STADT ERKNER

1. (qualifizierte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 16

„Wasserwanderstützpunkt und Tourismus an der Spree“



PLANBEGRÜNDUNG

Stand: ENTWURF 06/2026

I N H A L T **S E I T E**

1.	**Ausgangslage**	**4**
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	**Übergeordnete Planung und planungsrechtliches Verfahren**	**6**
2.1	Landesplanung / Raumordnung	6
2.2	Regionalplanung	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Aufstellungsverfahren	10
3.	**Ziele und Zwecke der Planänderung**	**11**
4.	**Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**	**13**
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1	Sondergebiet gem. § 10 BauNVO	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1	Anzahl der Vollgeschosse	14
4.3	Bauweise	15
4.4	Baugrenzen überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfl.	15
4.5	Erschließung	15
4.5.1	Äußere Erschließung	15
4.5.2	Innere Erschließung	15
4.6	Grünflächen	16
4.7	Textliche Festsetzungen	17
5.	**Umweltfaktoren**	**18**
6.	**Ver- und Entsorgung**	**20**
6.1	Elektrizität	20
6.2	Wasserversorgung / Wasserentsorgung	20
6.3	Telekommunikation	21
6.4	Abfallbeseitigung	21
6.5	Gasversorgung	21
6.6	Denkmalschutz	21
6.7	Trinkwasserschutz	22
6.8	Hochwasserschutz	24
7.	**Auswirkungen der Planung**	**25**
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	25
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die techn. Infrastruktur	25
7.3	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	26
7.4	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	26
8.	**Kosten**	**27**

9. Verfahren 28

10. Rechtsgrundlagen 29

Anlage: Umweltbericht / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (nachrichtlich)

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE

1. Ausgangslage

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Erkner „Wasserwanderstützpunkt und Tourismus an der Spree“ (Satzungsbeschluss 31.03.2000) umfasst das Gelände der ehemaligen Entenmastanlage im Ortsteil Jägerbude, dem südöstlichen Teil des Stadtgebiets Erkner.
Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Erkner, umfasst ca. 8,6 Hektar Fläche und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der bisherigen Autobahnzufahrt zur Anschlussstelle Freienbrink, der Bundesautobahn A10 (östlicher Berliner Ring) sowie einem von hier nach Westen führenden Wirtschaftsweg als Verbindung zum Stadtteil Hohenbinde,
- im Osten von der BAB A10 (östlicher Berliner Ring);
- im Süden vom Ufer der Spree sowie dem Gemeindegebiet Gosen-Neu-Zittau, Ortsteil Burig;
- im Westen vom Altarm der Spree sowie dessen gedachter nördlicher Verlängerung.

Der Geltungsbereich der ersten qualifizierten Änderung des Bebauungsplans umfasst die gesamte Anlage des mittlerweile entstandenen Campingplatzes „Jägerbude“ einschließlich seiner baulichen Anlagen und bisher als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche, die im Süden bis an das Ufer der Spree heranreichen sowie dem an der Zuwegung „Jägerbude“ gelegenen Wohnanwesen. Nicht zum Geltungsbereich der Änderung zählt die Waldfläche, die im bestehenden Plan als Fläche für Wald festgesetzt ist sowie das WA-Gebiet des Ursprungsbebauungsplans.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am 23. 04. 2020 die erste qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr.16 „Wasserwanderstützpunkt und Tourismus an der Spree“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

In der Zeit seit dem Satzungsbeschluss des Ursprungsplans hat sich auf der Grundlage der Planung das Gelände von einer aufgelassenen Entenmastanlage aus DDR-Zeiten zu einer modernen, nach ökologischen Grundsätzen betriebenen Campingplatzanlage entwickelt, die zum Teil ganzjährig betrieben wird. Die Camping- und Caravanplätze sind sehr begehrt und erfreuen sich ei-

ner ständig wachsenden Anzahl von Besuchern. Die Nachfrage ist zwischenzeitlich derart angewachsen, dass die Anlage in der Sommerhälfte des Jahres stark überbucht ist und viele Interessenten abgewiesen werden müssen.

Auch die vor einigen Jahren bereits durchgeführten Maßnahmen im Rahmen der ersten vereinfachten Änderung des Planes bzw. auf der Grundlage einer erteilten Befreiung zur Erweiterung des Boardinghouses und des Umbaus eines Bootslagers in Ferienappartements hat diesbezüglich keine durchgreifende Abhilfe geschaffen.

Die Situation um den Campingplatz und die sonstigen Beherbergungsangebote haben sich seit dem Jahr 2020 noch einmal dramatisch verschärft. Seit die neue Fabrikationsstätte des Fahrzeugherstellers Tesla in Grünheide OT Freienbrink, in wenigen hundert Meter Entfernung entstanden ist, gehen täglich verzweifelte Anfragen nach Übernachtungsmöglichkeiten ein. Der Campingplatz „Jägerbude“ ist durch die nahegelegene Brücke über die Autobahn mit dem Ortsteil Freienbrink der Gemeinde Grünheide unmittelbar verbunden. Das Gelände der Fabrikationsstätte Tesla ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

Gleichwohl bleiben der Wasserwandertourismus und die Angebote der touristischen Erkundung der märkischen Landschaft in der Spreeniederung das Hauptaugenmerk der Freizeitanlage Jägerbude. Sie stellt darüber hinaus auch einen wichtigen Anlaufpunkt für Übernachtungsmöglichkeiten auf der Fernverkehrsroute der Autobahn A10, die unmittelbar an der Anlage vorbeiführt, zwischen Skandinavien und der Mitte bzw. dem Süden Europas dar.

Um zukünftig besser für den weiter wachsenden Zustrom von Camping- und Caravannutzern gerüstet zu sein, soll der Platz erweitert werden. Der Betreiber der Anlage und Eigentümer der Flächen beabsichtigt, Teile der privaten Grünflächen im Süden seiner Anlage zukünftig zusätzlich als Campingstellflächen zu nutzen und dafür herzurichten.

Der bestehende Bebauungsplan lässt, da er hier private Grünfläche festsetzt die Ausweitung der Campingplatznutzung nicht zu. Der Bebauungsplan soll daher auf diesem Wege geändert werden. Insgesamt ist beabsichtigt, auf dem Gelände innerhalb des bestehenden Campingplatzes Umstrukturierungen und Anpassungen vorzunehmen und den zusätzlichen Bereich gut mit der bestehenden Anlage zu verzahnen.

Dazu ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Insbesondere die Abklärung der geplanten Nutzung mit den Erfordernissen der Wasserwirtschaft sowie den Belangen von Umwelt und Naturschutz kann umfassend nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Im Zuge der Planänderung muss eine Ausweitung des überwiegend bereits festgesetzten Sondergebietes gem. § 10 BauNVO erfolgen. Das Planungsziel, eine Vergrößerung des Angebotes an Camping- bzw. Zeltplätzen zu erreichen, lässt sich nur durch die entsprechende Ausweitung des Sondergebietes zulasten der privaten Grünfläche erreichen. Von der ursprünglich beabsichtigten Ausdehnung in Richtung Spreeniederung wurde aufgrund von wasserrechtlichen

und naturschutzrechtlichen Bedenken Abstand genommen. Die danach alternativ ins Auge gefasste Ausdehnung der Anlage in den Waldbereich nördlich des jetzigen Geländes wird zurückgestellt, da seit Juni 2024 keine Entscheidung über einen Antrag der Stadt Erkner auf Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ ergangen ist und nicht abgesehen werden kann, wann und ob eine solche Entscheidung von der zuständigen Dienststelle getroffen werden wird, soll nunmehr in diesem Planänderungsverfahren auf die Ausdehnung in den Waldbereich und damit in das LSG hinein verzichtet werden.

2. Übergeordnete Planungen und bauplanungsrechtliches Verfahren

2.1 Landesplanung / Raumordnung

Gemäß § 1Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Seit dem 01.07.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP HR in Kraft. Der Landesentwicklungsplan gibt für seinen Geltungsbereich, die Bundesländer Berlin und Brandenburg, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.

An dieser Stelle interessieren vorrangig die Vorgaben und Regelungen aus dem LEP HR, die im weitesten Sinne im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung und dem Hochwasserschutz stehen.

Der Landesentwicklungsplan LEP HR widmet der Freiraumentwicklung das gesamte Kapitel 6. Zunächst führt er unter den Erläuterungen zum Grundsatz G 6.1 „Freiraumentwicklung“ wesentliche Grundlagen für die Zielsetzungen dieses Kapitels und zu § 2 Abs. 2 Nr.2, 4 und 5 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) unter anderem aus:

„Die gemäß G 6.1 Abs.1 multifunktionale Freiraumentwicklung in der Hauptstadtregion baut konsequent auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial) auf. Eine querschnittsorientierte, integrative Freiraumentwicklung soll ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen gewährleisten. Jeder Freiraum soll grundsätzlich so entwickelt werden, dass seine Bedeutung als natürliche Lebensgrundlage, als ökologischer Ausgleichs- und landschaftlicher Erlebnisraum für die Erholungsnutzung sowie als Wirtschaftsraum für eine ordnungsgemäße bzw. der guten fachlichen Praxis entsprechende Land- und Gewässernutzung einschließlich der Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und regenerativer Energien gleichermaßen berücksichtigt wird.“

Der landschaftliche Erlebnisraum für die Erholungsnutzung bleibt erhalten. Der Wirtschaftsraum für eine ordnungsgemäße Land- und Gewässernutzung wird berücksichtigt. Die Nutzung der Fläche der geringfügigen Erweiterung des Wasserwanderstützpunktes, der im Wesentlichen nunmehr -nach dem vorläufigen Verzicht auf eine größere flächenmäßige Erweiterung- lediglich noch eine Konsolidierung der Anlage in ihrem Inneren darstellt, ändert sich daher im Grundsatz nicht. In diesem Teil des Freiraumes, der ohnehin durch die unmittelbare Nähe der Bundesautobahn A 10 und der Talbrücke über die Spreeniederung sowie dem direkten Einwirkungsbereich des benachbarten Elektro-Automobilstandortes nicht störungsfrei ist, kann daher als Beispiel einer querschnittsorientierten, integrativen Freiraumentwicklung gelten. Zumal der Wasserwanderstützpunkt mit seinen auf angepassten, sanften Tourismus ausgerichteten Angeboten sowohl die Erholungsnutzung in diesem Bereich stärkt als auch keinen Widerspruch zur Land- und Gewässernutzung darstellt. Der Wasserwanderstützpunkt Jägerbude ist ein Standbein des landwirtschaftlichen Betriebes, der mit Rindviehhaltung extensive Weidewirtschaft auf den Grünflächen der umliegenden Spreewiesen betreibt und damit einen Grundbeitrag zur Landschaftspflege des Naturraums leistet.
Im Sinne der weiteren Ausführungen zum Grundsatz G 6.1 des Landesentwicklungsplans erfüllt der landwirtschaftliche Betrieb hier die gewünschten vielfältigen Aufgaben im Rahmen einer multifunktionalen Freiraumentwicklung und erbringt zusätzlich als Hauptakteur im Bereich der örtlichen Kulturlandschaftsgestaltung und der Kulturlandschaftspflege unentbehrliche externe Leistungen für die Gesellschaft.

In Kapitel 8 widmet sich der Landesentwicklungsplan dem Thema Klima, Hochwasser und Energie. Im Grundsatz G 8.4 „Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete“ wird u.a. folgendes ausgeführt:

„Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Abs.1 WHG Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Innerhalb der Risikogebiete werden mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ_{100}), als Überschwemmungsgebiet förmlich festgesetzt. Eine raumordnerische Vorsorge soll in bei HQ_{100} überschwemmten Gebieten sowie in Flutungspoldern getroffen werden. Die HQ_{100} überschwemmten Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.
Die Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete ist insbesondere bei der wirtschaftlichen Entwicklung, der Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie der Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung zur Vermeidung neuer Bebauung und zur Minimierung von Schadenspotenzialen von elementarer Bedeutung. Vor allem in den Handlungsfeldern Flächen- und Bauvorsorge sollen schädliche Auswirkungen durch Hochwasser vermieden oder verringert sowie auf Gefahren hingewiesen werden. Die Festlegung richtet sich insbesondere an die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung. Der vorbeugende Hochwasserschutz trägt dazu bei, eine nachhaltige raumordnerische Entwicklung zu ermöglichen.“

Im vorliegenden Fall wurde auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarte Blatt 7548 der LfU Auskunftsplattform Wasser das HQ_{100}-Ereignis zugrunde gelegt und die Grenze des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich in den Bauungsplan übernommen.
Die zeichnerische Verortung der durch eine Linie markierte Grenze des Überschwemmungsgebietes zeigt, dass die genannten schädlichen Auswirkungen durch Hochwasser in Bezug auf die Flächen- und Bauvorsorge vermieden werden.
Durch die Planung wird keine Erhöhung des Geländes über das natürliche vorhandene Niveau erfolgen, so dass auch der Retentionsraum der Spree nicht durch planerische Maßnahmen auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung eingeschränkt wird.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Oderland-Spree hat die Aufgabe, die Aussagen des Landesentwicklungsplans auf die Region herunter zu brechen und entsprechend detaillierter zu interpretieren. So sollen in den Regionalplänen des Landes Brandenburg die Festlegungen der Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz erfolgen auf der Grundlage der fachplanerischen Gebietskulisse der Risikogebiete HQ_{extrem} unter Einbeziehung der Überschwemmungsgebiete (HQ_{100}) und Flutungspolder.

- Die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 14.03.2016 die Aufstellung des integrierten Regionalplans beschlossen. Im integrierten Regionalplan Oderland-Spree sollen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne enthalten.

- Der integrierte Regionalplan Oderland-Spree ist seit dem 14.03.2016 in Aufstellung befindlich.

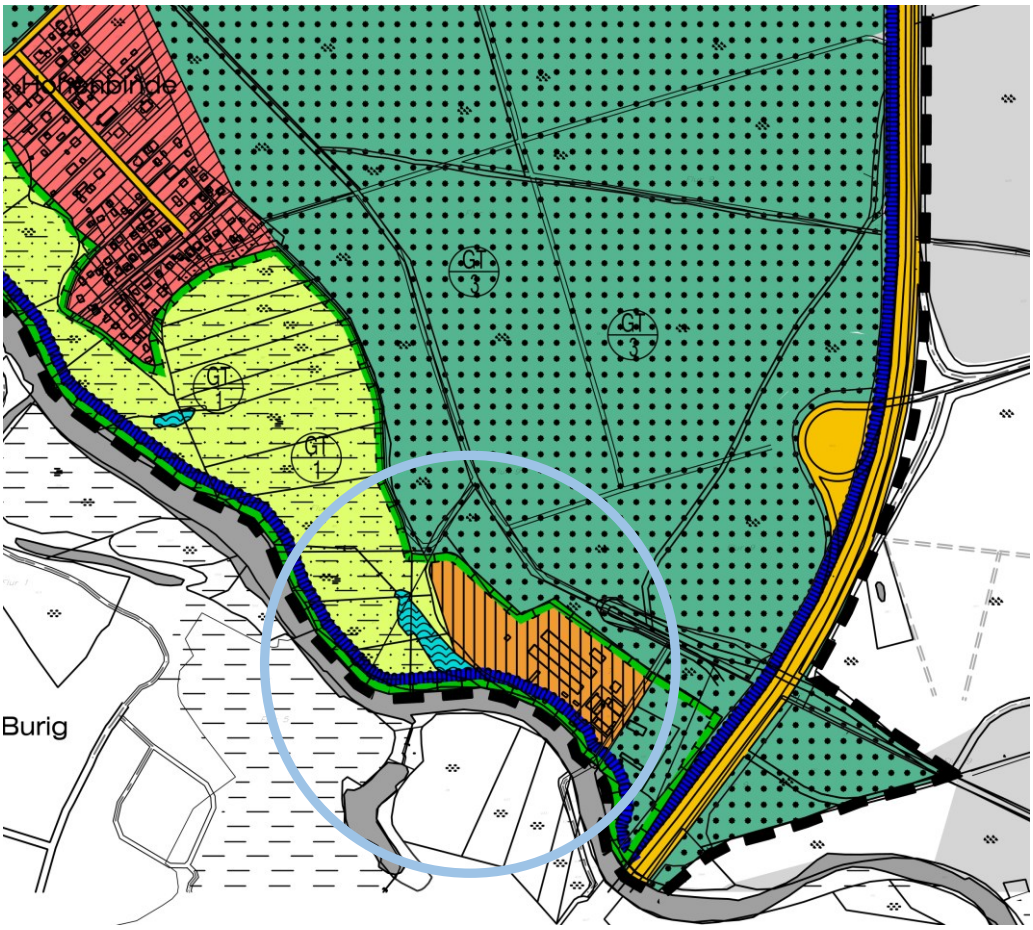
- Die 1.Änderung des sachlichen Teilregionalplans „Regional Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 29.06.2026 durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschlossen. Auf das Plangebiet hat der Teilplan keine unmittelbaren Auswirkungen.

- Der sachliche Teilplan „Erneuerbare Energien“ wurde am 29.06.2026 durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschlossen. Derzeit ist nicht absehbar inwieweit die darin beabsichtigte raumverträgliche Steuerung der Windenergienutzung und das Kriteriengerüst zur kommunalen Steuerung von raumbedeutsamen Photovoltaikanlagen Auswirkungen auf das Plangebiet haben können. Unmittelbare Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Erkner verfügt seit dem Jahre 2000 über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 überwiegend als Sonderbaufläche dar. Im Norden ist Fläche für Wald dargestellt und im Süden bzw. Südwesten stellt er begleitend zum Verlauf der Spree, die hier gleichzeitig die Grenze des Stadtgebietes und damit die Grenze des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans markiert, überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar.
Im Zuge dieser Dreiteilung der Nutzung bleibt die Waldfläche im Norden des Plangebietes unverändert. Die Bebauungsplanänderung betrifft daher den mittleren Teil, in welchem das Sondergebiet lediglich kleinere Modifizierungen erfahren soll, die sich allerdings nicht beachtlich auf die Flächendarstellung im FNP auswirken.
Die Bebauungsplanänderung wirkt sich vorrangig auf den südlichen bzw. südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes aus. In dem Gelände um den künstlich angelegten Wirtschaftsgraben der ehemaligen Entenmastanlage soll zukünftig in seiner FNP-Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tourismus und Erholung geändert werden.

Auf der folgenden Seite ist ein Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkner wiedergegeben.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkner (unmaßstäblich)

2.4 Aufstellungsverfahren

Es handelt sich vorliegend um einen bestehenden Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB, der überwiegend keine feste Bebauung regelt, sondern zum größten Teil Flächen zur Verfügung stellt zur temporären Nutzung durch Zelte und Caravanfahrzeuge. Die vorgesehene Planänderung erfolgt ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans. Er verfolgt im Bereich der Planänderung ausschließlich das Ziel der Nachverdichtung und Konsolidierung der vorhandenen Nutzung. Im Zuge des Planänderungsverfahrens soll die bisher bereits festgesetzte private Grünfläche weiterhin Bestand haben und mit der Zweckbestimmung Tourismus und Erholung versehen werden.
Insgesamt können die vorgesehenen Änderungen des Planes als solche angesehen werden, die als Maßnahmen der Nachverdichtung der bestehenden Nutzung angesprochen werden können. Insofern kann der § 13a BauGB greifen und die entsprechenden Verfahrensregeln können dann zur Anwendung kommen.
Die Stadt Erkner hat das Verfahren zunächst als zweistufiges Verfahren begonnen und die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB bereits durchgeführt. Nunmehr jedoch nach deutlicher Reduzierung des Geltungsbereiches dieses Änderungsverfahrens sowie der zu ändernden Planinhalte kann das Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und damit im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ist im vorliegenden Fall die Summe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete SO2 bis SO9, welche mit einer Fläche in der Summe von 7.916 m² deutlich unter der Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt. Im Gebiet SO1 sind keine Gebäude zulässig.
In diesem Fall gilt Folgendes:

- Die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufgestellt werden, wobei im vorliegenden Falle bereits ein Entwurf des Umweltberichtes vorliegt, dessen Erkenntnisse, soweit sie den verringerten Geltungsbereich der Änderung betreffen, in die Planbegründung einfließen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann geändert werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Wasserwanderstützpunkt und Campingplatz Jägerbude ist ein solitärer Einzelstandort abseits des Siedlungszusammenhanges der Stadt Erkner. Als solcher ist er nicht nach den üblichen Maßstäben der bauplanungsrechtlichen Beurteilung zu betrachten.

Die Entstehung der Einrichtung für Tourismus und Erholung gerade an diesem Standort, ist das Ergebnis der Nachnutzung einer Konversionsfläche, hier einer großflächigen Entenmastanlage. Durch die Nachnutzung des Geländes als nach ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten wirtschaftenden Campingplatzbetriebes wurde die örtliche Situation von Natur und Umwelt in der Vergangenheit entscheidend verbessert.

Die stark angestiegene Nachfrage nach Übernachtungskapazitäten sowie Camping- und Zeltplatzstandorten im Raum und zwar in Verbindung mit dem landesseitig geförderten sanften Wasserwandertourismus übersteigt seit langem die bisher vorgehaltenen Angebote. Mithilfe der Planänderung soll daher die Kapazität des Angebotes an entsprechenden Standplätzen moderat erhöht werden.

Der Campingplatz Jägerbude liegt nicht fernab von jeden baulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten. Vielmehr liegt das Gelände im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Autobahn A10 „Östlicher Berliner Ring“ im Bereich der Abfahrt Freienbrink und steht unter den Einwirkungen des nahen Güterverteilzentrums (GVZ Freienbrink), des gerade entstehenden industriellen Großstandortes der Fabrikation von Elektroautomobilen und der Autobahntalbrücke der A 10 über die Spreeniederung. In diesem Zusammenhang ist es Ziel der Planung die Faktoren Umwelt- Arten- und Gewässerschutz im Umfeld der den Raum bereits belastenden zivilisatorischen Beeinträchtigungen schonend zu entwickeln.

Ein wesentliches Augenmerk gilt in diesem Zusammenhang nicht zuletzt auch der Rücksichtnahme auf die Belange der Landwirtschaft. Im Plangebiet selbst erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung. Auf den Überflutungswiesen in der Spreeniederung südlich der Spree auf dem Gemeindegebiet der Nachbarkommune Gosen-Neu Zittau und westlich des Plangebietes wird Landschaftspflege durch extensive Weidewirtschaft mit Rinderhaltung betrieben. Der landwirtschaftliche Betrieb, der auf der einen Seite der Spree die Landschaftspflege mit der extensiven Viehhaltung betreibt, ist gleichzeitig Betreiber des Wasserwanderstützpunktes und Campingplatzes Jägerbude. Dadurch kann sichergestellt werden, dass alleine schon aus innerbetrieblichem Interesse kein Konflikt der beiden Nutzungen entstehen wird.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll im mittleren Teil des Plangebietes, in dem bereits im Ursprungsplan Sondergebiet festgesetzt ist, ein Ausbau der Sanitär- und Serviceanlagen des Campingplatzbetriebes erfolgen. Damit einhergehen soll eine grundlegende Modernisierung und eine Kapazitätsanpassung der Versorgungseinrichtungen sowie die Fortsetzung des nachhaltigen und klimagerechten Wirtschaftens im Plangebiet.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes bleibt damit vorerst im Zusammenhang mit diesem Änderungsverfahren unverändert „Wald“. Die planerischen Überlegungen, diesen Bereich für die Erweiterung der Anlage ins Auge zu fassen, wurden zunächst zurückgenommen, da eine Entscheidung über Befreiungen vom Landschaftsschutzgebiet, wie zuvor dargestellt, auf unabsehbare Zeit verzögert werden.

Ein weiteres zentrales Planungsziel ist der konforme Umgang mit den Ver- und Geboten des Gewässerschutzes. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassungen Neu Zittauer und Hohenbinder Straße des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Gemäß der einschlägigen Verordnung dürfen Zeltplätze sowie Camping aller Art eingerichtet, erweitert und betrieben werden, sofern die Einrichtungen mit einer ordnungsgemäßen Abfall- und Abwasserentsorgung ausgestattet sind. Diese Bedingung wird bei der vorhandenen Anlage erfüllt. Auf eine nennenswerte Erweiterung wird in diesem Änderungsverfahren verzichtet. Anpassungen von Sanitäranlagen etc. innerhalb des bestehenden Sondergebietes, die im Rahmen dieser Änderung vorgesehen sind, werden durch Anschluss an vorhandene Einrichtungen der Ver- und Entsorgung abgedeckt.

In Bezug auf den Hochwasserschutz werden keine Anlagen, die innerhalb des Überschwemmungsbereiches HQ_{100} liegen, vorgesehen. Außerdem wird darauf geachtet, dass sich in Folge der Planänderung in diesem Bereich keine Bodenerhöhung ergeben wird und der Retentionsraum der Spree nicht vermindert wird.

Das Orts- und Landschaftsbild des Standortes soll durch eine akzentuierte Gehölzanpflanzung insgesamt aufgewertet werden. Der Gehölzbestand wird soweit wie möglich erhalten und durch zusätzliche Anpflanzungen von heimischen Gehölzen und Sträuchern ergänzt.

4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Die Struktur der vorhandenen Platzanlage wird weitestgehend erhalten und im Bereich nördlich des ehemaligen Wirtschaftsgrabens durch partielle Ergänzungen randlich erweitert.

Südlich des Grabens wird die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Niederungsfläche in ihrer Funktionszuweisung geändert. De facto war diese Fläche in den zurückliegenden Jahrzehnten seit Inbetriebnahme des Campingplatzes keine landwirtschaftlich genutzte Fläche mehr. Sie hatte eher den Charakter einer zum Campingplatz gehörenden Grünfläche und diente zur Erholungsnutzung.

Im Bebauungsplan bleibt die bisherige Grundstruktur der Festsetzungen erhalten. Die festen baulichen Anlagen für die verschiedenen Funktionen auf dem Platzgelände werden mit Baugrenzen umrandet und liegen dadurch innerhalb von überbaubaren Grundstückflächen, während die Gesamtheit der Aufstellflächen für Zelte und andere Formen des Campings und Caravanings ohne Bauflächenfestsetzung verbleiben.

Die Gesamtheit der Aufstellplätze für Zelte, Camping und Caravaning wird als SO1-Gebiet festgesetzt:

Im SO1-Gebiet sind zulässig:
Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen und Zelte.

In dem mit SO2-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
- Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In dem mit SO3-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Appartements

In dem mit SO4-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzes dienen,
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Betätigung,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Appartements.

In dem mit SO5-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- Sanitärgebäude.

In dem mit SO6-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- Sanitärgebäude.

In dem mit SO7-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzes,
- Wohnungen für Beschäftigte des Campingplatzbetriebes,
- Ferienwohnungen.

In dem mit SO8-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- Ferienwohnungen.

In dem mit SO9-Gebiet festgesetzten Bereich sind zulässig:
- Gewächshäuser.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Anzahl der Vollgeschosse

In den Teilen des Campingplatzgebietes, in denen bauliche Anlagen vorhanden sind oder errichtet werden sollen (SO2- bis SO9-Gebiete) wird im Angesicht der vorhandenen Gebäude jeweils der Bestand festgesetzt. Die festen Gebäude im Sondergebiet haben in der Regel nur ein Vollgeschoss. Alleine das Empfangsgebäude im SO2-Gebiet weist zwei Vollgeschosse auf. Daneben sollen auch die beiden neuen Bereiche SO7 und SO8 zwei Vollgeschosse erreichen dürfen.

4.3 Bauweise

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Baugebiet ausschließlich Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In einem Sondergebiet erübrigt sich die Festsetzung einer Bauweise, da sich diese alleine aus den Zuschnitten der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. aus den vor-

handenen baulichen Anlagen ergeben hat. In dem Teil des Bebauungsplangebietes, der nicht im Bereich der Planänderung liegt und als Allgemeines Wohngebiet im Ursprungsplan festgesetzt ist, ist eine Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung berührt jedoch nicht den Geltungsbereich der Planänderung.

4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder im Sondergebiet sind mit Baugrenzen umfasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete SO2 bis SO4 aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Die Baufelder SO5 bis SO9 werden in gleicher Weise von Baugrenzen eingefasst. Diese liegen sämtlich außerhalb jedes Hochwasserrisikos und werden an die zentrale Abwasserentsorgung der Gesamtanlage des Campingplatzes angeschlossen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Äußere Erschließung (Straßenverkehr)

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße „Jägerbude“. Die Zuwegung erfolgt über eine Brückenanbindung über die Autobahn A 10 „Östlicher Berliner Ring“ über die Stadtgrenze Erkners in den benachbarten Ortsteil Freienbrink der Gemeinde Grünheide (Mark). Von hier wird die Anbindung an das örtliche, regionale Straßennetz sowie der Anschluss an das Autobahnnetz (Anschlussstelle Freienbrink der BAB A10) sichergestellt. Die straßenmäßige Anbindung in die Stadt Erkner erfolgt ebenfalls über den Umweg über das Gemeindegebiet Grünheide.

4.5.2 Innere Erschließung

Von der Gemeindestraße „Jägerbude“ erfolgt die Zufahrt unmittelbar zum Campingplatzgelände. Der Einfahrtsbereich ist mit einer Schrankenanlage gesichert. Unmittelbar neben der Einfahrt befindet sich der Besucher- und Anmeldeparkplatz.

Die innere Haupterschließung verläuft von der Einfahrt geradlinig in Richtung Westen, entlang der Gebiete SO2 und SO3 und führt durch den bestehenden Campingplatz weiter in Richtung Westen, um in einem Bogen nach Süden zu verschwenken.
Westlich des als SO3 festgesetzten Bereiches zweigt ein Erschließungsstrang in Richtung Wirtschaftsgraben rechtwinklig in Richtung Süden ab und stellt die Zuwegung zur Gastronomie (SO4) und zum Bootsanleger am Ufer des Wirtschaftsgrabens her.

Die Haupterschließung wird als Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, in diesem Fall „innere Campingplatzerschließung“ festgesetzt. Sie verfügt über eine ausreichende Breite und über eine ausreichende Festigkeit, um Versorgungs- und Notfallfahrzeugen dienen zu können.
Außerdem ist ihr Verlauf so gewählt, dass die Feuerwehr im Brand- oder Rettungsfall von ihr im gesamten Plangebiet jeweils mit einem Radius von 200 Metern alle möglichen Einsatzstellen erreichen kann.

Alle sonstigen Wege, sind Bestandteile der bestehenden und geplanten Verteilung der Standplätze im Sondergebiet. Sie werden nicht festgesetzt und sind nachrichtlich im Plan dargestellt.

4.6 Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 dienen der landschaftlichen Strukturierung des Campingplatzgeländes. Es sind private Grünflächen und bieten den Gewässerrändern im Plangebiet (Wirtschaftsgraben und Spree) eine gewisse Abstandswahrung gegenüber den Campingstandplätzen. Die Gewässerufer werden damit grün eingesäumt.
Im Bebauungsplan werden die Bereiche, die eines besonderen Schutzes bzw. einer besonderen Entwicklung bedürfen wie folgt festgesetzt:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE):

SPE1:
Ufer und Gehölzstreifen an der Spree, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

SPE2:
Ergänzung der Feldhecke durch Nährgehölze gemäß Pflanzliste 1, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

SPE3:
1 Meter breiter Uferstreifen, einschürig, untergeordnete Unterbrechungen für Kanuanleger und Angler sind möglich, Mahd alle 3-5 Jahre, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

Nördlich des Sondergebietes sorgt der vorhandene Waldsaum, der nicht im Änderungsbereich liegt, für eine ausreichende Grüneinbindung.

4.7 Textliche Festsetzungen

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr.16. Aufgrund von aktuelleren ökologischen Erkenntnissen und Anforderungen werden die ursprünglichen pflanzenbezogenen textlichen Festsetzungen neu konzipiert.

TF 1
Der Schilfsaum entlang der Gewässer ist durch Abgrenzung, Einzäunung oder andere geeignete Maßnahmen gegen Betreten zu schützen.

TF 2
Die Gebäude im Plangebiet sind mit Fassadenbegrünung zu versehen, Deckungsgrad bis 60 % nach Abzug der Fassadenöffnungen gem. Pflanzliste 2.

TF 3
Die Geländeoberfläche darf nicht durch feste Aufbauten oder Aufschüttungen verändert werden. Die Neueinrichtung der Camping- Standplätze und der Zufahrten und Wegeflächen darf das vorhandene Geländerelief nicht erhöhend verändern.

Pflanzlisten als Ergänzung zur festgesetzten Fläche SPE 2 und zur textlichen Festsetzung TF 2:
Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Gebiet SPE 2 wird in drei Reihen gepflanzt mit einem versetzten Pflanzabstand untereinander von 1,50 m.

Pflanzliste 1

Waldgeißblatt	Lunicera periclymenum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Hunds-Rose (H 40 - 60)	Rosa canina
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder (H 40 - 60)	Sambucus nigra

Pflanzliste 2

Waldrebe	Clematis vitalba und Wildformen
Efeu	Hedera helix
Kletterrosen	Ramblerrosen Rosa spec. Ungefüllte Blüten
Geißblatt	Lonicera periclymenum
Blauregen	Wisteria frutescens
Wilder Wein	Parrthenocissus tricuspidata
Wildreben	Vitis vinifera und silvestris
Kletterhortensie	Hydrangene petiolaris

5. Umweltfaktoren

Die relevanten Umweltfaktoren sind im Rahmen einer Umweltprüfung im Rahmen des vormals begonnenen größeren Geltungsbereiches der Planänderung gem. § 2 Abs.4 BauGB ermittelt worden. Der seinerzeitige Entwurf des Umweltberichtes wird nachrichtlich der Planbegründung in der Anlage beigefügt.
Die wesentlichen Aspekte des Wirkungsgefüges der Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c, Satz 2 werden hier tabellarisch zusammengefasst dargestellt:

Legende:

X betroffen
\- nicht betroffen/ nicht beeinträchtigt
° evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig
\+ nicht betroffen wg. Verminderungs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Planung

Umweltfunktion / Schutzgut / Schutzfunktion	Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung: Vegetation Biotopstruktur, Biotopvernetzung Lebensraumgröße, Boden Geländeklima Wasserhaushalt	 - - - - - - -
Pflanzen Biotopfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften: Bodenform Geländeklima Grundwasserflurabstand Oberflächengewässer	 - - - -
Boden Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen	- - -
Speicher- und Regler funktion	Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt Grundwasserneubildung Retentionsfunktion Grundwasserschutz Grundwasserdynamik Boden als Schadstoffsenke und Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade Boden-Pflanze Boden-Wasser	- - - - - - -
Fläche	Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Verlust Nutzungsumwandlung, Versiegelung	- -

Luft lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen (Staubentwicklung, Schadstoffe)	-
lufthygienische Ausgleichsräume	Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staubfilter) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch	- - -
Klima Regionalklima	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen	-
Geländeklima	Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation	-
Klimatisch Ausgleichsräume	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung	-
Landschaft Orts- / Landschaftsbild	Abhängigkeit des Orts- / Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Vegetation/Nutzung städtebaulichen Strukturen Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen	- - -

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen nicht erkennbar sind.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Elektrizität

Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch das örtlich lizenzierte Energieversorgungsunternehmen E.DIS Netz GmbH. Der Campingplatz Jägerbude wird ausreichend versorgt.
Die Versorgung der geplanten kleinteiligen Erweiterungsflächen der Campingplatzanlage ist durch eine eventuelle Leitungserweiterung und ggfs. Kapazitätserhöhung gewährleistet. Im Bebauungsplan ist die erforderliche Trafostation bereits vorhanden. Eine gesonderte Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Sie ist als Nebenanlage gem. § 14 Abs.1 BauNVO im Baugebiet zulässig ohne dass für sie gesonderte Standorte speziell festgesetzt werden müssten.

6.2 Wasserversorgung / Wasserentsorgung

- Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung der geplanten Wohnanlage ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig für das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Erkner sichergestellt.

- Schmutzwasser
Der bestehende Campingplatz verfügt mit allen seinen Einrichtungen über einen gesicherten Kanalanschluss. Das gesamte auf dem Platz anfallende Schmutzwasser wird dadurch sicher entsorgt und einer Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

- **Niederschlagswasser**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird soweit wie möglich örtlich versickert und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Untere Wasserbehörde legt dabei Wert auf folgende Klarstellungen: „Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.
Nach § 54 Abs.3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs.4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.“

6.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich wie bisher, so auch in Zukunft sicher.
Der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern kann zukünftig durch entsprechende Erweiterung der Medieninfrastruktur ermöglicht werden.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt zu den ortsüblichen Bedingungen und zu den turnusmäßigen Entsorgungszeiten. Gewerbliche Abfälle unterfallen den dafür einschlägigen Regelungen und unterliegen der gewerbeaufsichtlichen Überwachung.

Die hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen. Überlassungspflichtig sind die Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis keine Verwertung nachgewiesen wird.

Die anliegenden öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.

6.5 Gasversorgung

Für die Versorgung mit Erdgas ist die EWE Energieversorgung Weser-Ems AG zuständig. Das entsprechende Leitungsnetz ist in den anliegenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen vorhanden. Ein weiterer Netzausbau wird durch die Erweiterungsabsicht nicht induziert.

6.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- oder Kulturdenkmäler vorhanden.
Die Untere Denkmalpflegebörde hat festgestellt, dass das Vorhaben auf dem Plangrundstück zur Veränderung/Teilzerstörung eines ortsfesten Bodendenkmals führen kann (BD-Nr.904363 „Siedlung Steinzeit“).
Die Maßnahmen müssen archäologisch voruntersucht/begleitet werden. Gemäß § 9(1) des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im

Land Brandenburg (BbgSSchG) vom 24.05.2004 Nr.9 GVBl, I/04 ist dieses erlaubnispflichtig. Mit diesem Erlaubnisantrag sind beurteilungsfähige Unterlagen inklusive genauer Darstellung der Erdeingriffe zu übergeben.
Das Bodendenkmal ist in seiner Lage und Abgrenzung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Auch über das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen bisher keine Informationen vor.

Sollten bei den Erdarbeiten –in Abwesenheit von Vertretern der Bodendenkmalfach- und Bodendenkmalschutzbehörden oder außerhalb der bekannten Bodendenkmalflächen- dennoch Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.) sind die Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten 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. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs.4 und 12 Abs.1 BbgDSchG abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

6.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Erkner, Wasserfassungen Neu Zittauer Straße und Hohenbinder Straße.
Die vorgenannte Verordnung ist seit dem 21.März 2019 in Kraft. Sie regelt durch ein System von Ge- und Verboten die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung durch den Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassungen in der Neu Zittauer Straße und in der Hohenbinder Straße des Wasserwerkes Erkner. Die Festsetzung des Wasserschutzgebietes begünstigt den Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE). Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in den Fassungsbereich (Zone I), in die engere Schutzzone (Zone II) und in die weitere Schutzzone (Zone III). Die Zone III unterteilt sich in die Zone III A und Zone III B.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.16 „Wasserwanderstützpunkt und Tourismus an der Spree“ der Stadt Erkner liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Im Rahmen der Planung sind die Verbotstatbestände der §§ 3 und 4 der Verordnung zu beachten. In Bezug auf den Planungsgegenstand ist aus dem 56 Positionen umfassenden Verbotskatalog der Schutzzone III B und dem 15 Positionen zusätzlich umfassenden Verbotskatalog der Schutzzone III A vor allem das Verbot Nr. 45 zu beachten mit dem Wortlaut:
In der Zone III B (damit auch in der Zone III A) sind verboten:

„Punkt 45
Das Einrichten, Erweitern oder Betreiben von öffentlichen Freibädern oder Zeltplätzen sowie Camping aller Art, ausgenommen

a. *Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abfall- und Abwasserentsorgung und*
b. *Das Zelten von Fuß-, Rad-, Reit- und Wasserwanderern abseits von Zelt- und Campingplätzen für eine Nacht.“*

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich an die vorgegebenen Regelungen für die Abfallbehandlung und den Umgang mit Wasser und Abwasser auf dem Gelände zu halten.
Zudem wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens ein Bodenmaterial für den Wegebau ins Auge gefasst und bodenanalytisch untersucht. Dazu liegt der Prüfbericht Nr. 0098/16-N-K der UWEG, Umwelt-, Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH aus Fürstenwalde vor. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:
„Im o.g. Prüfbericht sind die Ergebnisse der Untersuchung von gebrochenen Kalksandsteinen aufgelistet und gem. LAGA-TR ´Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen´ vom 06.03.2013 bewertet worden.
Demzufolge könnte das Material aufgrund des erhöhten pH-Wertes nur im eingeschränkten offenen Einbau verwendet werden. Diese in der LAGA-TR genannten Einbaubeschränkungen zum Schutz des Grundwassers treffen jedoch für die geplante Verwendung des RC-Materials nicht zu, da beim Einbau unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht entsprechend der Brandenburgischen Technischen Richtlinien für die Verwertung von RC-Baustoffen im Straßenbau eine negative Beeinflussung des relevanten Schutzgutes Grundwasser nicht zu besorgen ist.
Aus gutachterlicher Sicht sollte diese nicht kritische Überschreitung des Z0-Zuordnungswertes toleriert werden.

Wie den beiliegenden Sicherheitsdatenblättern zu entnehmen ist, ist ein pH-Wert um 11 für Kalksandsteine normal. Kalksandsteine sind aus natürlichen Rohstoffen gefertigt, sind nicht toxisch und nicht wassergefährdend.“

Der Prüfbericht wurde der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree zur Prüfung und Bewertung vorgelegt. Darauf erging mit Datum von 07-04.2020, AZ 4 67 2 10 0530/20 das folgende Prüfergebnis in Bezug auf den *Einbau im Plangebiet (TWZ IIIA):*

„Der vorliegende Prüfbericht / Analytik wurde, da diese auf der Brandenburgischen Technischen Richtlinie für Recycling-Baustoffe im Straßenbau (BTR RC-StB 2014) basiert, nach LAGA TR Boden geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Material, aufgrund des pH-Wertes und der Leitfähigkeit, als Z 1.2-Material einzustufen ist und somit nur im eingeschränkt offenen Einbau, d.h. unter einer wasserundurchlässigen Schicht, zulässig wäre. Da es sich allerdings um Kalksandsteinbruch handelt, der aufgrund seiner chemischen Zusammensetzung zu diesen erhöhten Werten in der Leitfähigkeit und im pH-Wert führt, kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von Kalksandsteinbruch zur Befestigung der Wege und Fahrbereiche ist in der Schutzzone IIIA möglich.“

6.8 Hochwasserschutz

Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer, die bei vorläufiger Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten dargestellt. Auf Höhe von ca. 33,80 m über dem Höhenhauptnetz 2016 (DHHN 2016) wird die vorläufig ermittelte Hochwasserlinie für HQ_{100} in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Einrichtungen und Anlagen im festgesetzten Sondergebiet liegen nördlich der Abgrenzung und damit außerhalb der Hochwassergefährdung (HQ100),

Dementsprechend erhält der Bebauungsplan die folgende textliche Festsetzung:

- **TF3:**
  Die Geländeoberfläche darf nicht durch Aufbauten oder Aufschüttungen verändert werden. Die Neueinrichtung der Camping-Standplätze und der Zufahrten und Wegeflächen darf das vorhandene Geländerelief nicht erhöhend verändern.

Damit wird gewährleistet, dass der Retentionsraum des Oberflächengewässers durch die Planung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt oder auf andere Weise beeinträchtigt wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 bedeutet dies:
Die gistechnisch modellierte Berechnung der Überschwemmungsgebiete zeigt die Anschlaglinie für ein Hochwasserereignis HQ100 (Hochwasserereignis mit einem 100-jährigen Wiederkehrintervall). Die Anschlaglinie verläuft zu beiden Seiten des Wirtschaftsgrabens sowie begleitend zum Ufer der Spree.

Ungeachtet der Ermittlung neuer Anschlaglinien in Vorbereitung der Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes, gilt für das betroffene Plangebiet weiterhin die Beschlusslage der Räte der Bezirke der DDR.

Die gesamte Fläche bleibt Retentionsraum des Oberflächengewässers Spree. Durch die Festsetzungen gehen keine Retentionsflächen verloren.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wasserwanderstützpunkt und Tourismus an der Spree“ der Stadt Erkner wirkt sich alleine auf den Betrieb des Campingplatzes aus. Es werden von der Erweiterung ausschließlich positive Auswirkungen auf den Betrieb erwartet.
Durch die Erhöhung der Standplatzkapazität ist die Auslastung der vorgehaltenen Einrichtungen des Platzes (Service, Gastronomie, Bootsanleger, Bootslager, etc.) wirtschaftlich besser darstellbar.

Der Ausbau der Standplätze wird begleitet durch die zusätzliche Errichtung eines Sanitärgebäudes, wodurch es zu keinen Engpässen in der Versorgung der Nutzer kommen wird.

Auf das WA-Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung werden keine Auswirkungen erwartet, da die Campingplatznutzung bereits bisher bis an das Wohnanwesen heran erfolgte.

Wie bereits erwähnt, fand im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine landwirtschaftliche Nutzung statt, so dass diese Nutzung durch die Änderung des Planes nicht verdrängt wird. Auf der südlichen Seite der Spree, auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Gosen-Neu Zittau betreibt der Inhaber des Campingplatzes selbst Wiesenbewirtschaftung durch extensive Rinderhaltung. Eine Beeinträchtigung dieser Nutzung kann ausgeschlossen werden.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Durch die Kapazitätserweiterung des Campingplatzes wird die Zu- und Abfahrt zum Gelände nur leicht zunehmen. Diese Zunahme ist so gering, dass sich die Verkehrssituation auf der Zufahrtsstraße „Jägebude“ und den vorgelagerten Zuwegen nicht signifikant erhöhen wird.
Im Zufahrtsbereich vor der Einlassschranke zum Platzgelände gibt es allerdings erheblichen Radfahrverkehr. Hier trägt der Campingplatzbetreiber im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür Sorge, dass Unfallgefahren vermindert werden. Insbesondere das Abstellen von neu ankommenden Campingfahrzeugen soll so geregelt werden, dass diese langfristig nicht im öffentlichen Straßenraum, sondern auf einem zum Gelände gehörenden und dafür vorgesehenen Parkplatz abgestellt werden (derzeit nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens).
Weitere Verbesserungen für die Verkehrssicherheit in diesem Bereich können nur durch Maßnahmen von Seiten der zuständigen Behörden im öffentlichen Verkehrsraum erzielt werden.

7.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Campingplatzes wird bestimmt durch die Waldkulisse im Norden des Campinggeländes, der Autobahn A 10 „Östlicher Berliner Ring“ mit der Talbrücke über die Spreeniederung sowie dem Flusslauf der Spree mit ihrem Ufersaum und den angrenzenden Niederungswiesen. Neuerdings entsteht in unmittelbarer Nähe zudem der große Industriekomplex des Elektrofahrzeugherstellers TESLA. Dies hat zur Folge, dass die Erweiterung der Campingplatznutzung durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Erkner vor diesem Hintergrund nur eine bedingte Auswirkung auf das örtliche Erscheinungsbild von Ortsbild und Landschaft hat. Die größeren Eingriffe sind bereits vorhanden und sind weiter im Gange und finden vor allem außerhalb des Geltungsbereiches statt. In diesem Zusammenhang ist der geplante Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle, der Bau eines Batteriewerkes sowie erheblich gesteigerte Bautätigkeit auf dem benachbarten GVZ-Freienbrink zu nennen. Im Vergleich dazu ist die Veränderung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 16 als eher untergeordnet zu bezeichnen.
Gleichwohl beeinflusst auch der Ausbau der Campingplatznutzung das Orts- und Landschaftsbild. Dadurch aber, dass diese Planungsmaßnahme auch mit Begrünungsvorschriften einhergeht, die die landschaftsräumliche Einbindung des Geländes zum Ziel haben, wird eine übermäßige visuelle Wahrnehmbarkeit vermieden und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein unvermeidbares Maß begrenzt.

7.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans bei der Durchführung von bauvorbereitenden Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden. Es ist danach unter anderem verboten:

Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach derzeitigem Stand der Planung sind Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG mit der Umsetzung der Planänderung jedoch sicher auszuschließen.

Vegetation

Die auenwaldartigen Gehölzbereiche am Rand der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mit uferbegleitenden Röhrichten erhalten bestandssichernde Festsetzungen und werden nicht beeinträchtigt. Der Schilfsaum wird durch Abgrenzung, Einzäunung oder andere geeignete Maßnahmen gegen Betreten geschützt.
Die grünordnerischen Maßnahmen auf dem übrigen Gelände werden erhalten und gepflegt sowie nach Abgang angemessen ersetzt.

Kompensationsbedarf entsteht durch die Festsetzungen der Änderungsplanung nicht.

Boden, Wasser und Klima

Konflikte mit den abiotischen Schutzgütern durch Auswirkungen der Änderungsplanung sind nicht erkennbar.

8. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Erschaffung des Baurechts entstehenden Kosten sind in einem begleitend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Eigentümer und Betreiber des Campingplatzgeländes hat sich zur vollständigen Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Vorhabens entstehenden Kosten zu verpflichten.

9. Verfahren

Die Stadt Erkner hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
  Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer öffentlichen Sitzung am …… den Beschluss zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wasserwanderstützpunkt und Tourismus an der Spree“ gefasst. Der Beschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom…… von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand……aufgefordert.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
  Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom…… von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 mit Stand……aufgefordert.

- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
  Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand …… wurde vom …….bis zum ……. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
  Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Dem Städtebaulichen Vertrag wurde zugestimmt.

- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
  Der Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 22025 (BGBl. 2025 I S. 257);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr.176);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl I/25, Nr.17);

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.Juni 2026.