Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Fachbereich Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Diplomarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades Diplom–Ingenieur (FH)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Camping– und Zeltplätzen dargestellt am Beispiel des Rad– und Wasserwanderrastplatzes in Zollchow

---

urn:nbn:de:gbv:519-thesis2008-0416-2

eingereicht von Sven Streuling

[redacted]

Betreuer:
Herr Prof. Dr. Peter Dehne
Herr Dipl-Ing.(FH) David Nicke

Neubrandenburg den 5. Dezember 2008

Danksagung

Ich bedanke mich bei Herrn Prof. Dr. Peter Dehne vom Studiengang Landschaftsarchitektur und Umweltplanung der Hochschule Neubrandenburg und Herrn Dipl.-Ing. (FH) David Nicke für die Betreuung und Unterstützung bei dieser Diplomarbeit.
Außerdem bedanke ich mich bei den Mitarbeitern des Planungsbüros Baukonzept Neubrandenburg. Mein Dank gilt den Geschäftsführern Herrn Lenz und Herrn Meißner für die Möglichkeit, das Fallbeispiel "Rad- und Wasserwanderrastplatz" im OT Zollchow zu bearbeiten.
Für die zahlreichen fachlichen Diskussionen, Ratschläge und Hilfestellungen bei Problemfällen möchte ich mich besonders bei Herrn Dipl.-Ing. Mirko Leddermann bedanken.
Mein ganz besonderer Dank gilt abschließend meinen Eltern, die mir meinen Berufswunsch ermöglicht haben und mir stets helfend zur Seite standen.

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig und ohne die Benutzung anderer als der von mir angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die von mir aus fremden Quellen und direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Ort, Datum, Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung **2**

2 Stützpunkt für Rad- und Wasserwanderer in Zollchow **6**

2.1 Konzept der Bauherrengemeinschaft 6

2.2 Wahl der Camping- und Zeltplatzform 8

2.3 Beschreibung des Vorhabenstandortes 10

3 Die Instrumente des Planungsrechtes **16**

3.1 Anforderungen des Baugesetzbuches an die Vorhabenzulässigkeit 16

3.2 Der Vorhabensbegriff 17

3.3 Die Planersetzende Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB 19

3.3.1 Die Abgrenzung des Innenbereiches vom Aussenbereich . 20

3.3.1.1 Die Klarstellungssatzung 22

3.3.1.2 Die Entwicklungssatzung 22

3.3.1.3 Die Abrundungssatzung 23

3.4 Campingplätze im unbeplanten Innenbereich 24

3.4.1 Zulässigkeitserfordernisse des § 34 BauGB 24

3.4.2 Einschränkungen und Erweiterungen des § 34 BauGB . . 27

3.5 Campingplätze im unbeplanten Außenbereich 29

3.5.1 Priviligierte Vorhaben im Außenbereich 30

3.5.2 Sonstige Vorhaben im Außenbereich 31

3.5.3 Begünstigte Vorhaben im Aussenbereich 32

3.5.4 Außenbereichssatzung 33

3.6 Campingplätze im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes . . . 34

3.6.1 Die Rechtsnatur des Bebauungsplanes 36

3.6.2 Arten des Bebauungsplanes 38

3.6.2.1 Qualifizierter Bebauungsplan 38
3.6.2.2 Einfacher Bebauungsplan 39
3.6.2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 41
3.6.2.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung 45
3.6.3 Vorhaben während der Planaufstellung 46

4 Der Bebauungsplan für Zelt- und Campingplätze 48
4.1 Beachtung übergeordneter Fachplanungen 49
4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 49
4.1.2 Abstimmung mit den Fachplanungen des Naturschutzes . 51
4.1.3 Berücksichtigung der Campingplatzverordnung 52
4.1.4 Abstimmung mit weiteren Fachplanungen 53
4.1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 54
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 55
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 55
4.2.1.1 Unterscheidung von Camping- und Zeltplätzen 56
4.2.1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen 57
4.2.1.3 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen 58
4.2.1.4 Private Verkehrsflächen 59
4.2.1.5 Private Grünflächen 60
4.2.1.6 Zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten 61
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 63
4.2.2.1 Die Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche 65
4.2.2.2 Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen 69
4.2.3 Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche . . . 70
4.2.4 Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen 72
4.3 Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft . . 73
4.3.1 Die Umweltprüfung 73
4.3.1.1 Die Darstellunges des Umweltberichtes 75
4.3.2 Der Grünordnungsplan 77
4.3.3 Die Eingriffsregelung 79
4.3.3.1 Grundsätze der Eingriffsregelung 79
4.3.3.2 Die Eingriffsregelung im Bebauungsplan 81
4.3.3.3 Die Eingriffsregelung bei Campingplätzen . . . 83

5 Das Planaufstellungsverfahren 86
5.1 Grundsätze des Aufstellungsverfahrens 86
5.1.1 Die kommunale Planungshoheit 86
5.1.2 Durchführung des Aufstellungsverfahren 87
5.1.2.1 Änderung und Ergänzung eines Bauleitplanes . 88
5.1.2.2 Aufhebung eines Bauleitplanes 89
5.2 Der Aufstellungsbeschluss 89
5.2.1 Inhalt des Aufstellungsbeschlusses 90
5.3 Die Frühzeitige Beteiligung 92
5.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 93
5.3.1.1 Allgemeine Grundsätze 93
5.3.1.2 Arten der Öffentlichkeitsbeteiligung 94
5.3.1.3 Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung 95
5.3.2 Interkommunales Abstimmungsgebot 96
5.3.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung 97
5.4 Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluß 99
5.4.1 Bekanntmachung der Offenlegung 100
5.5 Formale Beteiligungsverfahren 101
5.5.1 Formale Öffentlichkeitsbeteiligung 101
5.5.1.1 Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung . . 102
5.5.2 Formale Behördenbeteiligung 103
5.6 Der Satzungsbeschluss 104
5.7 Ausfertigung und Bekanntmachung 106

6 Zusammenfassung 107

A Anhang 112
A.1 Vorzeitige Bebauungsplan "Rad- und Wasserwanderrastplatz" im OT Zollchow 112
A.2 Unterlagen zu den Beteiligungsverfahren des Planaufstellungsverfahrens 163
A.3 Beschlüsse und Bekanntmachungen der Gemeinde Nordwestuckermark 178

Abbildungsverzeichnis

2.1 Darstellung des Rastplatzkonzeptes 7
2.2 Übersichtskarte 11
2.3 Fläche für Multifunktionsgebäude an der Gemeindestraße 12
2.4 Weg vom Multifunktionsgebäude zur Zeltplatzfläche 13
2.5 Nördliche Teilfläche des Zeltplatzes 13
2.6 Südliche Teilfläche des Zeltplatzes 14
2.7 Weg zur Badestelle 14
2.8 Badestelle am Unteruckersee 15

3.1 Teilung der Standortes in Innen- und Außenbereich 21
3.2 Vergleich einfacher und qualifizierter Bebauungsplan 40

4.1 Auszug 1 aus dem Textteil B der Planzeichnung 58
4.2 Dauercampingstellplatz 68
4.3 Auszug 2 aus dem Textteil B der Planzeichnung 83

Kapitel 1

Einleitung

Das „Zurück zur Natur“ prägt die Urlaubsvorstellung vieler Campingtouristen. Camping ist eine der beliebtesten Urlaubs- und Freizeitvergnügungen der Gegenwart. Die Zahl derer, die mit dem Zelt, dem Wohnwagen oder Wohnmobil ihren Urlaub oder das Wochenende verbringen ist in den letzten 30 Jahren enorm gestiegen. War Camping früher in erster Linie die günstigste und oftmals einzige Möglichkeit in der unberührten Natur und erholsamen Landschaft Urlaub zu machen, ist es heute der Drang nach Individualität und Abenteuer, der Menschen zu Campern „werden lässt“. So war es durchaus üblich, dass sich an landschaftlich reizvollen Standorten und in besonders naturnahen Gebieten einzelne Erholungssuchende mit ihren mobilen Unterkünften sammelten und dort für einen begrenzten Zeitraum campierten. Diese Stellplätze waren oftmals weder befestigt, noch gab es irgendeine Form von versorgender Infrastruktur. Stellplätze mit Heiß- und Kaltwasserversorgung, Stromanschluss, eigenem Toilettenhaus und einem 24 Stunden geöffneten Supermarkt waren zu dieser Zeit undenkbar.

Die zunehmende Popularität des Campings, verbunden mit den vielen technischen Neuerungen, besonders die Zunahme der Caravanfahrzeuge, veränderte die Ansprüche der Campingtouristen an ihren Campingstandort. Auf den heutigen Plätzen ist eine aufwendige Infrastruktur notwendig um den Bedürfnissen des modernen Campers gerecht zu werden. Eine gut ausgebaute Zufahrtsstraße, Sanitäranlagen, Läden und Freizeiteinrichtungen rücken derartig in den Vordergrund, dass die Standplätze auf modernen Campingplätzen genauso gut erschlossen sind, wie Grundstücke in einem Wohngebiet.

Diese Entwicklung der Campingplätze von einem einfachen Standplatz hin zu einer großflächig angelegten Ferienanlage ist planungsrechtlich von hoher Bedeutung. In Deutschland ist die einmalige Übernachtung mit einem Caravan, Wohnmobil oder Zelt grundsätzlich, außer in Naturschutzgebieten, überall erlaubt. Wie jedoch fast überall in Europa ist das mehrtägige Camping nur, mit Zustimmung des Grundstückseigentümers, auf Privatgrundstücken und auf behördlich genehmigten Plätzen erlaubt. Für Campingplätze gelten besondere bundes- und landesrechtliche Vorschriften. Nicht nur die Genehmigung derartiger Anlagen ist durch das bundesdeutsche Recht reglementiert, auch die Errichtung und der Betrieb unterliegen besonderen gesetzlichen Anforderungen.

Die vorliegende Diplomarbeit hat zum Ziel, die planerische Zulässigkeit von Zelt- und Campingplätzen im deutschen Baurecht darzustellen und an Hand eines Fallbeispieles zu erläutern. Im Rahmen eines Praktikums im Planungsbüro „Baukonzept Neubrandenburg“ wurde durch den Verfasser die Genehmigungsplanung für folgendes Campingplatzvorhaben durchgeführt. Die Bauherrengemeinschaft Buschner plant auf einem 3500 m^2 großen Grundstück im Ort Zollchow die Errichtung eines Rad- und Wasserwanderrastplatzes. Ziel ist es, eine Zelt- und Übernachtungsmöglichkeit und eine gastronomische Versorgung der Reisenden anzubieten. Zu diesem Zweck ist die Errichtung eines Infrastruktur- und Verwaltungsgebäudes sowie einfache Holzhütten zur Übernachtung geplant. Als Zeltfläche soll eine angrenzende Wiese dienen. Das gesamte Gelände wurde bisher nicht baulich genutzt.

Zollchow ist ein Ortsteil der Gemeinde Nordwestuckermark im Norden Brandenburgs. Der Ort befindet sich am Rande des Unteruckersees in der Uckermark und wird sowohl durch überregionale Radwanderwege als auch durch eine Wasserwanderstrecke erschlossen. Am Beispiel des Rad- und Wasserwanderrastplatzes wird im Folgenden der Weg von einem städtebaulichen Konzept zu einer planungsrechtlich genehmigten Anlage dargestellt.

Im ersten Teil der Arbeit wird das Konzept der Bauherrengemeinschaft erläutert. Der Zeltplatz, als Teil eines Rad- und Wasserwanderrastplatzes, wird vornehmlich von Paddlern und Radfahrern als Übernachtungs- und Rastmöglichkeit genutzt. Diesen Anforderungen muss die Anlage gerecht werden. Das städtebauliche Konzept der Betreiber sieht hierzu nicht nur Stellflächen für

Zelte vor, sondern bietet auch Versorgungseinrichtungen und die nötige Infrastruktur. Auf der Zeltplatzfläche sollen weiterhin Hütten entstehen, in den denen eine Übernachtung auch ohne Zelt möglich ist. Als Anlagenstandort soll eine unbebaute Fläche am Rande des Ortes Zollchow dienen.

Da die Fläche durch den zukünftigen Betreiber erworben werden muss, stellt sich die Frage: Ist ein Rastplatz in der o.g. Form an diesem Standort überhaupt zulässig und welche rechtlichen Vorraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein Zeltplatz an dieser Stelle errichtet werden kann?

Diese Fragen werden im zweiten Teil dieser Arbeit beantwortet. Anhand der Vorschriften und Gesetze des deutschen Bauplanungsrechtes wird zunächst die allgemeine Zulässigkeit von Campingplatzvorhaben erläutert. Es wird dargelegt, welche baurechtlichen Anforderungen an den Standort und an das Campingplatzkonzept gestellt werden, um entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig zu sein. Durch die Vorstellung der Instrumente des Baurechtes wird schematisch geprüft, in wie weit sie geeignet sind, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Campingplatzes zu begründen. Die Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit im Fallbeispiel wird an den enstprechenden Stellen dieser Erläuterungen dargestellt. Es zeigt sich, dass zur Realisierung des Rad- und Wasserwanderrastplatzes ein Bebauungsplan notwendig ist. Dieser wurde durch den Verfasser erstellt.

Bebauungspläne sind immer dann notwendig, wenn die bestehenden Planungen nicht genügen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und das geplante Vorhaben anderweitig nicht zulässig wäre. Vorhaben sind innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes immer dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Planes entsprechen. Es stellt sich für die Erstellung eines solchen Planes demnach die Frage: Welche Festsetzungen müssen in einen Bebauungsplan getroffen werden, wenn so Zelt- und Campingplätze planungsrechtlich gesichert werden sollen?

Der Bebaungsplan für Zelt- und Campingplätze ist Gegenstand des dritten Teils dieser Arbeit. Ohne den vollständigen Katalog aller Festsetzungs- und Darstellungsmöglichkeiten eines B-Planes wiederzugegeben wird in diesem Kapitel auf die Besonderheiten und Probleme bei Plänen für Zelt- und

Campingplätzen eingegangen. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes des Fallbeispieles dienen in diesem Zusammenhang als Praxisbeispiel. Eine besondere Bedeutung kommt in den Ausführungen der Umweltprüfung zu, aus deren Folgerungen die Eingriffsregelung und die grünordnerischen Festsetzungen resultieren.

Da der Bebauungsplan als Ortsrecht die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Zelt- und Campingplatz bildet, ist es notwendig, ihn durch ein formales Aufstellungsverfahren rechtskräftig zu erlassen. Aus diesem Grund ist im vierten Abschnitt dieser Arbeit das Planaufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan erläutert. Mit Hilfe von Beschlüssen und Stellungnahmen aus dem Aufstellungsverfahren des Fallbeispieles wird nicht nur das gesetzgebende Verfahren in der Praxis dargestellt. Es werden so auch Betroffenheiten und Konflikte aufgezeigt die bei der Ausweisung eines Campingplatzes entstehen.

Im letzten Teil der Arbeit werden die getroffenen Aussagen der vorrangegangenden Kapitel mit dem Fallbeispiel des Rad- und Wasserwanderrastplatzes in Zollchow verknüpft. Ziel ist es, die theoretischen Aussagen mit einem Beispiel aus der Praxis zu belegen und gegebenenfalls Abweichungen und Übereinstimmungen aufzuzeigen. Es wird also darum gehen, herauszufinden, wie Zelt- und Campigplätze in der momentanen planerischen Praxis baurechtlich gesichert werden und welche unterschiedlichen Möglichkeiten das Planungsrecht dazu bietet.

Kapitel 2

Stützpunkt für Rad- und Wasserwanderer in Zollchow

2.1 Konzept der Bauherrengemeinschaft

Die Bauherrengemeinschaft Buschner möchte am Rande des Unteruckersees einen Rastplatz für Rad- und Wasserwanderer betreiben. Dessen Größe von ca. 3.500 m^2 richtet sich nach den zu erwartenden Gästezahlen. Durch die wasser- und straßenseitige Anbindung werden sowohl die Radtouristen als auch Wasserwanderer angesprochen. Es ist Teil des Konzeptes, das nicht nur Tagestouristen die Einrichtung als Rastplatz nutzen, sondern das die Anlage auch als Etappenziel mit Übernachtungsmöglichkeit wahrgenommen wird.

Der Rastplatz soll in 3 Teilbereiche gegliedert werden, die sich klar von einander abgrenzen aber durch einen Weg miteinander verbunden sind (siehe Abbildung 2.1).

Im ersten Teilbereich (1) direkt an der Gemeindestraße „Unner Enn“ soll das Hauptgebäude errichtet werden. Dieser Stützpunkt dient als zentrales Verwaltungsgebäude und vereint mehrere Nutzungen miteinander. Neben einem Büro zur Verwaltung der Anlage sind hier eine Touristeninformtion, eine Übernachtungsvermittlung, ein Cafe und sanitäre Anlagen untergebracht. Die Mehrzwecknutzung des Gebäudes unterstreicht die Portalfunktion für die gesamte Anlage.

Der eigentliche Rastplatz (2) befindet sich weiter östlich des Hauptgebäu-

des. Hier besteht die Möglichkeit, auf bis zu 40 Standplätzen kleine und mittelgroße Zelte zu errichten und über einen kurzen Zeitraum zu zelten. Daucampingplätze oder gar Stellplätze für Wohnmobile und Caravans sind auf dem Gelände nicht vorgesehen. Die Gäste des Rastplatzes werden in der Mehrheit Rad- und Wasserwandertouristen sein. Ausgehend von der Mobilität dieser Touristengruppe und deren begrenztes Gepäckvolumen ist zu erwarten, das die Gäste in der Regel nur eine Nacht auf dem Platz verbringen werden und bevorzugt Zelte zur Übernachtung nutzen.

Abbildung 2.1: Darstellung des Rastplatzkonzeptes aus "Google earth"

Zusätzlich zu den Zeltstandplätzen sind Schutzhütten geplant, in denen ebenfalls übernachtet werden kann. Diese einfach ausgestatten Hütten mit einer Grundfläche bis zu 36 m^2 sollen eine Alternative zur Zeltübernachtung bieten und somit auch anspruchsvollere Kunden zufrieden stellen und das Geschäftsfeld erweitern.

Der dritte Teilbereich (3) des Rastplatzes bildet die Badestelle am Unteruckersee. Sie dient der wasserseitigen Erschließung und wird als Badestelle und

Anlegestelle für die Wasserwanderer genutzt. Geplant ist hier die Errichtung einer Steganlage. Diese hat, ähnlich dem Stützpunktgebäude an der Gemeindestraße, eine Portalfunktion. Durch sie ist ein Erkennen des Rastplatzes auch für unerfahrene Paddler einfach möglich und sie erleichtert das Anlegen.

2.2 Wahl der Camping- und Zeltplatzform

Die zukünftigen Betreiber des Rastplatzes wählten einen Zeltplatz als Übernachtungsmöglichkeit für ihre Gäste. Obwohl im täglichen Sprachgebrauch kaum zwischen einem Campingplatz und einem Zeltplatz unterschieden wird, bestehen zwischen den beiden Begriffe nicht nur baurechtlich, inhaltliche Unterschiede.

Während ein Zeltplatz lediglich das Aufstellen von Zelten erlaubt und nur die notwendigsten Infrastruktureinrichtungen vorhält, sind Campinglätze durch Stellplätze für Caravans, Wohnmobile und Zelte und umfassende Nebeneinrichtungen gekennzeichnet. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird inhaltlich nicht zwischen Campingplätzen und Zeltplätzen unterschieden. Aus Gründen der Begriffsvereinfachung werden unter Campingplätzen auch Zeltplätze verstanden. Camping bezeichnet den zeitlich begrenzten Aufenthalt in einer mobilen Unterkunft. „Campingplätze sind private oder öffentliche Betriebe, die für jedermann Standplätze zum vorübergehenden Campingaufenthalt in Zelten und Freizeitfahrzeugen anbieten“ (Kuhn,1979)

Man unterscheidet nach der Dauer des Aufenthaltes, des Komforts und der Mobilitiät der Unterkunft zwei Arten des Campings. Das touristische Camping umfasst den zeitweiligen Aufenthalt in einer transportablen und vom Benutzer für die Zeit seines Aufenthaltes mitgeführten Unterkunft während einzelner Übernachtungen oder den Ferien. Als Touristikcampingplätze werden Plätze bezeichnet, deren überwiegender Anteil der Standplätze von Touristikcampern genutzt werden. „Dauercamping ist die Benutzung einer mobilen, reduzierten Behausung, die für längere zusammenhängende Zeiträume auf einem wohnsitzfernen Stellplatz abgestellt worden ist und dort für den Aufenthalt in der Freizeit, insbesondere am Wochenende abgestellt worden ist.“ (Völksen, 1974). Die Standplätze der Dauercampingplätze sind zumeist längerfristig, ganzjährig oder saisonal vermietet und dienen dem Aufstellen von Wohnwagen, Mobilhei-

men und anderen demontierbaren Unterkünften. Unter einer längerfristigen Vermietung wird dabei ein Zeitraum von mindestens zwei Monaten verstanden. (Gröning, 1978)

Die Unterscheidung der zwei Campingplatzformen ist besonders in Hinblick auf mögliche Umweltauswirkungen wichtig. Die Touristikplätze treten nur saisonal Erscheinung, während die Stellflächen der Dauercampingplätze das gesamte Jahr mit Behausungen belegt sind.

Beiden Platzformen ist jedoch gemein, dass sie auf dauerhaft angelegte Plätze angewiesen sind und somit ganzjährig einen Bereich beanspruchen der in Flächenkonkurrenz zu anderen Nutzungsansprüchen steht. Desweiteren wirken die verschiedenen Unterkunftsarten unterschiedlich stark verfremdend auf das Landschaftsbild. Die wesentlich kleineren und leichteren Zelte und kleinen fahrbereiten Wohnwagen und Wohnmobile lassen sich leichter in die Umgebung integrieren als die in Form, Farbe und Material sehr technisch wirkenden großen Wohnwagen. Es gibt jedoch zwischen beiden Campingplatzformen fließende Übergänge und ein wirklich reiner Dauercampingplatz ist eher selten. Campingplätze sind in der Mehrheit Mischplätze auf denen ein Nebeneinander beider Platzformen besteht.

Eine neue Form der Campingplatznutzung sind Mobilheime und Ferien- oder Schlafhütten. Die Wohnfläche dieser Behausungen überragt die eines Caravans meist erheblich und ihre Ortsveränderlichkeit ist in hohem Maße eingeschränkt. Auf Grund ihres stationären Charakters sind sie eher einem Wochenendhausgebiet zuzuordnen, denn einem Campingplatz. Die steigende Nachfrage nach preisgünstigen Unterkünften in einer landschaftlich reizvollen Lage läßt diese Entwicklung jedoch immer mehr vorran schreiten.

Der Rastplatz der Bauherrengemeinschaft ist deutlich als Touristikcampingplatz geplant. Der Verzicht auf Standplätze für Wohnmobile und Caravans belegt dies deutlich. Des Weiteren ist die potentielle Zielgruppe des Rastplatzes nur wenig bestrebt, den Aufenthalt längerfristig auszudehenen. Die geringe Größe des Zeltplatzes und die fehlenden Stellplätze für Besucherfahrzeuge machen den Rastplatz zuätzlich für Dauercamper unattraktiv.

2.3 Beschreibung des Vorhabenstandortes

Der Rastplatz der Bauherrengemeinschaft Buschner stellt besondere Anforderungen an den gewählten Standort. Es ist Teil des Konzeptes, sowohl Fahrrad- als auch Kanutouristen die Möglichkeit der Rast und der Übernachtung zu bieten. Demzufolge muss der Standort durch eine Wanderroute für Wassersportler und für Radfahrer erschlossen sein.

Der Ortsteil Zollchow befindet sich in der Gemeinde Nordwestuckermark. Hier verlaufen der regionale Radwanderwege „Uckermärkischer-Rundweg“ und der „Unteruckersee-Rundweg“ sowie die Fernradwege „Berlin-Usedom” und „Uckerseen-Stettiner Haff“. Dieses touristische Potential wird derzeit nur unzureichend durch Beherbergungsstätten und gastronomischen Einrichtungen erschlossen. Die Attraktivität der Radwege nimmt mit dem Ausbau dieser Angebote zu. Hinzu kommt die überregionale Vermarktung und Präsentation der Radwege durch deren Betreiber.

Der Wasserwanderweg „Uckerseen-Stettiner Haff“ ist eine weitere Grundlage der Standortentscheidung. Wasserwanderer gelangen hier über den Ober- und Unteruckersee, weiter über die Ucker und Ücker zum Stettiner Haff. Der 85 km lange Wasserwanderweg führt durch eine sehr ursprüngliche, naturbelassene Landschaft die stetig an Bedeutung für den Wassertourismus zunimmt. Der Weg ist im Land Mecklenburg Vorpommern touristisch gut erschlossen. Im Land Brandenburg fehlen an weiten Teilen des Weges noch Beherbergungsangebote und gastronomische Einrichtungen. Der Rad- und Wasserwanderrastplatz in Zollchow kann so zur Schließung dieser Angebotslücke und zur Steigerung der Attraktivität des Wanderweges beitragen.

Das Dorf Zollchow befindet sich in der Uckermark, einer historisch gewachsene Landschaft im Nordosten des Bundeslandes Brandenburg. Geprägt durch zahlreiche punktuelle und lineare Landschaftsstrukturen erstreckt sich die Uckermark entlang der Randow- Welse- Niederung mit den touristisch interessanten Ober- und Unteruckerseen. Die glaziale Reliefcharakteristik wurde durch eine jahrhundertelange Landnutzung überprägt und stellt sich heute als eine artenreiche und abwechslungsreiche Kulturlandschaft dar.

Das Vorhabengebiet am östlichen Ortsrand von Zollchow wurde im Vorfeld als intensive Grünland genutzt. Im Westen wird die Fläche durch die

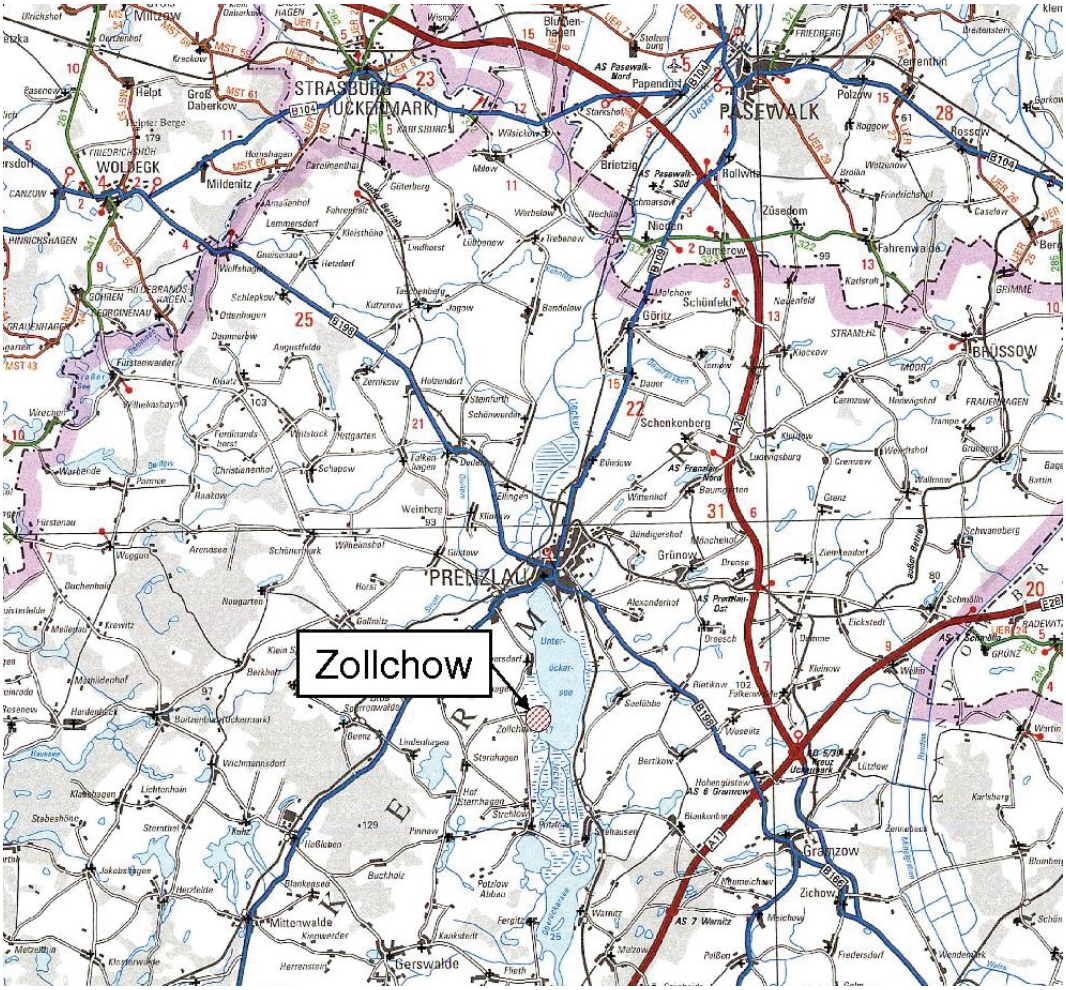


Abbildung 2.2: Übersichtskarte, entnommen aus der Strassenkarte (1:250.000) des Landesvermessungsamtes M-V

Gemeindestraße „Unner Enn“ begrenzt. Die sich in Richtung Osten anschließende Bebauung ist lediglich einreihig an der Gemeindestraße vorhanden, so dass die Grundstücksflächen im Norden und Süden größtenteils unbebaut sind. Teilflächen des Vorhabenstandortes werden bereits durch Kleingärten genutzt. Im Osten grenzt der Unteruckersee, der durch einen vorgelagerten Erlenbruch und einem Schilfbereich von der Zeltplatzfläche getrennt ist. Die etwa 4.000 m^2 große Fläche liegt durchschnitttlich auf einer Höhe von 25 m über DHHN und fällt in Richtung Osten auf 20 m über DHHN ab. In Richtung Westen steigt das Gelände auf über 27 m über DHHN wieder an. Die Fläche wird durch einen öffentlich nutzbaren Privatweg gekreuzt, durch den die angrenzenden

Kleingärtengärten und die öffentliche Badestelle am Unteruckersee erschlossen werden.

Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unter-Uckersee“ und grenzt an das SPA-Gebiet „Uckerniederung“. Eine Baumreihe aus Kopfweiden und einzelne Birken sind die prägenden Gehölze des Standortes.

Zusammenfassend ist der Vorhabenstandort sehr heterogen gegliedert. Trotz der geringen Größe weißt er verschiedene Charakteristika auf. Die Fläche, ausgehend von der Gemeindestraße bis zu den Kleingärtenanlagen, ist eine innerdörfliche unbebaute Brachfläche. Weiter in Richtung Osten ist die Fläche einem ehemalig intensiv genutzten, unbebauten Grünland zu zuordnen an das sich die Badestelle des Unteruckersees anschließt (vergleich Abbildung 2.1).

Abbildung 2.3: Fläche für Multifunktionsgebäude an der Gemeindestraße

Abbildung 2.4: Weg vom Multifunktionsgebäude zur Zeltplatzfläche

Abbildung 2.5: Nördliche Teilfläche des Zeltplatzes

Abbildung 2.6: Südliche Teilfläche des Zeltplatzes

Abbildung 2.7: Weg zur Badestelle

Abbildung 2.8: Badestelle am Unteruckersee

Kapitel 3

Die Instrumente des Planungsrechtes

3.1 Anforderungen des Baugesetzbuches an die Vorhabenzulässigkeit

Bauliche Anlagen sind entsprechend des Baugesetzbuches städtebaulichen Zulässigkeitsanforderungen unterworfen. Diese Anforderungen ergeben sich aus den §§ 30 bis 37 BauGB und stellen ein einheitliches Regelwerk für die Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit in der bundesdeutschen Gesetzgebung dar. Es dürfen demzufolge nur Vorhaben verwirklicht werden, die diese Anforderungen erfüllen.

Von den Zulässigkeitsanforderungen ausgenommen sind gemäß § 38 BauGB Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, für die förmliche Planfeststellungsverfahren vorgesehen sind, und Abfallbeseitigungsanlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beurteilen sind. Die Prüfung der Vorhabenzulässigkeit erfolgt nicht durch ein besonderes Verfahren des Baugesetzbuches, sondern durch die in den Landesbauordnungen geregelten Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren. Beachtung findet jedoch der § 36 des BauGB, da in ihm die Beteiligung und Unterrichtung der Gemeinde, sowie in besonderen Fällen der höheren Verwaltungsbehörden, im bauaufsichtlichen Verfahren vorgeschrieben wird.

Das Baugesetzbuch gliedert das Gemeindegebiet in den Innen- und Aus-

senbereich. Für diese Bereiche wurde durch die Bundesgesetzgebung die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB erlassen. Sie erlauben eine abschließende städtebauliche Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit ohne dass die Gemeinde ihre planerischen Zielvorstellungen durch eine Planung festgeschrieben hat.

Der Bebauungsplan dient der Gemeinde zur Sicherung ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen als Ersatz für die planersetzenden Vorschriften und so als Beurteilungsmaßstab für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben.

Aus Gründen der Einheitlichkeit wird im Baugesetzbuch zunächst der Begriff des Vorhabens rechtlich bestimmt. Wenn zweifelsfrei festgestellt ist, dass die Errichtung eines Zelt- und Campingplatzes den Begriff eines Vorhabens entspricht, wird geprüft auf welcher Rechtsgrundlage die Errichtung erfolgen kann. Wenn bekannt ist, ob der Vorhabenstandort im Innenbereich oder im Aussenbereich eines Gemeindegebietes liegt, kann mit der Überprüfung hinsichtlich der jeweiligen Zulässigkeitskriterien begonnen werden. Sollte es nicht möglich sein den Standort einem der Bereiche zuzuordnen, muss durch entsprechende Satzungen diesbezüglich Klarheit hergestellt werden. Zeigt das Ergebnis der Prüfung, dass das Vorhaben nicht nach den planersetzenden Vorschriften zulässig ist, muss durch einen Bebauungsplan die rechtliche Zulässigkeit hergestellt werden.

An Hand des im Kapitel 2 eingeführten Fallbeispiels des Rad- und Wasserwanderrastplatzes in Zollchow werden die nachfolgenden theoretischen Ausführungen näher erläutert. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit werden die, dem Fallbeispiel zugeordneten Textabschnitte kursiv dargestellt.

3.2 Der Vorhabensbegriff

Die städtebaulichen Zulässigkeitsanforderungen gelten für alle bodenrechtlich relevanten Vorhaben. Der bundesrechtliche Vorhabensbegriff wird im § 29 BauGB definiert. Die Anwendung der §§ 30 bis 38 BauGB gelten für alle Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz. In wie weit ein Vorhaben städtebaulich relevant ist, muss durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde entscheiden werden. Neben den städtebaulichen Zulässigkeitsvorschriften des Baugesetzbuches

finden auf ein Vorhaben auch die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Bundesnaturschutzgesetzes, des Straßengesetzes oder des Denkmalschutzgesetz sowie ortsrechtliche Gestaltungsvorschriften ihre Anwendung (§ 29 Abs. 2 BauGB)

Dem § 29 BauGB zufolge ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein Vorhaben. Die Errichtung einer baulichen Anlage beinhaltet ihre erstmalige Herstellung während die Änderung einen Umbau, Ausbau oder die Erweiterung umfasst. Der Abbruch von Gebäuden und Anlagen ist keine Änderung einer baulichen Anlage, demzufolge unterliegt er nicht den Zulässigkeitsvorschriften der §§ 30 bis 37.

Eine Nutzungsänderung einer baulichen Anlage liegt immer dann vor, wenn die neue Nutzung nach anderen planungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen ist, als die Bisherige. Eine planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung ist, ausgehend von den Gebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung, (BauNVO) beispielsweise die Änderung einer Wohnnutzung in eine gewerbliche Nutzung.

Des Weiteren zählen zu den Vorhaben aus baurechtlicher Sicht Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten.

Zelt- und Campingplätze sind auch Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches. Sie sind auf Grund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme städtebaulich relevant und gehen mit der Errichtung von baulichen Anlagen einher. In den Bauordnungen der Länder findet zusätzlich zu den Bestimmungen des bundesdeutschen Baugesetzbuches eine weitere Konkretisierung bezüglich der Definition einer baulichen Anlage statt. Darüber hinaus werden nicht abschließend bauliche Anlagen aufgezählt, um in streitbaren Fällen Rechtsklarheit herzustellen. Sowohl die brandenburgische als auch die Bauordnung von Mecklenburg Vorpommern zählt im § 2 des jeweiligen Gesetzes Campingplätze zu den baulichen Anlagen. Des Weiteren tritt eine Nutzungsänderung durch die touristische Nutzung einer vorher oft ungenutzten oder brach liegenden Fläche auf.

Der Rad- und Wasserwanderrastplatz in Zollchow ist somit ebenfalls als Vorhaben anzusehen. Es tritt durch die Umnutzung einer vorherigen intensiv genutzten Grünfläche im Außenbereich und einer Baulücke im Innenbereich

des Ortsteils Zollchow eine Nutzungssänderung ein. Des Weiteren wird ein Gebäude und mehrere Schutzhütten errichtet. Es ist somit notwendig im weiteren Verlauf die Zulässigkeit der Errichtung eines Zeltplatzes am gewählten Standort zu prüfen.

3.3 Die Planersetzende Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB

Die kommunale Planugshoheit sieht eine grundsätzliche Planungsfreiheit der Gemeinde auf ihrem Gebiet vor. Die Gemeinde steuert ihre städtebauliche Entwicklung mit Normen und Rechtsvorschriften durch die sie ihre planerischen Zielvorstellungen verwirklichen kann. Setzt sie für einen Teil ihres Gemeindegebietes diese jedoch nicht rechtskräftig fest, reglementieren die sog. planersetzenden Vorschriften die Zulässigkeit baulicher Anlagen. Das Fehlen eines qualifizierten Bebauungplanes (§30 Abs.1 BauGB) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 2 BauGB) wird durch die Zulässigkeitsanforderungen der §§ 34 und 35 BauGB ersetz. Wird durch die Gemeinde nur ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt, gelten die planersetzenden Vorschriften weiterhin, sofern der Bebauungsplan zu einem Zulässigkeitstatbestand keine Festsetzungen enthält.

Vorraussetzung für die Anwendbarkeit der planersetzenden Vorschriften ist die Einteilung des Gemeindegebietes in zwei Bereiche. Der Innenbereich wird aus im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gebildet. Für ihn gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach sind dort generell Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung gesichert ist. Alle Bereiche außerhalb dieser im Zusammenhang bebauten Ortsteile und dem Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne werden als Aussenbereich bezeichnet. Hier sind die Vorschriften des § 35 BauGB zur Beurteilung der Vorhabenszulässigkeit heranzuziehen. Grundsätzlich ist dieser Bereich von Bebauung frei zu halten. Der Gesetzgeber sieht aber vor, das priviligierte und begünstigte Vorhaben im Aussenbereich errichtet werden können, insofern ihnen nicht gewichtige öffentliche Belange entgegenstehen.

3.3.1 Die Abgrenzung des Innenbereiches vom Aussenbereich

Die Abgrenzung der zwei Bereiche ist nicht immer eindeutig und einfach. Eine Abgrenzungsprüfung erfolgt in zwei Stufen. Wenn der Bereich durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant wurde, ist eine weitere Abgrenzung nicht notwendig, da in diesem Fall die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorhabenzulässigkeit begründen. Gibt es jedoch noch keine Festsetzungen für diesen Gemeindebereich, ist zu klären, ob die vorhandene Bebauung das städtebauliche Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu zuschreiben ist. Wenn dies der Fall sein sollte, muss festgestellt werden, ob das Vorhabengrundstück auch innerhalb dieses Ortsteils liegt. Trifft eine der Bedingung nicht zu, handelt es sich um eine Lage im Aussenbereich.

Es bereitet dabei generell Schwierigkeiten einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu erkennen und zu definieren. Die Anzahl der für einen Ortsteil benötigten Bauten ist nicht festgelegt. Einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 1984 zur Folge werden aber 15 bis 20 bewohnte Häuser gefordert. Die Ausweisung ist abhängig von der Größe der Gebäude, ihrem Abstand untereinander und der regionalen Siedlungsstrukur. Demnach ist eine abschließende Beurteilung nur vor Ort im Einzelfall möglich (BVerwG DVBl. 1993, 111).

Eine Besonderheit bildet der Aussenbereich innerhalb eines Innenbereiches (BVerwG NJW 1984, 1576). Dieser Sonderfall tritt auf, wenn im Innenbereich eine Fläche größeren Ausmaßes unbebaut bleibt und die Zulässigkeit der Bebauung nicht mehr danach beurteilt werden kann, ob sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügt, da keine umgebende Bebauung vorhanden ist.

Die Gemeinden können die Aussen- und Innenbereichsausweisung zum Teil auch steuern. Das Baugesetzbuch räumt ihnen dazu Satzungsmöglichkeiten ein (§ 34 Abs. 4 BauGB). Mit der Hilfe von Satzungen kann die Gemeinde Rechtsklarheit für ihr Gebiet schaffen ohne einen Bebauungsplan aufstellen zu müssen. Die eindeutige Zuweisung ihrer Gemeindegebiete zum Innen- bzw. Aussenbereich ist gerade für kleine Gemeinden ein ausreichende Mittel, klares Baurecht zu schaffen. Satzungen müssen jedoch generell mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Zu ihrer Aufstellung ist ein ord-

nungsgemäßes Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB notwendig bei dem neben einer öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und einer Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. Abs. 2 BauGB) eine Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgt. Bei der Ergänzungssatzung ist zu dem noch eine Genehmigung durch die höherer Verwaltungsbehörde notwendig, wenn die Satzung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Alle Satzungen sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen. Für Satzungen besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung (UP-Pflicht). Gemäß Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind alle Pläne und Programme, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen von der UP-Pflicht freigestellt, wenn sie vorraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

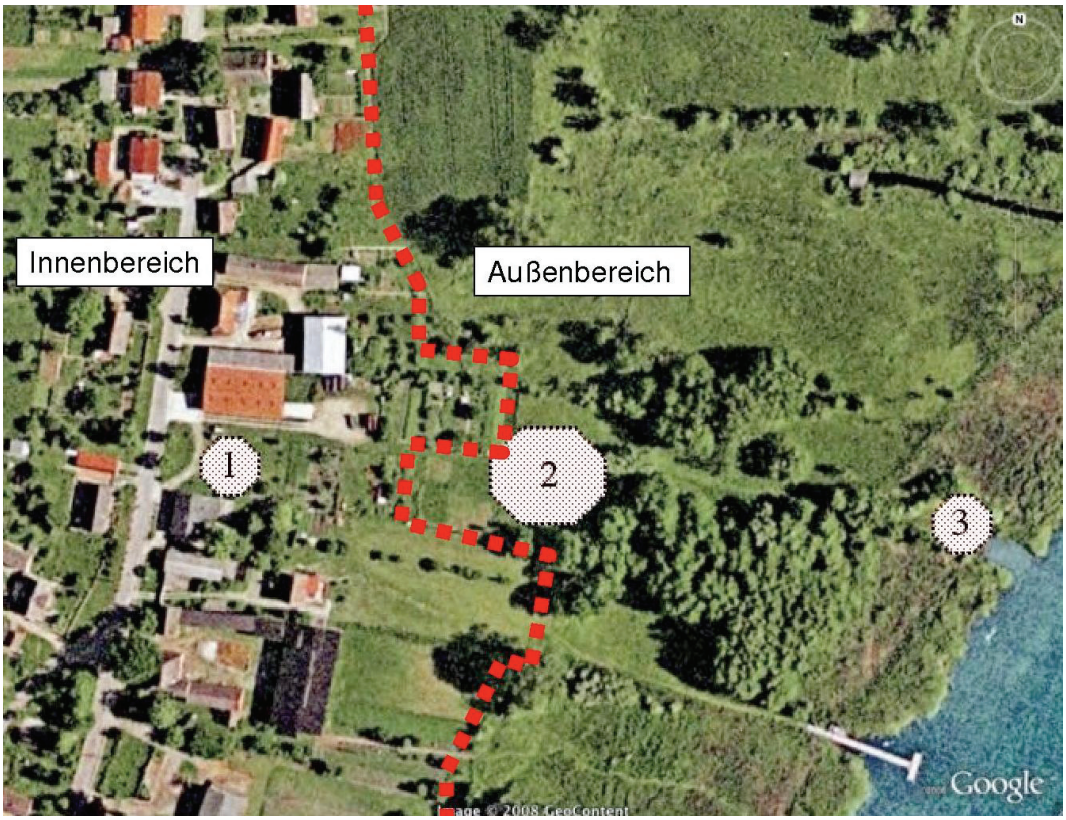


Abbildung 3.1: Teilung der Standortes in Innen- und Außenbereich aus "Google earth"

Im Fallbeispiel des Rastplatzes in Zollchow ist eine Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich verhältnismäßig unkompliziert. Die einheitliche Siedlungsstruktur des Ortsteils lässt es zu, den Innenbereich vom Außenbe-

reich zu unterscheiden. Die Grenze verläuft im Bereich des Vorhabens in etwa parallel zur Gemeindestraße „Unner Enn“ in einigem Abstand zu den dort angeschlossenen Grundstücken und Gebäuden. Es zeigt sich, dass der Teilbereich 1, der Standort des Stützpunktgebäudes, dem Innenbereich zuzuordnen ist und die Bereiche 2 und 3 dem Außenbereich zufallen. Eine gemeindliche Satzung ist hierzu nicht notwendig. Um aber die Satzungsmöglichkeiten darzustellen, sind im folgenden die Satzungen des § 34 BauGB aufgeführt.

3.3.1.1 Die Klarstellungssatzung

Mit der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) legt die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest. Sie bestimmt demnach die Grenzen des Innenbereiches, sie stellt sie klar. Alle von der Satzung betroffen Grundstücke werden eindeutig dem Innenbereich zugeordnet. Eine Prüfung an Hand der Vorgaben nach § 34 Abs. 1 BauGB ist für diese Grundstücke nicht notwendig.

Die Satzung trifft jedoch keine Aussagen ob ein zukünftiges Vorhaben die Anforderung an ein Vorhaben im Innenbereich erfüllt oder nicht. Diese Zulässigkeitsanforderungen müssen an Hand der Unterlagen und vor Ort geprüft werden. Die Satzung hat eher eine deklaratorische Bedeutung und dient vornehmlich der Schaffung von Rechtssicherheit, in dem sie den Innenbereich festlegt. Die Klarstellungssatzung hat keine ausschließende Wirkung. Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung können ebenfalls im Innenbereich liegen. Die Satzung muss von der Gemeinde beschlossen und von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Zum Inkrafttreten der Satzung ist eine öffentliche Bekanntmachung notwendig.

3.3.1.2 Die Entwicklungssatzung

Die Entwicklungssatzung (§ 34 Abs.4 Satz1 Nr. 2 BauGB) hat zum Ziel, bebaute Bereiche im Außenbereich, die die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht erreichen, dem Innenbereich zuzuorden.

Dafür müssen jedoch mehrere Vorraussetzungen erfüllt sein. Das Grundstück muss im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baufläche ausgewiesen sein. Um die Zulässigkeitsanforderungen für ein Vorhaben im In-

nenbereich anwenden zu können, muss um das Grundstück ein bebauter Bereich oder Siedlungsansätze vorhanden sein. Es lässt sich sonst schwer feststellen in wie weit sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügt. Weiterhin muss die Satzung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar sein und nicht bestehenden Planungen und Entwicklungszielen widersprechen.

Die Entwicklungssatzung kann Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB enthalten. Die getroffenen Festsetzungem müssen die Zulässigkeitsvorraussetzungen des § 34 BauGB ergänzen, dürfen aber nicht zu einer Unvereinbarkeit mit ihnen führen.

Das Treffen von Festsetzungen ersetzt jedoch nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Sollten die städtebaulichen Regelungsabsichten der Gemeinde über die bloße Innenbereichszuordnung hinaus gehen, so ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Errichtung eines Zeltplatzes auf Basis einer Entwicklungssatzung ist nicht möglich. Die Regelungsabsicht der Gemeinde würde bei einem solchen Vorhaben über die Innebereichszuordnung hinaus gehen. Es ist schwer vorstellbar, das ein Zelt- oder Campingplatz allein auf Grundlage der Innenbereichszuordnung zulässig ist. In diesem Falle muss das gesamte Campingplatzgebiet der Eigenart der Umgebung entsprechen. Es scheint, dass sich dieser Sachverhalt von selbst ausschließt.

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung beinhaltet die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Dem Satzungsbeschluss muß demnach eine sachgerechte Abwägung voraus gehen, die in einer Begründung der Satzung auch dargestellt werden muss.

3.3.1.3 Die Abrundungssatzung

Als Ergänzung zu den oben aufgeführten Satzungen gibt es die Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Mit ihr ist es möglich, einzelne im Außenbereich gelegene Grundstücke in die voran gegangenen Satzungen mit einzubeziehen. Sie begradigt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches, sie rundet sie ab.

Mit Hilfe einer Abrundungssatzung soll es einfacher möglich sein eine Zu-

ordnung vorzunehmen, da die Grenzen des Innenbereiches sich an der Topographie des Geltungsbereiches der Satzung orientiert. Voraussetzung ist jedoch, dass die umgebende, in die Satzung mit einzubeziehende Bebauung eine prägende Wirkung auf das Grundstück hat, so das die Zulässigkeitsvorraussetzung der Innenbereichsabgrenzung erfüllt werden. Es gelten somit für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich einer Abrundungssatzung die Erfordernisse des § 34 BauGB.

Eine Besonderheit dieser Satzung ist, dass sie eine Siedlungserweiterung zulässt, wenn die Grenzen durch die neuen Grundstücke auch nicht begradigt werden. Sofern ein Grundstück im Aussenbereich durch eine einseitig bebaute Straße erschlossen ist und die Umgebungsbebauung durch Wohnnutzung geprägt ist, können diese Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet werden. Auf diesen neuen Innenbereichsflächen ist jedoch nur eine Wohnbebauung zulässig. Auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend § 3 Abs. 3 BauNVO sind in diesen Gebieten nicht zulässig.

3.4 Campingplätze im unbeplanten Innenbereich

3.4.1 Zulässigkeitserfordernisse des § 34 BauGB

Die oben angeführten Satzungen sind zur Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich geschaffen worden und enthalten, mit Ausnahme der Entwicklungssatzung, keine Zulässigkeitsanforderungen. Erst durch die Kriterien der §§ 34 und 35 BauGB kann die Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt werden. Der § 34 Abs. 1 und 2 BauGB hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich abschließend zu regeln. Die Anforderungen des Paragraphen finden bei jeder Baufläche Anwendung, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und nicht im Geltungsbereich eines wirksamen und qualifizierten Bebauungsplan liegt.

Grundsätzlich sind entsprechend § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Vorhaben im Innenbereich nur dann zulässig, wenn diese sich nach Art und Weise der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung gesichert ist. Als „nähere Umgebung“ werden im öffentlichen Baurecht nicht nur die angren-

zenden Nachbargrundstücke bezeichnet. Mit diesem Begriff wird das Umfeld so weit gefasst, wie sich das Vorhaben auf die Umgebung auswirkt und seinerseits durch den bodenrechtlichen Charakter des Grundstückes geprägt wird (BverwGE 55, 369/380). Es ist demnach wesentlich von der Größe eines Vorhabens abhängig, wie großflächig die „nähere Umgebung“ zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens heranzuziehen ist.

Die Eigenart der Umgebung wird durch die vorhandene, städtebaulich prägende Bebauung maßgeblich bestimmt. Sie ist von der wesentlichen, homogenen Bebauung abhängig. Fremdkörper, die im Kontrast zu ihrer Umgebung stehen, können bei Feststellung der Eigenart der Umgebung außer Acht gelassen werden (BVerwGE 84 S.322).

Die Gebäude und Anlagen der Umgebung müssen nicht durch Genehmigungsverfahren eine Rechtswirksamkeit besitzen. Es ist für eine formale Bewertung ausreichend, wenn die bestehenden Gebäude Bestandsschutz haben.

Aus der Eigenart der so bestimmten näheren Umgebung lässt sich nun ein Beurteilungsrahmen bilden. Es werden demnach die Durchschnittswerte der Einzelkriterien zur Bewertung heran gezogen. Eine sehr heterogene bauliche Umgebung entspricht somit einem weit gefassten Rahmen, während eine sehr einheitliche Umgebung den Beurteilungsmaßstab enger werden lässt. Hält sich das Vorhaben in jeder Hinsicht an diesen Rahmen, so fügt es sich in der Regel auch in die nähere Umgebung ein. Dies muss sowohl hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche gegeben sein.

Der Absatz 2 dieses Gesetzes fordert auch das Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der Umgebung. Die „nähere Umgebung“ wird dieses mal jedoch nicht durch einem selbstgewählten Rahmen beschrieben. Laut Absatz 2 richtet sich die Zulässigkeit danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der in den §§ 2-11 BauNVO beschriebenen Baugebieten einfügt. Weist ein Gebiet Merkmale eines dieser Baugebiete auf, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens allein nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Es sind dann alle Bauvorhaben in diesem Gebiet erlaubt, die in diesem Gebietstyp für zulässig erklärt wurden. Eine Prüfung, ob sich das Gebiet in die Eigenart der Umgebung einfügt ist in diesem Fall nicht nötig. Das Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Gebietsvorschriften der BauNVO lassen unter bestimmten Vorraussetzungen auch Ausnahmen und Befreiungen entsprechend dem § 31 Abs. 2 BauGB zu. Obwohl diese Vorschriften vornehmlich für Festsetzungen eines Bebauungsplanens gelten, lassen sie sich auch auf den § 34 Abs. 2 BauGB anwenden. Es ist jedoch stehts das Rücksichtsnahmegebot zu beachten. Befreiungen und Ausnahmen dürfen demnach nicht zu Lasten Dritter und Nachbarn durchgesetzt werden.

Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist die Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden.

Für einen Campingplatz ist die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens eher selten durch die Kriterien des § 34 BauGB abzudecken. Schon der Flächenanspruch der Anlage schließt eine Errichtung innerhalb bebauter Ortsteile fast vollständig aus. In der Regel werden diese Anlagen an touristisch reizvollen Orten in naturnahen Landschaften ausgewiesen, welche sich fast ausschließlich im Außenbereich befinden. Eine Ausnahme bilden hier jedoch Zeltplätze in Großstädten oder Ballungsräumen, so genannte „Stadtplätze“. Sie liegen oftmals vollständig im Innenbereich. Sie müssen hinsichtlich des § 34 BauGB geprüft werden.

Eine Prüfung, ob Camping- und Zeltplätze den Zulässigkeitsanforderungen des § 34 entsprechen fällt im Allgemeinen negativ aus. Ein Einfügen in die nähere Umgebung ist durch ein Vorhaben dieser Art meist auszuschließen. Ein entsprechendes Umfeld muss demnach ebenfalls touristisch geprägt sein und ähnliche Anlagen und Einrichtungen aufweisen. Die sichere Erschließung ist im Innenbereich dagegen kaum ein Hindernis, da die etwaige Infrastruktur im Regelfall bereit steht.

An Hand des Beispieles des Rad- und Wasserwanderrastplatz im Ortsteil Zollchow lässt sich allerdings gut erkennen, welche Möglichkeiten eine genaue Prüfung der Zulässigkeitsanforderungen der planersetzenden Vorschriften bietet. Die vom Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen befinden im Bereich der Gemeindestraße „Unner Enn“ im Innenbereich, wogegen die Flächen für die Zeltstandplätze und die Schutzhütten im Aussenbereich liegen. Da entsprechend des Konzeptes der Bauherrengemeinschaft eine Dreiteilung des Zeltplatzes erfolgen soll, wird diese Teilung auch bauplanungsrechtlich vollzogen. Das im ersten Teilbereich an der Gemeindestraße geplante Stützpunktgebäude wird

so als eigenständiges Gebäude, baurechtlich losgelöst von den Teilbereichen des Zeltplatzes und der Badefläche, betrachtet. Es bleibt somit durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, in wie weit das geplante Stützpunktgebäude (vergl. Kapitel 2.1 "Konzept der Bauherrengemeinschaft") die Zulässigkeitsanforderungen des § 34 BauGB erfüllt. Hier zeigte sich, das es sich sowohl in die nähere Umgebung des Ortsteil Zollchow einfügt als auch dass die Erschließung gesichert ist. Das Gebäude wurde somit unabhängig vom eigentlichen Zelt- und Campingplatz errichtet. Für den späteren Campingplatzbetrieb ist dieses Vorgehen nicht abträglich, da das Gebäude trotzdem in vollem Umfang und ohne Behinderungen zur Verfügung steht. Nach der Zulässigkeitsprüfung wurde beim zuständigen Bauamt durch die Investoren ein Bauantrag eingereicht, der positiv beschieden wurde.

Demnach bleibt für die weiteren Betrachtungen hinsichtlich der Zulässigkeit des gesamten Vorhabens zu prüfen, in wie weit und in welcher Form die Zeltfläche und die Badestelle am Unteruckersee baurechtlich zulässig sind.

3.4.2 Einschränkungen und Erweiterungen des § 34 BauGB

In Einzelfällen kann trotz der Einhaltung dieses Beurteilungsrahmens ein Vorhaben im Innenbereich unzulässig sein.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit einem Urteil (BVerwG, Vbl. 1992, 1101) das Rücksichtsnahmegebot über die Zulässigkeitsanforderungen nach §34 BauGB erhoben. Demnach ist die das Gebot der Rücksichtsnahme Bestandteil des Einfügens entsprechend § 34 Abs. 1 und dadurch auch nachbarschützend. Es ist somit möglich, dass trotz eines Einfügens eines Vorhabens in die nähere Umgebung, die unmittelbare und schutzwürdige Nachbarschaft des Grundstückes verschlechtert werden würde. Eine Verschlechterung der Nachbarschaft muss aber durch den Nachbarn nicht geduldet werden und führt, sollte der Nachbar begründete Bedenken gegen die Zulässigkeit vorbringen, zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens.

Das Stützpunktgebäude an der Gemeindestraße verletzt das Rücksichtsnahmegebot nicht. Zum einen befinden sich bereits im Ort eine kleine Pension sowie ein Dorfladen, zum anderen entsteht durch den Betrieb keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärm oder Zulieferverkehr.

Eine weitere Einschränkung entsteht durch die Rechtssprechung zu der negativen Vorbildwirkung eines Vorhabens (BverwGE 68, 360; DVBl. 1995, 515). Demnach ist ein Vorhaben unzulässig, wenn es zwar als Einzelvorhaben zulässig ist, durch das Gleichbehandlungsgesetz die Zulassung mehrerer vergleichbarer Vorhaben das Einzelvorhaben aber unmöglich macht.

Das Bundesverwatlungsgericht geht in diesem Fall davon aus, dass mehre vergleichbare Vorhaben an diesem Standort den Umgebungscharakter verändern und bodenrechtliche Spannungen hervorrufen würde. Dieser Einschränkung steht jedoch der Grundsatz der Bebaubarkeit von Grundstücken im Innenbereich entgegen. Eine umfassende Abwägung ist in diesem Fall zwar besonders schwierig aber wichtig.

Entgegen den zwei angeführten Einschränkungen der Zulässigkeitsanforderungen des § 34 BauGB schuf das Bundesverwaltungsgericht auch eine Erweiterung (BverwGE 55 369/386). Es besteht demnach kein Gebot zur Uniformität von Vorhaben innerhalb eines Zulässigkeitsrahmens. Es sind im Innenbereich auch Vorhaben zulässig, deren beabsichtigte Nutzung noch nicht vorhanden ist und den ableitbaren Rahmen überschreiten, solange sie keine bodenrechtliche Spannungen hervorrufen. Dies kann als Vorteil für Campingplätze aufgefaßt werden. Wie bereits beschrieben, werden Stadtplätze durchaus innerhalb bebauter Ortsteile errichtet. Sofern die Absicht besteht, diesen Innenbereich nicht durch einen Bebauungsplan zu überplanen, könnte sich die Zulässigkeit für den Campingplatz aus dieser Erweiterung ergeben. Um jedoch möglichst wenig bodenrechtliche Spannungen hervorzurufen, ist ein möglichst geringer Flächenverbrauch des Campingplatzes anzustreben. In wie fern so ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage zu gewährleisten ist, bleibt im Einzelfall zu prüfen.

Der Zulässigkeitsrahmen umfasst auch die gesicherte Erschließung eines Grundstückes. Generell kann ein Grundstück als gesichert erschlossen angesehen werden, wenn die Erschließung entsprechend der maßgeblich näheren Umgebung zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns vorhanden ist. Eine Erschließung zum Zeitpunkt eines Bauantrages oder einer Baugenehmigung muss nicht vorhanden sein. Dem entgegen stehen landesrechtliche Regelungen der Landesbauordnungen. Sie könne eine umfassende Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung fordern (BerwGE 75, 34).

Der Absatz 1 des § 34 BauGB verlangt die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältniss und eine Berücksichtigung des Ortsbildes bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich. Eine Unzulässigkeit ist mit diesen Forderungen aber nicht zu begründen (BVerwG, NJW 1981, 474), da zum Beispiel die Freihaltung von Grundstücken nur durch einen wirksamen Bebauungsplan oder einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1Nr. 1 BauGB festgesetzt werden darf.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben in Gemengelagen des Innebereiches ist schwer zu beurteilen. Maßgebend sind hier die vorhandenen Vorbelastungen der näheren Umgebung (BVerwG 68, 58). Besonders Immissionsbelastungen sollen zur Beurteilung heran gezogen werden. Neue und geplante Nutzungen dürfen demnach nicht höheren Immissionen ausgesetzt sein als vergleichbare, vorhandene Nutzungen am Standort bereits ausgesetzt sind.

3.5 Campingplätze im unbeplanten Außenbereich

Der Außenbereich einer Gemeinde sind jegliche Flächen, die nicht den Festsetzungen eines gültigen und qualifizierten Bebauungsplanes unterliegen und die sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden. Gemeinhin wird davon ausgegangen, dass alle Flächen, die nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind, als Außenbereich gelten. Die Satzungsmöglichkeiten der Gemeinde entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB erleichtern die Abgrenzung dieser unterschiedlichen Bereiche voneinander.

Der Außenbereich ist entsprechend den Leitvorstellungen des Baugesetzbuches von baulichen Anlagen freizuhalten. Bauliche Anlagen sind nur sehr eingeschränkt zulässig, um die natürlichen Gegebenheiten zu erhalten und vor dem Eindringen wesensfremder Benutzungen zu bewahren. Der Außenbereich wird als landwirtschaftliche Fläche, Wald, Wasserfläche, Ödland oder gestalterische Grünfläche vor Bebauung geschützt. § 35 Abs. 3 BauGB nennt dazu nicht abschließend öffentliche Belange, die als Schutzziele im Außenbereich zu beachten sind. Diese Belange dürfen nicht durch ein Vorhaben im Außenbereich gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Sofern ein Vorhaben im Außenbereich nach Prüfung der Zulässigkeitsanforderungen ausgeführt werden darf, ist es stets in einer flächensparenden Bau-

weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 BauGB). Diese, den Außenbereich schonenden Bauweise ist eine weitere Zulässigkeitsvoraussetzung und kann durch die Verpflichtung zum Rückbau nach einer eventuellen Nutzungsaufgabe ergänzt werden. Ist ein Vorhaben generell im Außenbereich zulässig, ist das Einvernehmen der Gemeinde für die schlussendliche Zulässigkeitsbeurtleilung notwendig (§ 36 Abs.1 BauGB). Das Einvernehmen der Gemeine kann durch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ergänzt bzw. ersetzt werden. Für alle Bauvorhaben im Außenbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung voll anwendbar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach zu vermeiden. Sollten sie nicht vermeidbar sein, müssen sie kompensiert oder ausgeglichen werden. Der Umfang des Eingriffes ist aus dem Flächenverbrauch des Vorhabens zu ermitteln. In jedem Bundesland sind unterschiedliche Modelle zur Eingriffsbewertung und zur Ausgleichsberechnung erarbeitetet worden. Da Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sich von der im Bebauungsplan nicht unterscheidet, wird sie in einem späteren Kapitel näher erläutert.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich zwischen priviligierten, sonstigen und begünstigten Vorhaben. Bezogen auf die Zulässigkeit von Campingplätzen ist nun zu prüfen, in wie weit das Vorhaben einem der drei genannten entspricht, und welche baurechtliche Folgen sich daraus ergeben.

3.5.1 Priviligierte Vorhaben im Außenbereich

Priviligierte Vorhaben im Außenbereich sind alle im § 35 Abs. 1 BauGB abschließend genannten Vorhaben. Ihre Priviligierung ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an die Umgebung, ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung oder weil sie nur im Außenbereich ausgeführt werden können. Letzteres trifft vor allem auf die Förderung von Bodenschätzen zu, die nur dort erfolgen kann, wo entsprechende Vorkommen im Boden vorhanden sind. Es besteht ein genereller Rechtsanspruch auf Zulassung der priviligierten Vorhaben im Aussenbereich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Eine bloße Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist für eine Unzulässigkeit priviligierter Vorhaben im Aussenbereich nicht ausreichend. Sie müssen dem

Bauvorhaben entgegen stehen, um in einer anzustellenden Abwägung relevant zu sein. Bei der Abwägung über die Zulässigkeit solcher Vorhaben ist jedoch zu beachten, dass ihnen durch den Gesetzgeber der Aussenbereich zugewiesen worden ist und ihnen somit ein Vorrang einzuräumen ist.

Die ausreichende Erschließung ist durch eine eine angemessene Art der Abwasserbeseitigung und Betriebs- und Trinkwasserversorgung zu sichern. Hinzu kommt, dass auch Grundstücke im Aussenbereich durch eine geeignete Zufahrt verkehrlich erschlossen sein müssen. Die Anforderungen an die Zufahrtsmöglichkeiten richten sich nach der Art und Größe des zu beurteilenden Vorhabens. Die Gemeinde ist für die Erschließung verantwortlich. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Erschließung für den Grundstückseigentümer, die Gemeinde hat keine Erschließungspflicht. Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung ist die Erschließung durch die gemeindliche finanzielle Leistungsfähigkeit beschränkt. Da aber im Zuge einer Baugenehmigung und der damit verbundenen Zulässigkeit eines Vorhabens eine Erschließung gesichert sein muss, ist die Gemeinde dazu verpflichtet ein zumutbares Angebot auf Abschluß eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 Abs. 3 Satz 2 BauGB anzunehmen (BVerwG, NvwZ 1988, 355). In diesem Fall verpflichtet sich der Vorhabenträger die Erschließung auf eigene Kosten herzustellen.

3.5.2 Sonstige Vorhaben im Außenbereich

Im Aussenbereich können gemäß § 35 Abs. 2 BauGB weitere Vorhaben zulässig sein, wenn deren Ausführung und Nutzung öffentliche Belange entsprechend Absatz 3 nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Diese sonstigen Vorhaben im Aussenbereich sind weder entsprechend § 35 Abs. 1 BauGB priviligiert, noch sind sie laut § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt.

Anders als bei priviligierten Vorhaben reicht hier eine bloße Beeinträchtigung der öffentlichen Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) aus um zu einer Vorhabenunzulässigkeit zu führen. Hier zeigt sich, das sonstige Vorhaben bereits bei schwächeren Hindernissen gegenüber öffentlichen Intressen zurück stehen. Die Gemeinde kann bei den Vorhaben laut § 35 Abs. 2 BauGB nicht wie bei priviligierten Vorhaben auf ein Erschließungsangebot eingehen. Somit ist sie in der Lage, durch einen Erschließungsverzicht eine Vorhabenszulässigkeit zu

verhindern.

3.5.3 Begünstigte Vorhaben im Aussenbereich

Diese Vorhaben sind entsprechend § 35 Abs. 4 BauGB sonstige Vorhaben, denen bestimmte öffentliche Belange laut § 35 Abs. 2 BauGb nicht entgegen gehalten werden können. Der Gesetzestext nennt hier abschließend, dass diesen Vorhaben nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen können, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen „befürchten“ lassen.

Diesen Zulässigkeitserleichterungen können jedoch weiterhin die verbleibenden öffentliche Belange entgegenstehen, die einer Abwägung bedürfen. Diese Aussenbereichsverträglichkeit unterstreicht die Rücksichtsnahme der öffentlichen Belange und kann dazu führen, dass mit der Summe der negativen Beeinträchtigungen das Vorhaben im Aussenbereich unzulässig ist.

Das Gesetz nennt unter § 35 Abs. 4 Nr. 1 bis 6 Begünstigungstatbestände. So ist die Nutzungsänderung bisher priviligiert genutzter landwirtschaftlicher Gebäude unter bestimmten Vorraussetzungen ebenso begünstigt wie der Ersatzbau für Wohngebäude oder zerstörte Gebäude. Weiterhin ist die Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden begünstigt die das Bild der Kulturlandschaft prägen als auch die Erweiterung von rechtmäßig im Aussenbereich errichteten Wohngebäuden. Der letzte Begünstigungstatbestand ist die Erweiterung gewerblicher Betriebe, sofern diese zulässigerweise errichtet worden sind und die Erweiterung in einem angemessenen Verhältnis zu dem vorhandenen Betrieb und der Gebäude stattfindet.

Die Einordnung von Zelt und Campingplätzen zu einem der drei Aussenbereichsvorhaben ist nicht möglich. Zu den priviligierten Vorhaben zählen in erster Linie landwirtschaftliche Vorhaben, sowie infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien. Des weiteren gelten auch Vorhaben als priviligiert, die auf Grund ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden dürfen. Zelt und Campingplätze zählen jedoch trotz

ihrer Flächeninanspruchnahme und ihrer besonderen Zweckbestimmung nicht zu den priviligierten Vorhaben. Auch der Begünstigtentatbestand lässt sich auf Zelt- und Campingplätze nicht übertragen, beeinträchtigen sie doch durch die Infrastrukturgebäude die natürliche Eigenart der Landschaft und lassen sie sich meist nicht aus einem vorhanden Flächennutzungsplan entwickeln. Auch die Zuordnung zu den sonstigen Vorhaben ist im Falle eines Zeltplatzes nicht möglich. Öffentliche Belange werden stets durch die Ausweisung dieser Anlagen berührt. Allein die Nutzung landschaftlich sensibler Bereiche mit einem hohen Erholungspotential erzeugt Konflikte mit Belangen des Natur- und Bodenschutzes. Es zeigt sich, dass eine Campingplatz nicht durch den § 35 BauGB planungsrechtlich gesichert wrerden kann. Die Zulässigkeitsanforderungen sind nicht mit dem Vorhaben der Errichtung eines Campingplatzes zu vereinbaren. Für die Zulässigkeit eines Zelt- und Campingplatzes ist demzufolge ein Bebauungsplan notwendig. In ihm müssen Festsetzungen getroffen werden, die die Errichtung eines Campingplatzes erlauben.

Im Fallbeispiel wurde auch dieser Argumentation gefolgt. Der Zeltplatz und die Badestelle sind als Vorhaben nicht im Aussenbereich zulässig, da sie weder dem Priviligierungstatbestand entsprechen noch begünstigte Vorhaben sind.

3.5.4 Außenbereichssatzung

Ergänzend zu den Satzungen des Innenbereichs (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB) erhält die Gemeinde eine weitere Satzungsmöglichkeit mit der Aussenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Mit ihr ist es für die Gemeinde in einfacher Form möglich bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke im Aussenbereich zu regeln.

Die Satzung betrifft Splittersiedlungen die weder quantitativ noch qualitativ überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem relevanten Gewicht vorhanden ist. Die Wohnbebauung darf sich jedoch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln.

Mit der Außenbereichssatzung bleibt der erfaßte Bereich im Gegensatz zu den Innenbereichssatzungem im Aussenbereich. Die im Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke, Nutzungen und Vorhaben unterliegen dann den Begünstigungstatbeständen gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Begünstigt sind im

Satzungsgebiet Vorhaben die Wohnzwecken dienen, aber auch kleine Gewerbe- oder Handwerksbetriebe können hier zugelassen werden. Einen direkter Bauanspruch lässt sich aus der Satzung nicht ableiten. Ein Vorhaben ist nicht bereits zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es kann ihm aber nicht entgegen gehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes entgegen steht oder der Entstehung von Splittersiedlungen dienlich ist. Wie im Aussenbereich üblich, dürfen auch hier die weiteren öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese Satzung ist nicht für Neubauvorhaben geeignet, die die vorhandene Siedlung erweitern, wohl aber zur Baulückenfüllung. Die Satzung wird im einfachen Verfahren entsprechend § 13 Nr. 2 und 3 BauGB erlassen. Sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

3.6 Campingplätze im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Neben den planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB sieht das öffentliche Baurecht den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes entsprechend § 30 BauGB als dritte planungsrechtlichen Zulassungsgrundlage vor.

Der Bebauungsplan ist entspechend § 1 Abs. 2 BauGB ein verbindlicher Bauleitplan. Er enthält nach § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Odnung einer Gemeinde. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit setzt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihr Bodennutzungskonzept in geltendes Recht um und bestimmt somit, welche Nutzungen auf den betroffenen Grundflächen zulässig oder unzulässig sind. Der Bebauungsplan bestimmt demnach Inhalt und Schranken des Grundeigentums.

Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind generell zulässig wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist. Die Festsetzungen schaffen ähnlich den planersetzenden Vorschriften einen Zulässigkeitsrahmen. Die individuelle Zulässigkeit von Vorhaben ist dabei von der Anzahl und Stringenz der Festsetzungen ab-

hängig.

Die Festsetzungen gelten nur für zukünftige Vorhaben. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Sollte jedoch eine Nutzungsänderung oder bauliche Veränderung an den Gebäuden vorgenommen werden die über den Bestandsschutz hinaus gehen, kann sich die Zulässigkeit nach dem neu aufgestellten Bebauungsplan richten.

Für die Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes findet die naturschutzrechliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgt. Die hier geplanten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Kompensation von Eingriffen in selbigem wurden Festsetzungen getroffen, die für alle Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bindend sind.

Nachdem in den voran gegangenden Kapiteln deutlich wurde, dass die Teilbereiche 2 und 3 des Rastplatzes sich im Außenbereich befinden und die geplante Nutzung und Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich nach dem Anforderungen des § 35 nicht zulässig ist, verbleibt noch die Möglichkeit die Zulässigkeit des Vorhabens durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu sichern. Die Gemeinde Nordwestuckermark plant durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rad- und Wasserwanderrastplatz“ im Ortsteil Zollchow, die Errichtung des Zeltplatzes planungsrechtlich abzusichern.

Die planungsrechtliche Basis für einen Campingplatz wird in vielen Fällen ein Bebauungsplan sein. Er bietet die bestmöglichste Regelungsdichte für die städtebauliche Entwicklung und ist vor allem im Aussenbereich die einzigste Möglichkeit einen Campingplatz legal zu errichten. Das deutsche Baurecht sieht verschieden Arten von Bebauungsplänen vor. Die Zulässigkeit von Campinglätze wird zumeist durch einen qualifizierten Bebauungsplan erreicht. In einigen Fällen kann es von Vorteil sein, einen vorhabenbezogener Bebauungsplan zu wählen. Er bietet Vorteile, wenn der Betreiber eines Campingplatzes schon zu Planungsbeginn feststeht und dessen Konzept im Bebauungsplan verwirklicht werden soll. Eher selten wird ein einfacher Bebauungsplan für die Zulässigkeit eines Zelt- und Campingplatzes ausreichend sein. Für die städtebauliche Ordnung sind die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sowie

der Erschließung notwendig. Bei kleinen Zelt- und Campingplätzen mit einer geringen Stellplatzanzahl und einer auschließlichen Nutzung als Zeltplatz kann jedoch auch ein einfacher Bebauungsplan ausreichen.

Das Fallbeispiel zeigt einen solchen Bebauungsplan im Vorentwurf. Auf eine sichere Erschließung wurde in diesem Fall verzichtet, da nur eine fußläufige Erreichbarkeit der Zeltfläche geplant war und der dortige Privatweg dafür ausreichend erschien. Im weiteren Planungsverlauf wurde dann im Geltungsbereich eine verkehrliche Erschließung vorgesehen.

Das Plaunungsinstrument des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist für Zeltplätze im Aussenbereich nicht anwendbar. In wie fern dieses Planungsinstrument für Zeltplätze im Innenbereich anwendbar ist, muss sich erst in der Planungspraxis herrausstellen. Bisher gibt es dazu noch keine Erfahrungen. Es ist aber durchaus denkbar, dass auch Campingplätze mit Hilfe eines derartigen Bebauungsplanes die baurechtliche Zulässigkeit erlangen können, sofern diese hinsichtlich der Flächengröße und den Belangen des Umweltschutzes die Vorraussetzungen mitbringen.

In den folgenden Kapiteln wird das Planungsinstrument des Bebauungsplanes dargestellt. Die Rechstnatur des Bebauungsplanes ist bei allen vier Bebauungsplanarten gleich. Die Unterschiede werden erst im Aufstellungsverfahren und den jeweiligen Vorraussetzungen sichtbar.

3.6.1 Die Rechtsnatur des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist Ausdruck der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde. Sie setzt durch ihn ihr Bodennutzungskonzept in unmittelbar geltendes Recht um und gibt vor, welche Bodennutzungen auf der betroffene Fläche zulässig oder unzulässig sind.

Der Bebauungsplan ist eine Rechtsnorm in der Form des gemeindlichen Ortsrechtes. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan ein „verbindlicher Bauleitplan“. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung entsprechend § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB und wird laut § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Durch seinen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzten räumlichen Geltungsbereich schaft die Gemeinde ein für die städtebauliche Entwicklung räumlich begrenztes Recht. Der Be-

bauungsplan entfaltet mit seinem Inkrafttreten eine unmittelbare Rechtswirkung und ist nach ständiger Rechtssprechung des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG) und des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) eine Regelung über Inhalt und Schranken des Grundeigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Die unmittelbare Rechtswirkung von Bebauungsplänen besteht nicht nur in positiver (zulassender) Richtung sondern auch in negativer (ausschließender) Hinsicht. Durch die Festsetzung einer bestimmten Nutznugsart werden zugleich andere Nutzungen ausgeschlossen. Es werden jedoch nicht zwangsweise alle anderen Nutzungen untersagt. Nutzungsarten die zwar nicht positiv vorgesehen aber unbedenklich sind, sind nicht ausgeschlossen. Wenn die Nutzungsarten jedoch die Verwirklichung des Planes erschweren oder verhindern, sind sie gänzlich ausgeschlossen.

Die Wirksamkeit eines Bebauungsplanes basiert auf der Aufstellung durch ein förmliches Rechtsetzungsverfahren und dem Inkrafttreten mit Bekanntmachung. Die für ein förmliches Aufstellungsverfahren maßgeblichen Verfahrensvorschriften sind im BauGB geregelt. In den Fällen, in denen das BauGB keine Regelungen trifft, sind die jeweiligen Orts- und Landesrechte maßgebend Er wird jedoch unwirksam, wenn er durch ein förmliches Verfahren aufgehoben wird, eine gerichtliche Unwirksamkeitserklärung zum tragen kommt oder der Bebauungsplan durch seine eigene Funktionslosigkeit außer Kraft tritt. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes ist materiell und verfahrensrechtlich an die selben Kriterien wie die Aufstellung gebunden. Bebauungspläne können nicht stillschweigend aufgehoben werden. Das Aufhebungsverfahren ist ebenfalls den Erfordernissen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 unterworfen. Die Gemeinde muss innerhalb des Verfahren bedenken, welche Folgen die Aufhebung für die städtbauliche Entwicklung der Betroffenen hat. Dabei sind auch die Entschädigungsgesichtspunkte zu berücksichtigen. Verfahrensrechtlich sind die Schritte mit denen der Aufstellung identisch. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, der Satzungsbeschluß als auch die Bekanntmachung des Beschlusses sind hier nur kurz genannt. Bei der Aufhebung ist zu prüfen, welches Recht nach der Aufhebung gilt.

3.6.2 Arten des Bebauungsplanes

3.6.2.1 Qualifizierter Bebauungsplan

Ein qualifizierter Bebauungsplan ersetz die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB vollständig. Er ist dann qualifiziert, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Erschließung muß bei einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert sein. Die Unzulässigkeit eines Vorhaben, dass den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, ist nur noch mit dem in § 15 BauNVO enthaltenen Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme zu begründen.

Die Anforderungen an den Bebauungsplan werden maßgebend durch das Bestimmtheitsgebot bestimmt. Die Lesbarkeit der Planzeichnung ist hierbei von besonderer Bedeutung. Ihr kommt als augenfälligstes Merkmal des Bebauungsplanes eine Signal- und Musterwirkung zu.

Des Weiteren ist die Zulässigkeit unbestimmter Rechtsbegriffe nachteilig für das Bestimmtheitsgebot. Unbestimmte Rechtsbegriffe die bereits in das Rechtsleben eingeführt sind oder an anderer Stelle vielfach verwendet werden und weitgehend geklärt sind, werden in diesem Sinne unbedenklich. Auch Begriffe die in den einschlägigen Fachwissenschaften vielfach Verwendung finden entsprechen dem Bestimmtheitsgebot. Oftmals können diese Begriffe auch in der Begründung oder in Gutachten näher erläutert werden. Anders verhält es sich jedoch, wenn eine Begrifflichkeit so vielgestaltig ist, dass die Auslegung nicht eindeutig nachvollzogen werden kann. Das Bundesverwaltungsgericht ermittelt deshalb die Bedeutung solcher Begriffe nach den klassischen Auslegungsgrundsätzen. Demzufolge setzt sich die allgemeine Auslegung aus der grammatikalischen, systematischen, theleologischen und historischen Auslegung zusammen. (Beschl. v. 07.04.1992 – 1 BvR 1772/91)

Ein weiteres Bestimmtheitskriterium ist die sachgerechte Ausnutzung der Auslegungmöglichkeiten. Auch hier hat das BVerfG durch den Beschluß vom 03.06.1992 – 2BvR 1041/88 und 78/89 die Auslegung der Gesetze normiert. Grundsätzlich gebietet der Respekt vor der gesetzgebenden Gewalt, die Gesetzt verfassungskonform auszulegen. Auch bei einem Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass der Planverfasser eine mit höherranngigem Recht vereinbare

Rechtsnorm erlassen wollte.

Ein nächste inhaltliche Anforderung an den Bebauungsplan sind die begrenzten planerischen Festsetzungsmöglichkeiten. Diese Begrenzung der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten, auch Numerus clausus der Festsetzungsmöglichkeiten genannt, wird durch den §9 BauGB, ergänzt durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben. Dieser Typenzwang ist sehr bedeutend. Wird eine Festsetzung abweichend von den Vorgaben des § 9 BauGB und der BauNVO festgesetzt ist sie nichtig. Sie ist auch dann nichtig, wenn das planerische Ziel auch auf andere Weise hätte realisiert werden können. Eine Abweichung vom Numerus Clausus ist jedoch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 und für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Sondergebieten möglich.

Der Umfang an Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist von jeder Gemeinde frei wählbar. Es obliegt ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit und der Zielstellungen ihrer städtebaulichen Entwicklung in welchem Maße sie Festsetzungen trifft. Eine Bedeutung hat der Umfang der Festsetzungen jedoch für die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der §§ 29 ff. Der qualifizierte Bebauungsplan enthält mindestens baurechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksfläche und den örtlichen Verkehrsflächen. In ihm ist die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB abschließend geregelt. Fehlt eine dieser Festsetzungen spricht man vom einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB. Die Vorhabenzulässigkeit richtet sich in diesem Fall nach den §§ 34 und 35 BauGB.

3.6.2.2 Einfacher Bebauungsplan

Enthät ein Bebauugsplan nicht alle Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes, spricht man von einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Hier werden die Regelungen die nicht durch Festsetzungen abgedeckt sind, durch die Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB ersetzt. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes haben die gleiche Rechtsnormqualität wie die eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Dieses Planungsinstrument wird zumeist bei innerörtlichen Planungsaufgaben angewendet. Es zeigt sich, dass die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes im Zusammenhang mit den Anforderungen, die sich aus der

näheren Umgebung ableiten, ausreichend sind, um innerhalb einer Ortslage planerische Zielstellungen zu verwirklichen. Hinzu kommt die gute Verständlichkeit der einfachen Bebauungspläne auf Grund ihrer geringen Regelungsdichte wodurch die Abstimmung mit den Betroffenen erleichtert wird. Das führt bei innerörtlichen Vorhaben mit vielen Betroffenen zu einer stärkeren Transparenz der Planung.

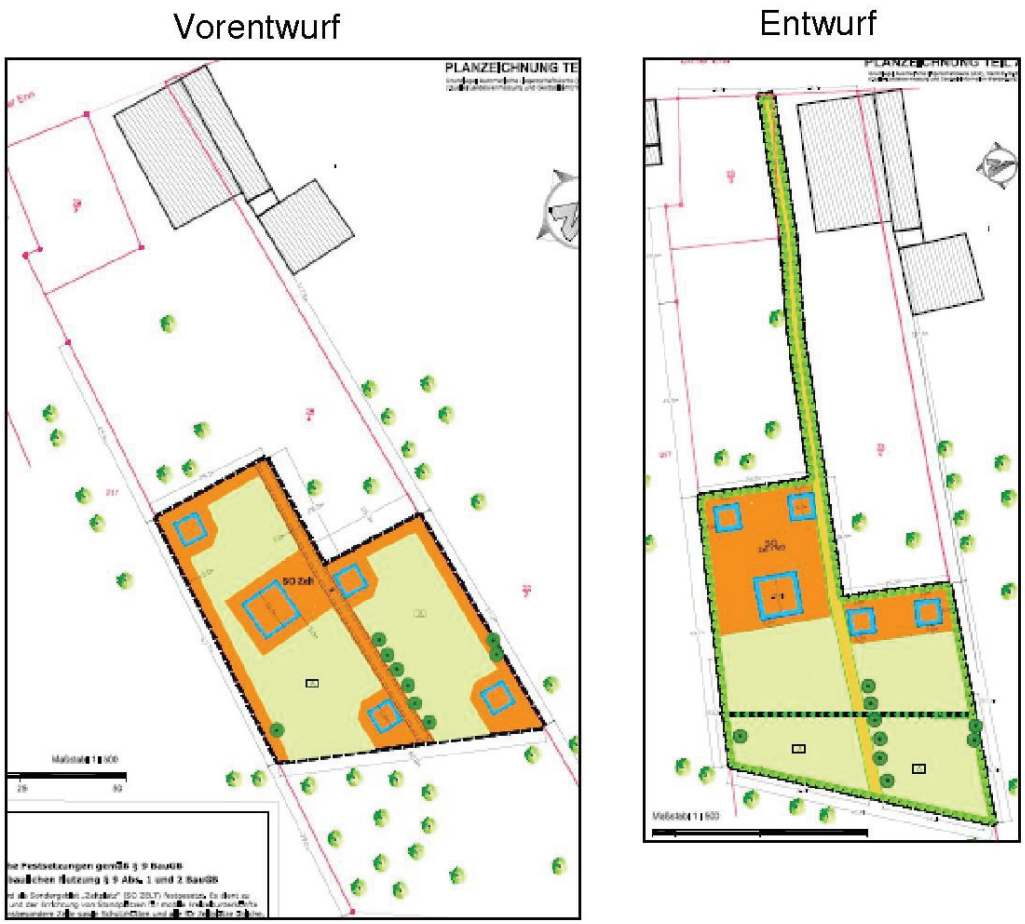


Abbildung 3.2: Vergleich einfacher und qualifizierter Bebauungsplan

Wie in einem voran gegangenen Kapitel erläutert, wurde auch der Bebauungsplan des Fallbeispiels anfangs als einfacher Bebauungsplan erarbeitet. Eine Erschließung des Plangebietes wurde nicht durch den Bebauungsplan gesichert. Im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens wurde seitens des Planungsamtes des Landkreises Uckermark eine derartige Erschließung gefordert. Eine

Änderung vom einfachen zum qualifizierten Bebauungsplan ist ohne Probleme möglich, da keine Genehmigung oder Beschlussänderung notwendig ist. Ohnehin ist nur aus der Planzeichnung zu erkennen, dass der Entwurfsplan ein qualifizierter Bebauungsplan ist. Die textlichen Festsetzungen haben sich im Vergleich zum Vorentwurf nicht geändert. Wie die Abbildung 3.2 zeigt, wurde im Entwurfsplan eine Anbindung an die Gemeindestraße hergestellt, so dass der Geltungsbereich als vollständig erschlossen anzusehen ist.

3.6.2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Er ist auf die Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) der DDR zurück zu führen. Diese Art des Bebauungsplanes diente der einfachen und schnellen Schaffung von Baurecht. Nach der politischen Wende wurde dieses Planungsinstrument durch eine Novellierung des BauGB mit dem § 12 BauGB in das bundesdeutsche Baurecht übernommen.

Der Unterschied zu einem „normalen“ Bebauungsplan wird in seiner Vorhabenbezogenheit deutlich. Die Bebauungsplan gibt im „Normalfall“ für jedermann bindend die bauliche Nutzung im Geltungsbereich vor, überlässt jedoch die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung der vom Plan ermöglichten Bauvorhaben dem Entschluss der Grundeigentümer. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient jedoch einem bestimmten Investor (Vorhabenträger) zur Realisierung eines konkreten Vorhabens in einer bestimmten Frist.

Bei der Entscheidung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind strikte Vorgaben und Einschränkungen durch das Baurecht zu beachten. Laut § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss die Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist erfolgen. Sollte eine Durchführung im vorgegebene Zeitraum nicht erfolgen, kann die Gemeinde den Bebauungsplan wieder aufheben. In Absatz 6 des selben Artikels heißt es weiter, dass das Vorhaben so konkret beschrieben sein muss, dass diese Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist.

Des Weiteren muss die strenge Konkretisierung beachtet werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan läßt nur ein bestimmtes Vorhaben zu. Eine planerische Zurückhaltung zur späteren Realisierung einer breiteren Palette

von Vorhaben ist bei diesem Planungsinstrument nur sehr begrenzt möglich. Die strikte Durchführungspflicht des Vorhabenträgers läßt keine spätere Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplanes zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in der Praxis vornehmlich bei Wohnbauprojekten, einzelnen Betriebsansiedlungen und Großprojekten mit einer breiten Nutzungsmischung angewendet. Besonders letztere sind für dieses Planungsinstrument prädestiniert. Nutzungen die grundsätzlich in einem Gesamtzusammenhang angesehen werden müssen und die sich gegenseitig bedingen, gemeinsam genutzte Autostellplätze, sind hier zu nennen.

3 Regelungsinstrumente kennzeichnen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Vorhaben und Erschließungsplan, Bebauungsplan und Durchführungsvertrag. Das zentrale Regelungsinstrument dieser Bebauungsplanart ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Gemäß der Definition des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden durch ihn die Details des Vorhabens und die Erschließungsmaßnahmen festgelegt und er wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es findet eine Konkretisierung des Vorhabens statt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss mit dem Durchführungsplan abgestimmt sein. Ein paraleller Abschluß eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und eines Bebauungsplanes kann nur dann erfolgen, wenn der Vorhaben und Erschließungsplan zugleich der Bebauungsplan ist und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

Der Bebauungsplan erstreckt sich in der Regel auf den Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes. Der § 12 Abs. 4 BauGB läßt es zwar zu, Flächen über das Vorhaben hinaus in den B-Plan miteinzubeziehen, diese müssen dann aber klar von den Flächen des Vorhaben und Erschließungsplanes abgegrenzt sein, da für sie nicht die Sonderregelungen des § 12 BauGB gelten. Es gelten die auch sonst in der Angebotsplanung üblichen inhaltlichen Kriterien.

Der Durchführungsvertrag als dritter Teil dieses Planungsinstrumentes verpflichtet den Vorhabensträger laut § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die gesamten, zumindest aber anteilig die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Es können an dieser Stelle auch Details der Realisierung

festgelegt werden. Der Detailierungsgrad darf jedoch nur die Ausführung des Vorhabens konkretisieren und darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens durch den Vorhabenträger. Die Durchführung eines Vorhabens ist durch das OVG NRW im Urteil vom 06.04.2001 – 7a D 143/ 00. NE- abschließend geregelt. Demnach ist unter Durchführung die fristgerechte Errrichtung und Nutzung bzw. Inbetriebnahme zu verstehen. Diese Durchführungsverpflichtung muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Vorhabenträger muss rechtlich und finanziell in der Lage sein, die Umsetzung des Vorhabens nach der Rechskraft des Vorhabens zügig umzusetzen. Die rechtliche Befähigung ergibt sich aus privatrechtlichen Verfügungsbefugnis über die betroffenen Grundstücksflächen. Ihre Inanspruchnahme muss in einer legalen Form rechtlich gesichert sein. Weiterhin dürfen der Umsetzung keine privatrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Die finanziell Leistungsfähigkeit ist ebenfalls vor Erlass des Bebauungsplanes zu prüfen. Sollte der Vorhabenträger aus einem dieser Gründe nicht in der Lage sein das Vorhaben durchzuführen, muss von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeinde abgesehen werden.

Das Planinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist einige Besonderheiten auf. Entgegen früherer Beschränkungen gibt es keine materiellen Anforderungen an den vorhabenbezogen Bebauungsplan. Er sollte jedoch nur dann in Betracht kommen, wenn Zweifel daran bestehen, dass ein Vorhaben nach geltendem Recht bereits zulässig ist. Er kann zur Schaffung von Baurecht im Außenbereich aber auch zur Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Innenbereich herangezogen werden. Desweiteren kann er auch zur Sicherung und Erweiterung vorhandener Nutzungen eingesetzt werden, die dem geltenden Baurecht widersprechen.

Der vorhabenbezogene B-Plan unterliegt ebenso den materiellen Planungsschranken wie die Angebotsplanung. Dazu zählen die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung (§1 Abs. 3 BauGB), die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB), dem Entwicklungsgebot (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und das Abwägungsgebot (§1 Abs. 7 BauGB).

Die Gemeinde ist allerdings nicht an den Numerus Clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten gebunden. Die Festsetzungen gemäß §9 BauGB und der BauNVO können durch eigene Festsetzungen ergänzt werden. Das OVG NRW nannte dies in seinem Urteil vom 06.04.2001 – 7a D 143/00.NE eine „maßgeschneiderte planerische Lösung“ . Die individuellen Festsetzungen kommen insbesondere bei Nutzungs- und Immissionsschutzregelungen zum tragen. Hier kann abweichend zur strengen Nutzungsvorgabe durch Baugebietstypen eine erweiterte Nutzung zugelassen werden.

Die befristeten und bedingten Festsetzungen nach §9 Abs. 2 BauGB dürfen im vorhabenbezogenen B-Plan nicht dazu führen, das ein anderes Vorhaben als das ürsprünglich vorgesehende zulässig wird. Durch die Vorhabenbezogenheit sind verschiedene Regelungen die Angebotsplanung auf dieses Planungsinstrument nicht anwendbar.

Der Vorhabenträger hat bei diesem Planungsinstrument das Initiativrecht. Durch seinen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens muss die Gemeinde gemäß §12 Abs. 2 BauGB „nach pflichtgemäßen Ermessen“ über den Antrag entscheiden. Anders als bei der Angebotsplanung ist der Investor also nicht von der Initiative der Gemeinde abhängig. Er hat allerdings auch nicht Anspruch auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung. Lediglich eine ermessensfehlerfreie, begründete Entscheidung läßt sich durch den potentiellen Vorhabenträger einfordern. Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach den verfahrensrechtlichen Regeln des Baugesetzbuches und ist mit dem der Angebotsplanung identisch.

Der Durchführungsvertrag bedarf grundsätzlich keiner Offenlegung im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Enthält er jedoch Detailregelungen, die für eine fehlerfreie Beurteilung der Planung von Bedeutung sind, müssen diese, auch in Auszügen, offen gelegt werden. Derartige Details können zum Beispiel die naturschutzfachliche Ausgleichsregelung oder besondere Immissionsschutzvorkehrungen betreffen. Laut §12 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist ein Wechsel des Vorhabenträgers nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Bei diesem Wechsel ist sicher zu stellen, das die Durchführung innerhalb der Frist nicht gefährdet ist.

Eine Besonderheit ist die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wenn die fristgemäße Durchführung nicht vollzogen wurde (§12 Abs.6

Satz 1 BauGB). Laut Satz 2 dieses Gesetzes können in diesem Fall keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Zusätzlich ermöglicht Satz 3, bei der Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

3.6.2.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB ist ein, mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches entstandenes Planungsinstrument. Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan, der zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, im „beschleuigten Verfahren aufgestellt werden.

Derartige Bebauungspläne dürfen ohne Einschränkungen nur aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festegesetz wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammehang aufgestellt werden, sind hier miteinzurechnen. So kann der Aufteilung eines größeren Gebietes im mehrer kleine Bebauungspläne verhindert werden. Umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 20.000 m^2 und 70.000 m^2 kann es sich nur um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln, wenn eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien deutliche wird, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltausauswirkungen ausgehen.

Völlig ausgeschlossen ist die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung bei Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem jeweiligen Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Ebenfalls nicht zulässig ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, wenn das Vorhaben Gebiete beeinträchtig, die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) oder der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) besonders geschütz sind.

Für das „beschleunigte Verfahren“ gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden, wenn innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die Offenlegung des Planentwurf kann weiterhin verkürzt werden.

Eine Besonderheit dieses Bebauungsplanes ist die Befreiung von der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 BauGB). Er kann dementsprechend auch aufgestellt werden, wenn die Darstellungen des Bebauungsplanes von denen des Flächennutzungsplanes abweichen. Zu beachten bleibt aber in diesem Zusammenhang, dass die „geordnete städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes“ nich beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes redaktionell zu berichtigen. Dieses nicht formelle Änderungsverfahren sieht lediglich eine Umschreibung auf die bereits getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor und verlangt keine Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind bei diesem Bebauungsplaninstrument nicht notwendig. Es greift die Ausnahmevorschrift des § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

3.6.3 Vorhaben während der Planaufstellung

Die Beurteilung der städtebaulichen Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann generell erst erfolgen, wenn der Plan rechtskräftig in Kraft getreten ist. Oftmals ist die Realisierung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen dringend erforderlich, sei es um Fördermittel in Anspruch nehmen zu können oder um eine Produktion oder Dienstleistung zu ermöglichen. Für diese Fälle ist eine Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit noch vor in Kraft treten des Bebauungsplanes notwendig. Die Zulässigkeit richtet sich dann nicht nach den planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB, sondern nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Der § 33 des BauGB unterscheidet bei einer Vorabgenehmigung zwischen Bebauungsplänen die materiell und formell Planreife erlangt haben (§ 33 Abs.1 BauGB) und Bebauungsplänen die erst materiell planreif sind (§ 33 Abs. 2 BauGB).

Damit eine Vorabgenehmigung erteilt werden kann muss in beiden Fällen Aufstellungsbeschluss durch die Gemeinde gefasst worden sein.

Die materielle und formelle Planreife ist gegeben, wenn bei der Bebauungsplanaufstellung die Verfahren der öffentlichen Planauslegung (§ 3 Abs.

2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Bei der materiellen Planreife wurden die Beteiligungsverfahren noch nicht durchgeführt. Es muss aber zu erkennen sein, dass das Vorhaben den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und das seitens der Träger öffentlicher Belange, der Nachbarn und Bürger keine Bedenken bestehen. Auch wenn die formalen Beteiligungsverfahren zur materiellen Planreife nicht durchgeführt werden müssen, ist eine Mindestbeteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange entsprechend §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB sowie das Einvernehmen der Gemeinde notwendig. Die Erschließung muss in beiden Fällen gesichert sein.

Es besteht ein Rechtsanspruch auf eine Vorabgenehmigung bei materieller und formeller Planreife. Bei einer bloßen materiellen Planreife besteht lediglich ein Anspruch auf eine pflichtgemäße Ermessensentscheidung.

Auch im vorliegen Fallbeispiel wird eine Vorabgenehmigung beantragt. Für die Bauherrengemeinschaft Buschner ist es aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, dass die Zeltplatznutzung bereits vor in Kraft treten des Bebauungsplanes zulässig ist. Durch die Errichtung des Stützpunktgebäudes erfolgt bereits der gastronomische Betrieb und die Versorgung der Tagesgäste. Die Übernachtungsmöglichkeiten des Zeltplatzes erweitern den Geschäftsbereich und sichern nachhaltig die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens

Kapitel 4

Der Bebauungsplan für Zelt- und Campingplätze

In den voran gegangenen Kapiteln wurde erläutert, welche Möglichkeiten das deutsche Baurecht bietet um einen Zelt- und Campingplatz planungsrechtlich abzusichern. Die Zulässigkeit einer solchen Freizeitanlage an einem Standort ist nicht nicht nur von den geplanten Gebäuden und Nutzungen abhängig, sondern wird in hohem Maße auch von der Eigenart der Umgebung und dem baulichen Bestand bestimmt. Es zeigt sich, dass Bebauungspläne oft die beste Wahl sind, um die planungsrechliche Zulässigkeit eines Zelt- und Campingplatzes zu erreichen.

In den folgenden Kapiteln sollen die Besonderheiten der Bebauungspläne für Camping- und Zeltplätze dargestellt werden. Der besseren Veranschaulichung dient hierzu der vorliegende, durch den Verfasser erarbeitete, vorzeitige Bebauungsplan des „Rad- und Wasserwanderrastplatzes“ der Gemeinde Nordwestuckermark mit der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht im Anhang dieser Arbeit. Die folgenden Erläuterungen umfassen nicht alle möglichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes für Camping- und Zeltplätze. Es wird vielmehr versucht auf die Besonderheiten solcher Bebauungspläne einzugehen und Festsetzungen und Aussagen noch einmal aufzugreifen, die für die Ausweisung von Camping- und Zeltplätzen besonders relevant sind.

Der Bebauungsplan für das Fallbeispiel ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Zeltplatz und eine Wegfläche als Anbindung an das Multifunktionsgebäude und die Gemeindestraße. Die Ba-

destelle (Teilbereich 3) wurde bewusst nicht mit in den Geltungsbereich mit einbezogen. Ihre Nutzung würde durch den Bebauungsplan nicht verändert und die Investoren planen keine Veränderung ihrer Gestalt und Zugänglichkeit. Als Planungserleichterung und in Hinblick auf eine Planvereinfachung durch eine geringere Anzahl an Festsetzungen und einen besser strukturierten Geltungsbereich bleibt diese Fläche unbeplant. Um ihre öffentliche Zugänglichkeit jedoch weiter zu gewährleisten ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

4.1 Beachtung übergeordneter Fachplanungen

4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne, also auch die Bebauungspläne, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Somit ist gewährleistet, dass die Gemeinde in das System der den Raum in mehrere Planungsstufen erfassenden räumlichen Planung eingebunden wird. Dazu zählen die Raumordnung auf Bundesebene, die Landes- und Regionalplanung auf der Ebene des Landes und der Region als überörtliche Planung und die Bauleitplanung als örtliche Planung. Die Grundsätze der Raumordnung gemäß § 2 des Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und der Landesplanungsgesetze gelten für die Gemeinde als Planungsträger unmittelbar und sind bei der Bauleitplanung gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Stellung der Grundsätze der Raumordnung ist mit denen der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB vergleichbar. Die für die Planung verbindlichen Ziele der Raumordnung sind in den jeweiligen Landesentwicklungsprogrammen (LEP) der Länder, den Fachplänen- und programmen der Länder und den Regionalplänen der Planungsregionen zu entnehmen. In wie weit die gemeindliche Bauleitplaung in Art un Umfang den raumordnerischen Zielen angepasst werden muss, hängt vom Konkretheitsgrad der Ziele ab. Die Festlegungen im Regionalplan hinsichtlich konkreten Standorten und zu vorrangigen Nutzungen lassen der Gemeinde nur einen engen Spielraum, während bei Vorrangflächen und den vielen allgemein gehaltenden Zielen der Landesentwicklungprogramme die Gemeinde einen größeren Gestaltungsspielraum hat.

Eine Anpassung von Zelt- und Campingplätzen an die Ziele und Grundsätze der bundesdeutschen Raumordnung kann durch den § 2 Abs. 9 und 14 ROG hergeleitet werden. Campingplätze sind wirtschaftlich arbeitende Betriebe, die auch in strukturschwachen Räumen Arbeitsplätze vorhalten und zu einer langfristigen und ausgewogenenen, wettbewerbsfähigen Wirtschaftstrukur beitragen. Sie ermöglichen weiterhin die Erholung in der Natur und Landschaft und helfen Gebiete längerfristig für diese Funktion zu sichern.

Die Landesplanung konkretisiert die Ziele der bundesdeutschen Raumordnung und ergänzt diese durch landesspezifische Festlegungen. Es ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich einen vollständigen Abriß der Landesplanung der deutschen Bundesländer bezüglich der Ausweisung von Zelt- und Campingplätzen zu erstellen. Beispielhaft soll auf die Regelungen des Landes Brandenburg eingegangen werden. An Hand des Fallbeispieles in Zollchow wird deutlich, welche Stellung Campingplätze in der Landesplanung einnehmen.

Wie die landesplanerische Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren im Anhang dieser Arbeit zeigt, sind in Brandenburg eine Vielzahl von raumordnerischen und landesplanerischen Planungen zu beachten. Bezugnehmend auf Gesetz 3.1.10 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) wird auf die Verbesserung der touristischen Infrastruktur hingewiesen. Es wird durch die Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Rastplatz dazu beiträgt, die Attraktivität der Kulturlandschaft für eine naturverträgliche Erholung zu erhalten und zu entwickeln. Wieterhin entspricht das Vorhaben der Forderung des § 31 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogrammes der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) in den überwiegend ländlichen Gebieten des äußeren Entwicklungsraumes die Erholungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung für die Wochenend- und Ferienerholung in besonders geeigneten Fremdenverkehrsgebieten festzulegen und weiterzuentwickeln. Eine Erhöhung der Angebotsvielfalt für die Erholung und den Tourismus wird durch den Rad- und Wasserwanderrastplatz ebenfalls erreicht. Die Einbindung der Landschaftsplanung in die Landesplanung wird im § 3 Abs. 1 Nr. 9 Brandenburgisches Landesplanugsgesetz (BbgLPlG) deutlich. Hiernach wird darauf verwiesen, dass der Natur- und Landschaftsschutz unter Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft besonders zu fördern ist. Auf Grund der Lage des Vorhabens in einem

Landschaftsschutzgebiet müssen die Nutzungsbeschränkungen in den zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft festgesetzten Schutzgebieten berücksichtigt werden.

4.1.2 Abstimmung mit den Fachplanungen des Naturschutzes

Entsprechend den jeweiligen Landesnaturschutzgesetzen werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen und Landschaftsrahmenplänen dargestellt und in Grünordnungspläne als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetz. Landschafts- und Grünordnungspläne sind immer dann von der Gemeinde zu erarbeiten, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Überörtliche Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können auch die Pläne und Programme der Raumordnung enthalten, denen die Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind.

Die Landesnaturschutzgesetze der Länder und das Bundesnaturschutzgesetz enthalten weiterhin Schutzverordnungen über Nationalparke und anderer Schutzgebietskategorien. Diese Verordnungen sind in einem Bebauungsplan zu beachten und gemäß den §§ 5 Abs. 4, 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie nicht im Rahmen der notwendigen Abstimmung von Fachplanungen und Bauleitplanung durch die zuständigen Behörden abgeändert werden.

Im Fallbeispiel des Rastplatzes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Unter Uckersee“ und teilweise im EU-Vogelschutzgebiet „Uckerniederung“. Diese Schuzgebiete müssen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Es ergeben sich daraus Anforderungen an das Vorhaben, die in der weiterführenden Planung beachtet werden müssen. Sollten die Schutzziele des Schutzgebietes nicht mit den Planungzielen zu vereinbaren sein, besteht die Möglichkeit der Ausgliederung der Vorhabenfläche aus dem Schutzgebiet oder aber die Verlagerung des Vorhabenstandortes in nicht unter Schutz stehende Gebiete.

Für den geplanten Rastplatz in Zollchow wurde im weiteren Planungsverlauf

eine Vereinbarkeitsprüfung bezüglich des Landschaftsschutzgebietes durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark durchgeführt. Sie wurde ebenso positiv beschieden wie die SPA-Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich den Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes.

Da Zelt- und Campingplätze vorrangig in landschaftlich reizvollen und naturnahen Gebieten entstehen, ist eine frühzeitige Klärung der für das Gebiet betreffenden naturschutzfachlichen Planungen sinvoll. Ein frühzeitiger Scoping Termin (§ 5 UVPG) kann späteren „Überraschungen“ vorbeugen.

4.1.3 Berücksichtigung der Campingplatzverordnung

Die einzelnen Bundesländer haben im Zuge eines stetig steigenden Regelungsbedarfes im Rahmen ihrer Gesetzgebungskompetenz Verordnungen bezüglich der Errichtung und des Betriebes von Campingplätzen erlassen. Dabei gibt es zwischen den einzelnene Bundesländern große Unterschiede in der Regelungsdichte und im Regelungsumfang. Während in Schleswig-Holstein die „Verordnung über das Zelt- und Campingplatzwesen“ detaillierte Aussagen zur Aufenthaltsdauer und Beleuchtung trifft, ist in Brandenburg mit der „Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung“ (BbgCWPV) eine viel weiterer Rahmen gefasst worden.

Bezogen auf das Fallbeispiel in der Gemeinde Nordwestuckermark in Brandenburg zeigt sich, dass vor allem bauliche Anforderungen in der brandenburgischen Verordnung festgesetzt sind. Neben einer umgebungsschonenden Anordnung des Campingplatzes, ist der interne Nachbarschaftsschutz von großer Bedeutung (§ 1 BbgCWPV). Die vorgeschriebenden Mindestbreiten der Verkehrswege (§ 3 BbgCWPV) sind bei einem Bebauungsplan ebenso zu beachten, wie Abstandsforderungen des Brandschutzes (§ 4 BbgCWPV). Den engsten Regelungsrahmen schaffen § 5 der Verordnung für die sanitären Einrichtungen § 6 über die allgemeinen Betriebsvorschriften. Die detaillierten Anforderungen an einen Zelt- und Campingplatz können der Verordnung entnommen werden.

Der Rastplatz im Fallbeispiel entspricht bereits den Anforderungen der Verordnung. Da innerhalb des Bebauungsplan der Gebäudebestand gering ist, sind vorrangig die Breite der Verkehrswege zu beachten und die Brandschutzabstände einzuhalten. Der Bebauungsplan darf ihm Rahmen seiner städtebaulichen

Festsetzungsmöglichkeiten den Anforderungen der Verordnung nicht entgegen stehen. Beispielhaft ist bei der Ausweisung einer Zeltfläche ist zu beachten, dass die Anzahl der Zeltstandplätze mit der Abstandsforderung von 2 m zwischen zwei Zelten zu vereinbaren ist. Auch die Zufahrt zum Zeltplatz muss entsprechend der brandenburgischen Verordnung mindestens 5,50 m breit. Eine Unterschreitung auf mindestens 3m Breite ist zulässig wenn ausreichend Ausweich- und Wendemöglichkeiten vorhanden sind.

Viele Anforderungen der Campingplatzverordnungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht von Belang, da sie sich auf den späteren Betrieb der Anlage beziehen. Somit obliegt eine Beachtung der Vorschriften bezüglich der Bereithaltung von Verbandsmaterial oder dem Umgang mit Feuer dem späteren Betreiber und ist nicht Gegenstand städtebaulicher Festsetzungen.

4.1.4 Abstimmung mit weiteren Fachplanungen

Der Planungsspielraum, der für die Bauleitplanung gegenüber den Fachplanungen im Gemeindegebiet besteht, ist im Einzelnen von der Rechtsgrundlage und dem Konkretisierungsgrad der Fachplanung abhängig.

Für Camping- und Zeltplätze ist auf Grund ihrer Lage im Einzelfall zu entscheiden, welche weiteren überörtlichen Planungen zu beachten sind. Die folgende Aufzählung soll nicht abschließend zu verstehen sein. Ein Zelt- und Campingplatz am Meer erzeugt andere Betroffenheiten, wie eine vergleichbare Anlage im Gebirge oder innerhalb eines Stadtgebietes.

Die Waldgesetze der Länder können Abstände vorschreiben, die von einem Campingplatz zu einem Waldgebiet einzuhalten sind. Belange der Forst- und Landwirtschaft können weiterhin durch Waldfunktionspläne (Bayern) oder das Landwirtschaftsgesetz des Bundes geschützt sein. Besonders für die Erschließung eines Campingplatzes ist das Bundesfernstraßengesetz (FstrG) oder das Straßen- und Wegegesetz des Landes zu beachten. Die Anbindung an einen Strand oder das Betreiben eines Bootsteeges auf einen Zeltplatz führt zur Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wasserstraßengesetzes (WaStrG). Speziell bei Campingplätzen ist das Problem der Abfallbehandlung von großer Bedeutung. Neben dem Kreislaufwirtschafts- und Abfalllgesetz (KrW-/ AbfG) der Länder und des Bundes enthält auch die jeweilige

Landesbauordnung dazu Vorschriften. Von besonderer Bedeutung sind aber die Vorschriften des Brandschutzes. Hierzu treffen die jeweiligen Landesbrandschutzgesetze Aussagen und die jeweilige Landesbauordnung.

4.1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind laut § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei sind Spielräume vorhanden, die es erlauben vom, im FNP grob dargestellte Raster der Bodennutzung abzuweichen, sofern die Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes gewahrt bleiben (BverwG, Urt. V. 28.02.1975 – 4 C 74.72-).

Für die Ausweisung eines Campingplatzes bedeutet das Entwicklungsgebot, dass die vom Vorhaben betroffene Fläche im Flächennutzungslan als Sonderbaufläche oder als Sondergebiet, bzw. Sondergebiet das der Erholung dient ausgewiesen sein muss. Andere Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2, 2a und 2b BauGB sind nicht mit den Planungsgrundzügen eines Bebauungsplanes für Campingplätze zu vereinbaren.

Ist im Flächennutzungsplan eine andere Gebietsausweisung als die o. g. dargestellt, so muss der FNP genehmigungspflichtig geändert werden. Dies kann im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geschehen (§8 Abs. 3 BauGB). Die Gleichzeitigkeit der Änderung des FNP's und der Aufstellung des B-Planes muss erkennbar und so ausgeführt sein, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Das Verfahren zur Änderung eines Flächennutzungsplanes wird durch das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne in Kapitel 5 dieser Arbeit hinreichend erläutert.

Da die Ausweisung von Campingplätzen in vielen Fällen im Aussenbereich einer Gemeinde statt findet, liegt dort ein wirksamer Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Unter besonderen Vorraussetzungen kann die Gemeinde aber auch in diesem Fall einen Bebauungsplan aufstellen. Diese vorzeitigen oder selbststständigen Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind stets genehmigungspflichtig und besonderen Unbeachtlichkeitsregelungen unterworfen. Sie sind nur zulässig, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird.

Für das Vorhabengebiet liegt kein gültiger Flächennutzungsplan vor. Die Begründung des Bebauungsplanes der Gemeinde Nordwestuckermark zeigt, dass für das Vorhaben diese dringende Gründe vorliegen und eine Campingplatzausweisung nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegensteht.

Eine generelle Anwendung auf die Ausweisung von Sondergebieten für Campingplätze lässt sich daraus nicht ableiten, da die Tatbestände immer im Einzelfall zu prüfen sind. Jedoch kann einer Camingplatzausweisung nicht im Vorfeld entgegen stehen, dass ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist oder andere Flächen als Sondergebiete und Sonderbauflächen ausweist.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ist der Plangeber an den Typenzwang der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Baugesetzbuches (BauGB) gebunden. Die Festsetzung der Baugebietstypen entsprechend der §§ 2 bis 11 BauNVO erfolgt nach den Arten der geplanten baulichen Nutzung in den Baugebieten. Durch die Festsetzung eines Baugebietes werden alle zulässigen Nutzungsarten erfasst und Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Jedes in der BauNVO aufgeführte Baugebiet lässt bestimmte Nutzungen zu und schließt alle nicht genannten Nutzungen aus. Werden die Nutzungen eines Vorhabens nicht in einem der Baugebiete der BauNVO aufgeführt, so ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einer besonderen Zweckbestimmung auszuweisen. Diese muss sich wesentlich von den Zweckbestimmungen der anderen Baugebiete unterscheiden. Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung können aber auch auf Grundlage des § 9 BauGB erfolgen. Der Katalog dieses Paragraphens bietet ein breites Sprektrum an Möglichkeiten hierzu Festsetzungen zu treffen.

Für die Ausweisung von Campingplätzen dient nach § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient. Neben Campingplätzen sind in einem derartigen Sondergebiet auch Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Wochenendplätze zulässig. Die Aufzählung des Verordungsgebers unter Abs. 1 des Gesetzes ist nicht abschließend, zeigt aber, dass diese Sondergebiete vorran-

gig einer bestimmten Form des Wohnens in der Freizeit dienen. Erholungsgebiete die nicht hauptsächlich dem Freizeitwohnen dienen, wie reine Zeltplätze, Badeplätze, Freibäder etc. werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt oder im Fall eines großen Freizeitparks durch die Festsetzung nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet planungsrechtlich gesichert.

4.2.1.1 Unterscheidung von Camping- und Zeltplätzen

Das Campingplatzgebiet ist eines der in § 10 BauNVO aufgezählten Sondergebiete, die der Erholung dienen. Die Festsetzug eines solchen Gebietes baut auf die Rechtsvorschriften (Campingplatzverordnungen) der Bundesländer auf, die die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Sachverhalte des Campingwesens regeln.

In ihnen sind Campingplätze ganzjährig oder zu bestimmten Zeiten wiederkehrend betriebene Plätze, die zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als drei Zelten oder Wohnwagen bestimmt sind. Wohnwagen sind im Sinne der Verordnung nur Wohnanhänger, Klappanhänger und motorisierte Wohnfahrzeuge die jederzeit ortsveränderlich sind und zum Betrieb im öffentlichen Straßenverkehr zugelassen werden können.

Im voran gegangenen Kapitel wurde bereits zwischen einem Campingplatz und einem Zeltplatz hinsichtlich ihrer möglichen planungsrechtlichen Sicherung unterschieden. Allein aus o.g. Definition fällt die Abgrenzung eines Campingplatzes von einem Zeltplatz nicht leicht. Die Unterscheidung beider Plätze erfolgt auf der Grundlage der Dauer der Nutzungsnahme der Zelter und Camper. Auf Zeltplätzen werden die Zelte und Wohnwagen nur vorrübergehend und für kurze Zeitspannen genutzt. Auf Campingplätzen überwiegt die Zahl der Nutzer, die ihre mobilen Unterkünfte über einen längeren Zeitraum am selben Ort nutzen. Die Dauerhaftigkeit der Nutzung begründet die Ausweisung als Baugebiet für einen Campingplatz. Die oftmals als Wochenendhäuser genutzten Wohnwagen dürfen auf Campingplätzen mit festen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Fernsehsignale genutzt werden, während dies auf Zeltplätzen nicht zulässig ist.

Planungsrechtlich unterscheiden sie sich in Bezug auf ihre Festsetzung. Zeltplätze werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Campingplätze sind Baugebiete und

werden als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), festgesetzt.

4.2.1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ ist die einfachste Möglichkeit ein Campingplatzgebiet planungsrechtlich zu sichern. Zulässig sind in einem solchen Gebiet dann alle Einrichtungen, Anlagen und Aktivitäten die entsprechend der Campingplatzverordnung des Bundeslandes zur Ausstattung und zum Betrieb eines Campingplatzes gehören.

Schwierigkeiten ergeben sich jedoch, wenn im Nachhinein ergänzende Nutzungen zugelassen werden sollen, die durch solche Gebietsdefinitionen nicht erfasst sind oder einem weiteren Personenkreis als nur den Campingplatznutzern zur Verfügung stehen sollen. Kleinere Campingplätze die aus wirtschaftlichen Gründen die nachträgliche Errichtung eines Hallenbades planen, müssten bei einer solchen, nicht näher definierten Baugebietsausweisung stets nachweisen, dass ihr Hallenbad eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO ist, „die dem Baugebiet selber dient“, also nur dem Campingplatznutzern zur Verfügung steht. Die öffentliche Zugänglichkeit würde diesem Grundsatz einer Nebenanlage widersprechen, da das Hallenbad dann nicht mehr nur durch die Campingplatzgäste genutzt wird. Um dennoch eine derartige Anlage zuzulassen, ist es notwendig die weiterhin zulässige Nutzung in der Baugebietsdefinition zu erwähnen und ,wenn bereits möglich, die Festsetzung einer „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit ensprechender Zweckbestimmung für ein Hallenbad zu trefen. Es ist auch möglich in einem gesonderten Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes diese Anlagen und Nutzungen zusammen zu fassen.

Es empfiehlt sich deshalb, eine Baugebietsdefinition festzusetzen in der die allgemeine, besondere und eingeschränkte Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen geregelt wird. Der Vorteil dieser Definition ist die klare Zulässigkeit von Einrichtungen die eine Campingplatznutzung ergänzen. Nachteilig wirkt sich hingegen aus, dass Nutzungen und Anlagen, die nicht genannt oder unter einem Sammelbegriff in der Definition zu fassen sind, nachträglich nicht mehr zulässig sind. Der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist dann abschließend.

Im Fallbeispiel des Rastplatzes in Zollchow wurde die Sondergebietsfläche durch folgende Baugebietsdefinition festgesetzt:

TEXT - TEIL B

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1.1 Das Sondergebiet „Zelt- und Wochenendhausplatzgebietplatz" (SO ZELT + WO) dient gemäß §10 Absatz 1 BauNVO zu Zwecken der Erholung sowie der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte (Zelte) und Schutzhütten. Zulässig sind insbesondere Zelte sowie Schutzhütten und alle für Zeltplätze übliche, nicht störende Freizeitaktivitäten.

Abbildung 4.1: Auszug 1 aus dem Textteil B der Planzeichnung

Ausgehend vom Konzept der Investoren ist die Gebietsdefinition sehr allgemein formuliert. Allein die Größe des Geltungsbereiches läßt nicht erwarten, dass ergänzende bauliche Anlagen und Nutzungen in der Zukunft zu erwarten sind. Mit der Formulierung „.. Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen...“ wird einer späteren Erweiterung des Rastplatzangebotes genügend Spielraum zugestanden. Unter Beachtung der ökologischen Sensibilität des Vorhabensstandortes in Mitten eines Landschaftsschutzgebietes und am Rand eines Vogelschutzgebietes wird die bauliche Erweiterung jedoch auf Versorgungeinrichtungen begrenzt.

4.2.1.3 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebengebäude sind entsprechen § 14 BauNVO in Sondergebieten die der Erholung dienen grundsätzlich zulässig. Bei den Nebenanlagen auf Campingplätzen unterscheidet man zwischen Anlagen, die für das gesamte Campingplatzgebiet erforderlich sind (Baugebietsnebenanlagen) und Zubehöranlagen, die als Ergänzung der Privatnutzung (Standplatznebenanlagen) angesehen werden. In den Campingplatzverordnungen der Länder wird im Allgemeinen die Zulässigkeit und Größe der Standplatznebengebäude geregelt. Danach sind in den meisten Bundesländern Geräteschuppen bis zu 6 m^3 Bruttorauminhalt je Standplatz zulässig. Sollte die Landesverordnung bezüglich dieser Nebenanla-

gen keine Regelungen treffen, sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu empfehlen, um einer „Verbudung“ durch unkontrolliertes Errichten von Geräte- und Abstellschuppen zu vermeiden.

Die meisten Infrastruktureinrichtungen auf Campingplätzen sind gemäß §14 BauNVO planungsrechtliche Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selber dienen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Laut Satz der 3 dieser Vorschrift können für diese Nebenanlage Regelungen zur Lage, Höhe, Größe etc. getroffen werden, falls es erforderlich sein sollte. Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen kann demnach auch durch Fetsetzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Eine besondere Form der Beschränkung ist die Festsetzung einer Fläche, auf der alle oder bestimmte Nebenanlagen zu erstellen sind. Regelungen für Teilflächen eines Sondergebietes das der Erholung dient sind nur dann möglich, wenn die zugelassenen Anlagen auf diesen Flächen eindeutig Baugebietsnebenanlagen sind. Die Festsetzung solcher Teilflächen kann durch die Ausweisung eines gesonderten Sondergebietes erfolgen oder durch Flächenausweisungen mit spezifischen Nutzungen, beispielsweise „Flächen für Sport und Spielanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Satz 9 BauGB.

4.2.1.4 Private Verkehrsflächen

Für den Betrieb eines Campingplatzes ist die innere Erschließung von entscheidener Bedeutung. Viele Gäste empfinden über den Platz fahrende Autos als Störfaktor, wollen aber nicht auf den Parkplatz nahe der eigenen Freizeitunterkunft verzichten. Auch der Betriebsverkehr durch Versorgungs- und Reinigungsfahrzeuge ist auf größeren Anlagen nicht unerheblich. Bauleitplanerische Festsetzungen müssen nicht zuletzt auch aus Gründen der Verkerssicherheit geeignet sein, die Erreichbarkeit der gesamten Anlage zu gewährleisten.

Verkehrsflächen, die nur von einem bestimmten Personenkreis, hier die Campingplatznutzer, in Anspruch genommen werden, sind als private Verkehrsflächen entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festzusetzen. Die Straßen und Wege des Campingplatzes werden ausschließlich vom Betreiber, den Angestellten, den Besuchern und Gästen genutzt. Ein öffentlicher Verkehr findet auf diesen Flächen in der Regel nicht statt.

Auf privaten Verkehrsflächen ist der Eigentümer einer solchen Fläche verpflichtet, die Sicherheit bei der Benutzung zu gewährleisten. Das schließt eine

ausreichende Beleuchtung ebenso wie den Streudienst im Winter ein.

Grundsätzlich sollten die nur die Hauptverkehrswege festgesetzt werden. Für die weitere Entwicklung des Campingplatze ist es notwendig, dass die Feinheiten des Erschließungssystem nicht schon im Bebauungsplan dargestellt sind. So kann der Betreiber auf zukünftige Veränderungen der Stellplatzdichte und – anzahl gut mit neuen Straßenführungen reagieren.

Die Grundlage für die Bemessung der Straßenbreite bilden die Anforderungen der Träger öffentlicher Belange (Feuerwehr, Krankenwagen, ...) und die zu erwartende Verkehrsmenge der Campingplatzgäste. Die Campingplatzverordnungen der Länder schreiben bestimmte Mindestbreiten für Erschließungs- und Fahrwege vor. Ergibt die Bemessung, dass neben den Sammelstraßen gesonderte Fuß- und Radwege erforderlich sind, kann eine Präzisierung der privaten Verkehrsfläche durch den Zusatz „Campingplatz-Sammelstraße mit Fuß und Radwegen“ erfolgen. Die Unterteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahnen und Fußwege ist auf der Ebene der Bauleiplanung nicht sinnvoll. Diese und weitere Detailierungen sollten in der Ausführungsplanung erfolgen.

Im Fallbeispiel wurde entgegen den oben aufgeführten Darstellungen eine öffentliche Verkehrsfläche festegesetzt. Sie führt ausgehend von der Gemeindestraße im Westen des Geltungsbereiches durch das gesamte Plangebiet und dient der Erschließung der weiter östlich gelegenden Badestelle. Die Verkehrsfläche wurde als öffentliche Fläche festgesetzt, womit sicher gestellt wird, dass die Badestelle am Unteruckersee auch nach Inbetriebnahme des Zeltplatzes öffentlich zugänglich bleibt. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 3 m. Sie weicht somit von den geforderten Breite von 5,50 m der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung ab. Die Verordnung läßt laut § 3 diese Abweichung jedoch zu, da eine ausreichende Wendemöglichkeit im Seitenraum der Verkehrsfläche besteht.

4.2.1.5 Private Grünflächen

Grünflächen sind bei der Ausweisung von Zeltplätzen von besonderer Bedeutung. Entsprechend § 9 Abs. 15 BauGB ist auf ihnen das Aufstellen von Zelten erlaubt. Durch die Zweckbestimmung Zeltplatz wird jedoch nur das Aufstellen von Zelten erlaubt nicht aber das Abstellen von mobilen „Wohnmöglichkeiten“ (Caravan und Wohnmobile). Dazu müssen zusätzliche Definitionen in der

Zweckbestimmung erfolgen.

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ muss jedoch nicht zwingend von der Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient getrennt werden. Die Festsetzung einer derartigen Grünfläche ist bei Bebauungsplänen für Campingplätze durchaus zur Ergänzung des Sondergebietes sinnvoll. Somit kann die Fläche für das Aufstellen von Zelten klar gegenüber anderen mobilen Freizeitunterkünften abgegrenzt werden. Anwendung findet diese Konstellation bei Flächen die einer bestimmten Besuchergruppe vorbehalten bleiben sollen, wie beispielsweise Paddlern und Radtouristen, die vornehmlich im eigenen Zelt übernachten. Wann die Grünfläche als private und wann als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden muss, ist äquivalent zu den Verkehrsflächen vom Nutzerkreis abhängig. Bei einer Zeltfläche innerhalb eines Campingplatzes ist eine private Grünfläche festzusetzen, da sie nur von Gästen des Campingplatzes genutzt wird. Eine öffentliche Badestelle auf dem Campingplatz, die auch Nutzern außerhalb des Platzes zugänglich ist, muss als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ”öffentliche Badestelle” festgesetzt werden.

Von Bedeutung ist bei Grünflächen besonderer Zweckbestimmung die Überbaubarkeit, da sie keine Baugebiete sind. Generell ist es nach § 23 BauNVO möglich auf Grünflächen bauliche Anlagen zu errichten, da der selbige Paragraph nicht nur Bezug auf Baugebiete nimmt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht angewendet werden können. Zubehöranlagen können nur in Baugebieten der BauNVO zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderweitige Festsetzungen trifft. Nebenanlagen auf Grünflächen müssen jedoch ausdrücklich im B-Plan zugelassen werden. Die Rechtsgrundlage für diese Ausnahmeregelung ist § 23 Abs. 2,3 und 4 BauNVO jeweils der letzte Satz.

4.2.1.6 Zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten

Die Art der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung eines Baugebietes noch durch weitere Regelungen bestimmt. In Abhängigkeit von der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind bei der Ausweisung von Standplätze bestimmte Mindestmaße einzuhalten. Standplätze sind durch die Campingplatz-

rechtsverordnungen der Länder definierte Flächen, die zum Aufstellen eines Wohnwagens oder eines Zeltes auf Campingplätzen bestimmt sind. Im Bebauungsplan können diese Flächen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als „Flächen für Standplätzefestgesetzt werden.

Insbesondere Campingplätze werden vornehmlich an einem zum Baden geeigneten Gewässer errichtet. In der Regel besteht für die Gemeinden ein Interesse daran die Bademöglichkeit auch den Einwohnern und anderen Feriengästen zur Verfügung zu stellen. Auch der Campingplatzbetreiber hat ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse an der öffentlichen Zugänglichkeit der Badestelle. Im Bebauungsplan muss diese öffentlich-rechtliche Sicherung durch Festsetzungen festgeschrieben werden. Diese Festsetzung kann durch die Ausweisung einer „Wasserfläche als öffentlicher Badesee“ (§ 9 Abs. 1 Satz 16 BauGB) und die Ausweisung einer Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „ Badestrand zum öffentlichen Gebrauch“ (§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB) erfolgen.

In Erholungssondergebieten ist der Umgang mit dem ruhenden Verkehr von immer größer werdender Bedeutung. Diese Gebiete können auf unterschiedlichster Weise für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen werden. Ausgehend von den Erschließungssystemen für niedriggeschossige Wohngebiete bedarf es keiner besonderen Zulässigkeitsregelung, wenn das Fahrzeug auf dem Standplatz abgestellt werden soll. Bei besonders großen Standplätzen in Dauercampinganlagen empfiehlt es sich festzusetzen, dass Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur in einer Bebaungstiefe (§ 23 Abs 4 BauNVO) von z. B. 10 m zulässig sind. Aus Gründen der Ungestörtheit und Sicherheit wird immer häufiger auf Camping- und Zeltplätzen ein Konzept mit Sammelstellplätzen verwirklicht. Dazu sind jedoch mehrere Festsetzungen notwendig. Die Erschließung der Freizeitwohneinheiten sollte dann über Fuß- und Radwege gesichert sein, die nur in Ausnahmefällen befahren werden dürfen. Dazu bietet sich die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg an. Der Vorteil dieses Erschließungssystems wird besonders in der geringeren Dimensionierung dieser Wege gegenüber Fahrstraßen für Kraftfahrzeuge deutlich. Die Sammelstellplätze für die Fahrzeuge der Campingplatznutzer sind planungsrechtlich in Bezugnahme zu § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „Flächen für Stellplätze“ zu sichern. Entgegen der oben angeführten Ähnlichkeit der Verkehrserschließung zu niedriggeschossigen Wohngebieten

sind die Sammelstellplätze auf Campingplätzen keine Gemeinschaftsstellplätze, da sie nicht im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer stehen.

Weitere Festsetzungen zu Flächen für die Abfall- und Abwasserentsorgung (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB), Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB), Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) sollen hier nur aus Gründen der Vollständigkeit aufgeführt werden. Die Fesetzung dieser Flächen stellt keine Besonderheit der Campingplatzbebauungspläne dar.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Art der baulichen Nutzung wird in Bebauungsplänen auch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt abschließend, welche Instrumente zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dienen. Neben der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) dient die Baumassenzahl (BMZ) zur Bestimmung der zweidimensionalen Maßstäbe in einem Bebauungsplan. Die dritte Dimension wird durch Vorschriften zu der Zahl der Vollgeschosse (VG) und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Über die oben aufgeführten Festsetzungen hinaus, gibt es keine weiteren Instrumente mit denen das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden kann.

In der Praxis ergibt sich jedoch häufig aus anderen Festsetzungen eine Begrenzung der baulichen Ausnutzung. So können auch örtliche Bauvorschriften durch die Begrenzung der maximalen Höhe der Trauflinie oder durch eine vorgeschriebene Dachneigung die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes beschränken. Durch die Beachtung dieser Bauvorschriften und deren nachrichtliche Übernahme in einen Bebauungsplan ist jedoch gemäß der Regelung des § 16 Abs. 2 BauNVO noch keine Maßfestsetzung getroffen worden. Besonders beachtlich ist diese stringente Vorschrift bei qualifizierten Bebauungsplänen. Hier kann das Fehlen der unter § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Instrumente dazu führen, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung nicht im gesamten Umfang regelt, er nicht qualifiziert ist und somit an diese Stelle die

Vorschriften des § 30 Abs. 3 BauGB oder die §§ 34 und 35 BauGB treten (Einfacher Bebauungsplan).

Die Ausnutzungsbegrenzung durch Instrumente des § 16 Abs. 2 BauNVO ist als „Kann-Vorschrift“ normiert. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes kann eine, mehrere oder gar keine der fünf o.g. Festsetzungen getroffen werden. Nur wenige Festsetzungkombinationen ergeben eine sinnvolle Regelung zum Maß der baulichen Nutzung. So ist grundsätzlich entweder die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Höhenfesetzungen sind nur dann zu treffen, wenn öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Es ist dann entweder die Höhe baulicher Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen.

Die Fesetzungen zum Maß der baulichen Nutzung müssen in ihrer Darstellung eindeutig sein. So kann entsprechend einem Urteil des BVerwG von 1995 „die Größe der Grundflächen“ nicht durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt werden. Zwar wird auch hier die Ausutzung eines Grundstückes geregelt, jedoch verbleiben zwischen dieser Festsetzungen und der einer GRZ oder GR erhebliche rechtliche Unterschiede, so dass dem § 16 Abs. 3 BauNVO mit der Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien nicht entsprochen ist (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1995 – 4 NB36.95 – BauR 353, 96).

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im § 17 BauNVO Obergrenzen festgelegt worden. Die hier genannten Höchstwerte sind jedoch nur von der planerstellenden Gemeinde bzw. deren Planer zu beachten. Es entstehen durch die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen keine direkten Rechtsfolgen für Bauwillige oder die Genehmigungsbehörden. Es gelten für sie lediglich das entsprechend dem Bebauungsplan festegesetze Maß der baulichen Nutzung. Der Planersteller ist jedoch dafür verantwortlich, dass diese Grenzwerte nicht überschritten werden. Sollte aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung dieser Obergrenzen notwendig sein, so es in der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich darzulegen. Entgegen den Obergrenzen können auch Mindestmaße bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Dies trifft vor allem auf Bebauungspläne zu, die in historisch gewachsenen Situationen Ortsrecht schaffen, wo der spezifische Charakter erhalten bleiben soll.

Für Campingplätze ist eine derartige Situation eher nicht zu erwarten. Wie bereits aus den einführenden Erläuterung zu entnehmen ist, sind Festetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auch für Bebauungspläne für Zelt- und Campingplätze nicht unbedeutend. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, wird ein Baugebiet entsprechend der BauNVO festgesetzt, in dem die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist. Ausgehend von der typischen Nutzung eines Campingplatzes ist sowohl mit der Errichtung eines Infrastruktur- und Verwaltungsgebäudes zu rechnen als auch mit dem Bau von Sanitärgebäude und ortsfesten Freizeitunterkünften. In den folgenden Kapiteln wird die Ausnutzungsbegrenzung auf Campingplätzen durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung dargestellt. Es wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche (GR) und auf die Höhe der baulichen Anlagen vertiefend eingegangen. Zu der Baumassenzahl (BMZ) und der Geschoßflächenzahl werden keine weiteren Aussagen getroffen, da sie bei den Festsetzungen für Campingplatzgebiete in der Praxis kaum Anwendung finden.

4.2.2.1 Die Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche (GR) ist das städtebaurechtliche Dichtemaß schlechthin. Entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Festsetzung der GRZ oder GR als Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend erforderlich. Diese Maßfaktoren haben die Aufgabe, die Überbauuung des Grundstückes und die Oberflächenversiegelung begrenzend zu steuern. Eine derartige Festsetzung gibt im Bebauungsplan an, welcher Anteil eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung (Hauptbaukörpern) über- oder unterbaut werden darf. Es besteht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Verpflichtung bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante den Hauptbauflächen anzurechnen.

Die Grundflächenzahl ist durch eine Dezimalzahl zwischen 0 und 1 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Multiplikation des GRZ mit der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes, das mit Hauptbaukörpern über- bzw. unterbaut werden darf, ergibt die maximale Versiegelungsfläche. Die zulässige Grundflä-

che wid durch eine konkrete Flächenangabe in m^2 festgesetzt und gibt somit direkt die maximale Versiegelungsfläche an.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl oder die zulässige Grundfläche gilt in erster Linie für Hauptbaukörper in einem Baugebiet. Als Hauptbaukörper werden jene baulichen Anlagen bezeichnet, die auf Grund der Regelungen der Baugebietsvorschrift entsprechend der §§ 2-11 der BauNVO unmittelbar zulässig sind. Bei Campingplätzen sind entsprechend § 11 BauNVO in Sondergebieten, die der Erholung dienen alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die entsprechend der Campingplatzverordnung des Bundeslandes zur Ausstattung und zum Betrieb eines Campingplatzes gehören. Hinzu kommt, wie bereits in Kapitel 4.2.1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen beschrieben, die durch den Bebauungsplan in der Beugebietsdefinition zusätzlichen zulässigen Anlagen.

Die GRZ und GR ist auch auf Zubehöranlagen anzuwenden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Ist im Bebauungsplan jedoch nichts anderes festgesetzt, so kann die Fläche dieser Zubehöranlagen die GRZ oder GR um 50 % überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der zulässigen Grundfläche bei Bebauungsplänen für Camping- und Zeltplätze ist jedoch problematisch. Eine Obergrenze für die Grundflächenzahl entprechend § 17 Absatz 1 BauNVO existiert nur für Wochenendhausgebiete (GRZ 0,2) und Ferienhausgebiete (GRZ 0,4). Für Campingplatzgebiete existiert eine derartige Obergrenze nicht. Die Festsetzung einer GRZ oder GR ist bei Campingplätzen von dem zugrunde liegendem Vorhabenkonzept abhängig. Problemlos lässt sich der Bedarf an überbaubarer Grundstücksfläche durch die Infrastrukturgebäude wie Rezeption, Sanitärgebäude und Restaurant, Bistro oder Supermarkt ermitteln. Die Gebäude werden innerhalb des Baugebietes, auf den Flächen des Sondergbietes, das der Erholung dient errichtet und weisen ihren Bedarf anhand ihrer Grundfläche einfach aus.

Anders verhält es sich jedoch bei der eigentlichen Campingplatznutzung, dem Aufstellen mobiler Freizeitunterkünfte. Die GRZ und GR findet nur Anwendung auf bauliche Anlagen. Es bleibt zu klären, ob mobile Freizeitunterkünfte (Zelte, Wohnmobile, Caravans) als bauliche Anlagen anzusehen sind. Hierzu wurden bisher keine eindeutigen gesetzlichen Regelungen normiert. Die

Landesbauordnungen geben in diesem Fall auch nur bedingt Auskunft. Beispielhaft soll hier die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg Vorpommern dienen. Entsprechend § 2 der Verordnung sind als bauliche Anlagen aus Bauprodukten hergestellte Anlagen anzusehen, die überwiegend ortsfest benutzt werden und mit dem Erdboden verbunden sind auch wenn sie auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind.

Campingplätze werden unter Absatz 1 dieses Paragraphen als bauliche Anlagen aufgeführt. Nach Ansicht des Verfassers und der planerischen Praxis sind vor allem Zeltunterkünfte keine baulichen Anlagen. Ihnen fehlt nicht nur die Ortsfestigkeit, sondern auch das städtebauliche Gewicht einer baulichen Anlage. Gemeinsam mit den Wohnmobilen und Caravan ist ihnen auch die Mobilität. Sie werden in erster Linie nicht errichtet oder aufgestellt um ortsfest genutzt zu werden (vergl. Kapitel 2.2 Wahl der Camping- und Zeltplatzform).

Trotzdem werden auch Standplätze für Freizeitunterkünfte bei der Versiegelungsfläche für bauliche Anlage angerechnet. Dies ist dem Dauercamping geschuldet. Hier werden die Wohnwagen in Form von Wochenendhäusern genutzt. Ihre Mobilität ist aufgrund der Anbauten, fehlender gültiger Straßenzulassung und technischer Umbauten stark eingeschränkt. Sie sind baurechtlich daher einem Wochenendhaus gleichzusetzen. Ihre Grundfläche ist demnach der GRZ oder GR anzurechnen. Diese Tatsache stellt jedoch für den Planersteller oftmals ein Problem dar. Er wird so genötigt die Anzahl der Dauercamper im Vorfeld des Betriebes zu begrenzen und so eine wirtschaftliche Entwicklung des Campingplatzes hin zu einer vergrößerten Anzahl von Dauercampingplätzen zu verhindern. Es bleibt deshalb zu bedenken, dass ausgehend vom eigentlichen Bedarf, ein genügend großer Puffer in der GRZ „eingeplant“ wird um einer entsprechenden Entwicklung nicht entgegen zu stehen.

Die Errichtung baulicher Anlagen bedeutet aber auch eine Belastung und einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Eingriffsminderung und im Intresse eines möglichst natürlichen Landschaftsbildes ist die GRZ auf eine naturverträgliches Maß zu begrenzen. Die Sensibilität des Naturraumes und Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist bei der Festsetzung einer GRZ oder GR gegen die Belange des Campingplatzkonzeptes abzuwägen.

Ein weiteres Problem bei der Festsetzung einer GRZ oder GR ist der Ort

Abbildung 4.2: Dauercampingstellplatz (aus www.camping-anzeigen.net)

der baulichen Anlagen und Stellplätze für Dauercamper. Sie werden einerseits auf Standflächen innerhalb des Sondergebietes errichtet, können aber auch auf privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 15 BauGB) errichtet werden. Um auch auf Flächen die Oberflächenversiegelung zu steuern die keine Baugebiete nach § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO sind, muss immer die zulässige Grundfläche GR festgesetzt werden. Laut § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO kann eine GRZ nur auf Flächen festgesetzt werden die als „Bauland“ im Sinne der BauNVO ausgwiesen sind. Hierzu zählen Baugebiete (§1 Abs. 2 und 3 BauNVO), bestimmte Flächen für den Allgemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) und bestimmte Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Im Fallbeispiel des vorzeitigen Bebauungsplanes „Rad- und Wasserwanderrastplatz“ im OT Zollchow wurde eine Grundflächenzahl von 0,1 festegesetzt. Im Geltungsbereich werden lediglich Zelte als mobile Unterkünfte genutzt. Sie werden der GRZ wie vorher aufgeführt nicht angerechnet. Die geplanten

Schutzhütten weisen nur eine geringe Grundfläche auf. Die Verkehrsflächen werden nicht befestigt und versiegelt und müssen demnach für die GRZ nicht berücksichtigt werden. Bei einer Geltungsbereichsgröße von 3.745 m2 beträgt demnach die Grundfläche für bauliche Anlagen 376 m^2. Der Schutzwürdigkeit von Natur und Landschaft wurde durch die Begrenzung der GRZ, auf ein unbedingt erforderliches Maß, Rechnung getragen.

4.2.2.2 Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann in Bebauungsplänen die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Im Allgemeinen ist die Festsetzung der GRZ oder GR ausreichend, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen. Nur in Fällen, in denen eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, besonders des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten ist, muss zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die alleinige Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ohne die Festsetzung einer GRZ oder GR ist nicht zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen laut § 18 BauNVO wird grundsätzlich durch eine Höhenangabe in Metern festgesetzt. Dafür ist es notwendig einen Bezugspunkt zu bestimmen, der als Basis der Höhenermittlung dient. Die Höhenfestsetzung bezieht sich immer auf die oberste substantielle Kante einer baulichen Anlage ausgehend vom Bezugspunkt. Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind höher geführte, über das Bauteil hinaus ragende Schornsteine, Antennen und Entlüftungsrohre und andere schlanke Bauteile.

Die Höhenfestsetzung über die Zahl Vollgeschosse ist eine weitere Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Es gibt jedoch keine bundesweit verbindliche Legaldefinition für das Vollgeschoss. Demnach ist die Definition für ein Vollgeschoss der jeweiligen Landesbauordnung des Bundeslandes zu entnehmen.

Für Campingplätze sind Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen immer dann sinnvoll, wenn sich der Platz innerhalb eines Gebietes mit einer hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes befindet und am dem Campingplatz besondere bauliche Anlagen errichtet werden sollen. So kann der Bau einer Schwimmhalle oder Unterhaltungszentrums zur Erweiterung des touristischen Angebotsspektrums bei fehlender Höhenbegrenzung eine ungewollte optische

Dominanz hervorrufen.

Grundsätzlich ist es nicht notwendig bei Bebauungsplänen für Campingplätze eine Höhenfestsetzung zu treffen, da die baulichen Anlagen in der Regel gegenüber der eigentlichen Campingplatznutzung zurück stehen. Bei besonders großen Campingplätzen und Anlagen mit angeschlossenen Freizeiteinrichtungen wie einer Schwimmhalle, kann in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung eine Höhenfestsetzung jdoch durchaus sinnvoll sein.

4.2.3 Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche

Der § 23 der Baunutzungsverordnung stellt für Festsetzung der überbaubaren drei Instrumente zur Verfügung und bestimmt weiterhin die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Demzufolge kann durch die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien und Bebauungstiefen jene Flächen festgesetzt werden, innerhalb derer die Hauptbaukörper errichtet werden dürfen.

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind das Standartinstrument zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen eine Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in einem geringfügigem Umfang aber zugelassen werden. Die ausreichende Dimensionierung einer Baugrenze schafft einen Entwicklungsraum für zukünftige bauliche Anlagen. Bei Campingplätzen sind Baugrenzen von besonderer Bedeutung. Wie bereits im Kapitel „4.2.2.1 Die Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche“ beschrieben, werden auf den Plätzen im Normalfall nur wenige bauliche Anlagen errichtet. Da aber auch die Dauercampingplätze einer baulichen Anlage entsprechen, müssen sie auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es ist demzufolge sinnvoll, dass die Baugrenzen eine spätere Weiterentwicklung dieser Standplätze zulassen.

Durch die Festsetzung einer GRZ oder GR kann die vollständige Bebauung der durch die Baugrenzen geschaffenen Bauflächen verhindert werden. Der Festsetzung der Baugrenzen muss aber eine Prüfung vorrausgehen, mit der die grundsätzliche Überbaubarkeit der Flächen geklärt wird. Es wenig sinnvoll Baugrenzen und somit Bauflächen innerhalb einer Bauverbotszone an einem Waldgebiet oder eines Uferbereiches festzusetzen, da so eine Bebauung dieser

Fläche trotz festgesetzter Baugrenze auf Grund übergeordneter Gesetzgebung nicht möglich ist.

Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sind eine zwingende Festsetzung. Die Hauptbaukörper müssen auf dieser Baulinie errichtet werden. Für Campingplätze ist diese Festsetzung nur bedingt bzw. gar nicht gebräuchlich. Campingplätze sind zumeist großflächige Gebiete, die mit nur wenigen Hauptbaukörpern bebaut werden. Eine Baulinie hätte zufolge, dass die wenigen baulichen Anlagen alle in einer Flucht angeordnet werden müssen. Eine derartige Situation tritt bei Campingplatzanlagen jedoch kaum auf.

Die Bebauungstiefe laut § 23 Abs 4 BauNVO ist ein wenig bekanntes und nur selten genutztes Instrument zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Hauptbaukörper dürfen diese Grenze nicht überschreiten, wobei entsprechend der Baulinie und Baugrenze ein geringfügiges Vortreten zulässig ist. Die Grundstücksfläche, die mittels einer Bautiefe festgesetzt wird, erstreckt sich grundsätzlich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der durch die Bebauungstiefe definierten Baugrenze. Für Campingplätze ist das Instrument nur bedingt empfehlenswert. Von Vorteil ist, dass die Bebauungstiefe den oftmals sehr verschlungenen Verkehrswegen auf dem Campingplatz Rechnung trägt und so die Planzeichnung durch durch die textliche Festsetzung entlastet wird. Allerdings werden nur die Hauptverkehrswege auf einem Campingplatz durch Verkehrsflächen festgesetzt (vergl. Kapitel 4.2.1.4 Private Verkehrsflächen). Eine eindeutige Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche ist somit nur bedingt möglich.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gelten jedoch grundsätzlich nur für die Hauptbaukörper. Auf einem Campingplatz zählen dazu zumeist die Infrastruktur und Verwaltungsgebäude. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Relevant sind hier insbesondere Garagen, Stellplätze und unterirdische Baulichkeiten. Gerade für Campingplätze ist diese Regelung von Bedeutung. Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf Campingplätzen unterschiedlich ausgewiesen. Neben Sammelstellplätzen sind auch Stellplätze direkt an der Unterkunft möglich. Bei einer Erweiterung eines Campingplatzes

oder zu touristischen Spitzenzeiten kann eine Veränderung der Parkflächen zur Sicherung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs beitragen. Um demzufolge möglichst schnell auf die veränderten Nachfrage zu reagieren ist es von Vorteil, wenn planungsrechtlich neuen Stellflächen nichts entgegensteht.

4.2.4 Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen

Ausnahmen und Befreiungen sind gemäß § 31 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes möglich. Von der Erfordernis einer sicheren Erschließung kann ein Vorhaben nicht befreit werden.

Ausnahmen gehen direkt aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervor. Sie sind in ihm ausdrücklich vorgesehen (§ 31 Abs. 1 BauGB) und müssen nach Art und Umfang bestimmt sein. Werden Festsetzungen entsprechend der §§ 2 bis 14 BauNVO getroffen, ist zu beachten, dass die in diesen Vorschriften enthaltenden Ausnahmen teil des Planes werden sobald sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurden. Auf Grund des Grundsatzes der Gleichbehandlung dürfen Ausnahmen nur im Einzelfall erteil werden.Sie sollen den Grundzügen der Planung nicht gegenüber stehen. Ausnahmen sind auch bei Vorweggenehmigungen nach § 33 BauGB möglich.

Befreiungen laut § 31 Abs. 2 BauGB sind unabhängig davon zu beurteilen, ob sie im Bebauungsplan vorgesehen sind oder nicht. Sie dürfen den Bebauungsplan als kommunale Satzung nicht ersetzen. Sie dürfen niemals so weit gehen, dass die Grundzüge der Planung durch sie berührt werden. Befreiungen sind nur soweit zuzulassen, so dass die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht geändert wird. Dann würde es sich um eine Planänderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB handeln, die eine Planänderung im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) nach sich ziehen würde.

Die Gesetzgebung lässt drei Fallgruppen von Befreiungen zu. Zum einen können Gründe des Wohls der Allgemeinheit für eine Befreiung sprechen. Dies ist der Fall, wenn zur Erfüllung oder Wahrnehmung öffentlicher Interessen oder öffentlicher Aufgaben es vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben am Standort zu verwirklichen (BverwGE 56, 71). Anwendung findet diese Fallgruppe bei der Errichtung von Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser. Des Weiteren spricht für eine Befreiung, dass die Abweichung

städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In Betracht kommen hier vor allem geringfügige Überschreitungen der zulässigen Geschoßfläche oder eine andere Stellung baulicher Anlagen, wenn dadurch die städtebauliche Gestalt nicht gestört wird.

Die dritte Fallgruppe dient der Vermeidung offenbar nicht beabsichtigter Härten. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Auswirkungen auf ein Grundstück im Geltungsbereich nicht bedacht oder unterschätzt worden sind. Sollten diese Auswirkungen nachteilig für das Grundstück sein, kann eine Befreiung von einzelnen Festsetzungen sinnvoll sein. Allen Befreiungen muss eine gerechte Abwägung vorraus gegangen sein. Die Berücksichtung der nachbarlichen Interessen, der öffentlichen Belange und der Interessen des Bauherren sind bei der Abwägung mit ein zu beziehen.

Die Entscheidung über eine Befreiung ist von der unteren Bauaufsichtsbehörde in pflichtgemäßen Ermessen zu treffen. In aller Regel sind die Befreiungen zu erteilen, wenn die Vorraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen. Die Gemeinde hat dann die Abwägung der Intressen durchzuführen und ihr Einvernehmen zu erteilen.

4.3 Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

4.3.1 Die Umweltprüfung

Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange in der Bauleitplanung mit Anwendung der Eingriffsregelung wird im Bebauungsplan durch eine durchzuführenden Umweltprüfung sicher gestellt, in dem die vorraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im Umweltbericht, als gesonderten Teil der Begründung, dargestellt sind. (§ 2 Abs.4 BauGB). Die Umweltprüfung dient in den Bauleitplanverfahren als Trägerverfahren, so dass die Abarbeitung umweltrechtlicher Belange (Umweltprüfung, erforderliche Fachgutachten e.t.c.) in einem einzigen kompakten Verfahren stattfindet.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für alle Bauleitpläne vorgeschrieben. Ledglich § 13 BauGB sieht für die generelle Durchführungspflicht

eine Ausnahme vor. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren soll im Grunde kein neues Baurecht geschaffen, sondern vorhandene baurechtliche Rahmenbestimmungen modifiziert oder gesteuert werden, so dass keine zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) eine Umweltprüfung nicht notwendig.

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Artikel 2 der Plan-UP-Richtlinie die Ausarbeitung des Umweltberichtes, die Durchführung von Konsutationen, die Berücksichtigung des Umweltberichtes und der Ergebnisse der Konsultationen bei dem Abwägungsprozeß sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit.

Der erste Schritt zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Entscheidung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der vor der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 gängige Scopingtermin wird nun oftmals gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die frühzeitige Behördenbeteiligung ersetzt. Während diesem Beteiligungsverfahren werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, sich über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Gemeinde legt daraus folgend den Detaillierungsgrad fest. Somit soll sicher gestellt werden, das den unterschiedlichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens Rechnung getragen wird. So besteht ein Unterschied, ob ein 15 ha Gewerbegebiet Gegenstand der Planung ist oder ob ein Bauleitplan für einen Campingplatz die städtebauliche Ordnung sichern soll.

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die vorraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Es ist also eine Prognose zu treffen, welche Umweltauswirkungen bei objektiver Betrachtung vernünftigerweise durch die Planung eintreten. Die Ermittlung erfolgt nach gegenwärtigen Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden und nur im Rahmen des vorher festgelegten Detaillierungsgrades (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Eine beteiligte Fachbehörde kann dementsprechend keine umfangreichen Untersuchungen fordern, die nicht im engeren Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren stehen. Es muss dabei auch beachtet werden, dass es nicht zu Doppelprüfungen kommt. Geringfügige Auswirkungen sind nicht in den Abwägungsprozess miteinzubeziehen. Die Umweltprüfung bewirkt durch ihr streng formalisiertes Verfahren, dass Umweltbelange nicht einfach durch Nicht-

beachtung, Abwägungssalamitaktik oder Einzelabwägung unbeachtet bleiben, sondern in ihrer geballten Konzentration im Verfahren zum Zuge kommen. Es erfolgt eine solitäre Betrachtung der Umweltbelange und erst im Rahmen der allgemeinden Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) eine Harmonisierung mit den anderen Belangen So wird auch sicher gesellt, dass den Umweltbelangen im Einzelnen keine besondere oder optimierte Stellung eingeräumt wird. Die Belange des Umweltberichtes sind nicht gewichtiger als andere.

Ein besonderer Vorteil der Umweltprüfung ist, dass sich daraus ohne weiteren Verwaltungsaufwand fest stellen läßt, dass die Eingriffsregelung abzuarbeiten ist und für etwaige Verträglichkeitsverfahren kein zusätzlicher Ermittlungsaufwand erforderlich ist. Es ergibt sich für das Bauleitplanverfahren kein zusätzlicher Prüfungsumfang mehr. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist in diesem Verfahren nicht mehr durchzuführen. Die individuell konkrete UVP bleibt dem Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten

4.3.1.1 Die Darstellunges des Umweltberichtes

Der Umweltbericht fasst als gesonderter Teil der Begründung alle relevanten Umweltaspekte in einem Kapitel zusammen. Er ist in der Praxis eine schriftliche Fixierung dessen, was in der Umweltprüfung festgestellt wurde. Seine Gliederung orientiert sich an den gemäß Baugesetzbuch zu beachtenden Belangen und an der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Hier ist ein detaillierter und umfassender Katalog an abzuarbeitenden Anforderungen dargestellt. Die hier schon „sprachlich maximierte Detaillierung“ (aus „Der Flächennutzungsplan vor neuen Herausforderungen“ Skript zum gleichnamigen Seminar von MR Helmuth von Nicolai und Dr. Ing. Gunter Lüdde am 08.10.2008) ist jedoch nicht maßgebend für die Handhabbarkeit des Umweltberichtes. Der Umweltbericht soll nicht den Anspruch und die Lesbarkeit eines wissenschaftlichen Fachgutachtens oder eines Berichtes der Grundlagenforschung besitzen. Trotzdem ist die Anlage 1 zum BauGB von großem Vorteil. An Hand dieser Checkliste ist auch durch ein späteres Kontrollorgan einfach zu prüfen, ob die einzelnen Punkte abgearbeitet worden sind und damit alle Umweltbelange berücksichtigt wurden. Es ist jedoch auch hier zu beachten, dass nur das geprüft werden kann, was angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht muss entsprechend der o.g. Gesetzesgrundlage insgesamt 6 Kapitel enthalten. Einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plan mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben folgt die Dartsellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachlänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Im zweiten Kapitel wird bereits dargestellt, wie die Ziele der Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Die vorher ermittelten Umweltauswirkungen des Vorhabens werden im dritten Kapitel beschrieben und bewertet. Es muss in diesem Zusammenhang die Bestandsaufnahme dargestellt werden, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführug und Nichtdurchführung der Planung durchgeführt sein, die Ausgeichs- und Ersatzmaßnahmen erläutert werden und die anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten objektiv betrachtet werden. Im vierten Kapitel sind die verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung, sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind darzustellen. Es folgt im fünften Kapitel die Erläuterung des Monitoringkonzeptes. Mit diesem Instrument sollen die erheblichen Auswirkungen bei Durchfühurng des Bauleitplanes überwacht werden. Im sechsten Kapitel werden die Ergebnisse des Umweltberichtes nocheinmal zusammenfassend dargestellt.

An Hand des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz“ im Ortsteil Zollchow läßt sich die Dreiteilung eines Umweltberichtes gut nachvollziehen. Einer Einleitung in der vor allem die Grundzüge der Planung, die Ziele des Umweltschutzes und der Bearbeitung zu Grunde liegenden Fachgesetze erläutert werden, folgt der Hauptteil. In ihm werden die Schutzgüter in ihrem Bestand umfassen dargestellt und bewertet. Der Bestandsaufnahme folgt dann Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Im vierten Teil ist dann eine abschließende Zusammenfassung enthalten. Es wurden vier Konfliktschwerpunkte im Zuge der Umweltprüfung besonders untersucht. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Versiegelungen wurden in Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere, Pflanzen, Kultur- und sonstige Sachgüter näher betrachtet. Weiterhin standen die Geräuschentwicklungen durch die Nutzung des Zeltplatzes und der Flächenentzug für die Schutzgüter Tiere und Pflan-

zen im Untersuchungsmittelpunkt. Den vierten Schwerpunkt bildete die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet "Unter- Uckersee" und dem SPA-Gebiet (DE 2649-421) "Uckerniederung". Es zeigt sich, dass die planungsrechtliche Sicherung der temporären Zeltplatznutzung und die Errichtung von Schutzhütten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt als Summe der im Vorfeld beschriebenen und bewerteten Schutzgüter festgestellt werden kann.

Durch die Darstellungen des Umweltberichtes werden die vorraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Bebauungsplan ermittelt und bewertet. Eine Integration dieser Darstellungen in Verbindung mit den Naturschutzgesetzen (Eingriffs-Ausgleichsbewertung) findet in der Regel im Grünordnungsplan statt.

4.3.2 Der Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der hierarchisch aufgebauten, mehrstufige, Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert. Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören auch Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe (§20 Abs. BNatSchG). Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Landschaftsplanung ist mit der Bauleitplanung auf mehreren Ebenen verknüpft um eine rechtliche Wirkung zu entfalten. Den übergeordneten Fachplänen

Die Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung besitzt als selbständige Fachplanung keine eigene Rechtsverbindlichkeit gegenüber dem Bürger. Demnach sind die Darstellungen und Planungen der übergeordneten Landschaftspläne nicht beachtlich. Der Landschaftsplanung kommt aber eine solche Wirkung zu, wenn die übergeordneten Landschaftspläne (Landschaftsrahmenprogramm und Landschaftsrahmenplan) in die jeweilige räumliche Gesamtplanung (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) übernommen worden sind und als Ziele

der Raumordnung und Landesplanung gem. § 5 Abs. 4 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren sind. Unabhängig davon erfordert das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 6 BauGB, daß die ökologischen Belange auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen rechtzeitig dargestellt werden. Die Grünordnungsplanung eignet sich dazu als ökologische Grundlagenplanung. Sie ermöglicht die Konkretisierung der nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Planungsziele und -leitlinien zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung.

Die allgemeinen Inhalte des Grünordnungsplanes lassen sich aus den Naurschutzgesetzen der Länder entnehmen. Bezugnehmend auf das Fallbeispiel ist im Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) der Inhalt in § 7 Abs 3 abschließend geregelt. Grundsätzlich sind in einem Grünordnungsplan alle zur Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Angaben darzulegen. Dabei sind länderübergreifend grundlegend Aussagen über den Ausgangszustand der Eingriffsfläche zu tätigen und eine Bewertung dieser Fläche vorzunehmen. Es folgt eine Prüfung der Vermeidbarkeit des Eingriffes, eine Darstellung des Eingriffes sowie dessen Folgenabschätzung und eine abschließende Ausgleichsplanung.

Der Grünordnungsplan ist lediglich Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplanes. Diese ist im Gegensatz zu der Planzeichnung und den dortigen textlichen Festsetzungen nicht rechtsverbindlich. Alle Darstellungen und Festsetzungen von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen des landschaftspflegerischen Begleitplanes müssen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen werden, um Rechtskraft zu erlangen.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht zwingend, soweit eine ausreichende Berücksichtigung der ökologischen Belange im Bebauungsplan auf andere Weise sichergestellt ist, so z.B. wenn die Aussagen im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan ausreichen, um daraus die notwendigen Festsetzungen für den Bebauungsplan ableiten zu können (KÜNKELE/HEIDERICH, Rdnr. 3 zu § 9 NatSchG).

Auch die Landesgesetzte verlangen nicht ausnahmslos nach einem Grünordnungsplan. So wird die Aufstellung eines GOP laut § 7 Absatz 2 BbgNatSchG in Brandenburg nicht zwingend vorgeschrieben. Es bleibt demnach der Ge-

meinde als Planungsträger überlassen in wie weit sie einen derartigen Plan für ihr Gemeindegebiet aufstellen möchte. In Mecklenburg Vorpommern ist ein Grünordnungsplan gemäß § 13 Abs. 2 LnatG M-V ebenfalls nicht in jedem Fall vorgeschrieben. Hier ist eine Befreiung unter bestimmten Vorraussetzungen oder durch Anordnung der Obersten Naturschutzbehörde möglich.

Die Gemeinde Nordwestuckermark entschied sich auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der geringen zu erwartendenden Umweltauswirkungen gegen einen Grünordnungsplan. Die Bewältigung der Eingriffsfolgen wird sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht dargestellt. Auch die Beachtung der übergeordneten Fachplanungen fand bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Die dort getroffenen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im folgenden Kapitel wird die Eingriffsregelung und damit die Kompensation der Eingriffsfolgen erläutert.

4.3.3 Die Eingriffsregelung

4.3.3.1 Grundsätze der Eingriffsregelung

Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft wie folgt definiert:

„Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwassers, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.“

Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 21 BNatSchG ebenfalls einer gesetzlichen Regelung unterworfen: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“

Liegt durch ein geplantes Vorhaben ein Eingriff vor, ist durch den Eingriffsverursacher eine naturschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. An erster Stelle ist demnach darüber zu entscheiden, in wie weit der Eingriffsverursa-

cher vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen hat. Sind alle Auswirkungen des Eingriffes unvermeidbar, so müssen die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Der Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurück bleiben. Wenn die unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können, so ist der Eingriff unzulässig, falls in der Abwägung die umweltschützenden Belange im Range vorgehen.

Die o.g. Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im § 1a BauGB wieder aufgegriffen und mit den städtebaulichen Aspekten zusammengeführt. Es ergibt sich somit eine Verantwortung der Gemeinde, im Zuge der Bauleitplanung eine umweltverträglich, ökologisch orientierte Planung durchzuführen. Eine Beachtung der umweltschützenden Belange erfolgt über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist aus diesem Grund in die Umweltprüfung integriert. Die Darstellung im Umweltbericht hat zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) laut § 1 Abs. 7 BauGB dem Prozess der Abwägung unterliegen.

Die Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Festlegung in § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt. Anstelle der Darstellungen und Festestzungen können auch laut § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung hat der Gesetzgeber entsprechen § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine Erleichterung vorgesehen. Der notwendige Ausgleich kann vom vorgenommenen Eingriff räumlich getrennt werden. Der vormals bestehende Unterschied zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde somit aufgehoben. Eine weitere Erleichterung sieht der § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB vor. Es ist demnach nicht notwendig, dass der Ausgleich in einem zeitlichen Zusammenhang zum Eingriff steht. Das ermöglicht die Einrichtung eines Ökokontos der Gemeinde, indem sie Aus-

gleichsmaßnahmen auf eine Fläche im Gemeindegebiet durchführt und diese dann den zukünftigen Eingriffen zu ordnet.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kommt in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Ihr ist zwar kein absoluter Vorrang in der Planung einzuräumen, ihre Beachtung ist für ein rechtskräftiges Verfahren jedoch unumgänglich. Die Gemeinde hat die Verpflichtung , das gesetzlich vorgegebene Entscheidungsprogramm abzuarbeiten und über eine Eingrifsfolgenbewältigung abwägend zu entscheiden.

4.3.3.2 Die Eingriffsregelung im Bebauungsplan

Statt eines eigenständigen Verwaltungsverfahrens kommt die Eingriffsregelung im „Huckepack-Verfahren“ (Gassner 1995) zum Tragen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung abzuarbeiten. Dazu wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt, in dem die naturschutzrechtlichen Belange für eine sachgerechte Abwägung abgearbeitet werden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot ermöglicht, dass die Bebauungs bereits im Flächennutzungsplan auf geeignete Standorte gelenkt werden kann. Je konsequenter die beeinträchtigenden Auswirkungen von Natur und Landschaft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der spätere Kmpensationsbedarf, der sich für die verbindliche Bauleitplanung ergibt.

Im Bebauungsplan können konkrete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden. Die zu erwartenden Eingriffsfolgen könne durch eine maßvolle Flächenabgrenzung, Bebauung und Erschließung reduziert werden. Für die unvermeidbaren Auswirkungen des Vorhabens ist im Bebauungsplan eine Kompensation planerisch vorzubereiten. Sie sind überschlägig aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) oder der Grundfläche zu ermitteln. Es können auch weitere Festsetzungen wie die Geschossflächenzahl (GFZ) und die absolute Höhe der Kubatur zur Ermittlung des Eingriffsumfang herangezogen werden. Dem entsprechend können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetz werden. Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen können sich auf den Grundstücken der Eingriffe befinden, auf anderen Flächen im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder auf einer anderen Fläche, z.B. in einem anderen Planteil in einem räumlich getrennten Bebauungsplan.

Im ersten Fall, der Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken, ist in der Umsetzung im Regelfall unproblematisch. Der Eigentümer wird durch Pflanzgebote, z.B. im Bebauungsplan verpflichtet, ökologische Maßnahmen im Umfang des Eingriffes vorzunehmen. Bei großen und schweren Eingriffen ist jedoch davon auzugehen, dass der Eingriff nicht vor Ort ausgeglichen werden kann, da die Flächengröße des Bebauungsplanes für die geplanten Maßnahmen nicht ausreicht. Es bleibt in diesem Fall zu prüfen, ob eine Erweiterung des Plangebietes vorgenommen werden muss oder ob ein vom Eingriffsbebauungsplan getrennter Ausgleich zu leisten ist.

Neben der Möglichkeit einen selbständigen Ausgleichsbebauungsplan aufzustellen, ist es auch möglich, durch einen zweigeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen (BVerwG. Urt. Vom 09.05.1997, 1216). Nach dem Bundesverwaltungsgericht ist es ohne Einschränkungen erlaubt, einen einheitlich erlassenen Bebauungsplan sich auf zwei von einander räumlich getrennte Gebiete erstrecken zu lassen.

In der Begründung des Bebauungsplanes ist abschließend zu erläutern, welche Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im Ausgleichsbebauungplan durchgeführt werden. Diese Begründung dient dann als Basis für die ordnungsgemäße Abwägung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinde hat demnach zu entscheiden, ob der Umfang der Planungen der verfolgten Planungsabsicht angemessen ist, oder ob die Planungsziele durch geringe Eingriffe in Natur- und Landschaft erreicht werden könnten (Planungsgruppe Ökologie und Umwelt ERBGUTH 1999). Die Gemeinde kann abschließend zu dem Ergebnis kommen, dass der ermittelte Kompensationsumfang vollständig oder nur teilweise im Bebauungsplan ausgeglichen wurde. Im letzteren Fall ist eine erneute Kompensationsplanung erforderlich.

Für den Rad- und Wasserwanderrastplatz wurde entsprechend den gesetzlichen Regelungen eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Sie ist dem Kapitel "6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzßu entnehmen. Entsprechend dem dort bilanzierten Eingriff wurde ein Kompensationserfordernis von 376 m^2 festgestellt. Im Vorfeld wurde die Eingriffsfläche durch die Festsetzung einer geringen GRZ gemindert. Durch die Pflanzung von 11 heimischen und standortgerech-

ten Obstbäumen kann der Eingriff vollständig am Ort und zeitnah ausgeglichen werden. Es wurde folgende Festsetzung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen:

1.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.2.1 Die in der Planzeichnung Teil A ausgewiesenen privaten Grünflächen sind mit insgesamt 11 Obstbäumen der Arten *Malus domestica, Prunus cerasifera, Prunus domestica, Pyrus communis, Prunus avium-Kultivare* oder *Prunus cerasus* der Mindestqualität H 2 x V, SU 8-10 cm zu bepflanzen.

Abbildung 4.3: Auszug 2 aus dem Textteil B der Planzeichnung

4.3.3.3 Die Eingriffsregelung bei Campingplätzen

Die im vorzeitigen Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz“ OT Zollchow geplanten Baumaßnahmen waren im Rahmen der Bauleitplanung hinsichtlich ihres Eingriffscharakters zu prüfen und entsprechend dem Regelungskanon des § 19 BnatSchG, der auch als „Entscheidungskaskade“ bezeichnet wird, darzustellen und abzuarbeiten.

Am Anfang ist der Eingriffstatbestand zu prüfen. Ausgehend von den Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Erschließungsstraßen ist die Versiegelungsfläche zu bestimmen. Auf der versiegelten Grundstücksfläche gehen alle Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Die Versiegelung ist demzufolge als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Auf Campingplätzen werden zumeist großflächig Baugrenzen festgesetzt. So soll in erster Linie die Errichtung der Infrastrukturgebäude im Geltungsbereich ermöglicht werden. Je nach Größe und dem beabsichtigten Komfortangebot des Campingplatzes werden mehrere Sanitärgebäude, Gastronomie- und Einzelhandelseinrichtungen oder Rezeptions- und Mehrzweckgebäude auf diesen Flächen errichtet.

Von besonderer Bedeutung für die Eingriffsregelung bei einer Campingplatzausweisung ist jedoch die Ausweisung von Dauercampingstandflächen und Flächen für Wohnmobile und Caravan. Sie sind ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt, da das dauerhafte Aufstellen eines Wohnwagen oder Mobilheimes mit einer nachhaltigen Versiegelung gleichzusetzen ist. Sie sind demzufolge wie

ortsfeste Gebäude in der Eingriffsregelung zu behandeln. Bereits bei der Baufeldausweisung ist darauf zu achten, das die Dauercampingplätze durch Baugrenzen umschlossen sind, um deren spätere Nutzung auch zu ermöglichen. Das Aufstellen von Zelten als temporäre Übernachtungsmöglichkeit stellt hingegen kein Eingriff dar, weil der Boden nicht dauerhaft versiegelt oder verändert wird. Zuzüglich zur Versiegelung durch Gebäude und Dauercampingplätze sind die ausgewiesenen Straßen und Wege bei Eingriffsermittlung zu berücksichtigen. Es ist auf Campingplätzen oftmals notwendig diese durch Pflastersteine oder eine Asphaltschicht wasserundurchlässig zu befestigen. Anders ist eine Erreichbarkeit der Standplätze für Wohnwagengespanne und große Wohnmobile in vielen Fällen nicht zu gewährleisten.

Das voran gegangene Kapitel zeigt, wie das Konzept des Rastplatzes in einem Bebauungsplan umgesetzt wurde. Die Schutzhütten wurden durch eine GRZ von 0,1 und einzelne Baufelder planungsrechtlich ermöglicht. Die privaten Grünflächen erlauben das Aufstellen von Zelten. Die öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht das Erreichen der Badestelle am Unteruckersee und verbindet den Zeltplatz mit dem Multifunktionsgebäude an der Gemeindestraße. Der Bebauungsplan zeigt aber auch, dass nicht nur das Konzept des Investors in der Bauleitplanung maßgebend ist. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind durch die Pflanzungsfestsetzung und die Darstellung der Schutzgebiete ebenfalls in die städtebauliche Planung der Gemeinde eingeflossen.

Die Gemeinde Nordwestuckermark hat sich, obwohl die auffällige Beachtung des Investorenkonzeptes es anders vermuten lässt, bewußt gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden. Die verhältnismäßig geringe Anzahl an Festsetzungen und die relativ einfache städtebauliche Sicherung des Vorhabens geben ihr dabei Recht. Es sind so auch Camping- oder Zeltplatzkonzepte möglich, die nicht dem der Investoren ähneln. Der Verwaltungsaufwand bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist durch die Ausarbeitung und Prüfung der notwendigen Verträge gegenüber der klassischen Angebotsplanung ungleich höher. Es wurde lediglich im Vorfeld des Planverfahrens vertraglich zugesichert, dass der künftige Investor die Kosten des Verfahrens trägt und bei eventuellem Scheitern des Aufstellungsverfahrens sich keine Entschädigungsansprüche für die Bauherrengemeinschaft Buschner ergeben

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist aber allein durch die

Erstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes "Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow noch nicht erreicht. Im folgenden Kapitel wird deutlich, wie aus einem Entwurf eines Bebauungsplanes eine Satzung wird und somit ein Plan in geltendes Ortsrecht.

Kapitel 5

Das Planaufstellungsverfahren

5.1 Grundsätze des Aufstellungsverfahrens

5.1.1 Die kommunale Planungshoheit

Entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne „von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen“. Die Zuständigkeit der Gemeinden in Angelegenheiten der Bauleitplanung gewährleistet, dass die Verantwortung für die Bodennutzung und den darauf befindlichen baulichen Anlagen in den Händen der Gemeinde und dem, von den Gemeindebürgern gewählten Organ liegt.

Diese Eigenverantwortung der Gemeinde wird als kommunale Planungshoheit bezeichnet. Die Gemeinde (Kommune) kann grundsätzlich eigenverantwortlich entscheiden ob und in welchem Maße sie eine Planung innerhalb ihrer Grenzen durchführt. Die kommunale Planungshoheit ist in Art. 28 Abs. 2 Satz 1GG verfassungsrechtlich verankert. Demnach ist gewährleistet, dass alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung durch die Gemeinde geregelt werden. Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft werden als diejenigen Bedürfnisse und Intressen bezeichnet, die in der örtlichen Gemeinschaft wurzeln oder auf sie einen spezifischen Bezug haben. Die Aufgaben und Zielstellungen der Bauleitplanung sind stets an die örtlichen Gegenbenheiten und den daraus folgenden Bedürfnissen anzupassen und auszurichten.

Es besteht jedoch keine Planungspflicht für die Gemeinde. Die städtebau-

liche Entwicklung kann durchaus durch die Regelungen der §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches ausreichend kontrolliert werden. Reicht der Ordnungsrahmen dieser Gesetze jedoch nicht aus um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung, gemäß den §§ 1-9 BauGB, zu gewährleisten besteht eine Planungspflicht der Gemeinde um städtebauliche Konflikte zu vermeiden. Demzufolge sind Bebauungspläne, denen die begründbare Erforderlichkeit fehlt, nicht vollzugsfähig. Auch ist eine Bauleitplanung zur Befriedigung privater Interesse nicht zulässig. Andererseits ist die Kommune zur Planung gezwungen, wenn ihre planerische Untätigkeit städtebaulich unvertretbar ist. Eine Planungserforderlichkeit ist vor allem dann gegeben, wenn ein Vorhaben nicht mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmt. Eine städtebauliche Rechtfertigung des Planungserfordernisses ist grundsätzlich nur dann gegeben, wenn gewichtige Allgemeinbelange für die Planung sprechen.

Die Gemeinde muss jedoch im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie die normativen Vorgaben beachten, die das BauGB sowie die übrigen zwingenden Vorschriften der Rechtsordnung festlegen.

Die Bindungen der Bauleitplanung an das „Zwingende Recht“, Rahmenvorgaben durch übergeordnete Planungen und das Abwägungsgebot stellen sicher, das den Gemeinden ein hinreichend großer Spielraum bleibt, den sie in eigener Verantwortung durch konkrete Regelungen ausfüllen können. Dieser Spielraum wird auch als planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde im Baurecht bezeichnet. Die Gemeinde kann somit eine eigene und selbstständige Städtebaupolitik verfolgen.

5.1.2 Durchführung des Aufstellungsverfahren

Das Bauleitplanaufstellungsverfahren ist nicht abschließend im Baurecht der Bundesrepublik Deutschland geregelt. Nach dem Bundesrecht (Baugesetzbuch (BauGB)) ist die Aufstellung der Bauleitpläne Aufgabe der Gemeinde (§ 2 Abs.1 BauGB).

Das Baugesetzbuch enthält Vorschriften für einzelne Verfahrensschritte der Planaufstellung. Die Bürgerbeteiligung (§3 BauGB), die Behördenbeteiligung (§4 BauGB) oder die Beschlussfassung (§10 BauGB) sind hier beispielhaft zu nennen. So schreibt das bundesdeutsche Recht beispielsweise die Dauer

der Planentwurfsauslegung vor (§3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) oder begrenzt die Äußerungsfrist bei der Behördenbeteiligung (§4 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Der überwiegende Teil des Verfahrens wird jedoch durch Regelungen und Gesetze des jeweiligen Bundeslandes bestimmt. Dem Landesrecht wird durch die Bundesgesetzgebung ein Rahmen vorgegeben. Innerhalb dieses Ordnungsrahmens regelt das Landesrecht in Verbindung mit dem Ortsrecht die weiteren Verfahrensschritte. So zum Beispiel die Zuständigkeit der Gemeindeorgane oder die Art der Bekanntmachung.

Das Aufstellungsverfahren ist bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes notwendig. Es wird grundlegend in den Paragrafen 2 bis 4b, 10 und 13 Baugesetzbuch geregelt. Hinzu kommen Regelungen durch das Landes- und Ortsrecht. Im Vorfeld des Verfahrens ist durch das zuständige Gemeindeorgan sicher zu stellen, ob und in welcher Höhe entsprechend §§ 39 und 42 BauGB Vertrauensschäden oder Entschädigungsansprüche von Eigentümern und Nutzungsberechtigten geltend gemacht werden können. Sollten berechtigte Ansprüche bestehen, müssen ausreichende Mittel im Haushaltsplan der Gemeinde bereit gestellt werden.

5.1.2.1 Änderung und Ergänzung eines Bauleitplanes

Die Grundlage für die Änderung eines Bauleitplanes ist das Vorliegen eines rechtswirksamen Bauleitplanes und der Wille der Gemeinde diesen Bauleitplan aus städtebaulichen Gründen zu ändern. Änderungen können dann bestimmte Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB und Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB betreffen.

Für die geänderten Bauleitpläne gilt generell, besonders aber für den Bebauungsplan, das die die neue Rechtsnorm die die Alte ersetzt, somit der vorher gültige Bebauungsplan seine Gültigkeit verliert. Sollte jedoch der geänderte Bauleitplan zu einem späteren Zeitpunkt unwirksam werden, so gilt dann die unveränderte Rechtsnorm, der vorherige Bebauungsplan fort. Die Ergänzung eines Bauleitplanes liegt regelmäßig dann vor, wenn nach in Kraft treten des Planes eine Festsetzung oder Darstellung dem Plan hinzugefügt wird.

5.1.2.2 Aufhebung eines Bauleitplanes

Die Aufhebung eines Bauleitplanes setzt, in Äquivalenz zur Änderung, einen rechtswirksamen Bauleitplan voraus. Die Gründe für die Planaufhebung können sehr unterschiedlich sein. In der Mehrheit der Verfahren soll ein bestehender Bauleitplan durch einen Neuen ersetzt werden. Dazu bedarf es dann jedoch kein Parallelverfahren, d. h. kein Aufhebungs- und Aufstellungsverfahren. Es ist jedoch aus Gründen der Rechtsklarheit zu empfehlen, bei einem Planaufstellungsbeschluss die Aufhebung des vorhandenen Bauleitplanes nach Bekanntmachung des neuen Planes klarzustellen. Entsprechende Hinweise sollten demzufolge auch in der Begründung vermerkt werden. Ein weiterer Grund für ein Aufhebungsverfahren kann die Aufhebung eines als nichtig erkannten Bauleitplanes sein. Die Nichtigkeit stellt sich oftmals erst nach Bekanntmachung des Bauleitplanes heraus. Neben den Möglichkeiten der Wiederholung, des so eben beendeten Planaufstellungsverfahren, kann der Bauleitplan auch aufgehoben werden. In diesem Fall könnten die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB die städtebauliche Ordnung sichern.

5.2 Der Aufstellungsbeschluss

Das Bauleitplanverfahren beginnt in der Regel mit dem Aufstellungsbeschluss. Dieser wird von der Gemeinde oder dem zuständigen Gemeindeorgan mehrheitlich gefasst und bekundet den Willen der Gemeinde eine Planung auf ihrem Gemeindegebiet durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich und ortsüblich bekannt zu machen. Die Vorraussetzungen für einen Aufstellungsbeschluss ist die Absicht der Gemeinde ein förmliches Verfahren durchzuführen und die Grundzüge der Planung festzulegen.

Der Beschluss ist für die Planung nicht zwingend erforderlich und Mängel in der Beschlussfassung haben keine Auswirkung auf die Wirksamkeit des Planes. Es kann auch ohne einem Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und begonnen werden. Auch kann der Aufstellungsbeschluss noch nach Beginn des Planaufstellungsverfahrens gefasst werden. Trotzdem ist ein Aufstellungsbeschluss von Bedeutung für ein förmliches Planaufstel-

lungsverfahren. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht der Aufstellungsbeschluss gleichzeitig einer positiven Entscheidung der Gemeinde über den Antrag des Vorhabenträgers zur Planaufstellung. Durch die Bekanntmachung werden Bürger und Behörden schon früh über die gemeindliche Planungsabsicht informiert und es ist nur so für die Gemeinde möglich, planungssichernde Maßnahmen einzuleiten, die sowohl eine Veränderungssperre nach §14 BauGB als auch eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB umfassen können.

Die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beinhaltet nicht ein generelles Bauverbot. Ausnahmen von dieser Sperre sind immer dann zulässig, wenn sie den Planungszielen der Gemeinde nicht entgegen stehen oder wenn sie vor der Veränderungssperre genehmigt wurden bzw. vor der Veränderungssperre mit ihrem Bau hätte begonnen werden dürfen. Eine Veränderungssperre verursacht eine Verhinderung von Vorhaben in ihrem Geltungsbereich, die den planerischen und städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegen stehen.

Die Zurückstellung von Baugesuchen dient der Sicherung der gemeindlichen Planung. Sollte ein Vorhaben zur Genehmigung eingereicht worden sei, dass den Zielen der gemeindlichen Planung entgegen steht, so kann die Gemeinde durch eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde die Bearbeitung des Antrag befristet aussetzen. Schafft sie in der innerhalb dieser Frist neues Baurecht, kann sie dieses auf das Baugesuch anwenden.

Des Weiteren ist ein Aufstellungsbeschluss notwendig um eine Genehmigung nach § 33 BauGB zu erwirken. Diese Genehmigung ermöglicht es dem Antragsteller noch vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Offenlage des Bebauungsplanentwurfes die im Bebauungsplan dargestellten Bauvorhaben durchzuführen.

In derselben Weise stellt der Aufstellungsbeschluss eine Vorraussetzung für das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs.1 Satz 3 BauGB dar.

5.2.1 Inhalt des Aufstellungsbeschlusses

Der Inhalt des Aufstellungsbeschlusses ist rechtlich nicht vorgegeben. Um jedoch als Vorraussetzung der o.g. planungssichernden Maßnahmen und Sonderregelungen herangezogen werden zu können, sind Aussagen über die generellen

Planungsziele und eine genaue Bezeichnung des Plangebietes notwendig.

Mit der Beschreibung des Plangebietes entwickelt der Auftsellungsbeschluss seine Anstoßwirkung. Das Plangebiet sollte mit markanten und allgemein geläufigen Gebietsnamen umschrieben werden. Dazu zählen auch Straßennamen oder Namen von Wasserläufen. Eine Übersichtskarte oder ein Umgriffsplan erleichtern die genaue Ausweisung des Plangebietes. Eine bloße Aufzählung der Flurstücksnummern ist hingegen nicht zulässig, da der Bürger durch Unkenntnis der Katasterbezeichnungen das Vorhabengebiet nicht erkennen kann. Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind keine Grenzfestsetzungen notwendig, da dieser das gesamte Gemeindegebiet umfasst. Wird der Flächennutzungsplan jedoch in Teilen geändert, muß auch hier der Änderungsbereich festgesetzt werden.

Eine Nennung der Planungsziele ist nicht zwingend erforderlich. Jedoch ist ihre Benennung wieder für die planungssichernden Maßnahmen notwendig. Sollten sie demzufolge im Aufstellungsbeschluss genannt werden, müssen sie der städtebaulichen Erforderlichkeit entsprechen. Weiterhin können im Aufstellungsbeschluss Aussagen über den weiteren Verfahrensablauf und diesbezügliche Sonderregelungen gemacht werden. Die Art der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die Vergabe für die Durchführung der Umweltprüfung, die Durchführung bestimmter Sondergutachten oder der Einsatz eines Moderator nach § 4b BauGB sind hier nur beispielhaft zu nennen. Die Gemeinde kann weiterhin bei einem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes auf die mögliche Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen oder den Beschluss zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) fassen.

Wird ein vereinfachtes Verfahren oder ein Verfahren gemäß § 13a BauGB angestrebt, müssen die Gründe hierfür im Aufstellungsbeschluss aufgeführt werden. Bei einem Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB, kann die durchgeführte Vorprüfung im Aufstellungsbeschluss dargestellt werden. Dadurch ist nicht mehr notwendig eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, was zu einer Verfahrensverkürzung führt.

Um den Anforderungen an ein formales Aufstellungsverfahren gerecht zu werden, ist eine ordnungsgemäße Beschlussfassung notwendig. Dazu zählt die rechtzeitige Ladung zur Sitzung des Beschlussorgans, der Ausschluß befangender Mitglieder und die eine öffentliche Sitzung. Die Bekanntmachung des

Beschlusses ist durch das Landes- und Ortsrecht geregelt.

Die Gemeinde Nordwestuckermark hat am 19.07.2007 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Wie aus dem Anhang A.3 zu entnehmen, sind die generellen Planungsziele als auch das ungefähre Plangebiet dargestellt. Außerdem wurde im Beschluss festgelegt, dass die Bauherrengemeinschaft Buschner die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu tragen haben. Die Besonderheit dieses Beschlusses liegt in seiner Neufassung. Auf Grund einer falschen Flurstücksangabe auf der Beschlussvorlage musste der erstmalig gefasste Beschluss vom 05.07.07 aufgehoben und erneut gefasst werden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte über einen Aushang im Schaukasten vor der Gemeindeverwaltung. Die Hauptsatzung der Gemeinde Nordwestuckermark schreibt gemäß § 17 die Art und Weise der Bekanntmachung vor. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wurde das Planungsbüro Baukonzept Neubrandenburg beauftragt einen Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Planzeichnung und der Begründung zu erarbeiten. Der Vorentwurf wurde durch den Verfasser dieser Arbeit erstellt.

5.3 Die Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf ist durch das bundesdeutsche Baurecht nicht begründbar. Es gibt keine Regelung über seinen Inhalt oder seinen Umfang. Trotzdem führt der Verfasser den Vorentwurf als einen Planungsschritt für ein Bauleitplanverfahren an, dient er doch in der planerischen Praxis als Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB).

Die oftmals durch den Investor initiierte Bauleitplanung in einer Gemeinde ist zwar in erster Linie nicht mit der bundesrechtlichen Formulierung „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen...“ (§ 1 Abs.3 BauGB) zu vereinbaren, aber trotzdem sehr häufig anzutreffen. Das Baugesetzbuch sieht für diese Art der Initiation das Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar vor, lässt aber auch der Gemeinde den Freiraum, auf den „Wunsch“ eines Investors nach Baurecht mit einer Bauleitplanung zu reagieren. Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Investor die Kosten für die Planaufstellung und für die Erschließung übernimmt.

Im vorliegenden Fallbeispiel zeigt sich im Aufstellungsbeschluss, dass die Gemeinde auf den Wunsch des Investors reagiert und einen Bebauungsplan für eine Zeltplatznutzung aufstellt, in diesem Zusammenhang jedoch die Kosten des Verfahrens auf die Investoren überträgt.

Ein Vorentwurf ist die erste Anfertigung eines Bauleitplanes im Planaufstellungsverfahren. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden erste zeichnerische und textliche Festsetzungen formuliert. Bereits in dieser Phase muss die Erschließung der Vorhabenfläche gesichert und die Mindestfestsetzungen der Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen sein. Der Vorentwurf der Planzeichnung spiegelt in erster Linie dass für den Vorhabenträger bestimmende städtebauliche Konzept wieder. Naturschutzrechtliche Einschränkungen und Belange anderer Fachplanungen sind in dieser Planungsphase von untergeordneter Bedeutung.

Dem Vorentwurf ist in der Regel auch eine Begründung beizufügen. In ihr muss jedoch noch nicht die Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt sein. Vielmehr sollen die getroffenen Festsetzungen begründet werden und als eine Hilfestellung zu Aussagen zum späteren Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung verstanden werden.

5.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

5.3.1.1 Allgemeine Grundsätze

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Planverfahren dient in erster Linie der Information über allgemeine Ziele und Zwecke, den Grundzügen, der Planung. Die Darstellung der in Frage kommenden Planungsalternativen und deren vorraussichtliche Auswirkungen sind für die Herausbildung von Betroffenheiten unabdingbar und ermöglicht so der Gemeinde in einem frühen Stadium der Planung Probleme und Schwierigkeiten zu erkennen und darauf zu reagieren.

Die Teilnahme an der Planung ist durch den Begriff „Bürger“ nicht auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt. Als Bürger werden nicht nur Personen im Sinne der Gemeindeordnung angesprochen (Bundestags-Drucksache 7/4793 S.26). Das Baugesetzbuch sieht für diesen Begriff die „Jedermannsregelung“ vor. An der Planung darf demnach jede natürliche und juristische Person

beteiligt werden.

Entgegen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung besteht in der frühzeitigen Beteiligung kein Anspruch auf einmonatige Auslage der Planunterlage. Stellungnahmen können in der Regel nur während der Bürgerversammlung oder nach schriftlicher Aufforderung (Planungsbrief) abgegeben werden.

Die Notwendigkeit einer frühzeitigen Beteiligung entfällt bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits auf einer anderen Grundlage erfolgt ist (§3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB). Wenn die Auswirkungen der Planung nur unwesentliche Veränderungen für das Plangebiet und für die Nachbargebiete nach sich zieht, kann ebenfalls von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden.

Abgesehen von dem Aufzeigen von Betroffenheiten, kann die Gemeinde durch die frühzeitige Beteiligung die Änderungen im späteren Entwurf möglichst gering halten und so einer erneuten Auslage und einer damit einher gehenden Verfahrensverlängerung umgehen. Wird die Beteiligung nicht ordnungsgemäß durchgeführt führt dies nicht zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.10.2002 (-4BN53.02-)).

5.3.1.2 Arten der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Mittel und die Art der Öffentlichkeitsbeteiligung sind rechtlich nicht festgeschrieben. Existiert ein Aufstellungsbeschluss gibt dieser gegebenenfalls Auskunft über die Art der Beteiligung. Grundlegend kommen mehrere Beteiligigungsformen in Betracht.

Die häufigste Art der Beteiligung ist Bürgerversammlung. Dieses klassische Instrument der Bürgerbeteiligung ist bei der Mehrheit der Planaufstellungsverfahren sehr geeignet und wurde auch im Fallbeispiel des vorzeitigen Bebauungsplanes in Zollchow gewählt.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit gegeben sich über den Bebauungsplan zu informieren und Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Versammlung wurde durch eine öffentlichen Aushang eine Woche im voraus bekannt gemacht. Die Bekanntmachung ist der Anlage A.3 zu entnehmen. Während der Versammlung wurde durch das Planungsbüro Baukonzept Neubrandenburg der Bebauungsplan und das Auf-

stellungsverfahren vorgestellt. Das angefertigte Versammlungsprotokoll enthält die eingegangenen Stellungnahmen und dient der nachweislichen Kontrolle der Durchführung der Versammlung.

Ist ein Planaufstellungsverfahren jedoch durch einen besonders großen Betroffenkreis charakterisiert oder ist das Vorhaben öffentlich sehr umstritten, sind andere Beteiligungsverfahren besser geeignet Sinn und Zweck einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu erfüllen. An dieser Stelle sind z.B Workshops, Arbeitsgruppen oder Planungszellen genannt.

Laut § 3 Abs. 1 Satz 2 kann von der Bürgerbeteiligung im klassischen Sinne auch völlig abgesehen werden, wenn die „Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist. So ist es in Einzelfällen möglich, in einem Planungsbrief an die Grundstückseigentümer und von der Planung betroffenen über die Planungsziele und Inhalte zu informieren und dann im Anschluß die Möglichkeit der Stellungnahme einzuräumen.

5.3.1.3 Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Maßgebend für eine ordnungsgemäß durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist die formal richtig durchgeführte öffentliche Bekanntmachnung. Die Art der Bekanntmachung ist, wie im vorherigen Kapitel schon angeführt, von der Gemeinde ortsüblich durchzuführen. Je nach Größe der Gemeinde und Umfang der Planung reichen die Möglichkeiten von einem Aushang in den Schaukästen, über die Veröffentlichung im Amtsblatt oder lokalen Tageszeitungen bis hin zur Verlautbarung im Radio oder Internet.

Die Bekanntmachung muss in jedem Fall den Geltungsbereich der Planung eindeutig nennen. Einer Kurzbeschreibung des Projektes sollte ein Hinweis erfolgen, ob es sich um eine Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes handelt. Angaben über den Ort und die Dauer der Auslegung sind ebenso erforderlich wie Angaben über die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen.

Dem Bürger wird in der frühzeititgen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits die Möglichkeit gegeben Stellungnahmen zur Planung abzugegeben. Aus der Bekanntmachung muss demnach eindeutig hervorgehen, wo und in welcher Form die Abgaben der Stellungnahmen zu erfolgen haben.

5.3.2 Interkommunales Abstimmungsgebot

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind sind Bauleitpläne auch mit benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 Abs.2 BauGB). Eine Gemeinde gilt dann als Nachbargemeinde, wenn sie direkt an die Planende Gemeinde angrenzt und/oder der Bebauungsplan unmittelbare, planungsrechtlich erhebliche Auswirkungen auf sie hat (BVerwG, Beschl. v. 9.1.1995 -4NB42.94-).

Diese Beteiligung wird als interkommunales Abstimmungsgebot bezeichnet und ist laut § 2 Abs. 2 BauGB vorgeschrieben. Die planende Gemeinde muss demnach die geschützten Belange der Nachbargemeinden berücksichtigen. Berücksichtigung finden jedoch nur Belange, die dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde zugeordnet sind. Die Gemeinde kann Beeinträchtigungen ihrer städtebaulich ausgerichteten Planungshoheit verteidigen. Es besteht jedoch kein Schutz der wirtschaftlichen und finanziellen Situation einer Nachbargemeinde. Der § 2 Abs. 2 BauGB schützt nicht die Rechte Einzelner oder der Allgemeinheit, die ihre Rechte selbst geltend machen können (BVerwG, Urt. v. 15.12.1989 -4C36.86-) und begründet auch nicht das Vorgehen gegen die Ansiedlung eines Konkurrenzbetriebes in der Nachbargemeinde. Das Gebot beschränkt sich vielmehr auf „die Verteidigung der städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber Beeinträchtigungen durch die Planungen anderer Gemeinden“ (aus „Der sachgerechte Bebauungsplan“, Ulrich Kuschnerus, vhw-Verlag Dienstleistung GmbH, Bonn 2005).

Bei der Beteiligung der Nachbargemeinden beim vorzeitigen Bebauungsplan im OT Zollchow ging eine Stellungnahme im Rahmen der formalen Behördenbeteiligung der Stadt Prenzlau ein, in der das Vorhaben abgelehnt wird, da die touristischen Planungen der Stadt nicht beachtet wurden. Wie dem Anhang A.2 zu entnehmen, befinden sich im Stadtgebiet Prenzlau zwei Bebauungspläne in der Aufstellung bzw. der Realisierung. Die Neuausweisung des Rad- und Wasserwanderrastplatzes im Ortsteil Zollchow ist demnach nicht mit den eigenen Planungen der Stadt Prenzlau vereinbar. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch festgestellt, dass die geringe Größe des Rastplatzes und die geringe Anzahl der Zeltstellplätze keine erkennbaren Wechselwirkungen mit den Planungen der Stadt Prenzlau erkennen lassen.

Es ist von untergeordneter Bedeutung, ob die planerischen Belange einer

Gemeinde bereits in einem Bebauungsplan dargelegt sind. Das Bundesverwaltungsricht verweist in seinem Urteil vom 08.09.1972 -4C17.71- auf die „unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art“ auch auf „ bestimmte planerische Zielvorstellungen“ einer Gemeinde. Das Baugesetzbuch wurde zur Konkretisierung durch § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB dahingehend erweitert, dass die Nachbargemeinden sich im Rahmen der kommunalen Abstimmung „ auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen“ können.

Die auch auf die zentralörtlichen Ziele der Raumordnung ausgerichtete Planung einer Gemeinde soll so nicht durch raumordnungswidrige Planungen der Nachbargemeinden negativ beeinflußt werden. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche dienen vor allem dem Schutz von Stadt – und Ortsteilzentren vor einer „Verödungsgefahr“ (BVerwG, Beschl. v. 09.01.1995 -4NB42.94-). Demnach kann eine Nachbargemeinde zur Sicherung der Nahversorgung von eigenen Wohnkomplexen gegen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels sein, wenn sie die Versorgung der eigenen Bevölkerung durch den Wegfall des eigenen Einzelhandels als gefährdet ansieht Es besteht ein direkter Rechtsanspruch für die Gemeinden, ihre Bauleitplanung untereinander abzustimmen. Aus Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes geht hervor, dass die wechselseitige kommunale Rücksichtsnahme die Intressen der Gemeinde gerecht gegeneinander abwägt und die Nachbargemeinde vor „unzumutbaren Auswirkungen einer freien Bauleitplanung verschont bleibt.“ (BVerwG Beschl v. 09.05.1994 -4NB18.94-). Die Misachtung dieses Gebotes kann zu einer Aufsichtsbeschwerde bei der Rechtsaufsichtsbehörde führen und in der Folge unter anderem zu einer vorbeugenden Unterlassungsklage gegen den Bebauungsplan.

5.3.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung, gemäß § 4 Abs.1 BauGB, werden alle Behörden im engeren Sinn und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung der Gemeinde beteiligt. Träger öffentlicher Belange haben eine auf Grundlage von Gesetzen oder eines Gesetzes öffentliche Aufgabe, die auch die Wahrnehmung solcher Interessen umfasst, die von städtebaulichem Belang sind. Sie werden durch die Gemeinde aufgefordert, sich bezüglich den Zwecken

und Zielen der Planung, den Planungsalternativen und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung schriftlich zu äußern. Die Stellungnahme soll weiterhin Angaben zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung enthalten. Die Äußerungen zur Umweltprüfung werden auch als „Scoping“ bezeichnet.

Eine Besonderheit bildet hier die Planungsanzeige bei den zuständigen Behörden der Landesplanung. Die Aufforderung zur Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme erfolgt zumeist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Stellungnahme dient der Feststellung, in wie weit die Ziele der Bauleitplanung, in diesem Fall des Bebauungsplanes, den Zielen der Raumordnung entsprechen. Die Anpassung der gemeindlichen Planung an die Ziele der Raumordnung ist in § 1 abs. 4 BauGB begründet. Die Ziele enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind.

Im Fallbeispiel wurde die "Bitte" um eine landesplanerische Stellungnahme schon vor der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt. Die geringe Größe des Plangebietes, die zu diesem Zeitpunkt bereits bekannten Grundzüge der Planung und das schon feststehende Plangebiet ließen diesen frühen Zeitpunkt zu. Es zeigt sich, dass die die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Die Stellungnahme ist dieser Arbeit im Anhang A.2 angefügt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist gleichrangig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Sie ist eine Verfahrensgrundnorm gemäß § 2 Abs. 3 BauGB und dient der Ermittlung des Abwägungsmaterials und deren Bewertung.

Der Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ist nicht vorgeschrieben. Der § 4a Abs. 2 BauGB läßt jedoch zu, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gleichzeitig durchgeführt werden können. Die frühzeitige Behördenbeteiligung kann auch vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Es ist weiterhin möglich, sollte es für die Ermittlung der Planungsziele notwendig sein, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor dem Aufstellungsbeschluss durchzuführen.

Die informelle Vorabbeteiligung soll mit ihr jedoch nicht ersetzt werden. Vielmehr soll durch die frühzeiteitige Beteiligung die Betroffenheit des Aufgabensbereich einer Behörde oder eines Trägers öffentlicher Belange geklärt

werden.

Anders als die Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB muss die frühzeitige Behördenbeteiligung bei einer späteren Planänderung nicht erneut durchgeführt werden. Die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist nicht durch Gesetze und Regelungen festgelegt. Es wird in der Regel durch die Vorlage des Planvorentwurfes eine Stellungnahme innerhalb einer gesetzten Frist durch die Gemeinde abgefordert. Ein gemeinsames Gespräch der Gemeinde mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange am Ende einer Äußerungsfrist von einem Monat dient häufig als Plattform für eine fachliche Abstimmung. Gegebenenfalls bietet sich eine themenzentrierte Erörterung an, die auf einzelne Schwerpunkte der Planung, Thema Umweltschutz, Wasser etc., eingehen. Besonders bei sehr umfangreichen Planungen mit einer Vielzahl betroffener Behörden und TöB's bietet sich eine solche Teilung an.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Fallbeispiel in Form eines Behördentermins dergeführt. Dem Versenden der Vorentwurfsunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme wurde der Hinweis auf die Durchführung einer Sitzung beigefügt, an der jede Behörde und jeder Träger öffentlicher Belange zur Teilnahme berechtigt ist.

5.4 Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Der auch als Offenlegungsbeschluss bezeichnete Beschluss umfasst die Billigung des Planentwurfes durch die Gemeinde. In einigen Bundesländern wird dieser Beschluss auch als Billigungsbeschluss bezeichnet. Dann beinhaltet der Beschluss auch den Willen der Gemeinde zur Offenlegung/ Auslegung des Planentwurfes. Die Billigung eines Planentwurfes kann vollständig aber auch teilweise erfolgen. Billigt eine Gemeinde einen Bebauungsplan nicht vollständig oder unter der Maßgabe einer Änderung zur Auslegung, muss diese Änderung vor der Auslegung durch zeichnerische Planänderung oder durch Anpassung der Begründung durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark hat den Beschluss des Entwurfes am 17.04.2008 einstimmig gefasst. Es wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung innerhalb der

Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung ausgelegt werden soll. Die Bekanntmachung soll den Hinweis auf den Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen enthalten. Desweiteren wurde im Beschluss festgelegt, dass die Gemeindevertretung die formale Behördenbeteiligung durchzuführen hat. Der Beschluss ist im Anhang H enthalten.

5.4.1 Bekanntmachung der Offenlegung

Die Bekanntmachung der Offenlegung hat ortsüblich eine Woche vor der Offenlegung stattzufinden (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Ein wichtiger Teil der Bekanntmachung ist die Ausgrenzung des Geltungsbereiches. Die eindeutige und nachvollziebare örtliche Lage des Plangebietes enthält eine Anstoßwirkung für die Betroffenen. Verstärkt wird diese Anstoßwirkung durch Kurzbeschreibung der Planungsinhalte und -ziele. Bei vorhaben- und sonstigen projektbezogenen Bebauungsplänen ist die Darstellung der konkreten Vorhaben notwendig. Der Bürger erfährt so detailliert von seiner Betroffenheit und kann so von seinem Recht der begründeten Stellungnahme gebrauch machen.

Weiterhin muß in der Bekanntmachung der Ort und die Dauer der Auslegung enthalten sein und einen Hinweis darauf geben werden ob es sich um eine Neuaufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes handelt.

Der Bekanntmachung müssen auch Angaben über die vorliegenden Arten der umweltbezogenen Stellungnahmen und ein Hinweis auf die Präklusionsregelung laut § 4a Abs.6 BauGB zu entnehmen sein.

Die Novelle des Baugesetzbuches des Jahres 2007 macht es weiterhin nötig, das ein Hinweis auf Unzulässigkeit des Normenkontrollantrages in der Bekanntmachung enthalten ist. Als letztes muss der in der Bekanntmachung darauf hingewiesen werden, dass Stellungnahmen abgegeben werden können und wie diese zu erfolgen haben.

Sollte ein Planung nationalstaatliche Grenzen überschreiten (§4a Abs.5 BauGB) ist gemäß §3 Abs.2 Satz 2 BauGB darauf in der Bekanntmachung hinzuweisen.

5.5 Formale Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 wurden die Planungsziele konkretisiert, anderweitige Planungsmöglichkeiten diskutiert, Betroffenheiten offengelegt und die möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Des Weiteren konnte durch die frühzeitige Behördenbeteiligung der Detailierungsgrad und der Umfang der Umweltprüfung festgestellt werden.

Auf dieser Grundlage wird nun durch die Gemeinde bzw. dem beauftragten Planungsbüro ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Der Planentwurf mit Begründung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, und den erforderlichen Fachgutachten ist Grundlage der förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.2 BauGB). Beide Verfahren können parallel durchgeführt werden.

5.5.1 Formale Öffentlichkeitsbeteiligung

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung umfasst die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und bereits eingegangende wesentliche Stellungnahmen. Grundlage für die Offenlegung ist die Zustimmung des zuständigen Gremiums oder Organ der Gemeinde zu den Inhalten des Bebauungsplanes. Diese Zustimmung äußert sich in der Regel durch einen gefassten Offenlegungsbeschluss. Dieser ist nach dem Baugesetzbuch nicht zwingend erforderlich. Vielmehr sind hier die Vorgaben des Orts- und Landesrechtes zu beachten, die einen Offenlegungsbeschluss für einen förmlichen Planentwurf verlangen. Bundesrechtlich ist es laut dem BVerwG ausreichend, die Offenlegung des Planentwurfes unter Beachtung der Regelungen für ihre Bekanntmachung durchzuführen.

Ein genereller Verzicht auf einen OffenlegungsBeschluss ist in den Fällen des § 13 des BauGB anzuwenden. Wird ein Bebauungsplan lediglich ergänzt oder geändert, werden die Grundzüge der Planung nicht verändert oder wird ein bestehendes Baurecht im Innenbereich nach §34BauGB neu geordnet kann auf den Beschluss der Gemeinde verzichtet werden.

Die Dauer der Entwurfsoffenlegung ist vorgeschrieben und beträgt gemäß §3 Abs. 2 Satz 1BauGB einen Monat. Während des Monatszeitraumes muß

der Planentwurf während der Geschäftszeiten der Verwaltung für den allgemeinen Publikumsverkehr bereit liegen. Neben dem Bebauungsplanentwurf (in der Fassung die von der Gemeinde gebilligt wurde) muss die Begründung einschließlich des Umweltberichtes und alle bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausliegen. Eventuell angefertigte Gutachten sollten zumindestens in ihrem Inhalt zusammenfassend dargestellt und in ihrem vollem Umfang zur späteren Einsicht vorgehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf die Herausgabe einer Kopie des Bebauungsplanes und der Begründung an Betroffene oder Interessierte. Im Sinne einer guten Planungspraxis sollte die Herausgabe aber auf Wunsch erfolgen. Innerhalb der Auslegungszeit können Stellungnahmen schriftlich, aber auch mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

Sinn und Zweck der Auslegung des Planentwurfes ist es, für die planerische Abwägung Intressenbetroffenheiten sichtbar zu machen. Werden keine Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit eingereicht, bleiben ihre Probleme und Konflikte bezüglich der Planung unberücksichtigt, sofern sie nicht für die Gemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung eindeutig und nachvollziehbar ersichtlich waren.

Fehler bei der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung können zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Während der einmonatige Auslage der Entwurfsunterlagen des vorzeitigen Bebauungsplanes des Rad- und Wasserwanderrastplatzes wurden keine Stellungnahmen von betroffenen Bürgern abgegeben. Zum einen ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Information der betroffenen Bürger erfolgt, zum anderen änderten sich die Grundzüge der Planung seit diesem Zeitpunkt nur unwesentlich, wodurch keine neuen Betroffenheiten zu erwarten waren.

5.5.1.1 Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine erneute Auslegung ist notwendig, wenn bei der ersten formalen Öffentlichkeitsbeteiligung Verfahrensfehler passiert sind, die unter Umständen zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen können oder wenn Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfes gemacht wurden, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung führten.

Entsprechend dem §4a Abs.3 BauGB kann es in diesem Fall zu einer erneuten Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB kommen. Der §4a Abs.2 BauGB sieht aber auch die erneute Auslegung mit der Möglichkeit der inhaltlichen Beschränkung und der Verkürzung der Auslegefrist vor und ermöglicht unter bestimmten Vorraussetzungen eine Betroffenenbeteiligung.

Sollte es zu einer erneuten Auslegung des Planentwurfes kommen, ist nach dem gültigen Orts- und Landesrecht gegenbenenfalls ein erneuter Auslegungsbeschluss notwendig. Die Auslegung kann dann auf Stellungnahmen bezüglich der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes beschränkt werden (§4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Dauer der Auslegung kann von der Monatsfrist angemessen abweichen. In der Regel wird eine erneute Auslegung dann von 2 Wochen als angemessen angesehen. Die formale Behördenbeteiligung ist dann ebenfalls erneut durchzuführen.

Eine Besonderheit der erneuten Beteiligung ist das Betroffenenverfahren gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB. Es kommt allerdings nur zur Anwendung, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung oder die Ergänzung nicht berührt sind. Bei dem Betroffenenverfahren werden die betroffenen Bürgerinnen und Bürger durch die Zusendung der geänderten Planunterlagen aufgefordert, binnen einer mindestens zweiwöchigen Frist erneut Stellung zu nehmen

Werden lediglich Änderungen in der Begründung oder im Umweltbericht vorgenommen oder werden auf der Planzeichnung nur redaktionelle Änderungen vorgenommen, entsteht keine Pflicht zur erneuten Beteiligung nach §4 Abs.2 BauGB.

5.5.2 Formale Behördenbeteiligung

Die formalen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist Teil der zweistufen Behördenbeteiligung und dient der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. Beteiligt werden alle von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB). Welche Behörde oder TöB von der Planung betroffen ist, läßt sich nicht immer zweifelsfrei feststellen. Im Zweifelsfall sollte eine Behörde beteiligt werden, auch wenn sich in der Stellungnahme herausstellt, dass die Planung ihre Belange nicht berührt. Um die Risiken der

Gemeinde bei der Auswahl der betroffenen Behörden und TöB zu mindern, gibt es laut § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB eine Unbeachtlichkeitsregelung. Durch sie wird deutlich, dass die Nichtbeteiligung einzelner Behörden oder TöBs nicht zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

Der Zeitpunkt der formalen Behörenbeteiligung ist rechtlich nicht vorgegeben. Sie kann sowohl gleichzeitig zur formalen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden als auch parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung.

Vorraussetzung für die formale Behördenbeteiligung ist nur, dass sie nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt findet und das zum Zeitpunkt der Beteiligung ein beschlossener Planentwurf mit Begründung vorliegt.

Die Beteiligung erfolgt durch die Zusendung der Planungsunterlagen mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Dem Anhang A.2 ist mit der Abwägungstabelle sowohl eine Übersicht der beteiligten Behörden, die damit eingegangenen Stellungnahmen als auch deren Abwägung beigefügt.

Für diese Beteiligung ist gemäß § 4 Abs.2 BauGB eine Äußerungsfrist von einem Monat vorgesehen. Eine Verlängerung der Frist durch die Gemeinde ist jederzeit möglich. Eine Fristverlängerung durch die Behörden ist nur durch eine wichtigen, vorliegenden Grund durch die Gemeinde angemessen zuzulassen. Sollte eine Stellungnahme nach dieser Frist bei der Gemeinde eingehen, muß sie diese unter bestimmten Umständen nicht berücksichtigen (§1 Abs.7 BauGB). Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind laut § 4 Abs. 2 angehalten sich nur zu ihrem Aufgabenbereich zu äußern.

Kommt es zu einer Änderung der Planunterlagen nach der formalen Behördenbeteiligung, ist dieses Beteiligungsverfahren, entsprechen der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung, erneut durchzuführen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

5.6 Der Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss ist der einzige Beschluss, der bundesrechtlich vorgeschrieben ist. Er wird von dem nach dem jeweiligen Landesrecht zuständigen Gemeindeorgan förmlich gefaßt. Fehlt der Satzungsbeschluss, bzw. wurden Fehler bei seinem Beschluss gemacht, so führt dieser Mangel gemäß §214 Abs.1 Satz 1 Nr.4 BauGB zu einer Beachtilichkeit, die zu einer Unwirksamkeit des ge-

samten Bebauungsplanes führen kann. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der Beschluss durch ein Gemeindeorgan, nicht durch einen Ausschuss gefasst wird. Der Ersteller der Beschlussvorlage ist nicht von Belang, da mit dem offiziellen Satzungsbeschluss die Gemeinde die Verantwortung über den Inhalt und mögliche Fehleinschätzungen übernimmt.

Die Wirksamkeit des Satzungsbeschlusses richtet sich nach dem jeweiligen Orts- und Landesrecht. Dort wird eindeutig festgelegt, in wie weit ein ordnungsgemäßes Verfahren definiert ist, wie sich die Mitwirkung von befangenen Gemeindemitgliedern auf das Verfahren auswirkt und in wie weit Verstöße gegen das Aufstellungsverfahren beachtet werden müssen.

Mit der Fassung des Satzungsbeschlusses trifft die Gemeinde eine abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenden Stellungnahmen in den formalen Beteiligungsverfahren. Die Gemeinde macht somit „nach Außen“ deutlich, dass die Planzeichnung und die Begründung für sie vertretbar sind.

Für den vorzeitigen Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz“ OT Zollchow wurde der Satzungsbeschluss am 03.07.2008 durch die Gemeindevertretung gefasst. Es wurde festgestellt, dass alle öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt wurden und gerecht abgewogen worden sind. Es sind keine Änderungen des Planentwurfes notwendig, die die Grundzüge der Planung verändern.

Der Satzungsbeschluss wurde als Feststellungsbeschluss gefasst. Nach Auffassung der höheren Verwaltungsbehörde sollte diese Formulierung allerdings nicht mehr verwendet werden. Es folgte eine Aufhebung des Beschlusses vom 03.07.08 und eine Neufassung des Satzungsbeschlusses am 20.11.2008 durch die Gemeindevertretung

In der Planungspraxis wird zur besseren Nachvollziehbarkeit eine Abwägungstabelle angefertigt. In ihr werden alle Stellungnahmen zusammengefasst und ihre Abwägung dargelegt. Für das Fallbeispiel ist die Abwägungstabelle im Anhang A.2 dargestellt.

Der Satzungsbeschluss schafft Gemeinderecht, ist aber noch nicht das Ende des Planaufstellungsverfahrens.

5.7 Ausfertigung und Bekanntmachung

Mit dem Satzungsbeschluss wurde der vorliegende Bebauungsplan als Satzung, als Ortsrecht beschlossen. Das Rechtsstaatsprinzip schreibt jedoch vor, dass förmlich gesetzte Rechtsnormen verkündet/ bekannt gemacht werden.

Der Bekanntmachung geht die Ausfertigung voran. Wie sich die Ausfertigung einer Satzung zu vollziehen hat, regelt das jeweilige Landesrecht. Gibt das Landesrecht jedoch keine Regelungen vor, muss die Identität des Norminhaltes mit dem vom Normgeber beschlossenen zweifelsfrei übereinstimmen. Dazu muss der Bürgermeister, Amtsvorsteher oder eine sonstige befugte Person den Satzungsbeschluss auf dem Bebauungsplan vermerken.

Die Ausfertigung muss nach dem Satzungsbeschluss, aber vor der Bekanntmachung durchgeführt werden. Ist diese Reihenfolge nicht eingehalten worden, kann dies zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Dieser Mangel kann jedoch durch eine erneute Bekanntmachung behoben werden.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch eine Ersatzverkündigung. Es wird demzufolge nicht der Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung bekannt gemacht. Dieser wird einschließlich der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB zu jedermann Einsicht bereitgehalten. So bald der Plan bereitgehalten wird, ist er in Kraft getreten. Bekannt gemacht wird hingegen bei genehmigungspflichtigen Bebauungsplänen die „Erteilung der Genehmigung“ und bei nicht genehmigungspflichtigen Bebaungsplänen „der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde“.

In der Schlussbekanntmachung ist grundsätzlich der räumliche Geltungsbereich zu nennen. So soll der Bebauungsplan hinreichend identifizierbar sein und dem Normadressaten den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinreichend bewusst machen (BVerwG 06.07.1984 -4C28.83-).

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit lag bereits die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vor, sie wird aber erst im im ersten Quartal 2009 bekannt gemacht.

Kapitel 6

Zusammenfassung

Die Intention der vorliegenden Diplomarbeit war es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Camping- und Zeltplätzen am Beispiel des Rad- und Wasserwanderrastplatzes in Zollchow darzustellen.

Die Bauherrengemeinschaft Buschner entschied sich im Jahr 2007 am Ufer des Unteruckersees, im kleinen Ortsteil Zollchow, einen Rad- und Wasserwanderrastplatz zu errichten. Schnell wurde klar, das dieses Vorhaben einer planungsrechtlichen Genehmigung bedarf. Auf einer Fläche, die stellenweise im Aussenbereich liegt, an ein europäisches Vogelschutzgebiet angrenzt und sich in einem Landschaftsschutzgebiet befindet, ist neben einem Verwaltungs- und Infrastrukturgebäude, ein Zeltplatz, Hütten zur Übernachtung und eine Badestelle geplant.

Ausgehend von diesen Nutzungsabsichten wurde im Vorfeld geprüft, in wie weit die Umsetzung des Investorenkonzeptes am gewählten Standort am Unteruckersee zulässig ist. Das Konzept sieht ein Multifunktionsgebäude an der Gemeindestraße vor. Hier soll neben der Verwaltung des Rastplatzes auch ein Bistro und eine Touristeninformation untergebracht sein. Eine baurechtliche Prüfung ergab, dass ein derartiges Gebäude an dieser Stelle gemäß § 34 BauGB zulässig ist. Es befindet sich innerhalb eines bebauten Ortsteiles (Innenbereich), fügt sich auf Grund der geplanten zurückhaltenden und ortstypischen Bauweise in die nähere Umgebung ein und ist verkehrlich und durch alle Versorgungsträger voll erschlossen. Ein Bauantrag, eingereicht bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreise Uckermark, wurde positiv beschieden. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte im Mai 2008.

Des Weiteren war es Teil des Konzeptes eine Badestelle am Unteruckersee zu nutzen und auf einer dem See vorgelagerten Wiese ein Zeltplatz zu errichten.

Die Badestelle wurde bisher öffentlich genutzt und durch die Gemeinde unterhalten. Es ist nicht im Sinne der Gemeinde, die Badestelle der öffentlichen Nutzung zu entziehen. Andererseits kann sie durch die Gäste des Rastplatzes uneingeschränkt genutzt werden. Es bedarf demnach keiner weiteren Planung bezüglich der Badestelle. Sie wird weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich sein und kann durch die Rastplatzgäste mitbenutzt werden.

Der Zeltplatz sollte auf einer Wiese zwischen dem Gebäude an der Gemeindestraße und der Badestelle errichtet werden. Die Fläche ist dem Aussenbereich zugeordnet und muss demnach nach § 35 BauGB beurteilt werden. Zeltplätze sind jedoch im unbeplanten Aussenbereich nicht zulässig, da sie weder privilegiert noch begünstigt sind. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit schafft die Gemeinde durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB hier das erforderliche Baurecht. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen einen Zulässigkeitsrahmen innerhalb dessen eine Zeltplatznutzung der Wiese möglich ist.

Der Bebauungsplanes wurde durch den Verfasser im Rahmen eines Praktikums beim Planungsbüro BAUKONZEPT Neubrandenburg erarbeitet und über das gesamte formale Planaufstellungsverfahren begleitet. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Diplomarbeit wurde die frühzeitige Planreife des Bebauungsplanes entsprechend § 33 BauGB bestätigt. Es konnte somit das Investorenkonzept planungsrechtlich umgesetzt werden. Der Rad- und Wasserwanderrastplatz ist seid Juni 2008 in Betrieb.

Das Fallbeispiel zeigt wie ein Zeltplatz planungsrechtliche gesichert werden kann. Es zeigt aber auch, dass es keine Standartlösung für die baurechtliche Genehmigung von Camping- und Zeltplätzen gibt. Die Grundlage der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist stets der Standort des Vorhabens.

Wie im zweiten Kapitel dieser Arbeit dargestellt, ist neben einer reizvollen, naturnahen Landschaft auch die touristische Attraktivität des Standortes und dessen Erreichbarkeit von Bedeutung. Die Genehmigungsplanung für Camping- und Zeltplätze sollte also auf einem touristisches Bedarf basieren, der eine derartige Planung rechtfertigt.

Neben dem Bedarf an touristischen Beherbergungsstätten muss die Gemeinde als Planungsträger gewählt sein, ihre touristische Entwicklung durch einen Camping- oder Zeltplatz umzusetzen. Die kommunale Planungshoheit sichert den Gemeinden, und dem von den Gemeindebürgern gewählten Organ, die Eigenverantwortung für die Bodennutzung im Gemeindegebiet und den darauf befindlichen baulichen Anlagen zu. Die Errichtung einer derartigen touristischen Anlage muss demnach mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar sein.

Entscheidet sich die Gemeinde, sei es durch den Wunsch eines Investors oder als Reaktion auf den steigenden touristischen Bedarf, einen Camping- oder Zeltplatzes im Gemeindegebiet zu errichten, ist auch sie an bundes- und landesrechtliche Vorgaben gebunden.

Im dritten Kapitel werden die zur Verfügung stehende Instrumente des deutschen Bauplanungsrechtes aufgezählt und hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit für Camping- und Zeltplatzausweisungen untersucht. Danach eignen sich die planersetzenden Vorschriften des § 34 BauGB nur bedingt und die Vorschriften des § 35 BauGB gar nicht zur planungsrechtlichen Sicherung solcher Anlagen. In Einzelfällen (vergl. Fallbeispiel) kann die Zulässigkeit durch den Innenbereichsparagraphen 34 begründet sein. In der Regel wird sich mit dem Zulässigkeitsrahmen dieser Gesetzesgrundlage aber kein Camping- oder Zeltplatz errichten lassen. Die Errichtung eines Platzes im Außenbereich ist nach § 35 BauGB nicht möglich. Das deutsche Baugesetz sieht vor, diese Gebiete von Bebauung frei zu halten. Ein Priviligierungstatbestand oder eine Begünstigung liegt bei einem Touristikvorhaben nicht vor.

Neben den planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB sieht das ö?entliche Baurecht den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes entsprechend § 30 BauGB als dritte planungsrechtlichen Zulassungsgrundlage vor. Aus den Ausführungen des Kapitels 3.6 geht hervor, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplanes die am besten geeignete planungsrechtliche Basis für einen Camping- und Zeltplatz ist.

Bebauungspläne bestimmen durch die Stringenz und Vielfalt ihrer Festsetzungen die Zulässigkeit von Camping- und Zeltplätzen. Hier ist die Unterscheidung eines Campingplatzes von einem Zeltplatz von großer Bedeutung. Ein Campingplatz ist baurechtlich ein Baugebiet. Die Festsetzung er-

folgt durch ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatz"gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO. Zulässig sind in einem solchen Gebiet dann alle Einrichtungen, Anlagen und Aktivitäten entsprechend der Campingplatzverordnung des Bundeslandes die zur Ausstattung und zum Betrieb eines Campingplatzes gehören. Auch Zeltplätze sind in einem Campingplatz zulässig. Flächen, die nur als Zeltplatz ausgewiesen werden sollen, werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung SZeltplatz"gemäß § 9 abs. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert. Wesentliche Unterschiede zwischen diesen Festsetzungen zeigen sich vor allem in der beschränkten Zulässigkeit baulicher Anlagen auf Grünflächen und in der Einschränkung, dass lediglich Zelte auf Zeltplätzen als mobile Freizeitunterkünfte genutzt werden dürfen.

Besondere Schwierigkeiten ergeben sich bei der Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche zur Steuerung der Oberflächenversiegelung. Es bereitet in der Planungspraxis Probleme eine GRZ oder GR festzusetzen, da bisher keine gesetzlichen Regelungen normiert wurden, ob Dauerstellplätze und Wohnwagenstellplätze bauliche Anlagen darstellen. Eine zugrunde liegende Definition ist nur schwer den Landesbauordnungen zu entnehmen. In der planerischen Praxis werden zumindest Dauerstellfläche für Wohnwagen den baulichen Anlagen zugeordnet. Somit müssen diese Flächen in der Berechnung der GRZ/ GR berücksichtigt werden. Besondere Brisanz entsteht, wenn durch viele geplante Dauerstellplätze in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein hohes Kompensationserfordernis entsteht, das ausgeglichen werden muss, obwohl sich die eigentliche Flächenversiegelung auf nur wenige Quadratmeter je Stellfläche beschränkt.

Mit den getroffen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. In der Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die als Trägerverfahren für die Abarbeitung umweltrechtlicher Belange dient. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden dann im Umweltbericht dargestellt. Die Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren ist damit sichergestellt. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht zwingend notwendig. Die Ländergesetze treffen hierzu unterschiedliche Regelungen. In der Planungspraxis wird derzeit immer öfter auf einen GOP verzichtet, was nicht zuletzt der "Verschlankung" des Planauf-

stellungsverfahrens dient.

Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erfolgt im bundesrechtlich geregelten Planaufstellungsverfahren. Im Zuge der frühzeitigen und formalen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung werden die politischen und gesellschaftlichen Auswirkungen eines Zelt- und Campingplatzes deutlich. Neben Konkurrenzängsten bestehender, benachtbarter Anlagen werden auch immer Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit und Verträglichkeit der Planung deutlich.

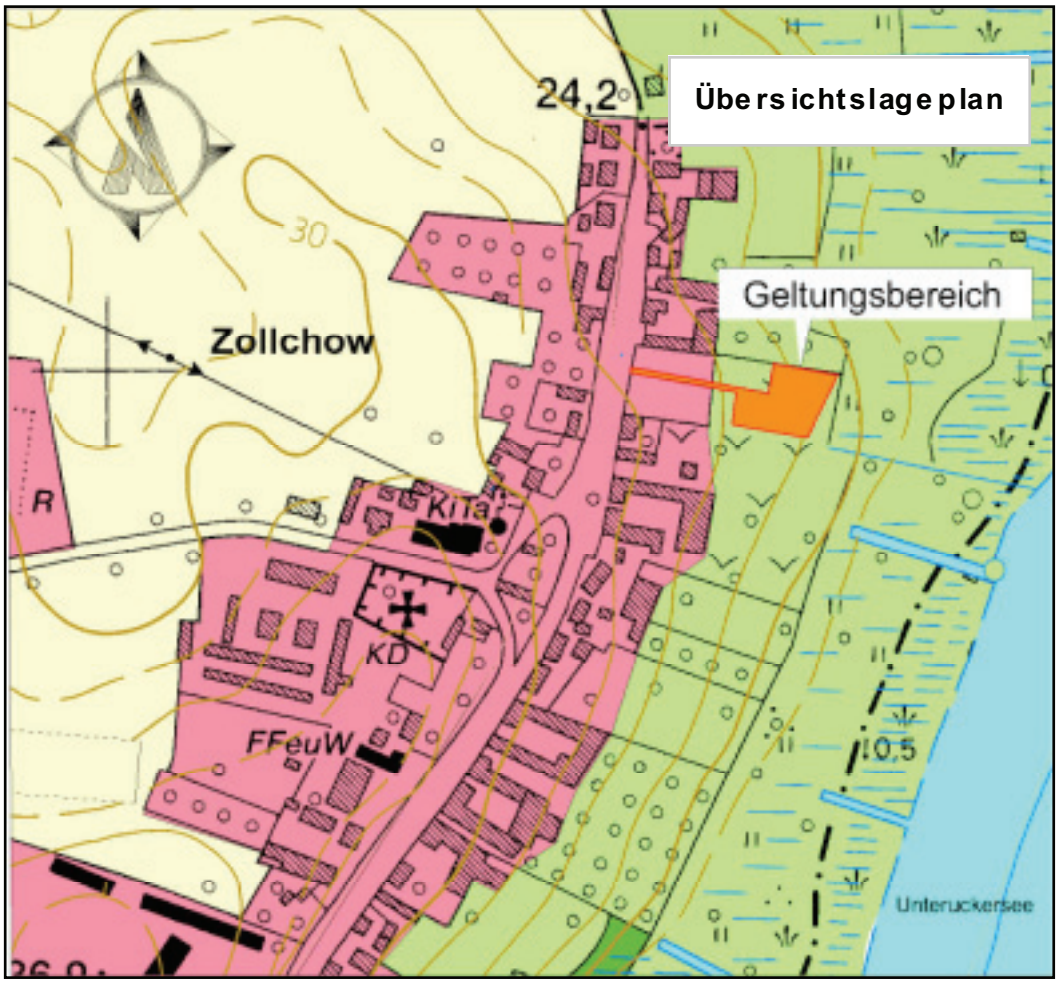
Die steigende touristische Nachfrage nach Zelt- und Campingplätzen, besonders in der hiesigen Region in und um die Mecklenburgische Seenplatte, wird auch in Zukunft eine gewissenhafte Planung touristischer Anlagen notwendig machen. Eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft muss zwingend verhindert werden, bildet sie doch in nicht unerheblichen Maß die "Geschäftsgrundlagefür hiesige Camping- und Zeltplätze. Die Ausweisung von neuen Anlagen muss soweit gesteuert sein, dass ein Überangebot vermieden und die derzeitig bestehenden Anlagen wirtschaftlich tragfähig bleiben. Die Bauleitplanung kann bei Zelt- und Campingplätzen sowohl eine soziale, wirtschaftliche als auch naturschützende Aufgabe zukommen. Nur wenn der Bebauungsplan ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten offen lässt und einen Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft vorhält kann auch in Zukunft eine naturnahe Erholung auf Campingplätzen statt finden.

Anhang A

A.1 Vorzeitiger Bebauungsplan "Rad- und Wasserwanderrastplatz" im OT Zollchow

GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK

Vorzeitiger Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz“ OT Zollchow



Begründung

03. Juli 2008

Inhalt

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	**3**
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	**4**
2.1	Rechtsgrundlagen	**4**
2.2	Planungsgrundlagen	**5**
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	**5**
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS ALS VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN	**5**
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	**6**
5.1	Ausgangssituation	**6**
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	**7**
6.1	Städtebauliches Konzept	**7**
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	**9**
6.3	Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**9**
6.4	Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	**9**
6.5	Örtliche Bauvorschriften	**12**
6.6	Umweltprüfung	**12**
6.7	Verkehrskonzept	**14**
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	**14**
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	**14**
8.1	Abfallentsorgung/Altlasten	**15**
8.2	Brandschutz	**15**
9.	DENKMALSCHUTZ	**15**
9.1	Baudenkmale	**15**
9.2	Bodendenkmale	**16**
10.	**UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG**	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Wasserwanderweg „Uckerseen – Stettiner Haff" sowie der Radweg „Berlin-Usedom" verlaufen entlang der Ucker durch die Moränenlandschaft der Uckermark. Die Attraktivität der Strecken ist auf die reizvolle Landschaft glazialer Prägung zurück zu führen. Vor allem mit der vollständigen Fertigstellung des Radweges wird in den nächsten Jahren eine intensive Bewerbung der Strecke einsetzen, die zu einem vermehrten Besucherstrom führen wird. Das Erlebnis dieses ungetrübten Naturgenusses setzt das Vorhandensein ausreichender Anlegestellen und Rastplätze voraus. Dieses Angebot ist in dem Bereich der Uckerseen jedoch noch nicht vorhanden.

Der Ortsteil Zollchow, vereinigt beide Wanderwege und eignet sich in hohem Maße als Wanderrastplatz. Zur Sicherung des touristischen Potenzials der Region an den Uckerseen soll auf einer Fläche von 3.755 m_ ein Rad- und Wasserwanderrastplatz mit einem Zeltplatz für bis zu 40 Zelte entstehen.

Ein Bauleitplanverfahren der Gemeinde Nordwestuckermark soll die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Errichtung eines Rastplatzes für Rad- und Wasserwanderer im Ortsteil Zollchow schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark hat auf ihrer Sitzung am 19.07.2007 beschlossen, einen vorzeitigen Bebauungsplan „Rastplatz für Rad- und Wasserwanderer" auf Teilflächen des Flurstückes 23/4 der Flur 2 der Gemarkung Zollchow aufzustellen.

Die Vorhabensflurstücke 23/4 und 23/3 werden gegenwärtig als intensives Grünland genutzt. Durch die Festsetzung des Sondergebietes (SO) „Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet", nach § 10 Absatz 1 BauNVO, soll eine temporäre Nutzung als Zeltplatz und die Errichtung von Schutzhütten planungsrechtlich abgesichert werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001, (GVBl. I/01 (Nr.14) S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2007 (GVBI. I/01 (Nr.19) S. 286/ 329)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBI. 1/03 (Nr.12), S.310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. 1/06 S.74/75),
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbGLPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 (Nr.16) S. 350) geändert durch Gesetz vom 08. April 2008 (BGBI. I S. 686)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (Gesetz zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften [BNatSchGNeuregG] BGBl I Nr. 22, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)
- Hauptsatzung der Gemeinde Nordwestuckermark vom 22. Januar 2004

2.2 Planungsgrundlagen

- Konzept der Projektträger Bauherrengemeinschaft Buschner
- Automatische Liegenschaftskarte (ALK) Stand 2004

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 3.755 m_. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 23/3 und 23/4 der Flur 2 des OT Zollchow.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Zollchow südwestlich des Unteruckersee. Im Norden grenzt ein unbebautes Nachbargrundstück und eine landwirtschaftlich genutzte Halle an das Planungsgebiet. An der westlichen Grenze befinden sich Kleingärten. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße „Unner Enn" über eine unbefestigte, öffentliche Verkehrsfläche. Im Süden grenzt wiederum ein unbebautes Nachbargrundstück. Die östliche Grenze wird durch einen Erlenbruchwald gebildet an den sich der Unteruckersee anschließt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Zollchow, auf den Flurstücken 23/3 und 23/4. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 22/2
- im Osten durch einen Erlenbruchwald auf dem Flurstück 23/4
- im Süden durch die Flurstücke 217
- im Westen durch Kleingärten auf dem Flurstück 23/4 und der Gemeindestraße „Unner Enn" auf dem Flurstück 216

4. Entwicklung des Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan

Der Planungsraum unterliegt keinem wirksamen Flächennutzungsplan.

Gemäß § 31 LEPro der Länder Berlin und Brandenburg sind überwiegend ländlich geprägte Gebiete zu Fremdenverkehrsgebieten für die Wochenend- und Ferienerholung weiterzuentwickeln. Die Errichtung eines Zeltplatzes im Vorhabengebiet vergrößert die Vielfalt touristischer Angebote der Region, trägt so zu einer Verbesserung des Fremdenverkehrs bei und entspricht damit den touristischen Entwicklungszielen übergeordneter Planungen.

Gemäß § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplans ent-

wickelt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan nicht den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde entgegensteht.

Dringende Gründe liegen regelmäßig dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Zu vermeidende erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde können zum Beispiel darin bestehen, dass die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes, die Vornahme erheblicher Investitionen oder die Sicherung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden können.

Im vorliegenden Fall soll ein Rastplatz für Rad- und Wasserwanderer errichtet werden, der mit Platz für ca. 40 Zeltstandplätze und Schutzhütten ausgestattet ist.

Der Rastplatz beugt einer erheblichen Fehlentwicklung durch „wildes" Zelten im Gemeindegebiet vor.

Nach der Aufnahme des gewerblichen Betriebes des Zeltplatzes ist mit Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde zu rechnen. Des Weiteren werden zwei neue Arbeitsplätze geschaffen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Die gegenwärtige Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Derzeitig wird der Geltungsbereich als intensives Grünland genutzt. Es besteht die Möglichkeit über einen öffentlich nutzbaren Privatweg, der den Geltungsbereich kreuzt, zu den angrenzenden Gärten sowie zu einer öffentlichen Badestelle am Unteruckersee zu gelangen.

Das Planungsgebiet liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 25 m ü DHHN. Es fällt in Richtung Osten auf rund 20 m über DHHN leicht ab. Im Westen steigt das Gelände auf 27,5 m über DHHN an. Es ergibt sich so ein Reliefunterschied von etwa 7,5 m. Er ist auf die glazialen und periglazialen Überprägungen der Weichseleiszeit zurückzuführen.

Etwa 100 m östlich des Planungsgebietes befindet sich der Unteruckersee. Mit einer mittleren Tiefe von 8,54 m und einer Fläche 11,73 km_ ist er der größte See der Uckermark.

Der Unteruckersee ist durch einen Erlenbruch und einem Schilfbereich am Gewässerufer vom Geltungsbereich getrennt. Die Ufer des Sees sind bedeutende Brut- und Vermehrungsgebiete für mehrere vom aussterben bedrohte und besonders geschützte Arten sowie ein wichtiger Vogelbrutplatz.

Die im Norden und Süden angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht bebaut und stellen sich als extensives Grünland dar. An der Westgrenze befinden sich mit einem Maschendrahtzaun abgegrenzte, intensiv genutzte Kleingärten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebietes das der Erholung dienen soll (SO) „Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet", die Erschließung der touristischen Infrastruktur des Ortsteiles Zollchow zu sichern.

Im Geltungsbereich soll die temporäre Zeltnutzung sowie die Errichtung der Schutzhütten planungsrechtlich ermöglicht werden. Schutzhütten, gemäß den Formulierungen des § 55 Abs.2 Nr.12 BbgBO, sind Holzhütten in einem ansonsten unbebauten Gebiet, die zum Schutz vor Unwetter und als Übernachtungsmöglichkeit für Wasserwanderer dienen.

Der Zeltplatz, mit 40 Standplätzen für kleine und mittelgroße Zelte, steht im funktionalen und räumlichen Zusammenhang zu einer weiter östlich gelegenen öffentlichen Badestelle am Unteruckersee und einem geplanten Stützpunktgebäude auf dem Flurstück 23/3, an der Gemeindestraße. Das Stützpunktgebäude soll u.a. eine Touristeninformation, eine Verpflegungsmöglichkeit und eine gegebenenfalls benötigte Übernachtungsvermittlung bieten. Verfügbar sind dort dann des Weiteren auch sanitäre Anlagen.

Bei der Gliederung und der Anordnung des Zeltplatzes wurde berücksichtigt, dass Rad- und Wasserwanderer ausschließlich kleine und mittelgroße Zelte mit sich führen und nutzen wollen. Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich keine Stellflächen für Pkws, Wohnmobile, Wohnwagen oder Dauercampingplätze vorgesehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Errichtung von Schutzhütten ist die Versiegelung von ca. 244 m_ Sondergebietsfläche unvermeidbar. Die erforderlichen Eingriffe wurden nach Erkundung des anstehenden Baugrundes ausschließlich auf Bereiche mit mineralischen Böden beschränkt und finden somit nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen statt. Zur Begrenzung einer möglichen weiteren Versiegelung wird die Grundflächenzahl, abweichend von der BauNVO, auf 0,1 begrenzt

Die gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung geforderte sanitäre, technische und wirtschaftliche Erschließung des Zeltplatzes findet nicht im Geltungsbereich statt. Sie wird durch bauliche Anlagen in einem Stützpunkt auf dem Flurstück 23/3 realisiert.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

Das Sondergebiet „Zelt- und Wochenendhausplatzgebietplatz" (SO ZELT + WO) dient gemäß §10 Absatz 1 BauNVO zu Zwecken der Erholung sowie der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte (Zelte) und Schutzhütten. Zulässig sind insbesondere Zelte sowie Schutzhütten und alle für Zeltplätze übliche, nicht störende Freizeitaktivitäten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Absatz 1 BauNVO auf 0,1 begrenzt.

6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen zum Rad- und Wasserwanderrastplatz Zollchow werden alle Bäume im Geltungsbereich erhalten.

Für evtl. zu fällende oder durch natürlichen Abgang ausfallende Bäume ist jeweils ein gleichwertiger Baum nachzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

6.4 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" (§ 10 Absatz 1 BbgNatschG).

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Das temporäre Aufstellen von Zelten stellt keinen Eingriff dar. Es treten keine dauerhaften Versiegelungen auf und die Vegetationsdecke wird nicht nachhaltig geschädigt. Zu dem ist eine Zeltplatznutzung nur innerhalb der touristischen Saison zu erwarten, so dass das Landschaftsbild nicht erheblich und dauerhaft verändert wird.

Auf die Inanspruchnahme von Niedermoorböden (Archivfunktion) im Osten des Geltungsbereiches wird verzichtet.

Durch die Errichtung der geplanten Schutzhütten kommt es zu einer Bodenversiegelung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.755,45 m_. In Ableitung von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,1 beträgt die mögliche Versiegelung im Plangebiet maximal 376 m_. Sie findet vor allem innerhalb der festgesetzten Baufenster statt. Im diesem Bereich gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Die Versickerung von Regenwasser ist auf den Flächen der einzelnen Schutzhütten nicht mehr möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird allerdings in deren Seitenbereichen einer Versickerung zugeführt. Der Bodenwasserhaushalt wird somit nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme des Vorhabens nicht erkennbar.

Der Planungsraum hat ausschließlich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Eingriffsumfang: Mögliche Versiegelung von 376 m_ intensives Grünland (Boden mit normaler Funktionsausprägung)

Kompensation: Einzelbaumpflanzung von heimischen Obstbäumen

Kompensationsfaktor: Je ein Baum pro 35 m_ Versiegelung

Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 376 m_ durch die mögliche Neuversiegelung von Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung. Die Kompensation erfolgt durch die Neupflanzung von 11 heimischen und standortgerechten Obstbäumen im Geltungsbereich. Die Pflanzgüte der Gehölze darf H 2 x V, SU 8-10 cm nicht unterschreiten. Folgende Arten sollten bevorzugt für die Pflanzung berücksichtigt werden:

Malus domestica	-	Kultur-Apfel
Prunus cerasifera	–	Kirschpflaume
Prunus domestica	–	Gewöhnliche Kulturpflaume
Pyrus communis	–	Kultur-Birne
Prunus avium-Kultivare	-	- Süßkirsche
Prunus cerasus	-	Weichsel-, Sauer-Kirsche

Kompensationsbedarf:	**376 m_**
Ausgleichsmaßnahmen:	**385 m_**

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte GRZ auf ein Notwendigstes begrenzt. Durch die Reduzierung des Eingriffes auf ein unbedingt erforderliches Maß wird der Eingriff vollständig am Ort und zeitnah ausgeglichen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

Die in der Planzeichnung Teil A ausgewiesenen privaten Grünflächen sind mit insgesamt 11 Obstbäumen der Arten *Malus domestica, Prunus cerasifera, Prunus domestica, Pyrus communis, Prunus avium-Kultivare* oder *Prunus cerasus* der Mindestqualität H 2 x V, SU 8-10 cm zu bepflanzen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 89 Absatz 1 der Landesbauordnung Brandenburg gegeben. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans wurden keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

6.6 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Maßgeblich für die durchzuführenden Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind aus Sicht des Planers die im Sondergebiet geplanten Schutzhütten und die temporäre Zeltplatznutzung auf den privaten Grünflächen. Es ist zu prüfen, wie erheblich und nachhaltig die Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zum BauGB (§2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Zusammenfassend sind **drei Konfliktschwerpunkte** mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen.

Die **Geräuschentwicklungen** durch die Nutzung des Zeltplatzes und der Schutzhütten sind bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tier und Luft in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung zu beurteilen.

Der Betrieb des Rastplatzes für Rad- und Wasserwanderer **nimmt Freiräume in Anspruch**, die hinsichtlich ihrer Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Pflanzen zu untersuchen sind. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen unterliegen besonders im unmittelbaren Einwirkbereich des Zeltplatzes möglichen Beeinträchtigungen durch das zu erwartende touristische Publikum (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung).

Entsprechend der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet **(LSG) „Unter-Uckersee"** sind innerhalb des Umweltberichtes Darstellungen und Aussagen über das LSG der zu erwartenden Beeinträchtigungen an Hand des Schutzzweckes erforderlich. Es war zu prüfen, ob Verbotstatbestände betroffen sind.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes **SPA „Uckerniederung"** (DE 2649-421)

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Die oben angeführten Schutzgebiete werden nicht negativ beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

6.7 Verkehrskonzept

Zur Erschließung des Plangebietes sind weitestgehend vorhandene Wegestrukturen nutzbar. Es besteht derzeit die Möglichkeit von der Gemeindestraße „Unner Enn" über einen öffentlich nutzbaren Privatweg zum Geltungsbereich, den Kleingärten und der öffentlichen Badestelle am Unteruckersee zu gelangen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches, ausgehend von der Gemeindestraße, wird über eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche gesichert. Die Erschließung der Badestelle sowie der angrenzenden Kleingärten ist durch die öffentliche Verkehrsfläche ebenfalls gewährleistet.

7. Immissionsschutz

Es sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhanden oder planerisch festgesetzt, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

Das Flurstück 23/4 der Gemarkung Zollchow, der Flur 2 ist durch einen Hausanschluß mit Trinkwasser erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung erfolgte durch eine abflusslose Sammelgrube mit einem Fassungsvermögen von 8,1 m_.
Die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) sieht für den Zeltplatzbetrieb bestimmte Mindestanforderungen bezüglich der technischen und sanitären Ausstattung vor. Die dazu notwendigen baulichen Anlagen sind derzeit nicht vorhanden. Sie werden in einem Gebäude auf dem Flurstück 23/3 realisiert. Eine Energieversorgung ist ebenso nicht notwendig wie Anlagen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung. Eine Stromversorgung ist für den Zeltplatz nicht vorgesehen. Frischwasser kann am Stützpunktgebäude entnommen und Abwasser auch dort entsorgt werden.

Der Bereich des Plangebiets befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erkundungspegel oder lokale Beobachtungsmessstellen der Wasserwirtschaft vorhanden. Um Überplanungen generell auszuschließen, ist beim Auffinden unbekannter hydrologischer und hydrogeologischer Messstellen das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost, Fachbereich RO 5.2, Müllroser Chaussee 50 in 15236 Frankfurt (Oder) zu verständigen.

8.1 Abfallentsorgung/Altlasten

Gemäß BbgCWPV sind die Abfall- und Wertstoffcontainer so aufzustellen, dass sie von Stand- und Aufstellplätzen abgeschirmt und so weit entfernt sind, dass keine Beeinträchtigungen von ihnen ausgehen.

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uckermark vom 15.11.2006 (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) ist einzuhalten und bei Bedarf beim Landkreis zu beziehen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet registriert. Sollten während möglicher Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.2 Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes fordert die Brandenburgische Campingplatz- und Wochenendhausverordnung sind 5m breite Brandschutzstreifen zu angrenzenden, bebauten Grundstücken. Diese sind ständig von baulichen Anlagen, Gegenständen und Unterholz freizuhalten.

Des Weiteren müssen die Mindestabstände von 2 m zwischen den einzelnen Zelten und sowie zwischen den Zelten und Schutzhütten eingehalten werden.

Der Abstand des Unteruckersees zum Plangebiet ist geringer als 200 m. Der See erfüllt damit die Erreichbarkeitskriterien zur Eignung als Löschwasserentnahmestelle für Zeltplätze laut § 4 BbgCWPV. Zur Sicherung der Erreichbarkeit des Unteruckersees ist die Zuwegung von Bebauung und Aufwuchs frei zu halten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 BbgDSchG unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über die o.g. gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Impressum

Bebauungsplan Nordwestuckermark
„Rad- und Wasserwanderrastplatz“ im OT Zollchow

10. Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

© 2008

Gemeinde Nordwestuckermark
Schönermark
A m t s s t r a ß e 8
17291 Nordwestuckermark

Bearbeitung:

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
BAULEITPLANUNG • HOCHBAUPLANUNG • TIEFBAUPLANUNG

Bearbeiter:

Sven Streuling
Mirko Leddermann Dipl.-Ing. LU

Stand: 03. Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS 2

1. EINLEITUNG 3

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens 3

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne 4

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 7

2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes 7

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands 10

2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung 11

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 12

2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie 16

2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser 18

2.2.5 Schutzgut Landschaft 19

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft 21

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands 22

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung 22

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Siedlung 22

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen 23

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 25

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 25

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft 26

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 27

2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 27

2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 28

2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens 28

2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 28

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 30

3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG 30

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken 30

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring) 31

3.3 Erforderliche Sondergutachten 31

4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 32

5 ANHANG 34

1. Einleitung

Für Teilflächen der Flurstücke 23/3 und 23/4 der Flur 2 des Ortsteils Zollchow der Gemeinde Nordwestuckermark wurde der vorzeitige Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz" gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB am 19.07.2008 durch die Gemeindevertretung aufgestellt.

Durch die Aufstellung des o.g. Bauleitplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Errichtung eines Rad- und Wasserwanderrastplatzes geschaffen werden. Ziel ist es, auf der derzeitig als intensives Grünland genutzten Fläche, eine Nutzung als Zeltplatz und die Errichtung von Schutzhütten zu ermöglichen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Dabei wird die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu vorhersehbaren erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf eine **Fläche von 3.755 m_.** Er erstreckt sich im Außenbereich auf Teilflächen der Flurstücke 23/3 und 23/4 der Flur 2 des OT Zollchow.

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebietes "Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet" gemäß § 10 Absatz 1 BauNVO für das intensive Grünland die Nutzung als Zeltplatz und die Errichtung von Schutzhütten zu ermöglichen.

Die Schaffung des Sondergebietes ermöglicht es der Bauherrengemeinschaft Buschner einen Rad- und Wasserwanderrastplatz zu errichten, der in einem funktionalen Zusammenhang mit der öffentlichen Badestelle am Unteruckersee und einem Stützpunktgebäude an der Gemeindestraße steht. In dem Gebäude sind sanitäre Anlagen, eine Touristeninformation sowie eine Verpflegungsmöglichkeit verfügbar.

Bei der Gliederung und Anordnung des Zeltplatzes wurde berücksichtigt, dass Rad- und Wasserwanderer ausschließlich kleine und mittelgroße Zelte mit sich führen und nutzen wollen. Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich keine Stellflächen für Pkws, Wohnmobile, Wohnwagen oder Dauercampingplätze vorgesehen. Die Schutzhütten dienen als vorübergehende Schlafmöglichkeit der Rastplatznutzer.

Der Rastplatz beugt einer erheblichen Fehlentwicklung durch „wildes" Zelten im Gemeindegebiet vor.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende Gesetzlichkeiten:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. 1 3316) m.W.v. 1. Januar 2007)

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (Vergl. § 8a Absatz 1 BNatSchG). Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das geplante Vorhaben ist der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (Gesetz zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften [BNatSchGNeuregG] BGBl I Nr. 22, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.April 2008 (BGBl. I S. 686)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zu dem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Intergritätsinteresse).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein. Seine rechtlichen Anforderungen greifen grundsätzlich zwar auf der Ebene der Anlagenzulassung. Das schließt freilich nicht aus, dass ihn bereits im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss. Die Abwägung darf sich nicht auf die Einhaltung einschlägiger Richtwerte begrenzen. Vielmehr sind die Abwägungsdirektiven des § 50 BImSchG maßgebend. Eine Schrankenfunktion erfüllt es im Planungsstadium allerdings nur in eine Richtung. Die Gemeinde darf keinen Bauleitplanverfahren aufstellen, das nicht vollzugsfähig ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.8.2002 S. 3245; 6.1.2004 S. 204; 3.5.2005 S. 122405; 21.6.2005 S. 166605a;:: 25.6.2005 S. 174605b)

Während der Bau- und Betriebsphase ist gemäß § 1a WHG mit der den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und erforderliche Sorgfalt zu handeln. Die Benutzung von Gewässern für einen vorhabensgebundenen Zweck oder in einer durch das Vorhaben bestimmten Art, Maß und Weise ist nach § 7 Absatz 1 genehmigungspflichtig. Die Genehmigung kann befristet erteilt werden.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBI. I S. 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBI. I S. 74)

Auf Grund der Ermächtigung nach § 30 Abs. 1 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine geschützten Biotope nach §§ 31, 32 **BbgNatSchG**.

Weitere fachplanerische Vorgaben:

Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 10 – 18 des brandenburgischen Naturschutzgesetzes, Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR), 2003

Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) von bisher unbefestigten Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen. Die Eingriffe sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten und auszugleichen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der **Rechtsverordnung über das LSG „Unter-Uckersee"**, welches nach Verkündung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg am 21.07.1992 in Kraft getreten ist.

Für die Beurteilung der o.g. Planungsabsicht werden insbesondere die sich aus dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (**Landesentwicklungsprogramm- LEPro**), Artikel 1 des Staatsvertrages vom 07. August 1997 (GVBI. I S.14), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 2004 ergebenden Erfordernisse der Raumordnung herangezogen.

„Gemäß G 3.1.10 LEP GR soll die Attraktivität der durch die Landnutzung geprägten Kulturlandschaft für eine naturverträgliche Erholung entwickelt werden. Die touristische Infrastruktur soll verbessert werden.

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit und das Gleichgewicht des Naturhaushaltes sollen erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Bei Nutzungskonflikten ist den Erfordernissen des Umweltschutzes Vorrang einzuräumen, wenn Leben und Gesundheit der Bevölkerung oder die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gefährdet sind und diese Gefährdung nicht ausgeglichen wird.

Entsprechend § 31 LEPro sind in den überwiegend ländlich geprägten Gebieten des äußeren Entwicklungsraumes neben den Erholungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung vor allem die für die Wochenend- und Ferienerholung besonders geeigneten Fremdenverkehrsgebiete festzulegen und weiterzuentwickeln. Für Erholung und Tourismus ist eine große Vielfalt an Angeboten in der freien Landschaft und in den Städten und Dörfern zu entwickeln.

Nach § 3 (1) Nr. 9 BgbLPlG ist der Natur und Landschaftsschutz unter Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft besonders zu fördern. Die Planungsträger haben die Nutzungsbeschränkungen in den zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft festgesetzten Schutzgebieten zu berücksichtigen.

Der Planungsraum unterliegt keinem rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan**.

Im Rahmen der Abstimmung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB (Scoping) innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB konnte **eine Betroffenheit von Natura2000-Gebieten** festgestellt werden. Teile des Geltungsbereiches unterliegen den Schutz- und Erhaltungszielen des **Europäischen Vogelschutzgebietes SPA** „Uckerniederung".

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden innerhalb des Umweltberichtes durch die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des o.g. Vorhabens gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB ausdrücklich berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Geltungsbereich auf den Flurstücken 23/3 und 23/4 der Flur 2 in der Gemarkung Zollchow wurde bis Ende 2007 als intensives Grünland genutzt.

Über einen öffentlich nutzbaren Privatweg innerhalb des Plangebietes gelangt man zu den angrenzenden Gärten sowie zu der öffentlichen Badestelle am Unteruckersee.

Der Planungsraum liegt durchschnittlich auf einer Höhe 25 m ü DHHN. Es fällt in Richtung Osten auf rund 20 m über DHHN leicht ab. Im Westen steigt das Gelände auf 27,5 m über DHHN an. Reliefunterschiede von etwa 7,5 m sind auf die glazialen und periglazialen Überprägungen der Weichseleiszeit zurückzuführen.

Etwa 120 m westlich des Planungsgebietes befindet sich der Unteruckersee. Mit einer mittleren Tiefe von 8,54 m und einer Fläche 11,73 km_ ist er der größte See der Uckermark.

Der Unteruckersee ist durch einen Erlenbruch und einem Schilfbereich am Gewässerufer vom Geltungsbereich getrennt.

Die im Norden und Süden angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht bebaut und werden als Grünland genutzt. An der Westgrenze befinden sich mit einem Maschendrahtzaun abgegrenzte, intensiv genutzte Kleingärten.

Nachfolgende Bilder beschreiben den Planungsraum zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen im Februar 2008:

Abbildung 1: Nördlicher Teil des Geltungsbereiches. Im Hintergrund sind die angrenzenden Kleingärten und der OT Zollchow zu erkennen.

Abbildung 2: Südlicher Teil des Plangebietes. Im Vordergrund die bestehende Kopfweidenreihe

Abbildung 3: Derzeit öffentlich genutzter Privatweg zu den Kleingärten und der öffentlichen Badestelle am Unteruckersee.

Abbildung 4: Weg vom Geltungsbereich durch den Erlenbruch zur öffentlichen Badestelle am Unteruckersee.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG „Unter-Uckersee".

Teile des Geltungsbereiches unterliegen den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA-Gebietes „Uckerniederung".

Das Bebauungsplangebiet grenzt westlich an die Gemeindestraße „Unner Enn". Diese Straße unterliegt einer geringen Frequentierung und verläuft von Nord nach Süd weiterführend durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Im unmittelbaren Planungsraum befinden sich keine immissionsrelevanten Quellen. Für diesen Fall gibt die öffentliche Gesetzgebung keine Hilfestellungen zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes. Aus diesem Grund wurde die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des **Untersuchungsraumes** gewählt.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Auswirkungen durch die Ausweisung des Sondergebietes „Rad- und Wasserwanderrastplatz" im OT Zollchow zu untersuchen:

Folgende Einzelkonflikte resultieren aus der Ausweisung der o.g. Bauflächen und der zugelassenen Nutzungen im Sondergebiet. Es sind im Rahmen der weiteren Untersuchungen zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm-, Schadstoffbelastung und Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust durch Versiegelung
- Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmbelastung, Beunruhigung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen durch die Nutzung des Zeltplatzes und der Schutzhütten

Zusammenfassend sind **folgende Konfliktschwerpunkte** mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere, Pflanzen, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die **Geräuschentwicklungen** durch die Nutzung des Zeltplatzes und der Schutzhütten sind bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tier und Luft in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung zu beurteilen.

Der Betrieb des Zeltplatzes für Rad- und Wasserwanderer **nimmt Freiräume in Anspruch**, die hinsichtlich ihrer Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Pflanzen zu untersuchen sind. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen unterliegen besonders im unmittelbaren Einwirkbereich des Zeltplatzes möglichen Beeinträchtigungen durch das zu erwartende touristische Publikum (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung).

Entsprechend der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet **(LSG) „Unter-Uckersee"** sind innerhalb des Umweltberichtes Darstellungen und Aussagen über das LSG der zu erwartenden Beeinträchtigungen an Hand des Schutzzweckes erforderlich. Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände betroffen sind.

Einen wichtigen Schwerpunkt der durchzuführenden Untersuchungen bildet die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der des **SPA Gebietes (DE 2649-421) „Uckerniederung".**

Für das Schutzgut Klima sind keine umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. entsprechend ist hier auch kein erhöhter Untersuchungsaufwand abzuleiten.

2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung

Derzeit sind keine wesentlichen Emissionsquellen/Flächen im Geltungsbereich vorhanden, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Der Abstand der geplanten Bauflächen zur nächsten Wohnbebauung beträgt mehr als 125 m. Planungsrechtlich sind diese Strukturen einer **gemischten Baufläche mit dörflichem Charakter** zuzuordnen. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich mehrere Kleingärten sowie eine landwirtschaftlich genutzte Halle und eine Abstellfläche für Landmaschinen.

Das Planungsgebiet diente als Zugang zu einer öffentlichen Badestelle am Unteruckersee.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt den Schutz und Erhaltungszielen des Landschaftsschutzgebietes „Unter-Uckersee" und in Teilen auch den Erhaltungszielen des Natura 2000 Vogelschutzgebietes (SPA) „Uckerniederung".

Gesetzlich geschützte Biotope und Lebensräume nach Anhang I der FFH – Richtlinie werden vom Vorhabensstandort selbst (innerhalb des Geltungsbereichs) nicht in Anspruch genommen.

Zu bewerten ist der Einfluss auf das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Uckerniederung"**. Das Landschaftsschutzgebiet ist ein wichtiges Erholungsgebiet für die Region um Prenzlau. Einen besonders schützenswerter Bereich sind die Uferzonen des Unteruckersees, die durch Röhrichtzonen sowie Erlenbrüche geprägt sind.

Die Verordnung zu einem LSG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen.

Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee" (vom 21. Juli 1992):

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft
- Die Erhaltung, Steigerung und Wiederherstellung des der Landschaft

Beim Bau touristischer Anlagen im LSG ist darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Mit Kenntnis der **potentiell natürlichen Vegetation** lassen sich Rückschlüsse auf die Qualität und Natürlichkeit der heutigen vorhandenen Vegetation ableiten.

Gegenwärtig stellt sich der Geltungsbereich als eine intensiv genutzte Grünfläche dar. Er weist keine Versiegelung auf und wurde in der Vergangenheit als Pferdeweide und Festplatz genutzt. Eine Baumreihe aus Kopfweiden sowie eine einzeln stehende Birke sind die einzigen Gehölze im Geltungsbereich.

Die unter den heutigen Standortverhältnissen als natürlich anzusehende Vegetationsdecke des Untersuchungsraumes wäre weitestgehend den Buchenmischwäldern in subatlantischer Ausprägung bzw. Eichen- Buchenwäldern zuzuordnen. Randnahe Bereiche des Untersuchungsgebietes in Richtung des Unteruckersees weisen den Erlenwald als natürliche Waldgesellschaft auf.

Der heutige Gehölzbestand des Untersuchungsraumes reduziert sich auf eine Kopfweidenreihe sowie vereinzelten Birken im Geltungsbereich und einem Erlenbruchwald an den Ufern des Unteruckersees.

Insgesamt entspricht die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich dem typischen Erscheinungsbild heutiger Kulturlandschaften ohne weiträumig zusammenhängende naturnahe Biotopstrukturen.

Im *Anhang 4* sind die Biotoptypen gemäß der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 11.01.2007) zusammengefasst. Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung:

Erlen- Eschenwälder (08110)

Östlich des Plangebietes sind von der Schwarzerle (Alnus glutinosa) dominierte Waldbestände auf meist sehr nassen bis feuchten, nährstoffreichen bis mäßig nährstoffarmen Moor- und Anmoorböden vorhanden. Die Krautschicht ist seggenreich (Walzen-Segge, Sumpf-Segge), Abschnittsweise bilden sich freie Wasserflächen aus. Sie sind oft sehr urwüchsig, nicht selten unbetretbar und forstwirtschaftlich kaum nutzbar. Kennzeichnende Pflanzenarten sind auch der Bittersüße Nachtschatten und die Schlangenwurz. An Hochstauden siedeln hier unter anderem Wasserschierling, Wasserdost, Ufer-Wolfstrapp, Gewöhnlicher Gilbweiderich, Blutweiderich, Zungen-Hahnenfuß und Fluss-Ampfer.
Erlen- Moor- und Bruchwälder gehören zu den Waldgesellschaften, die von Natur aus große Teile der Brandenburger Niederungslandschaften bedecken würden und eine große Bedeutung in der heutigen Kulturlandschaft für die Tier- und Pflanzenwelt haben.

Kopfbaumreihe, geschlossen (071621)

Die Kopfbäume im Geltungsbereich sind Weiden, die durch einen periodischen Schnitt eine kopfartige Form erhalten. Sie besitzen sowohl als Solitärbäume als auch als Baumgruppen, Reihen oder Alleen eine Bedeutung als kulturhistorische Landschaftselemente. Da sie häufig auch Höhlen, morsches und vermulmtes Holz oder eine dichte Krone haben, stellen sie aber auch wichtige Kleinlebensräume für Holzbewohnende Insekten, wie Hornissen, Wespen, Ameisen, Bockkäfer usw. dar. Eine periodische Pflege von Kopfbäumen im Abstand von etwa 10 – 20 Jahren ist für die langfristige Erhaltung wichtig. Abgestorbene Kopfbäume sollten als wertvolle Kleinhabitate nach Möglichkeit an Ort und Stelle belassen werden.

Wege, unbefestigt (12651)

Ein Weg zur Badestelle am Unteruckersee durchzieht und erschließt das Plangebiet. Er ist vollständig unversiegelt und ist an Hand der Lage der Kleingärten sowie der Baumreihe und des Baumbestandes im Erlenbruchwald nachzuvollziehen.
Der Weg ist lediglich für den fußläufigen Verkehr nutzbar. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die mit Asphalt versiegelte Gemeindestraße (_ 1261XX1) „Unner Enn".

Kleingärten (10150)

Bei den Kleingärten westlich des Plangebietes handelt es sich um kleinparzellierte, meist intensiv genutzte Gartenkomplexe ohne Wohnbebauung. Sie sind durch Hecken, Ziersträucher, Blumenbeete, Rasenflächen sowie durch Obst- und Gemüseanbauflächen geprägt. Bauliche Anlagen (Lauben, Schuppen, Terrassen usw.) nehmen nur vergleichsweise kleine Flächen ein.

Kleingartenanlagen können durch ihren oft hohen Anteil an hochstämmigen Obstbäumen insbesondere für zahlreiche Vogelarten von Bedeutung sein. Spontaner Pflanzenaufwuchs ist meist nur in Form von Unkraut-, Trittflur- und Ruderalarten (_ 09, 03200) vorhanden. Die Anwendung von Kunstdüngern, Herbiziden und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist noch immer weit verbreitet. In angrenzenden Bereichen lassen sich oft Gartenflüchtlinge von Zier- und Kulturpflanzen beobachten. Deren Verbreitung wird häufig durch illegale Deponierung von Gartenabfällen in ungenutzten Flächen der Umgebung erheblich forciert.

Dörfliche Bebauung, ländlich (12291)

Im Westen des Dorfgebietes grenzt der Ortsteil Zollchow. Die Baustruktur ist ein- bis zweigeschossig. Zwischen den Häusern des ehemaligen Dorfes entstanden neue Gebäude unterschiedlicher Größe.

Die Freiräume des Dorfes werden häufig noch durch erhaltene dörfliche Elemente wie Straßenführung, Anger (_ 10240) und dem Friedhof an der Kirche (_ 10102) gebildet. An den Außenseiten sind vielfach noch strukturreiche Gartenkomplexe (_ 10110) mit Streuobstbeständen (_ 07170), Wiesen- (_ 05110) und Gemüseanbauflächen (_10112) vorhanden.

In ihrer Bausubstanz und Struktur noch weitgehend erhaltene historische Siedlungsbereiche können nach Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geschützt sein.

Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft (12410)

Die landwirtschaftliche Betriebsstandorte umfassen die Strukturen bäuerlicher Wirtschaft (Höfe und Nebenanlagen, Ställe). Kennzeichnend ist ein hoher Versiegelungsgrad und die Nutzung vorhandene Freiflächen durch eine Wirtschaftstätigkeit und zeitweilige Ablagerung von Materialien und Maschinen. Mit der Umstrukturierung der Landwirtschaft nach der Wende wurde die Nutzung zahlreicher Stallanlagen aufgegeben.

Intensivgrasland, feuchter Standorte (051511)

Die Vorprägung des Standorts lässt vermuten, dass Torfböden als Durchströmungsmoor über Meleorationsmaßnahmen und andere Baumaßnahmen in degradierte Torfe umgewandelt bzw. zumindest abschnittsweise gänzlich abgetragen wurden.

Resultierend bleibt eine anthropogen überprägte Grünfläche mit einem geringen Artenspektrum und guter Regenerationsfähigkeit.

Das gemähte Intensivgrasland (Saatgrasland) feuchter bis frischer Standorte ist durch eingesäte Süßgras-Arten gekennzeichnet. In manchen Beständen sind außerdem eingesäte Futterkräuter (Leguminosen, Löwenzahn) präsent. In Folge der Nutzung sind standorttypische krautige Grünlandpflanzen nur in geringem Maße zu finden. Ruderal- und Trittflurpflanzen bilden die vorherrschende Begleitflora der Randbereiche.

Fauna

Das faunistische Arteninventar beschränkt sich auf für Mitteleuropa typische **Kleinsäugetierarten** wie Rehwild, Fuchs, Baummarder und Wildkaninchen. Zunehmend werden Marderhunde und vereinzelt auch Waschbären beobachtet, die sich überproportional stark ausbreiten.

Das Vorkommen streng geschützter Arten gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG ist auf Grund der Biotopstruktur des Plangebietes auszuschließen.

Eine Ausnahme bilden die Fledermäuse. Es ist nicht auszuschließen, dass die Baumhöhlen im Planungsraum und im näheren Umfeld potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse darstellen. Innerhalb von Ortschaften und auch in Vegetationsbeständen (Baumhöhlen) gab es ausführliche Studien zu regionstypischen Fledermäusen. Zu besonders bedrohten und gefährdeten Arten zählen hier die Fransenfledermaus, die Wasserfledermaus, das Große Mausohr sowie das Braune Langohr und viele weitere.

Die meisten Arten der **Avifauna** sind an die floristische Situation und an Nutzungsverhältnisse angepasst, wie sie bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts verbreitet waren. Die Veränderungen der Standortbedingungen durch Flächenzusammenlegungen und Siedlungsentwicklungen haben den Lebensraum für viele bedrohte und gefährdete Arten so stark verändert, dass sie ausgestorben sind, zumindest aber mehr oder weniger stark gefährdet sind.

Das Plangebiet befindet sich mit Teilflächen innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes **SPA „Uckerniederung" (DE 2649-421)**.

Entsprechend § 35 BNatSchG i. V. m. § 34 sind Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europäischen Schutzgebietes zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ist es oftmals erforderlich, durch Gutachter prüfen zu lassen, ob im Untersuchungsgebiet Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie vorkommen und ob in diesen Gebieten Arten nach Anhang II ihren Lebensraum haben.

Eine vorliegende Verträglichkeitsstudie bezieht sich entsprechend auf die Beurteilung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow und den damit in Verbindung stehenden Auswirkungen der geplanten Zeltplatznutzung.

Die Unteruchungen der Studie zeigen, dass das Vorhaben der Definition eines Projektes nach § 10 BNatSchG entspricht.

Aquatisch und semiaquatisch lebende Vogelarten werden durch den geplanten Zeltplatz generell keiner negativen erheblichen Beeinträchtigung ausgesetzt. Arten, die auf Grund ihrer Lebensweise und Verbreitung im SPA-Gebiet „Uckerniederung" beeinträchtigt werden könnten, sind innerhalb des Einwirkbereichs des Zeltplatzes auszuschließen.

Für Zugvögel, Rastvögel und Überwinterer kann eine erhebliche Beeinträchtigung auf Grund der sehr geringen zur Verfügung stehenden Freifläche des Zeltplatzes ausgeschlossen werden.

Die Immissionszusatzbeiträge des geplanten Vorhabens liegen erwartungsgemäß nicht über den Schwellenwerten der Freizeitlärmrichtlinie. Die Vernachlässigbarkeit der Auswirkungen der Geräuschentwicklung auf die Avifauna und die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes ist damit gegeben.

Weitere planerisch ausreichend entwickelte Absichten von Vorhaben, die im Zusammenwirken mit dem o.g. Vorhaben zu betrachten wären, sind gegenwärtig nicht bekannt. Demnach sind Störungen im Sinne einer gegenseitigen Verstärkung von Auswirkungen auszuschließen.

Als Ergebnis der Verträglichkeitsstudie kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow und die damit in Verbindung stehende temporäre Zeltnutzung sowie die Errichtung der Schutzhütten verträglich mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA "Uckerniederung" ist.

2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie

Geologie

Der Untersuchungsraum wurde durch die geologischen Vorgänge pleistozäner Vereisungen und den damit verbundenen Begleiterscheinungen geprägt. Skandinavischen Gletscher rückten mehrmals über das Ostseegebiet nach Süden vor und hinterließen mit dem Abschmelzen mehrere Dutzend bis mehrere hundert Meter mächtige Ablagerungen mit aus dem Untergrund aufgenommenem Gesteinsschutt. Der Geltungsbereich liegt in einer grundmoränentypischen Landschaft, die sich durch leichtwellige Bodenbewegungen auszeichnet.

Großräumlich ist das Plangebiet dem „Rückland der Mecklenburgisch – Brandenburger Seenplatte (D03)" zuzuordnen. Aufgrund der Großflächigkeit dieser Landschaftseinheit und der Heterogenität der Landschaftsbildräume erfolgt eine weitere

Unterteilung. Der Geltungsbereich liegt östlich des Ortsteils Zollchow im Außenbereich innerhalb der Haupteinheit „Uckerniederung mit Uckersee (74402)".

Die flachwelligen Grundmärenplatten werden von Endmoränenzügen überlagert und sind der Uckerstaffel zugehörig.

Boden

Die Leitböden des Planungsraumes sind überwiegend durch Niedermoore und Braunerden- Parabraunerden charakterisiert.

Braunerden weisen im Profil einen humosen Oberhorizont (Ah-Hoizont) auf, der in der Regel gleitend in einen braun gefärbten Horizont im Unterboden (Bv-Horizont) übergeht. Darunter folgt in 25 -150 cm Tiefe der C-Horizont der meist aus Lockermaterial des Ausgangsgesteins (Sand) besteht. Dieser tiefgründige, gut durchwurzelbare und mit einem guten Wasserhaushalt ausgestatteten Boden ist einer der fruchtbarsten Böden Brandenburgs. Die Fruchtbarkeit ist weiterhin auf die hohe Wasserspeicherkapazität, die guten Nährstoffvorräte und die gute Austauschkapazität zurück zuführen. Die hohe Bindigkeit des Bodens ist ursächlich für das hohe Speicher-, Puffer- und Transformationsvermögen gegenüber Stoffeinträgen. Durch Staunässe kann der Lufthaushalt im Unterboden negativ beeinflusst werden.

Niedermoorböden sind subhydrisch entstandene, aus organischen, grundwasserbeeinflussten Böden, entstandene Moore mit einer mehr als 30 cm mächtigen Torfauflage. Durch das hoch anstehende Grundwasser entsteht Luftmangel, der den Abbau organischer Substanz hemmt. Die Niedermoorbereiche im Untersuchungsgebiet sind zum Teil melioriert und wurden bis zuletzt als Grünland genutzt. Sie weisen ein hohes Porenvolumen und eine hohe nutzbare Wasserqualität auf. Die Filter- und Pufferkapazität ist als hoch einzuschätzen.

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

<u>Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum</u>

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Im Westen des Untersuchungsraums sind Niedermoorböden vorhanden. An die unterschiedlichen Feuchte- und Nährstoffverhältnisse haben sich viele Tier- und Pflanzenarten (Moorfrösche, Großer Heufalter) angepasst die sich nur unter diesen Bedingungen gegenüber konkurrenzstarken Arten behaupten können.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Die Niedermoorböden dienen des Weiteren der Wasser- und Stoffspeicherung. Niedermoore wirken als „Stoffsenke" auf Grund ihrer hohen Speicherkapazität von Kohlenstoff und Stickstoff. Die Speicherleistung von Kohlenstoff ist teilweise höher als in Wäldern. Durch die Quellfähigkeit der Torfe könne große Menge an Wasser gespeichert werden, so dass Hochwasserspitzen gedämpft und der Wasserabfluss gemindert wird.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Niedermoorböden haben wie alle Moorböden eine große Bedeutung als Archiv der Kultur und Naturgeschichte. Sie sind eines der wichtigsten Umweltarchive. Sie können durch stratigraphische Untersuchungen der Pollen und Großreste im Torfkörper Hinweise auf die Vegetation- und Umweltgeschichte geben. Des Weiteren zeigen die gebundenen Schwermetalle im Torfkörper die atmosphärischen (anthropogenen und natürlichen) Stoffeinträge an.

Böden mit einer hohen Bedeutung als Nutzfläche

Eine Bewertung des Bodens als landwirtschaftliche Nutzfläche (siehe Ertragspotenzial und Ackerzahlen) wird für den Planungsraum als nicht zweckmäßig erachtet. Der Schwerpunkt der Nutzungen liegt auf Seiten einer gewerblichen Nutzung der Flächen als Zeltplatz. Verbleibende Flächen im Bereich der zur Ausweisung vorgesehenen Bauflächen unterliegen zweckgebunden einem hohen Versiegelungsgrad. Angrenzende Freiräume werden ausschließlich mit unterhaltenden Maßnahmen (regelmäßige Mahd) bewirtschaftet.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark keine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet registriert.

2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Gewässer II. Ordnung als offene oder verdeckte Wasserläufe bzw. Rohrleitungen.

An der östlichen Grenze des Untersuchungsraumes befindet sich der Unteruckersee. Er ist mit einer Fläche von 11,73 km_ einer der großen Zungenbeckenseen Norddeutschlands. In den Uferzonen des Sees befinden sich mehrere geschützte Biotope wie Röhricht, Erlenbrüche und Verlandungszonen sowie artenreiche Feuchtwiesen, die als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen sind. Der See hat als Brut- und Vermehrungsgebiet für eine Vielzahl von Tierarten eine besondere Bedeutung.

Grundwasser

Im gesamten Geltungsbereich ist ab einer Tiefe von 1 m mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südosten zum Unteruckersee gerichtet.

Der Schutz des Wasserhaushaltes in qualitativer und quantitativer Hinsicht ist Aufgabe eines ressourcenorientierten Naturschutzes. Das Medium Wasser ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und nachhaltig zu sichern. Durch den Betrieb des Zeltplatzes werden keine Schadstoffe in jeglicher Form freigesetzt. Für den Planungsraum besteht somit keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Die Grundwasserneubildung wird im Geltungsbereich nicht beeinflusst. Die geplante Versiegelung beträgt ca. 377 m_. Innerhalb der einzelnen Baugrenzen werden Schutzhütten mit geringer Grundfläche errichtet. Das Niederschlagswasser kann seitlich von ihnen in das Erdreich versickern.

Die geplante Maßnahme berührt keine Trinkwasserschutzgebiete.

Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie überflutungsgefährdete Flächen sind nicht vorhanden oder betroffen.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Großräumig befindet sich der OT Zollchow im „Rückland der Mecklenburgisch - Brandenburger Seenplatte". Dieser Großraum ist weiter unterteilt. Der Geltungsbereich befindet sich inmitten der Landschaftseinheit „Uckerniederung mit Uckersee". Sie ist dem Landschaftstyp Gewässerlandschaft (gewässerreiche Kulturlandschaft) zugeordnet und befindet sich innerhalb Großlandschaft „Norddeutsche Tiefland"

Das Gebiet hat eine Fläche von 150 km_. Eingelassen in die Lehmplatten des Uckermärkischen Hügellandes ist sie gekennzeichnet durch die beiden großen Uckerseen. Die intensive Grünlandnutzung sowie die ackerbauliche Nutzung sind in gleichen Teilen anzutreffen und prägen das Landschaftsbild.

Der zu beurteilende Standort befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Zollchow, südwestlich des Unteruckersees. Die bebaute Ortslage schließt im Westen direkt an den Geltungsbereich an. An der Westgrenze des Geltungsbereiches befinden sich ein Erlenbruchwald sowie eine dahinter liegende Röhrichtzone und der Unteruckersee. Im Norden und Süden wird das Plangebiet von unbebauten Nachbargrundstücken begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 25 m ü DHHN. Es fällt in Richtung Osten auf rund 20 m über DHHN leicht ab. Im Westen steigt das Gelände auf 27,5 m über HN an. Es ergibt sich so ein Reliefunterschied von etwa 7,5 m. Er ist auf die glazialen und periglazialen Überprägungen der Weichseleiszeit zurückzuführen.

Die **Bewertung der Erlebnisqualität** und des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der standortbezogenen Kriterien zur *Vielfalt, Eigenart, Naturnähe (Kulturgrad) und Schönheit* (Erleben).

Landschaftlich kann der Untersuchungsraum überwiegend als gering bebauter und extensiv genutzter Siedlungs- und Wirtschaftsraum eingeordnet werden. Die anthropogenen Vorprägungen sind deutlich erkennbar. Die **Vielfalt** des Gebietes ist auf die unterschiedlichen kleingärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzungen und die naturnahen Biotope am Ufer des Unteruckersees zurück zu führen.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes unterliegt bisher einer eher untergeordneten Bedeutung.

Die Gemeindestraße „Unner Enn" grenzt an den Geltungsbereich. Von ihr ausgehend wird das Gebiet durch einen öffentlich nutzbaren, unversiegelten Weg erschlossen. Eine Zerschneidung des Gebietes findet durch den Weg jedoch nicht statt.

Die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und die Kleingartennutzung bestimmen die **Eigenart** der Landschaft als Teil einer dörflichen Kulturlandschaft.

Das landschaftsästhetische Erlebnis im Untersuchungsraum wird als allgemein positiv durch die angrenzende Wasserfläche des Unteruckersee und dem hohen Natürlichkeitsgrad der Ufervegetation bewertet. Die Hanglage des Untersuchungsgebietes ermöglicht eine ästhetisch ansprechende Fernsicht und fördert die Erlebbarkeit der **Schönheit** der Landschaft.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima des Untersuchungsraums wird durch stark kontinentale Einflüsse des Binnentieflandes geprägt.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 8,2° C, Januar- und Julidurchschnitt belaufen sich auf -1,3° C und 17,5° C. Der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt im Mittel zwischen 547 mm (Station Angermünde, Normalwerte der Meß-Reihe 1951/ 80 Quelle: Klimadaten der DDR, Ein Handbuch für die Praxis, Reihe B, Band 14)).

Das Klima des Untersuchungsgebietes ist als Mecklenburgisch- Brandenburgisches Übergangsklima charakterisiert. Vorherrschend ist hier der kontinentale Klimacharakter, tiefe Wintertemperaturen, hohe Sommerwärme und eine frostfreie Zeit von weniger als 170 Tagen. Die westlichen Winde sind mit einem Jahresanteil von 48,7 % vorherrschend, wobei im Sommer dieser Anteil höher als 50% ist (ARENDT (1969)).

Die vom Planungsraum ausgehende Klimawirkung ist auf Grund der geringen Fläche und der fehlende Versiegelung als gering einzuschätzen. Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen hinsichtlich des Mikroklima im Untersuchungsraum bestehen nicht.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale berührt.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Siedlung

Emissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, gelten als schädliche Umwelteinwirkungen.

Die gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen mit Hilfe der Umweltprüfung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter des Untersuchungsraumes beurteilt werden.

Der Abstand zu relevanten Immissionsorten (Wohnnutzung und des Ortsteils Zollchow) beträgt mehr als 125 m.

Derzeit sind keine wesentlichen Emissionsquellen/Flächen vorhanden, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Mit der Ausweisung als Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet soll eine temporäre Nutzung als Zeltplatz und die Errichtung von Schutzhütten gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden. Zulässig sind insbesondere Zelte sowie Schutzhütten und alle für Zeltplätze übliche, nicht störende Freizeitaktivitäten.

Eine negative Beeinflussung der Wohnnutzungen des Ortsteils Zollchow ist trotz des geringen Abstandes auszuschließen. Die Vorbelastung durch den Lärm der Landmaschinen der angrenzenden, landwirtschaftlichen Betriebsstätte ist unlängst größer als die vom Plangebiet ausgehenden möglichen Lärmemissionen. Des Weiteren überschreiten die Lärmemissionen die gesetzlichen Vorgaben nicht.

Die Auswirkungen auf die Kleingärten sind ebenfalls als geringfügig zu betrachten, da die Nutzung der Gärten nur für wenige Stunden am Tag stattfindet und die die gesetzlichen Ruhezeiten auf dem Zeltplatz eingehalten werden müssen.

Die relativ geringe Anzahl von Zeltstandplätzen und Schutzhütten, sowie der saisonale Betrieb verringern die potentiellen Störwirkungen zusätzlich.

Mit motorisierten Verkehrsaufkommen ist durch den Betrieb des Zeltplatzes nicht zu rechnen. Die Anlage ist auf Rad- und Wasserwanderer ausgerichtet. Standplätze für Kraftfahrzeuge und Wohnmobile sowie Campinganhänger sind im Geltungsbereich nicht geplant.

Schädliche Umweltwirkungen durch Immissionen, die von den bestimmungsmäßigen Nutzungen im B-Plangebiet „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow ausgehen, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhersehbar.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im § 10 des Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Festsetzungen des Bebauungsplans auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben können.

Die Beeinträchtigung bis hin zum Entzug von Lebensräumen ist für Pflanzen und Tiere auf den Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow bzw. die damit in Verbindung stehende Ausweisung von Baugrenzen begrenzt. Die mögliche Neuversiegelung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,1 auf eine Fläche von 377 m_ begrenzt. Des Weiteren werden die ausgewiesenen Baugrenzen so angeordnet, dass eine Inanspruchnahme geschützter und schützenswerter Biotope vermieden wird. Es sind ausschließlich Bereiche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden in Verbindung mit Festsetzungen des Bebauungsplans keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Pflanzen- oder Tierarten inkl. deren Nist-, Brut- und Lebensstätten beeinträchtigt oder beseitigt.

Der Geltungsbereich war durch anthropogene Nutzungen (Landwirtschaft, Kleingärten, Badestelle) und die Nähe zur Ortslage vorbelastet.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme beschränken sich auf die geplanten Schutzhütten. Hier sind ausschließlich Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen. Damit verbundene Eingriffe können durch die in der Ausgleichsbilanzierung angeführten Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

Zu bewerten ist der Einfluss des **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Unter-Uckersee".** Die für den Planungsraum gewollte Nutzung als Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet ist mit der Schutzverordnung des LSG vereinbar. Der Landschaftsraum des Untersuchungsgebietes wird geringfügig durch Baumaßnahmen beeinträchtigt. Diese Baumaßnahmen stehen aber in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung touristischer Infrastrukturen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes zu Zwecken der Erholung in der Landschaft.

Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Gemeinde Nordwestuckermark innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ein Antrag auf Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark eingereicht, weil in Verbindung mit den Auswirkungen des geplanten Zelt- und Wochenendhausplatzgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand **keine nachteilige Wirkungen oder Beeinträchtigungen des Schutzzweckes** des LSG zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Verträglichkeitsstudie kann festgestellt werden, dass der vorzeitige Bebauungsplan "Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow und die damit in Verbindung stehende temporäre Zeltnutzung sowie die Errichtung der Schutzhütten verträglich mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des **Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Uckerniederung"** ist (*siehe Anhang 5*).

Hinsichtlich des Gehölzbestandes innerhalb des Gewerbegebietes ist zu beachten, dass es gemäß § 34 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) grundsätzlich verboten ist, Bäume, Gebüsch und Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden.

Die Böden der betroffenen Flächen werden durch den Bau- und anlagebedingten Teilverlust der Bodenfunktionen und Veränderung der gewachsenen Bodenstruktur irreversibel beeinträchtigt.

Durch die Erdarbeiten finden infolge Bodenauf- und Abtrag und Verdichtung erhebliche Veränderungen der Bodenfunktionen gegenüber den bisherigen Nutzungen statt.

Im Bereich der ausgewiesenen Baugrenzen gehen durch eine mögliche Versiegelung auf einer Fläche von 377 m_ alle Bodenfunktionen verloren.

Auf die Inanspruchnahme von Niedermoorböden (Archivfunktion) im Osten des Geltungsbereiches wird verzichtet. Die potentiellen Versiegelungen finden ausschließlich auf mineralischen Böden mit normaler Funktionsausprägung statt.

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte GRZ auf ein notwendigstes begrenzt. Die verbleibenden Eingriffe werden vollständig am Ort und zeitnah ausgeglichen.

Durch die Errichtung eines saisonalen Zeltplatzes für Rad- und Wasserwanderer ohne Befahrung der Fläche und ohne dauerhafte Versiegelungen ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass auf den zeitweise in Anspruch genommenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zeltplatz keine oder nur unwesentliche Funktionen verloren gehen.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone bzw. in einem Überschwemmungsgebiet. Naturnahe Gewässer befinden sich außerhalb des Einflussbereiches des Bebauungsplans.

Gewässer II. Ordnung als offene oder verdeckte Wasserläufe sind von den ausgewiesenen Bauflächen nicht betroffen. Damit ist ein Einfluss auf Oberflächengewässer auszuschließen.

Im Untersuchungsraum besteht Grund- und Stauwassereinfluss. Der Grundwasserflurabstand wird bei den anstehenden durchlässigen Sedimenten mit ca. 1 m eingeschätzt. Dem Planungsraum ist damit eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe zuzuordnen.

Durch den ordnungsgemäßen Betrieb des Zeltplatzes werden keine grundwassergefährdenden Stoffe freigesetzt.

Motorisierter Individualverkehr findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht statt. Des Weiteren sind auch keine Standplätze für Pkw, Wohnmobile, Campinganhänger sowie Dauerstellplätze vorgesehen.

Eine potenzielle Gefährdung durch die Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle, Ammoniak, Schwefelverbindungen ...), besteht lediglich in der Bauphase.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Das durch die zusätzliche Versiegelungen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird entstehungsnah einer Versickerung zugeführt, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass bezüglich dieser Konfliktsituation die betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sich nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Der Betrieb des in Planung befindlichen Zeltplatzes beeinflusst die Luft nicht. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das landschaftsästhetische Erlebnis im Untersuchungsraum wird durch das Vorhaben kaum beeinflusst. Die Naturnähe als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna ist trotz der baulichen Anlagen überdurchschnittlich. Die geplanten Schutzhütten sind lediglich von geringem Ausmaß und entsprechen der standorttypischen Bebauung der Kleingärten. Ihre geringe Grundfläche und Höhe stören nicht die Blickachsen in Richtung Unteruckersee und die umgebende Natur.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erlebnisqualität und des Landschaftsbildes erfolgt unter Berücksichtung der standortbezogenen Kriterien zur Vielfalt, Eigenart, Naturnähe (Kulturgrad) und Schönheit (Erleben) nicht.

Vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind so auszuschließen.

2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Uckerniederung" wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme beurteilt. (*siehe Anhang*)

Entsprechend den Empfehlungen der LANA zu den „Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000 – Gebiete ..." wurde die Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gutachterlich untersucht.

Zu prüfen war, ob das Vorhaben die Definition eines Projektes erfüllt. Die vorliegenden Unteruchungen zeigen, dass das Vorhaben der Definition eines Projektes nach § 10 BNatSchG entspricht.

Weiterhin wurde geprüft, ob das Projekt geeignet ist, ein Europäisches Vogelschutzgebiet auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen in seinen Erhaltungs- und Schutzzielen erheblich zu beeinträchtigen.

Die Flächeninanspruchnahme des SPA-Gebietes betrifft ausschließlich das temporäre Errichten eines Zeltplatzes für Rad- und Wasserwanderer auf im B-Plan festgesetzten Grünflächen die bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Eine zusätzliche Flächenzerschneidung erfolgt nicht. Eine Belastung durch Immissionen erfolgt nicht.

Im Ergebnis ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung auszuschließen.

2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsraums sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden oder betroffen.

2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens die Stabilität und Leistungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushalts innerhalb des Untersuchungsraums keinen wesentlichen Veränderungen unterliegt.

2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, durch die zurückhaltende Erschließung und Gliederung des Planungsraumes, sowie durch die Beschränkung der Neuausweisung von Bauflächen auf mineralische Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung fügen sich die aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwartenden Umweltauswirkungen gut in die bestehende Kulturlandschaft des Untersuchungsraums ein.

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch

Unter Punkt 2.2.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Die Ausweisung des Zelt- und Wochenendhausplatzgebietes wurde so gestaltet, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch/Gesundheit zu erwarten sind.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Neuversiegelungen sind im vorliegenden Vorzeitigen Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow nur in den ausgewiesenen Baugrenzen erlaubt und beschränken sich auf eine Fläche von maximal 244 m_.

Betroffen sind hier ausschließlich Standorte von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die angrenzende Vegetationsdecke ist anthropogen überprägt und unterliegt einem geringen Natürlichkeitsgrad.

Das europäische Vogelschutzgebiet SPA „Uckerniederung" (DE 2649-421) sowie deren Schutz- und Erhaltungsziele werden nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

Das Vorhaben entspricht der „Verordnung der zur Unterschutzstellung des Unter-Uckersees als Landschaftsschutzgebiet" vom 21.07.1992.

Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch flächensparende Bauweise und die geringe potentielle Neuversiegelungen sind die Eingriffe für das Schutzgut Boden auf das Notwendigste begrenzt.

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere und Wasser, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Für das Plangebiet sind diese Auswirkungen als unwesentlich zu beschreiben.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird auf Grund des Fehlens von stofflichen Schadstoffeinträgen nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Luft ist als Medium ein wesentlicher Transportpfad für die Ausbreitung von Schall.

Beeinträchtigungen oder Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Im Geltungsbereich werden lediglich kleinräumige Schutzhütten errichtet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Begrenzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgesichert. Resultierend ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter betroffen. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind auszuschließen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die derzeitige Nutzung des Umfeldes als Badestelle und Wasserwanderrastplatz ließ auch nach Prüfung anderer Standortmöglichkeiten keine Alternative zu, weil die bereits getätigten investiven Maßnahmen (Errichtung eines Versorgungsstützpunktes gemäß § 34 BauGB) umfangreich genutzt werden und weitere Wasserwanderrastplätze im Gebiet der Ortslage Zollchow nicht vorhanden sind.

Neuinvestitionen an anderen Standorten für sanitäre Einrichtungen usw. sind für die Gemeinde und Fremdinvestoren aus wirtschaftlicher nicht tragbar.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ. Bezogen auf das Schutzgut Mensch wurden im Rahmen der Umweltprüfung die im Geltungsbereich bereits vorhandenen bzw. geplanten wesentlichen Emissionsquellen/Flächen dargestellt und deren betriebsbedingte Auswirkungen auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen des Ortsteiles Zollchow untersucht.

Wechselwirkungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes bzw. Immissionseinwirkungen von Außen konnten nicht festegestellt werden.

Spezifische Emissionsdaten liegen nicht vor. In Ableitung der möglichen Umweltauswirkungen wurde auf gutachterliche Berechnungen im Hinblick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. zu anderen Umweltauswirkungen verzichtet.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über einem Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das vorhabenbezogene **Monitoringkonzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, und gegebenen Falls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde plant in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Annahmen zu den angestrebten Nutzungen des Plangebiets im Nachhinein zutreffen, bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Im Rahmen der **Beurteilung der Verträglichkeit des Projektes - Vorzeitiger Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Uckerniederung" (DE 2649-421)** - kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit in Verbindung stehende temporäre Zeltnutzung sowie die Errichtung der Schutzhütten verträglich mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes sind.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bauleitplanverfahren der Gemeinde Nordwestuckermark soll die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Errichtung eines Rastplatzes für Rad- und Wasserwanderer im Ortsteil Zollchow schaffen.

Die Vorhabensflurstücke 23/4 und 23/3 werden gegenwärtig als extensives Grünland genutzt. Durch die Festsetzung des Sondergebietes (SO) „Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet", nach § 10 Absatz 1 BauNVO, soll eine temporäre Nutzung als Zeltplatz und die Errichtung von Schutzhütten planungsrechtlich abgesichert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf eine Fläche von 3.755 m_. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 23/3 und 23/4 der Flur 2 des OT Zollchow.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Zollchow südwestlich des Unteruckersee. Im Norden grenzt ein unbebautes Nachbargrundstück und eine landwirtschaftlich genutzte Halle an das Planungsgebiet. An der westlichen Grenze befinden sich Kleingärten. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße „Unner Enn" über eine unbefestigte, öffentliche Verkehrsfläche. Im Süden grenzt wiederum ein unbebautes Nachbargrundstück. Die östliche Grenze wird durch einen Erlenbruchwald gebildet an den sich der Unteruckersee anschließt.

Das Planungsgebiet liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 25 m ü DHHN. Es fällt in Richtung Osten auf rund 20 m über DHHN leicht ab. Im Westen steigt das Gelände auf 27,5 m über DHHN an. Es ergibt sich so ein Reliefunterschied von etwa 7,5 m.

Der Planungsraum unterliegt **keinem rechtswirksamen Flächennutzungsplan**.

Im unmittelbaren Planungsraum befinden sich keine immissionsrelevanten Quellen. Für diesen Fall gibt die öffentliche Gesetzgebung keine Hilfestellungen zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes. Aus diesem Grund wurde die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des **Untersuchungsraumes** gewählt.

Zusammenfassend waren **folgende Konfliktschwerpunkte** mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere, Pflanzen, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die **Geräuschentwicklungen** durch die Nutzung des Zeltplatzes und der Schutzhütten wurden bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tier und Luft in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung beurteilt.

Der Betrieb des Zeltplatzes für Rad- und Wasserwanderer **nimmt Freiräume in Anspruch**, die hinsichtlich ihrer Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Pflanzen untersucht wurden. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen unterliegen besonders im unmittelbaren Einwirkbereich des Zeltplatzes möglichen Beeinträchtigungen durch das zu erwartende touristische Publikum (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung).

Zu bewerten war der Einfluss auf das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Unter-Uckersee".** Der Landschaftsraum des Untersuchungsgebietes wird geringfügig durch Baumaßnahmen beeinträchtigt. Diese Baumaßnahmen stehen aber in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung touristischer Infrastrukturen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes zu Zwecken der Erholung in der Landschaft. Die für den Planungsraum gewollte Nutzung als Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet ist dem entsprechend mit der Schutzverordnung des LSG vereinbar.

Einen wichtigen Schwerpunkt der durchzuführenden Untersuchungen bildete die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der des **SPA Gebietes (DE 2649-421) „Uckerniederung".**

Als Ergebnis der Verträglichkeitsstudie kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow und die damit in Verbindung stehende temporäre Zeltnutzung sowie die Errichtung der Schutzhütten verträglich mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA "Uckerniederung" ist.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

5 Anhang

Anhang 1	**Luftbild** Google Earth, GeoContent 2007
Anhang 2	**Darstellung des Untersuchungsraumes** Google Earth, GeoContent 2007
Anhang 3	**Darstellung der Schutzgebiete** MLUV Brandenburg April 2008 Landwirtschaft und Umweltinformationssystem (LUIS BB), Google Earth, GeoContent 2007
Anhang 4	**Biotoptypenkartierung** auf Grundlage eigener örtlicher Erhebungen, März 2008
Anhang 5	**Beurteilung der Verträglichkeit** des Projektes - Vorzeitiger Bebauungsplan „Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Uckerniederung" (DE 2649-421), Baukonzept Neubrandenburg GmbH, April 2008

A.2 Unterlagen zu den Beteiligungsverfahren des Planaufstellungsverfahrens

Land Brandenburg
Ministerium für Infrastruktur
und Raumordnung

EINGEGANGEN
22. Aug. 2007

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Land Berlin
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Referat GL 6, Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt (Oder)

Gemeinde Nordwestuckermark
Die Bürgermeisterin
Amtsstraße 8
17291 Nordwestuckermark (Schönermark)

Datum:	21. August 2007
Geschäftsz.:	GL 6.12-07/0511/11
Bearbeiter:	Herr Knopf
Tel.:	(0335) 5 60-31 13
Fax:	(0335) 5 60-31 18
E-mail:	fred.knopf@gl.brandenburg.de

Bebauungsplan „Rastplatz für Rad- und Wasserwanderer", Zollchow

hier: **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung**

Gemeinde:	**Nordwestuckermark**
Landkreis:	**Uckermark**
Planungsregion:	**Uckermark-Barnim**
Reg.-Nr.:	**GL 6 – 0511/2007**

Ihr Schreiben vom 06.08.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Staatsvertrag vom 27. Oktober 2005 (GVBl. I S. 268) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

1. Planungsabsicht

Über ein Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Rastplatzes für Rad- und Wasserwanderer in dem Ortsteil Zollchow geschaffen werden. Geplant ist, eine östlich an die bebaute Ortslage anschließende, ca. 2.000 m² große Fläche mit überdachten Sitzgruppen und ca. 40 Plätzen für 2-Mann-Zelte auszustatten. Der geplante Rastplatz steht in funk-

tionalem und räumlichem Zusammenhang zu einer weiter östlich gelegenen Bade- und Anlegestelle am Unteren Uckersee und einem Sanitär-, Info- und Verpflegungspunkt in der Ortslage Zollchow.
Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Unter Uckersee", und der als Planbereich 3 bezeichnete Teil zudem im EU-Vogelschutzgebiet „Uckerniederung.

2. Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Nordwestuckermark ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997(BGBl. I S. 2081, 2902)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9)
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 7. August 1997 (GVBl. I 1998 S. 14) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 2004 (GVBl. I S. 11)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung – vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 20. Juli 2004 (GVBl. II S. 558)
- Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan "Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte" vom 22. Juli 1997 (AAnz. S. 738)
- Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung" vom 4. Oktober 2000 (ABl. 2004 S. 718).

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß G 3.1.10 LEP GR soll die Attraktivität der durch die Landnutzung geprägten Kulturlandschaft für eine naturverträgliche Erholung erhalten und entwickelt werden. Die touristische Infrastruktur soll verbessert werden.

Entsprechend § 31 LEPro sind in den überwiegend ländlich geprägten Gebieten des äußeren Entwicklungsraumes neben den Erholungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung vor allem die für die Wochenend- und Ferienerholung besonders geeigneten Fremdenverkehrsgebiete festzulegen und weiterzuentwi-

ckeln. Für Erholung und Tourismus ist eine große Vielfalt an Angeboten in der freien Landschaft und in den Städten und Dörfern zu entwickeln.

Nach § 3 (1) Nr. 9 BbgLPlG ist der Natur- und Landschaftsschutz unter Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft besonders zu fördern. Die Planungsträger haben die Nutzungsbeschränkungen in den zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft festgesetzten Schutzgebieten zu berücksichtigen.

Beurteilung/Wertung

Die angezeigte Planung erhält bei besonderer Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes landesplanerische Zustimmung.

Begründung:

Die Planung trägt zur Erweiterung der touristischen Angebote im Bereich des Unteruckersees bei.

3. Hinweise

Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planung geführt haben, unverändert bleiben.

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stoll

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
1.	**Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 6** Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	19.05.2008	o Der vorliegende Planentwurf ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
2.	**Landkreis Uckermark** **Planungsamt** K.-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	06.06.2008	**1. Untere Denkmalschutzbehörde** Bodendenkmalschutz o Folgender Hinweis sollte auf der Plankarte vermerkt werden: Für Vorhaben mit Erdeingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 i. V. m. § 19 BbgDSchG erforderlich, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde vor Maßnahmebeginn einzuholen ist.	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Planzeichnung wird redaktionell um diesen Hinweis ergänzt.
			2. Tourismus o Für die Boote der Wasserwanderer sollten Anlegemöglichkeiten und Liegeplätze vorgesehen werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Bereich der Uferzone des Unteruckersees befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Entsprechend kann die Schaffung von Anlegemöglichkeiten oder Liegeplätze für Boote nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sein.
			3. Bauplanung 3.1 Plankarte	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
			o Die Fassung des BauGB ist zu aktualisieren.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Innerhalb der Präambel wird die Fassung des Baugesetzbuches aktualisiert. Unter den Rechtsgrundlagen wird bereits die korrekte Fassung des BauGB zitiert.
			o Zur eindeutigen Lesbarkeit des Planes sollten die Baufelder konsequent vermaßt werden.	**Der Anregung wird entsprochen.** Die Baufelder werden ergänzend vermaßt.
			o Für die Umsetzung des B-Planes wäre es städtebaulich sinnvoller und auch praktikabler, die Verkehrsfläche gänzlich auf dem Flurstück (FS) 23/4 festzusetzen. Das erspart neben der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im B-Plan auch die restliche Sicherung im Grundbuch des FS 23/3. Sollte an der Wegeführung festgehalten werden, sind die Geh- und Fahrrechte in	**Der Anregung wird nicht entsprochen.** Die festgesetzte Verkehrsfläche entspricht der tatsächlichen Wegeführung in der Örtlichkeit. Die dingliche Sicherung der Geh- und Fahrrechte und die damit in Verbindung stehende inhaltliche Bestimmung erfolgt durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch noch vor Satzungsbeschluss.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
			ihrem Inhalt genau zu bestimmen, sowohl nach der Art der Belastung als auch nach dem Ausmaß und nach der Lage der betreffenden Flächen. Der Kreis der Begünstigten muss außerdem festgelegt werden. Vom Planansatz her lässt sich eine öffentliche Verkehrsfläche nicht unmittelbar ableiten, deshalb sollte die Notwendigkeit dieser Festlegung und als Alternative eine private Verkehrsfläche i. S. § 9 (1) Nr. 11 BauGB nochmals geprüft werden.	Die Notwendigkeit einer öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass sowohl die Zeltplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches als auch die sich im Osten anschließende Badestelle am Unteruckersee ausschließlich über den hier vorhandenen Weg erschließbar sind. Die Nutzung erfolgt durch ein breites Publikum aus Einwohnern der Ortslage Zollchow und Wasserwanderern des Unteruckersees. Zu dem nutzt die Gemeinde diesen Weg zur Unterhaltung der Uferzone. Folglich ist allein eine öffentliche Widmung zweckmäßig, um allen Nutzern gerecht zu werden.
			3.2 Textliche Festsetzungen o Hinsichtlich der Art der Nutzung sind u. a. Schutzhütten zulässig. Um in der Planumsetzung Irritationen auszuschließen, sollten Schutzhütten begrifflich definiert werden.	**Der Anregung wird entsprochen.** Der Begriff Schutzhütten wurde den Formulierungen des § 55 II Nr. 12 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) entnommen. Beabsichtigt ist hier die Zulässigkeit von Holzhütten in einem ansonsten unbebauten Gebiet, die zum Schutz vor Unwetter sowie als Übernachtungsmöglichkeit für Wasserwanderer dienen soll. Innerhalb der Begründung wird diese begriffliche Definition von „Schutzhütten“ redaktionell ergänzt.
			3.3 Verfahrensvermerke o Der Ausfertigungsvermerk muss auch das Datum des Satzungsbeschlusses und das der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde enthalten. Da der B-Plan der Genehmigungspflicht unterliegt, handelt es sich im Vermerk Nr. 5 um die Genehmigung und nicht um den Satzungsbeschluss.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Verfahrensvermerke werden entsprechend redaktionell überarbeitet.
			3.4 Begründung o Unter Pkt. 6.1 wird für den Zeitlatz eine Standplatzkapazität benannt. Verbindlichkeit erlangt die Anzahl jedoch nur, wenn sie unter die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird.	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.** Die benannte Zeltplatzkapazität ergibt sich aus der zur Verfügung stehenden Fläche innerhalb des Geltungsbereiches. Damit ist Anzahl möglicher Standplätze innerhalb des Plangebietes sehr begrenzt. Derzeit liegen der Gemeinde Nordwestuckermark keine städtebaulichen Gründe vor, die eine Festsetzung der Standplätze rechtfertigen würde.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
		10.06.2008	**Untere Bodenschutzbehörde**	
			o Nach Durchsicht ihrer Unterlagen und Abgleich mit den mir vorliegenden BIBOS-/ RBS-Datensätzen wird festgestellt, dass sich die geplanten Baugrenzen (gemäß Planungsunterlage Bodenkartierung, Obj.Nr. 3032, v. 14.05.2008) außerhalb des Moorgebietes befinden. Der Baustandort ist durch sandigen Lehm mit Ackerzahlen über 50 gekennzeichnet	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren Belange.
		11.06.2008	**Untere Wasserbehörde, Landwirtschaft**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
			o Keine Äußerung	Es ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren Belange.
		11.06.2008	**Untere Naturschutzbehörde**	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
			o Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet &LSG) „Unter-Uckersee“. Mit Schreiben vom 08.05.2008 hat die Gemeinde Nordwestuckermark den Entwurf des B-Planes der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark zur Prüfung der Vereinbarkeit der künftigen Festsetzungen des B-Planes mit dem besonderen Schutzzweck der LSG-Verordnung eingereicht. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Es ist jedoch bereits jetzt festzustellen, dass eine Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet <u>nicht</u> erforderlich.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit Schreiben vom 17.06.2008 wurde mit Bezug auf den Antrag der Gemeinde Nordwestuckermark durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark abschließend entschieden, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee“ nicht entgegenstehen. Ein Ausgliederungsantrag ist damit nicht erforderlich.
			o Die Zuordnung der vorhandenen Grünlandnutzung im Plangebiet ist in den vorliegenden Unterlagen nicht einheitlich: - „extensives Gründland“: Punkt 1 (S. 3) und Punkt 6.4 (S. 9) der Begründung – „intensives Gründland“: Punkt 5.1 (S 6) der Begründung und Punkt 1 (S. 3), Punkt 2.1 (S. 7), Punkt 2.2.2 (S 12) und Anhang 4 des Umweltberichtes. Hier besteht noch Korrekturbedarf.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Bisher wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als intensives Grünland genutzt. Dies ist auch der Biotoptypenkartierung als Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Formulierungen innerhalb der Begründung werden dahin gehend redaktionell vereinheitlicht.
			o Im Punkt 5.1 (S. 6) der Begründung ist die Himmelsrichtung bezüglich der Lage des Unteruckersees zum Plangebiet weiterhin nicht richtig angegeben. Statt	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Begründung wird entsprechend redaktionell berichtigt.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
			„Etwa 100 m westlich des Plangebietes befindet sich der Unteruckersee“, muss es korrekterweise „… 100 m östlich …“ heißen. o Für den weiteren Ablauf des Planverfahrens ist zu beachten, dass das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) inzwischen zuletzt durch Gesetz vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686) geändert wurde. Die Angaben bezüglich des BNatSchG im Punkt .21 (S. 4) der Begründung, auf der Planzeichnung und im Punkt 1.2 (S. 4) des Umweltberichtes sind entsprechend zu ändern.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Rechtsgrundlage des Bundesnaturschutzgesetzes wird entsprechend angepasst.
3.	**Land Brandenburg** **Landesbetrieb Straßenwesen** Tramper Chaussee 3, Haus 8 16225 Eberswalde		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
4.	**Land Brandenburg** **Landesamt für Bauen und Verkehr** Lindenallee 51 15366 Hoppegarten		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
5.	**Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim** Coppistaße 1 e 16227 Eberswalde		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
6.	**Amt für Forstwirtschaft** Vietmannsdorfer Straße 17 17268 Templin	05.06.2008	o Im Vergleich zum Vorentwurf oben genannter Planung gibt es hinsichtlich unserer Stellungnahme keine neuen Aspekte. Wald im Sinne des Gesetzes wird nicht in Anspruch genommen bzw. nicht beeinträchtigt. Daher wird dem Vorhaben zugestimmt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren Belange.
7.	**Landesumweltamt Brandenburg** **Regionalabteilung Ost, RO 4** Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	30.05.2008	o Betreff des o. g. Vorganges teilen wir Ihnen mit, dass keine grundsätzlichen fachlichen Belange des Landesumweltamtes, Regionalabteilung Ost, hinsichtlich **Immissionsschutz** und **Naturschutz** durch das geplante Vorhaben berührt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren Belange.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
			o Seitens des Fachbereiches **Wasserwirtschaft** ergehen folgende Hinweise und Forderungen:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
			o Im Geltungsbereich werden keine stationären Einrichtungen des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalbereich Ost unterhalten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
			o Da sich das Planungsgebiet sehr ufernah am Unteruckersee befindet, sind die Wasserstandsverhältnisse zu berücksichtigen. Statistische Auswertungen der Wasserstände am Pegel Prenzlau, Wehr UP / Unterupkersee werden auf konkrete Anforderung hin bereitgestellt.	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.** Die Wasserstandsverhältnisse des Unteruckersees haben keine Relevanz für das vorliegende Planverfahren. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass die mit dem Bebauungsplan in Verbindung stehende saisonale Zeltplatznutzung ausschließlich auf Flächen stattfindet, die nicht von Grund- und Oberflächenwasser beeinflusst werden.
			o Das Eindringen in die Schilf- und Röhrichtzone bei menschlichen Aktivitäten (Baden, Lagern, Angeln, Beobachten, Sonnenbaden) muss unterbunden werden, da der Schilfgürtel des Unteruckersees nicht beeinträchtigt werden soll.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der angesprochene Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb der Umweltprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die vom Vorhaben und der temporären Zeltplatznutzung ausgehenden Wirkungen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erzeugen.
			o Neben dem Landesmessnetz sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen. Um Überplanungen generell auszuschließen, ist beim Auffinden unbekannter hydrologischer und hydrogeologischer Messstellen das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost, Fachbereich RO 5.2, Müllroser Chaussee 50 in 15236 Frankfurt (Oder) zu verständigen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wird diesbezüglich wie folgt ergänzt: Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erkundungspegel oder lokale Beobachtungsmessstellen der Wasserwirtschaft vorhanden. Um Überplanungen generell auszuschließen, ist beim Auffinden unbekannter hydrologischer und hydrogeologischer Messstellen das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost, Fachbereich RO 5.2, Müllroser Chaussee 50 in 15236 Frankfurt (Oder) zu verständigen.
			o Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 115 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (Gbl. Teil I, Nr. 22, Seite 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.12.2004 (GVBI Teil I, Nr.5, S. 50) verpflichtet, Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde zu dulden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
			o Das heißt im Einzelnen, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen die notwendige Errichtung und der Betrieb von Messanlagen des Gewässerkundlichen Landesdienstes (Pegel, Abfluss-, Grundwasser- u.a. Messstellen) sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen nicht eingeschränkt werden darf und zu dulden ist. o Zur Planung bestehen keine Einwände.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
8.	**Wasser- und Bodenverband „Uckerseen“** Neustädter Damm 71 17291 Prenzlau	27.02.2008	o Nach Durchsicht der uns eingereichten Unterlagen haben wir festgestellt, dass keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Uckerseen“ Prenzlau berührt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
9.	**Stadtwerke Prenzlau GmbH** Freyschmidtstraße 20 17291 Prenzlau	27.05.2008	o Das Flurstück 23/4 der Gemarkung Zollchow, Flur 2 ist durch einen Hausanschluss mit Trinkwasser erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung erfolgte durch eine abflusslose Sammelgrube mit einem Fassungsvermögen von 8,1 m^3.	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Begründung wird unter dem Punkt *8. Wirtschaftliche Infrastruktur* redaktionell wie folgt ergänzt: „Das Flurstück 23/4 der Gemarkung Zollchow, Flur 2 ist durch einen Hausanschluss mit Trinkwasser erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung erfolgte durch eine abflusslose Sammelgrube mit einem Fassungsvermögen von 8,1 m^3.“
10.	**E.ON edis AG** Postfach 14 43 15504 Fürstenwalde/Spree	09.05.2008	o Dem von Ihnen eingereichten Entwurf des VBP „Sondergebiet Rad- und Wasserwanderrastplatz“ im OT Zollchow gemäß Ihrem Schreiben vom 02.05.2008 wird zugestimmt. o Unsere Stellungnahme vom 18.03.2008 behält weiterhin Gültigkeit.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren Belange.
11.	**Deutsche Telekom AG, T-Com** Postfach 2 29 14526 Stahnsdorf	14.05.2008	o Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 vom 31.03.2008 Stellung genommen. o Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren Belange.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
12.	**GDMcom mbH** Maximilianallee 4 04129 Leipzig	22.05.2008	o Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir ihnen mit, dass o. a. weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. o Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verändert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren Belange.
13.	**Land Brandenburg** **Zentraldienst der Polizei/Kampfmittelbeseitigungsdienst** Wünsdorf Hauptallee 116/8 15838 Zossen		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
14.	**Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie** **Abt. Praktische Denkmalpflege** **Abt. Bodendenkmalpflege** Forstweg 1, Haus 4 14656 Brieselang	13.05.2008 19.05.2008	o Gegen die vorliegende Planung bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken. o Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, hat zu o. g. Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben, datiert vom 9. April 2008, die ihre Gültigkeit behält.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege teilte mit Schreiben vom 09.04.08 mit, dass im engeren Bereich des o. g. Vorhabens selbst zwar bisher keine Bodendenkmale bekannt geworden sind. Im gesamten Vorhabensbereich besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit dem Vorhaben keine Eingriffe verbunden, die einen Erdaushub tiefer 30 cm erfordern. Die Eingriffsfläche beschränkt sich auf die ausgewiesenen Baufelder. Die Begründung setzt sich mit der Möglichkeit des Antreffens bisher unbekannter Bodendenkmale hinreichend auseinander.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
				Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich daher keine mehr als geringfügigen, schutzwürdigen oder erkennbaren denkmalpflegerischen Belange.
16.	**Landesbauamt Strausberg** Prözeler Chaussee 12 a 15344 Strausberg		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
17.	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** Postfach 10 02 62 03002 Cottbus		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
18.	**Bundesvermögensamt Frankfurt/Oder** Kopernikusstraße 28 15236 Frankfurt/Oder		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
20.	**Industrie- und Handelskammer Potsdam** Postfach 3 43 15203 Frankfurt/Oder		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
21.	**Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg Konsistorium** Postfach 35 09 54 10218 Berlin		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
22.	**Erzbischöfliches Ordinariat Liegenschaften** Postfach 5 61 14005 Berlin		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
23.	**Land Brandenburg Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** Müllroser Chaussee 51 15236 Frankfurt/Oder		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
24.	**Wehrbereichsverwaltung Ost** Postfach 11 49 15331 Strausberg		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
25.	**BVVG mbH** **NL Brandenburg/Berlin** Borkumstraße 2 13189 Berlin		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
26.	**TLG Treuhandlkiegenschaftsge-sellschaft** **NL Berlin-Brandenburg** Am Bürohochhaus 2 14478 Potsdam		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
26.1	**DEGES Deutsche Einheit Fernstra-ßenplanungs- und –bau GmbH** Zimmerstraße 54 10117 Berlin		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
27.	**Stadt Prenzlau** Postfach 12 61 17282 Prenzlau	27.05.2008	o bezüglich der o. g. Bauleitplanung teile ich folgende eigende Planungen der Nachbargemeinde Stadt Prenzlau (Kreisstadt/ Mittelzentrum) mit - rechtskräftige Flächennutzungsplanung (Okt. 2001) - rechtskräftiger Bebauungsplan C I „Camping-platz am Kap“ in Realisierung (ca. 11 ha, Standplatz für 172 Wohnwagen/ Caravans und Zelte sowie mehrere Ferienbungalows sind vor-gesehen) - Bebauungsplan D VI „Westufer“ mit ca. 50 Wo-chenendhäusern (in Aufstellung) o Bei der Konzipierung Ihrer Planung eines Rast- und Zeltplatzes für Rad- und Wasserwanderer mit ca. 40 Zeltplätzen, Versorgungseinrichtungen und Schutzhüt-ten als Gewerbebetrieb in Zollchow sind die vorge-nannten Planungen nicht beachtet worden, daher lehnt die Stadt Prenzlau ihr Vorhaben ab. o Eine touristische Gesamtbetrachtung und –Entwicklung des Unteruckerseengebietes wird seitens der Stadt Prenzlau durch das Amt für Wirtschaftsför-derung, Tourismus und Liegenschaften (AL Herr Sommer) wahrgenommen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.** Der vorliegende Bebauungsplan und die damit in Verbindung stehenden Nutzungen erzeugen auch auf Grund der geringen Plangebietsgröße und den begrenzten Zeltplatzkapazitäten keine erkennbaren Wechselwirkungen mit der touristischen Infrastruktur der Stadt Prenzlau. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
28.	**Gemeinde Feldberger Seenland-schaft** Feldberg Prenzlauer Straße 2 17258 Feldberger Seenlandschaft		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
29.	**Gemeinde Uckerland** Lübbenow Hauptstraße 35 17337 Uckerland		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
30.	**Gemeinde Boitzenburger Land mit Ortsteilen** Templiner Straße 17 17268 Boitzenburger Land		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
31.	**Amt Gerswalde** Dorfmitte 14 a 17268 Gerswalde	27.05.2008	o Die Gemeindevertretung äußert weder Anregungen noch Bedenken zum Entwurf des Vorzeitigen Bebau-ungsplanes „Sondergebiet Rad- und Wasserwander-rastplatz" im OT Zollchow der Gemeinde Nordwestu-ckermark, Fassung 04,04.2008.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
32.	**Amt Gramzow** Poststraße 25 17291 Grambzow	28.05.2008	o In Abstimmung mit dem Bürgermeister der Nachbar-gemeinde Oberuckersee werden weder Einwände noch Hinweise zu der o.g. Planung geäußert.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
33.	**Stadt Woldegk** Karl-Liebknecht-Platz 1 17348 Woldegk		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
34.	**DB Services Immobilien GmbH NL Berlin** Caroline-Michaelis-Str. 5 – 11 10115 Berlin		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
35.	**Wasser- und Schifffahrtsamt E-berswalde** Schneidemühlenweg 21 16225 Eberswalde	02.05.2008	o Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen sind von dem o. g. Bebauungsplan keine Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes betroffen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Behandlung
36.	**Landesamt für Arbeitsschutz** **Regionalbereich Ost** **Dienstort Eberswalde** Postfach 10 01 33 16201 Eberswalde		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	
37.	**Mineralölverbundleitung** **Schwedt/Oder** Lange Straße 1 16303 Schwedt/Oder		**- gegenwärtig liegt keine Stellungnahme vor -**	

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht einschließlich Anhang lagen in der Zeit vom 13.05.2008 bis zum 16.06.2008 in der Gemeinde Nordwestuckermark, Zimmer 010, Schönermark, Amtsstraße 8, 17291 Nordwestuckermark, während der Dienststunden öffentlich aus. Stellungnahmen von Bürgern gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind innerhalb dieser Zeit nicht eingegangen.

A.3 Beschlüsse und Bekanntmachungen der Gemeinde Nordwestuckermark

Gemeinde Nordwestuckermark | Datum: 06.07.2007

Beschlussvorlage

Beschl.-Nr. : 35/07

[X] öffentl. Sitzung [ ] nicht öffentl. Sitzung

Beratungsfolge:	Datum:
☐ Fachausschuss	
☐ Hauptausschuss	
☒ Gemeindevertretung	19.07.07

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes „Rastplatz für Rad- und Wasserwanderer" auf einer Teilfläche des Flurstückes 23/4 der Flur 2 von Zollchow

Begründung:

Die Bauherrengemeinschaft Ulrike und Judith Buschner aus Berlin plant die Einrichtung eines Stützpunktes für Rad- und Wasserwanderer in Zollchow. Neben dem Stützpunkt auf dem Flurstück 23/3 der Flur 2 von Zollchow (Kiosk, sanitäre Anlagen) und einem Anlegesteg an der Badestelle (Stadt Prenzlau) soll auf einer Teilfläche des Flurstückes 23/4 der Flur 2 von Zollchow ein Rastplatz entstehen.
Der Platz soll ausgestattet werden mit überdachten Sitzgruppen und ca. 40 Zeltplätzen (2-Mann-Zelte). Die Größe des Platzes soll ca. 2.200 m² betragen, die Lage der Flächen im Gesamtflurstück 23/4 ist als Anlage beigefügt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 5.7.07, Beschluss-Nr. 25/07, gefasst. Wegen falscher Flurstücksangaben muss der Beschluss aufgehoben und neu gefasst werden.

Wenn Kosten entstehen:

Kosten	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	☐ Mittel stehen zur Verfügung
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung ☐ Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung	Deckungsvorschlag:		
Stellungnahme der Kämmerei			

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Rastplatz für Rad- und Wasserwanderer auf einer Teilfläche des Flurstückes 23/4 (Anlage) der Flur 2 von Zollchow. Die Kosten des B-Planverfahrens trägt die Bauherrengemeinschaft Buschner. Der Beschluss Nr. 25/07 vom 5.7.07 wird aufgehoben.

zu BV 35/07

zuständiges Amt:	Bearbeiter:	Amtsleiter:	Bürgermeisterin:
Bau- u. Ordnungsamt	Dr. Heymann	Dr. Heymann	

abgestimmt mit:

Amt	Name	Unterschrift
Kämmerei	Fr. Jeske	
Bauamt	Dr. Heymann	

Anmerkung der Ausschüsse

Beratungsergebnis

Gemeindever-tretung/Ausschuss	Datum	Stimmen			Einstimmig	lt. Beschluss-vorschlag	Abweichender Beschluss (sh. beiliegendes Formblatt)
		Ja	Nein	Stimment-haltung			
GV	19.07.07	13	–	–		x	

19.7.07

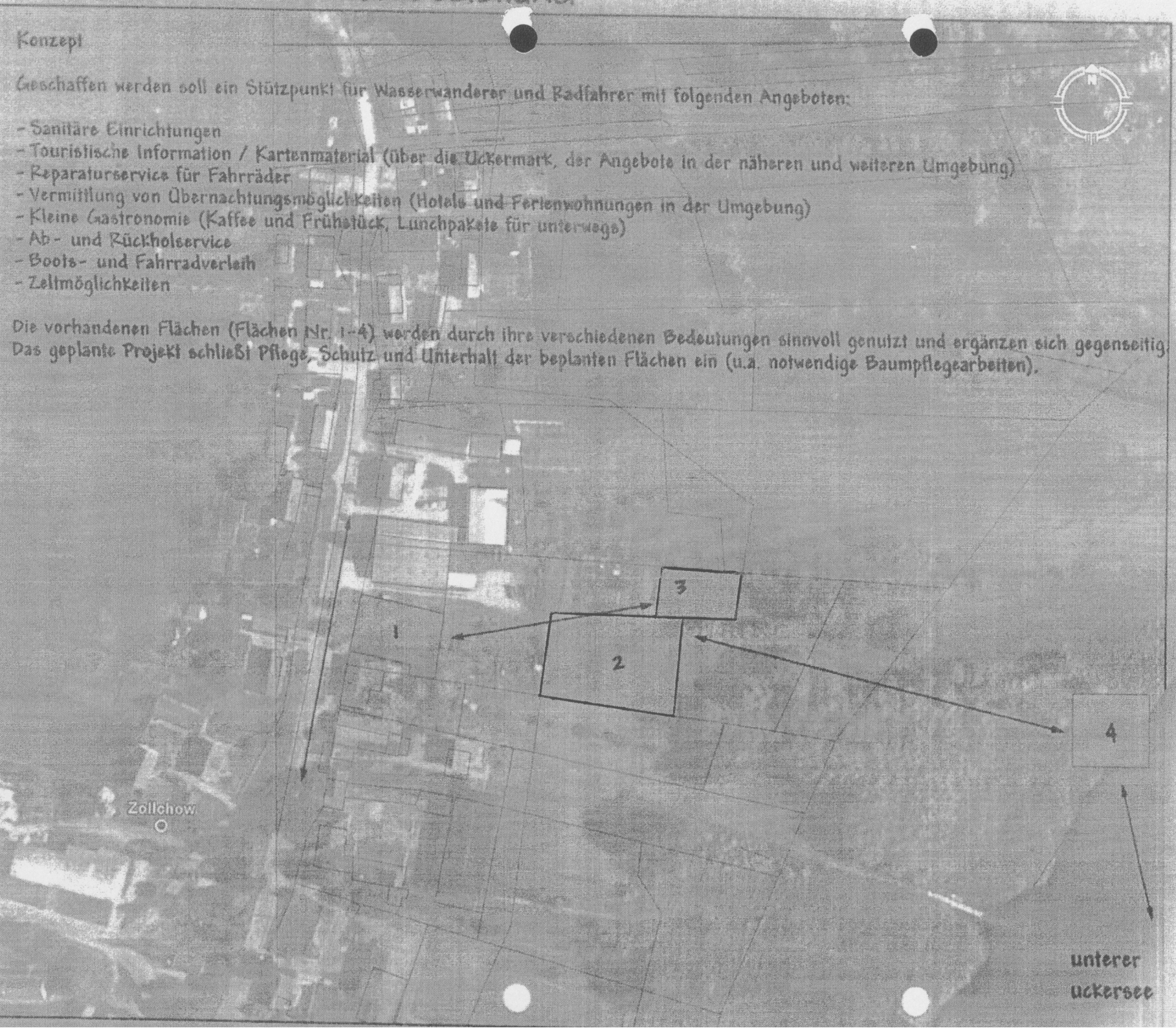
Abweichender Beschluss:

Konzept

Geschaffen werden soll ein Stützpunkt für Wasserwanderer und Radfahrer mit folgenden Angeboten:

- Sanitäre Einrichtungen
- Touristische Information / Kartenmaterial (über die Uckermark, der Angebote in der näheren und weiteren Umgebung)
- Reparaturservice für Fahrräder
- Vermittlung von Übernachtungsmöglichkeiten (Hotels und Ferienwohnungen in der Umgebung)
- Kleine Gastronomie (Kaffee und Frühstück, Lunchpakete für unterwegs)
- Ab- und Rückholservice
- Boots- und Fahrradverleih
- Zeltmöglichkeiten

Die vorhandenen Flächen (Flächen Nr. 1-4) werden durch ihre verschiedenen Bedeutungen sinnvoll genutzt und ergänzen sich gegenseitig. Das geplante Projekt schließt Pflege, Schutz und Unterhalt der beplanten Flächen ein (u.a. notwendige Baumpflegearbeiten).



1 Sanitäre Einrichtung
Stützpunkt
Infopoint
Verpflegung

2 Stellflächen für Zelte
Picknick-Platz
(B-Plan-bereich)

3 Zollchow,
Flur 1, Flst. 8
23/4

4 Anlegestelle für Paddle
Badestelle
Ruhezone
Entspannungszone

Gemeinde Nordwestuckermark
Schönermark
Amtsstr. 8
17291 Nordwestuckermark

**Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss
eines Bebauungsplanes „Rastplatz für Rad- u. Wasserwanderer"
auf einer Teilfläche des Flurstückes 23/4 der Flur 2
von Zollchow gemäß § 8 (1) BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark hat auf ihrer Sitzung am 19.7.2007 beschlossen, einen Bebauungsplan „Rastplatz für Rad- u. Wasserwanderer" auf einer Teilfläche des Flurstückes 23/4 der Flur 2 von Zollchow aufzustellen (siehe Anlage).

Der Bebauungsplan hat die Zielstellung, die Teilfläche des Flurstückes 23/4 der Flur 2 von Zollchow als Campingplatzgebiet festzusetzen.

Der Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Schönermark, den 31.07.2007

GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK 2 Siegel LANDKREIS UCKERMARK

i.V.

Klingbeil
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerk:

ausgehangen am: 13.8.07

abzunehmen am: 28.8.07

GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK 2 Siegel LANDKREIS UCKERMARK

abgenommen am: 3.9.07

Klingbeil
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

Am **Mittwoch**, den **26.03.2008**, um **19:00 Uhr**, findet im Saal in **Zollchow** die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum **Bebauungsplan** „Sondergebiet Rad-und Wasserwanderrastplatz“ in Zollchow statt.

Alle Bürger haben zu diesem Termin die Gelegenheit, sich über den Bebauungsplan zu informieren sowie Anregungen bzw. Bedenken zu äußern.

Schönermark, den 10.03.2008

Klingbeil
Bürgermeisterin

GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK 1 (Siegel) LANDKREIS UCKERMARK

Verfahrensvermerk:

ausgehangen am: 12.03.2008

abzunehmen am: 27.03.2008

GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK 2 (Siegel) LANDKREIS UCKERMARK

abgenommen am: 27.3.2008

Klingbeil
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

über

die öffentliche Auslegung des Entwurfes
des vorzeitigen Bebauungsplanes
„Rad- und Wasserwanderrastplatz", OT Zollchow
Zollchow, Flur 2, Flurstück 23/4 und neu Flurstück 23/3

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark hat auf ihrer Sitzung am 17.4.2008 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes „Rad- und Wasserwanderrastplatz", OT Zollchow (Sondergebiet Zelt- und Wochenendhausplatzgebiet), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und SPA-Prüfung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Ausgelegt werden ferner die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.

Zur Gewährleistung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3, Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes „Rad- und Wasserwanderrastplatz", OT Zollchow in der Zeit vom

13.05 08 bis 16.06.08

im Bauamt der Gemeinde Nordwestuckermark, Zimmer 010
Schönermark, Amtsstr. 8 in 17291 Nordwestuckermark

öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann eingesehen werden:

Montags bis Mittwochs	von 09.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstags	von 09.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 18.00 Uhr
Freitags	von 09.00 – 11.00 Uhr

In dieser Zeit kann jedermann in den Entwurf Einsicht nehmen und Stellungnahmen zu diesem schriftlich oder zur Niederschrift abgeben.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig sind, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

An wesentlichen umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

- Bewertung der Verträglichkeit des Projektes mit den Einhaltungs- und Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Uckerniederung" (DE 2649 – 421)

- umweltbezogene Stellungnahmen

  - des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung Ost, Referat R04, Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft vom 3.4.08

  - Landkreis Uckermark
    (Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 26.3.2008)

Schönermark, den 24.4.08

GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK 2 Siegel LANDKREIS UCKERMARK

Klingbeil
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerk:

ausgehangen am: 30.4.08
abzunehmen am: 17.6.08 abgenommen am: 19.6.08

Schönermark, den 19.6.08

GEMEINDE NORDWESTUCKERMARK 2 Siegel LANDKREIS UCKERMARK

Klingbeil
Bürgermeisterin

Gemeinde Nordwestuckermark

Datum: 27.10.2008

Beschlussvorlage

Beschl.-Nr. : 48/08

[X] öffentl. Sitzung [ ] nicht öffentl. Sitzung

Beratungsfolge:	Datum:
☐ Fachausschuss	
☐ Hauptausschuss	
☒ Gemeindevertretung	20.11.2008

Betreff:

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow gemäß BauGB, § 10 (1)

Begründung:

Auf der Grundlage des 1. Entwurfes vom April 2004 wurde entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark vom 17.4.2008 die Beteiligung der Bürger nach § 3, Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4, Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen ihrer Zuständigkeit aufgefordert.
Entsprechend den Rückäußerungen wurde die Planung überprüft. Ein Erfordernis zur Änderung der Planung ergab sich daraus nicht.
Nach § 2, Abs. 4 BauGB und § 2 a, Satz 2, Nr. 2 BauGB wurde eine Umweltprüfung vorgenommen. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden umfassend beschrieben und bewertet:

- im Umweltbericht
- in der Beurteilung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des SPA „Uckerniederungen" (DE 2649-421).
  Sie stellen einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Mit Beschluss-Nr. 28/08 vom 3.7.2008 wurde o.g. Beschluss als Feststellungsbeschluss gefasst. Nach Auffassung der höheren Verwaltungsbehörde sollte diese Formulierung aus Gründen der Rechtssicherheit nicht mehr verwendet werden. Der neue Beschlussvorschlag basiert auf der im § 10 (1) BauGB enthaltenen Formulierung.
Der Beschluss Nr. 28/08 vom 3.7.2008 muss aufgehoben werden.
Inhaltlich enthält der neue Beschlussvorschlag gegenüber dem Beschluss Nr. 28/08 keine Änderungen.

Wenn Kosten entstehen:

Kosten	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	☐ Mittel stehen zur Verfügung
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung ☐ Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung	Deckungsvorschlag:		
Stellungnahme der Kämmerei			

zu BV 48/08

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss Nr. 28/08 vom 3.7.2008 wird aufgehoben. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Rad- und Wasserwanderrastplatz" OT Zollchow wird als Satzung gemäß BauGB, § 10 (1) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Beurteilung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des SPA „Uckerniederungen" (DE 2649-421) wird gebilligt. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß BauGB, § 10 (2) soll beantragt werden.

zuständiges Amt:	Bearbeiter:	Amtsleiter:	Bürgermeisterin:
Bau- u. Ordnungsamt	Dr. Heymann	Dr. Heymann	

abgestimmt mit:

Amt	Name	Unterschrift
Kämmerei	Fr. Jeske	
Bauamt	Dr. Heymann	

Anmerkung der Ausschüsse

Beratungsergebnis

Gemeindevertretung/Ausschuss	Datum	Stimmen			Einstimmig	lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (sh. beiliegendes Formblatt)
		Ja	Nein	Stimmenthaltung			
GV	20.11.08	19	–	–		x	

20.11.08

Abweichender Beschluss:

Literaturverzeichnis

[1] Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316),

[2] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686),

[3] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

[4] Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V)
Landesnaturschutzgesetz vom 31. Dezember 2003 (GVOBI. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14 Juli 2006 (GVOBI. M-V S. 560),

[5] Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)
Brandenburgisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 16], S. 350),

[6] Bunzel:
Arbeitshilfe Umweltschutz in der Bebauungsplanung (Forschungsbericht 29816163),
Erich Schmidt Verlag 2000

[7] Fickert:
Die Bauleitplanung – Grundzüge, Verfahren, Instrumente zu ihrer Sicherung und Durchsetzung,
Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn 1992

[8] Greiving:
Eingriffsregelung und Bauleitplanung – Kommunale Planungspraxis und Handlungsempfehlunge,
Dortmunder Vertrieb für Bau- und Plaunngsutensilien, Dortmund 1995

[9] Hangarten:
Grundlagen der Bauleitplanung „Der Bebauungsplan“,
Werner Verlag GmbH & Co.KG Düsseldorf 1996

[10] Hangerten
Bauleitplanung – Bebauungspläne, Vorhaben und Erschließungsplan,
Werner Verlag GmbH & Co.KG Düsseldorf 1999:

[11] Hangarten:
Bauleitplanung, Bebauungspläne – Handbuch für Studium und Praxis,
Werner Verlag GmbH & Co.KG Düsseldorf 2006

[12] Haut:
Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung: Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Baunachbarrecht,
Deutscher Taschenbuch Verlag 2004

[13] Holl, Ammermann, Böhme, Henkel, Meyer:
Planerische Vorsorge für Ausgleich und Ersatz in Bauleitplänen,
Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 1996

[14] Klatt:
Der Bebauungsplan in die kommunalen Praxis: "Grundlagen- Verfahren-Wirkungen",
Erich Schmidt, Berlin 2002

[15] Köppel, Peters, Wende :
Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH–Verträglichkeitsprüfung,
Eugen Ullmer GmbH & Co. Stuttgart 2004

[16] Kunze:
Das Praxishandbuch der Bauleitplanung,
WEKA MEDIA GmbH & Co.KG, Kissing 2008

[17] Kuschnerus:
Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Praxis,
vhw-Verlag; Bonn 2004

[18] Lipp, Grünberg:
Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern, Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit,
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin 2005

[19] MIR Brandenburg & Späth und Nagel:
Arbeitshilfe Bebauungsplanung,
Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg; Potsdam 2007

[20] Mitschang:
Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung,
Erich-Schmidt-Verlag, Berlin 1996

[21] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern:
Planungshilfen für die Bauleitplanung,
R. S. Schulz Verlag, Starnberg 2001

[22] Rothe:
Das Verfahren bei der Aufsstellung von Bauleitplänen: eine raxisbezogene Gesamtdarstellung unter Berücksichtigung des Landesrechtes,
Deutscher Gemeindeverlag; Köln 1992

[23] Schemel:
Geeignete Standorte für Campingplätze, Ein Leitfaden für die Kommunalplanung zur umweltverträglichen Standortfindung,
Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e.V.; München 1984

[24] Seeger:
Die Änderungen im BauGB 2007 – ein Praxisüberblick,
Zypern & Verlag Dashöfer GmbH, Hamburg 2007

[25] Schwier:
Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen: mit über 3000 Beispielen für die Planungspraxis,
Verlag C. H. Beck, München 2002

[26] Wallraven-Lindl, Strunz, Geiss:
Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007,
Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2007

[27] Winter, Rohrbach:
Der Grünordnungsplan als kommunales Planungsinstrument: Dokumentation einer Seminarreihe des FLL-Arbeitskreises "Freiraumplanung",
Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V., Troisdorf, 1993

http://www.wikipedia.de
http://www.mluv.brandenburg.de
http://www.lung.mv-regierung.de

http://mv.juris.de
http://www.landesrecht.brandenburg.de
http://dejure.org