

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Naturcamp Neuendorf am See“**

Vorentwurf

in der Gemarkung Neuendorf am See  
Gemeinde Unterspreewald



Planverfasser:  
Dubrow GmbH  
Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee  
Bearbeiter: Reiner Höntsch

Vorentwurf vom 24.11.2017

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	<b>Geltungsbereich</b>	3
1.2	<b>Plankonzept</b>	3
1.3	<b>Anlass und Erfordernis</b>	4
1.3.1	Anlass	4
1.3.2	Planerfordernis	5
1.4	<b>Ausstattung des Plangebiets</b>	5
1.4.1	Bauliche Nutzungen	5
1.4.2	Landschaft, Vegetation, Naturhaushalt	6
1.4.3	Verkehrliche Erschließung	7
1.4.4	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7
1.4.5	Eigentumsverhältnisse	7
1.5	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	7
1.5.1	Landesplanung	7
1.5.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5.3	Denkmalschutz	8
1.5.4	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
1.5.5	Bundeswasserstraße, Uferfreihaltung	11
1.5.6	Wald, Waldumwandlung	11
1.5.7	Camping- und Wochenendplatzverordnung	11
2.	PLANINHALT	11
2.1	<b>Entwicklungskonzept</b>	11
2.2	<b>Erläuterung einzelner Festsetzungen</b>	15
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
2.2.2	Verkehrsflächen	21
2.2.3	Stellplätze und Garagen	21
2.2.4	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallbeseitigung	21
2.2.5	Grünflächen	21
2.3	<b>Flächenbilanzen</b>	23
<b>Anlagen</b>		
Anlage 1: Übersicht Schutzgebiete		
Anlage 2: Übersicht Biotope		
Anlage 3: Bestand des Campingplatzes		
Anlage 4: Projektbeispiele des Vereins		

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Neuendorf am See der Gemeinde Unterspreewald das Flurstück 121 und Teilflächen der Flurstücke 120 und 123 der Flur 1. Der Geltungsbereich des B-Planes beinhaltet eine Gesamtfläche von 3,94 ha, wovon die eigentlichen Campingplatzflächen 2,5 ha sowie die für unmittelbar der Erholung dienenden Grünflächen des Campingplatzes 0,78 ha umfassen. 0,66 ha sind als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Uferzone des Neuendorfer Sees. Im Nordosten und im Westen schließen großflächige Waldgebiete an den Campingplatz an. Nördlich grenzt das Plangebiet an Wirtschaftsgrünland, im Süden an aufgelassenes Feuchtgrünland.

### **1.2 Plankonzept**

Der gemeinnützige Kulturverein „Neu am See e.V.“ als Eigentümer des Campingplatzes möchte das „Naturcamp Neuendorf am See“ baulich umgestalten und weiterentwickeln. Das Gelände soll nach einem multifunktionalen Ansatz für Vereinsmitglieder sowie Gäste und Anwohner für unterschiedliche Aktivitäten nutzbar gemacht werden. [Multifunktional im Sinne der Nutzung (Erholung, Kultur, Sport, Naturpädagogik) und im Sinne eines nachhaltigen Betriebskonzeptes (Basisfinanzierung durch Vereinsmitglieder, Spenden und Aufwandsentschädigungen durch die Gäste, öffentliche Projektförderung)]. Dadurch soll ein Beitrag zur Steigerung der touristischen Attraktivität und Lebensqualität in der Region und Wertschöpfung vor Ort geleistet werden.

Der Campingplatz erstreckte sich ursprünglich über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus und schloss nördlich angrenzende Flächen der benachbarten Gemarkung Klein Eichholz sowie südlich Teile der angrenzenden Wiesen mit ein. Er wurde mit einer Kapazität für 200 Campingstellplätze genehmigt. Davon wurden bis 2014 ca. 120 als Dauerstandplätze genutzt. Nach Erwerb des Campingplatzes durch den Verein wurde zur Vorbereitung der Umgestaltung mit dem Rückbau der Dauerstandplätze begonnen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Neuordnung der Nutzung des Campingplatzes entsprechend der satzungsgemäßen Ziele des Kulturvereins geschaffen werden.

Grundlage der weiteren Entwicklung soll die vorhandene Infrastruktur mit dem Wegenetz, den Sanitäranlagen sowie dem ausgebauten Trink- und Abwasseranschluss bilden.

Die Verkehrserschließung soll dahingehend umgestaltet werden, dass als Hauptzufahrt künftig nur noch der nördliche Zufahrtsweg genutzt wird. Die südliche Zufahrt soll nur noch als Feuerwehrezufahrt dienen.

Vorgesehen ist eine Reduzierung der Kapazität des Campingplatzes auf 100 Stand- bzw. Aufstellplätze. Dazu ist eine flächenmäßige Beschränkung der Campingnutzung vorgesehen. Die direkt für Campingeinrichtungen genutzte Fläche wird insgesamt deutlich reduziert. Mehr als 6.500 m<sup>2</sup> der ursprünglichen Campingflächen im Geltungsbereich sollen künftig für Maßnahmen des Naturschutzes genutzt werden. Die bisher zum Teil in die Campingplatzflächen einbezogene Feuchtwiese südlich des Geltungsbereiches soll nicht weiter für eine Campingnutzung zur Verfügung stehen. Diese im Eigentum des Vereins befindliche Fläche ist für Maßnahmen des Naturschutzes vorgesehen.

Die ufernahen Flächen am Westrand des Sees bzw. Ostrand des Plangebietes sollen als Grünflächen festgesetzt und künftig ausschließlich für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen werden.

Den Kern des Campingplatzes sollen künftig vom Verein bereitgestellte Campingunterkünfte

bilden. Dazu sollen im Sinne des Dauercampings unterschiedliche Typen von Wagen (z.B. ehemalige Bauwagen, Verkaufswagen etc.), die für eine Campingnutzung umgebaut wurden sowie Jurten aufgestellt werden.

Die größeren Flächenanteile sollen für die zeitweilige Campingnutzung durch Gäste dienen. Hier ist ausschließlich das Aufstellen der üblichen Campingzelte und -fahrzeuge vorgesehen. Für Wasser- und Radwanderer ist jeweils die Ausweisung einer Fläche zum saisonalen Aufstellen von Zelten vorgesehen.

Geregelt werden soll mit dem Bebauungsplan auch das Abstellen von PKW. Es wird eine Trennung von Stand- und Aufstellplätzen und den Stellplätzen für PKW vorgesehen, wobei die Stellplätze vorrangig an der Hauptzufahrt angelegt werden sollen, um den Verkehr innerhalb des Campingplatzes weitgehend zu minimieren.

Eine zentrale Stelle bei der Umgestaltung des Campingplatzes nehmen die sich aus den Vereinszielen ergebenden Anforderungen ein.

Dazu wird bei der räumlichen Neuordnung der Campingflächen gesichert, dass die ufernahen Flächen am Ostrand des Plangebietes für die gemeinschaftlichen Aktivitäten der Mitglieder und Gäste des Vereins ausgewiesen werden.

Eine zentrale Rolle spielt für den Verein das Schaffen von Angeboten für Kultur und Bildung sowie Sport. Geplante Formate (z.B. Theaterproben, Workshops, Filmvorführungen, Lesungen, naturpädagogische Gruppenexkursionen) erfordern eine entsprechende Infrastruktur, um die Vorhaben witterungsunabhängig realisieren zu können. Vorgesehen ist deshalb die Schaffung eines Gemeinschaftshauses mit Mehrzweckraum. Eine Übersicht mit Beispielen für Veranstaltungsangebote des Vereins wird als Anlage 4 beigefügt.

Neben Bildung und Kultur hat sich der Verein die Förderung des Sports zum Ziel gesetzt.

Das Gelände liegt im Wassertourismusgebiet des Spreewalds. Um langfristig die wassersportlichen Aktivitäten der Vereinsmitglieder und ihrer Gäste zu gewährleisten, ist die Errichtung eines Bootshauses vorgesehen. Hier sollen die vereinseigenen Boote im Winter gelagert und gewartet werden. In den übrigen Jahreszeiten steht das Bootshaus Gästen und externen Gruppen als verschließbares, trockenes Lager für muskelbetriebene Boote, Fahrräder und Ausrüstung zu Verfügung.

## **1.3 Anlass und Erfordernis**

### **1.3.1 Anlass**

Der Campingplatz am Neuendorfer See hat bereits eine lange Tradition. Er besteht bereits seit den 1930-iger Jahren und erstreckte sich zuletzt entlang des Seeufers weiter nach Norden in die benachbarte Gemarkung Klein Eichholz und auf die südlich angrenzenden Wiesenflächen.

In den Jahren 1995 bis 1997 wurde der Campingplatz mit öffentlichen Geldern umfassend modernisiert und an das Trink- und Abwassernetz angeschlossen. Ebenso wurde die Stromversorgung neu ausgebaut und auf Grundlage von Einzelbaugenehmigungen neue Sanitärgebäude und ein neues Rezeptionsgebäude errichtet.

Es wurde eine Kapazität von 200 Standplätzen erreicht, für die 1997 auch eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erteilt wurde. Es handelte sich bei den Standplätzen zu zwei Dritteln um ganzjährig genutzte Dauerstandplätze. In der Hauptsaison sind darüber Teile des Platzes für Feriencamping genutzt wurden.

Die satzungsmäßigen Ziele des gemeinnützigen Vereins sind insbesondere die Förderung von Kunst und Kultur, der Bildung, von Naturschutz und Landschaftspflege und des Sports.

Dazu ist insbesondere die Schaffung von Angeboten für Kultur, Bildung und Sport für Gäste und Einheimische vorgesehen.

Der bisherige Campingplatz soll dazu entsprechend der Konzeption des Kulturvereins als Basis umgestaltet und die für kleinere Veranstaltungen und sportliche Angebote erforderlichen Einrichtungen geschaffen werden.

Bei der Umgestaltung des Campingplatzes sollen die Nutzungsintensität und die Flächeninanspruchnahme (Halbierung der Standplätze) reduziert und Teile der Campingflächen für Maßnahmen im Sinne von Naturschutz- und Landschaftspflege entwickelt werden. Trotz der beabsichtigten geringeren Nutzungsintensität des Gesamtgeländes besteht für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes die Notwendigkeit zur Errichtung baulicher Anlagen, um die Vereinsziele wetterunabhängig und ganzjährig umsetzen zu können.

Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde als Vorbesitzer des Campingplatzes für den Verkauf an den Kulturverein war das vom Verein vorgestellte Konzept für die weitere Nutzung des Platzes.

Die Gemeinde Unterspreewald hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 26.05.2016 gefasst. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Gemeindevorstandssitzung am 14.11.2017 gebilligt.

### **1.3.2 Planerfordernis**

Der bestehende Campingplatz ist für eine Kapazität von 200 Standplätzen für Campingzelte und Campingfahrzeuge zugelassen. Für sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Campingplatzes dienen, ist planrechtlich jeweils eine Einzelfallprüfung erforderlich. Planungssicherheit besteht lediglich für die gemäß der BbgCWPV geforderten Sanitäreinrichtungen und aufgrund des Bestandsschutzes für die neue und alte Rezeption, nicht jedoch für ein vom Verein geplantes Gemeinschaftshaus mit Mehrzweckraum und ein Bootshaus.

Zielstellung des Vereins ist es im Rahmen der Campingnutzung auch nicht mehr zum öffentlichen Verkehr zugelassene Campingfahrzeuge und andere Wagen sowie Jurten aufzustellen. Diese gelten bauordnungsrechtlich nicht mehr als Campingzelte und -fahrzeuge.

Es besteht deshalb ein Planerfordernis, dem mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen werden soll.

Vorhabenträger ist der gemeinnützige Kulturverein "Neu am See" e.V.

## **1.4 Ausstattung des Plangebiets**

### **1.4.1 Bauliche Nutzungen**

Der Campingplatz hat eine Kapazität von 200 Campingstandplätzen. Davon wurden 120 als Dauerstandplätze genutzt.

Zum Ende der Saison 2014 wurden die Standplätze für das Dauercamping gekündigt und die umfangreichen, vielfach nicht auf Campingplätzen zulässige feste Aufbauten und Flächenversiegelungen bis 2016 zurückgebaut.

Derzeit befindet sich der Campingplatz in der Umbauphase. Aktuell werden ca. 30 Standplätze dauerhaft und ca. 40 Standplätze zeitweilig in der Sommersaison genutzt. Der Campingplatz hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 180 m und in Ost-West-Richtung von ca. 280 m. Der Abstand der seeseitigen Standplätze zur Wasserlinie des Ufers beträgt über 50 m.

Der Platz verfügt über drei Sanitärgebäude und zwei Bungalows die für Rezeption, Büro und als Gemeinschafts- und Abstellraum genutzt werden. Auf dem Platz sind mehrere Sport- und Spielflächen angelegt.

Die Wege innerhalb des Campingplatzes sind mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Die Zu-

fahrt am Nordrand ist asphaltiert. Die Zugänge sind durch Tore gesichert. Eine Einfriedung ist entlang der Straße am Westrand und nach Norden vorhanden. Uferseitig und zur im Süden angrenzenden Feuchtwiese gibt es keine Einfriedung.

Am Seeufer gibt es eine Gemeinschaftssteganlage mit einer Länge von 35 m mit Liegeplätzen für die Boote des Vereins und von Gästen (außerhalb des Plangebietes).

#### **1.4.2 Landschaft, Vegetation, Naturhaushalt**

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden Campingplatz (ausgewiesene Kapazität 200 Standplätze wovon 120 als Dauerstandplätze genutzt wurden). Überwiegend sind die Flächen als Campingplatz mit Bäumen (10182) zu bewerten.

Der Campingplatz weist einen weitgehend geschlossenen Baumbestand des ehemaligen Kiefernforstes auf. Neben den dominierenden alten Kiefern sind vereinzelt auch Stieleiche und Birke zu finden. Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes zu den angrenzenden Offenlandflächen sind strukturreichere Gehölzbestände vorhanden. Sie besitzen z.T. Waldrandcharakter und werden deshalb dem Biototyp "Waldmäntel" zugeordnet. Neben Stieleiche und Birke sind hier z.T. auch Schwarzerle und Espe zu finden. Eine Strauchschicht ist nur stellenweise vorhanden.

Der Waldbaumbestand wurde während der Campingnutzung erhalten und gibt dem Platz seinen besonderen naturnahen Charakter. Die Dauerstandplätze wurden weitgehend zurückgebaut und es sind derzeit nur Teile des Campingplatzes genutzt.

Als dauerhafte Bebauungen sind 3 Sanitärgebäude, sowie zwei Rezeptionsgebäude (ein altes und ein neu errichtetes) vorhanden.

Eine formelle Umwandlung der Nutzungsart nach LWaldG ist 1997 erfolgt, sodass die Fläche kein Wald im Sinne von §2 LWaldG ist.

Eine gesonderte Zuordnung in der Biotopübersicht erfolgt für Teile des Campingplatzes am Ost- und Südostrand. Hier sind nur einzelne Bäume vorhanden. Der Bereich wird deshalb als Campingplatz ohne Bäume (10181) dargestellt. In diesem Bereich wurden die ehemals vorhandenen Dauerstandplätze in den letzten beiden Jahren zurückgebaut und die Campingnutzung weitgehend eingestellt. Die nördliche Teilfläche weist in Folge der intensiven Campingnutzung nur eine lückige Bodenvegetation und zum Teil auch offenen Sandflächen auf. Dieser Bereich wird derzeit als Gemeinschaftsfläche des Vereins genutzt.

Die südliche Teilfläche liegt deutlich tiefer und weist zum Teil eine Feuchtwisenvegetation auf. Mit dem Rückbau der Dauerstandplätze hat eine Gehölzsukzession eingesetzt.

Im Westen befindet sich im Bereiche des Rezeptionsgebäudes eine höher gelegene Wiesenfläche. Diese wird als intensiv gepflegte Rasenfläche dem Biototyp "Scherrasen" (10160) zugeordnet.

Unmittelbar südlich grenzt an der Plangebiet (Teilfläche des Flurstücks 121) eine Brachfläche mit einer aufgelassenen Feuchtwiese an. Durch die fehlende Nutzung hat die Sukzession in Richtung Erlenvorwald begonnen. Randlich haben sich auch Neophyten wie der Japanische Staudenknöterich eingefunden (vermutlich eingeschleppt durch ehemals hier erfolgte Campingnutzung).

Im Süden grenzt an die Feuchtwiese ein Graben mit Erlensaum sowie ein Feldgehölz feuchter Standorte an. Vorrangig handelt es sich um einen Erlenbestand.

Am Ufer des Neuendorfer Sees befinden sich eine Badestelle sowie mehrere Bootsstege. Der Uferstreifen befindet sich außerhalb des Plangebietes. Er gehört zum Seegrundstück in der Gemarkung Alt Schadow (Gemeinde Märkische Heide). Es handelt sich um Rasenflächen, unmittelbar an der Uferkante befinden sich schmale Seggen- und Röhrichtbestände.

Nördlich grenzt an das Plangebiet Wirtschaftsgrünland an. Gemäß den Biotopdaten des LfU handelt es sich um Feuchtwiesen (05100). Vermutlich ist es dem Biotoptyp "Wechselfeuchtes Auengrünland" (05104) zuzuordnen. Eine nähere Überprüfung des konkreten Biotoptyps erfolgt im Rahmen der weiteren Untersuchungen für den Umweltbericht.

Das **Landschaftsbild** im Plangebiet weist eine große Vielfalt und Natürlichkeit auf. Mit dem Mosaik aus Wald, Wiesen und See besitzt es eine besondere Eignung und Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Der Campingplatz selbst besitzt durch seinen in großen Teilen relativ geschlossenen Kiefernbestand Waldcharakter und fügt sich damit gut in die Landschaft ein.

Nach ersten überschlägigen Erfassungen besitzt das Plangebiet potenziell eine Bedeutung als Lebensraum von Brutvogelarten sowie für Fledermäuse.

Nach Einschätzung der Habitatbedingungen wird potenziell auch mit einem Vorkommen der Zauneidechse gerechnet. Die dafür in Betracht kommenden Flächen wurden im Sommer 2017 an drei Terminen näher untersucht. Dabei wurden bisher keine Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Auf weitere Untersuchungen zur Zauneidechse soll deshalb verzichtet werden.

Weitere detaillierte Erfassungen und Darstellungen zum Naturhaushalt und zu den besonders geschützten Arten werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen.

### **1.4.3 Verkehrliche Erschließung**

Der Campingplatz ist über eine von Neuendorf am See über Forsthaus Tschinka um den Neuendorfer See nach Alt Schadow führende Verbindungsstraße an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

### **1.4.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Der Campingplatz ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Der Campingplatz ist an das Stromnetz der edis Energie Nord AG mit einer eigenen Trafostation angeschlossen.

### **1.4.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vollständig im Eigentum des gemeinnützigen Kulturverein "Neu am See" e.V.

## **1.5 Planerische Ausgangssituation**

### **1.5.1 Landesplanung**

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel

124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Das Plangebiet liegt nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B innerhalb des landesplanerisch festgelegten Freiraumverbunds gemäß Ziel 5.2 (Z) LEP B-B. Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu — Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen rechtmäßig bestehenden Campingplatz. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Platzes durch den neuen Betreiber mit einem neuen multifunktionalen Ansatz geschaffen. Mit der Planung werden die unmittelbar für den Campingbetrieb genutzte Fläche und die Kapazität an Standplätzen reduziert. Das geplante Mehrzweckgebäude und das Bootslager fügen sich in die Funktion des Campingplatzes ein und werden seitens der Gemeinde nicht als Erweiterung einer Siedlungsfläche bewertet.

Mit der Rücknahme eines Teils der Campingflächen und der Reduzierung der Anzahl von Stellplätzen wird den Belangen des Freiraumes Rechnung getragen. Zusätzliche Zerschneidungseffekte entstehen mit den geplanten Vorhaben nicht.

### **1.5.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt am Standort des Campingplatzes ein Sondergebiet für Erholung dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.5.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal (bronzezeitlicher Siedlungsplatz). Wegen der topografischen Situation (Seeuferanlage) muss mit weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden. Bei Einzelvorhaben mit Bodeneingriffen sind deshalb erforderliche bodendenkmalpflegerische Maßnahmen mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.



#### 1.5.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Biosphärenreservat Spreewald".

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Naturschutzgebiet "Neuendorfer Seewiesen". Unmittelbar angrenzend befinden sich das FFH-Gebiet "Spree" und das SPA "Spreewald und Lieberoser Endmoräne".

Eine Übersicht zu den Schutzgebieten ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb ein landschaftsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem in der Schutzgebietsverordnung festgelegten Zielen zu erreichen, wird die Flächeninanspruchnahme für die bauliche Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert. Auf der ehemals für Camping genutzten Feuchtwiese am Südrand des Plangebietes (Bestandteil des FFH-Gebietes "Spree") wird vorgesehen durch geeignete Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wieder eine artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln.

Diese Maßnahmen sollen gleichzeitig als Teil des Ausgleichskonzeptes Verwendung finden.

Wegen der Lage im Landschafts- und Naturschutzgebiet ergeben sich hohe Anforderungen an die weitere Entwicklung des Campingplatzes. Ziel ist es, dass bei den beabsichtigten Veränderungen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes besondere Beachtung finden. So sollen beispielsweise für die baulichen Anlagen ökologische Baustoffe verwendet sowie weitestgehend auf Fundamente und eine Versiegelung des natürlichen Bodens verzichtet werden.

Zu berücksichtigen ist, dass der Standort bereits vor der Ausweisung der Schutzgebiete als Campingplatz genutzt wurde. Über mehrere Jahrzehnte erfolgte eine intensive kommerzielle Campingnutzung. Bei dem Standort handelt es sich um eine höher gelegene Fläche in der Niederung um den Neuendorfer See. Hier bestand ein typischer Kiefernforst mit einer geringeren Bedeutung für den Naturschutz. Ökologisch wertvolle Flächen grenzen unmittelbar an das Campingplatzgebiet an. Dies wird v.a. durch die neueren Schutzgebietsausweisungen deutlich. Insbesondere die Abgrenzung des FFH-Gebietes berücksichtigt die real bestehende Biotopstruktur und grenzt den Campingplatz in seinem ursprünglichen Bestand aus (siehe Übersicht Anlage 1). Dabei ist die Abgrenzung am Nordostrand jedoch nicht mit dem tatsächlichen Campingplatzbestand identisch. Dies kann aber auch aus dem Problem der begrenzten Genauigkeit der digitalen Daten resultieren. Die in den 1990-iger Jahren neu errichtete Rezeption befindet sich in diesem Bereich und war bei Ausweisung des FFH-Gebietes bereits vorhanden.

Unmittelbar berührt ist neben dem LSG "Biosphärenreservat Spreewald" das NSG "Neuendorfer Seewiesen". Allerdings handelt es sich bei den betroffenen Flächen nicht um Wiesen, sondern um ehemalige Kiefernforste auf einer um ca. drei Meter erhöhten Sanddüne (nördlicher Rand des Schutzgebietes). Nach Gestalt und Bewuchs entspricht diese Flächen nicht der in der Schutzgebietsverordnung dargestellten Gebietscharakteristik - Ausgedehnte Feuchtwiesen im Verlandungsbereich des Neuendorfer Sees. Die Fläche ist für den Schutzzweck des NSG "Neuendorfer Seewiesen" ohne wesentliche Bedeutung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Ausweisung des NSG zu einem Zeitpunkt erfolgte, als die Campingnutzung bereits bestand und auch Teile der Wiesenflächen zu diesem gehörten.

Der Standort bietet optimale Bedingungen für die Entwicklung als Ort für von Erholung, Kultur, Naturerleben und Sport, ohne dass dafür neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Standort wurde bewusst gewählt, um vorhandene Einrichtungen und technische Infrastrukturen unmittelbar im Biosphärenreservat und in der Nähe zum Wasser weiter zu entwickeln, dauerhaft zu bewirtschaften und nachhaltig zu nutzen. Insbesondere der Anschluss an das zentrale Abwassersystem der Gemeinde ist die Grundlage für einen die Umwelt schonenden Betrieb des Standorts.

Ein alternativer Standort kommt zudem nicht in Betracht, weil es gerade das Ziel der Gemeinde ist, die bestehenden, aus öffentlichen Geldern finanzierten Anlagen weiter zu entwickeln. Zu diesem Zwecke wurde der Campingplatz auch an den Kulturverein verkauft. Ein anderer geeigneter Standort ist für das Vorhaben nicht verfügbar.

Der in das Fluss- und Gewässersystem von Brandenburg eingebundene Standort ist bereits historisch touristisch und für den Wassersport genutzt worden. Er bietet für den Ausbau eines nachhaltigen Tourismus in Verbindung mit Bildungs- und Kulturaktivitäten im Bereich der Naturerfahrung sehr günstige Voraussetzungen.

Es ist auch wirtschaftlich für den gemeinnützigen Verein nicht vertretbar für seine Vereinszwecke das Gelände wieder zu veräußern und einen neuen Standort zu suchen.

Zudem wäre die Erschließung eines anderen Ortes ein unnötiger Eingriff in die Natur, wenn es einen bereits genutzten Standort für die Umsetzung der Vorhaben des Vereins gibt.

Die ursprüngliche Ausdehnung und Flächenbeanspruchung des Campingplatzes wird in der Anlage 3 anhand des Parzellenplanes, durch Fotos zum Bestand aus 2013/14 sowie mit Luftbildern aus den Jahren 2000 bis 2017 dargestellt.

#### Öffentliches Interesse

Der Verkauf des Geländes durch die Gemeinde an den Kulturverein erfolgte, weil die Konzeption des Vereins zur Entwicklung des Standortes eine sinnvolle Alternative zur Nutzung und Weiterentwicklung des Campingplatzes darstellt. Ein Kernziel der Gemeinde ist es, die bestehenden touristischen Einrichtungen vor dem Hintergrund einer sich verändernden touristischen Nachfrage (Ökotourismus, Naturerlebnis und Erfahrungsraum) weiter zu entwickeln, um die Attraktivität des Gemeindegebietes für Besucher zu erhöhen.

Die geplanten baulichen Veränderungen sind notwendig, um eine ganzjährige und wetterunabhängige Vereinsarbeit zu ermöglichen. Die Aktivitäten des Vereins dienen dem Allgemeinwohl, da sie darauf ausgerichtet sind, den sozialen und kulturellen Zusammenhalt der Region zu stärken. Sie verfolgen einen Bildungsauftrag und leisten einen wichtigen Beitrag zu den Zielen des Biosphärenreservats. Es werden nachhaltig neue Formen des Tourismus entwickelt und attraktive Kulturereignisse für die interessierte Öffentlichkeit veranstaltet. Die Vernetzung mit lokalen Anbietern, wie z.B. dem benachbarten Biobauernhof Dommel, der Fischerei Richter und der Gläsernen Molkerei in Münchehofe (s.a. Homepage [www.neuamsee.de](http://www.neuamsee.de)) leistet einen wirtschaftlichen Beitrag für die Region, zumal ein ganzheitliches Ernährungskonzept den Konsum von saisonalen und regional erzeugten Lebensmitteln in den Mittelpunkt rückt. Aufgrund eingeschränkter finanzieller Ressourcen verfügen die Gemeinde und die Region nur über geringe Möglichkeiten eigene kulturelle und naturpädagogische Aktivitäten zu entfalten. Der Verein leistet mit seiner Arbeit vor Ort einen wertvollen Beitrag für unsere Gesellschaft. Zur Umsetzung des in Punkt 2.1 beschriebenen Entwicklungskonzepts des Vereins ist es erforderlich, diese Aktivitäten ganzjährig und witterungsunabhängig zu ermöglichen. Weder Winter noch Wetterabhängigkeit zu den anderen Jahreszeiten sind auf Dauer zumutbar, sie schädigen den Verein und gefährden dessen Zukunft.

Nach jahrelangem defizitärem Betrieb musste die Gemeinde den Campingplatz aufgeben.

Gleichzeitig besteht der feste Wille der Gemeinde das Gelände als einen lebendigen Ort zu erhalten, der mit seinen Aktivitäten positive Impulse für die Region und die Gemeinde setzen kann. Hinzu kommt, dass der Platz in den neunziger Jahren mit öffentlichen Mitteln erschlossen und erweitert wurde. Es liegt auch im öffentlichen Interesse, die mit Steuermitteln geförderten Maßnahmen weiterhin einer gemeinnützigen Nutzung zuzuführen.

### **1.5.5 Bundeswasserstraße, Uferfreihaltung**

Der östlich des Plangebietes gelegene Neuendorfer See ist als Bundeswasserstraße eingestuft. Entlang des Ufers gilt ein Bauverbot innerhalb eines Streifens von 50 m zum Ufer nach § 61 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Sanitärgebäude und die alte Rezeption innerhalb des 50-m Streifens. Für diese besteht Bestandsschutz. Da der Abstand von etwa 40 m nur in geringem Umfang von der gesetzlichen Forderung abweicht, ist vorgesehen diese unverändert zu erhalten.

Für alle weiteren baulichen Anlagen, einschließlich von Zeltplätzen für Wasserwanderer wird die Einhaltung der 50 m breiten Uferzone vorgesehen.

### **1.5.6 Wald, Waldumwandlung**

Für den Campingplatz ist in seiner bestehenden Ausdehnung die Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde mit Bescheid vom 30.09.1997 erfolgt.

Der Waldcharakter wurde auf dem Campingplatz erhalten, es handelt sich aber nicht mehr um Wald im Sinne von §2 Abs. 1 LWaldG.

### **1.5.7 Camping- und Wochenendplatzverordnung**

Die Brandenburgische Camping- und Wochenendplatzverordnung (BbgCWPV vom 18.Mai 2005) gilt als Spezialvorschrift auf der Grundlage der Bauordnung für die Genehmigung von Campingplätzen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Fläche. Sie regelt grundsätzliche Anforderungen an Fahrwege, sanitäre Einrichtungen, den Brandschutz und die Betreibung von Campingplätzen.

Für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen sind zusätzlich vor allem die Regelungen des Bebauungsplans und der Bauordnung maßgeblich.

## **2. PLANINHALT**

### **2.1 Entwicklungskonzept**

Der Kulturverein "Neu am See e.V." wurde 2013 gegründet, (Vereinsregister Cottbus Aktenzeichen VR 5782 CB). Er ist von der Finanzverwaltung als gemeinnützig nach §§ 51, 59, 60 und 61 AO anerkannt. Die Vereinsziele, gemäß Satzung, sind Förderung von Kunst, Kultur, Bildung, Naturschutz, Landschaftspflege, internationaler Gesinnung, Toleranz auf allen Gebieten der Kultur und des Völkerverständigungsgedankens, sowie des Sports.

2014 wurde zu diesem Zweck das Gelände des Campingplatzes "Naturcamp am See" von der Gemeinde Neuendorf am See (Amt Unterspreewald) erworben. Grundbuchamtlich eingetragener Eigentümer des Geländes ist der gemeinnützige Verein, die Einzelmitglieder können keine finanziellen Vorteile aus dem baulich veränderten und ggf. aufgewerteten Grundstück ziehen.

Der Betrieb des klassischen öffentlichen Campingplatzes wurde auf Wunsch der Gemeinde für ein

Jahr nach Erwerb weitergeführt und dann in eine neu ausgerichtete konzeptuelle Nutzung umgewandelt. "Neu am See e.V." ist mittlerweile ein interdisziplinäres Zukunftslabor für neuen Tourismus, neues Naturerleben, neues Lernen, neue Politik.

Die breite Aufstellung des Vereins und seiner Mitglieder in Kultur (Theater, Film, Architektur, Musik, Medien, bildende Kunst) und Wissenschaft (Forschung und Lehre in den Bereichen Mathematik, Physik, Biologie, Geologie, Medizin, Soziologie und Ökonomie) machen das Grundstück zu einem einzigartigen Ort, der die Vernetzung und den interdisziplinären Austausch fördert und in die Gesellschaft ausstrahlt. Es ist ein Ort der Begegnung und Erholung, des Lernens und Arbeitens in der Ruhe und Abgeschlossenheit der Natur. Auf diese Art können neue Ideen entstehen und neue Wege gegangen werden.

Die Lage des Vereinsgeländes im Biosphärenreservat Spreewald wurde vom Verein bewusst gewählt. In der konzeptionellen Nutzung des Platzes werden die kulturellen und wissenschaftlichen Aktivitäten in einen neuen Zusammenhang mit Naturschutz, Umweltbewusstsein und sanftem Tourismus gestellt, der weit über den hier praktizierten Wassertourismus hinausgeht. Der Verein verfolgt eine sanfte Nutzung und einen ganzheitlichen, nachhaltigen Ansatz im Einklang mit der Natur. Theaterstücke z.B. berücksichtigen die sensible Umgebung nicht nur indem sie unverstärkt und ohne Technik vor kleinem Publikum aufgeführt werden, sie werden auch so umgeschrieben, dass sie die örtlichen Naturbesonderheiten integrieren und die Natur als Bühne nutzen. Umweltbildung und ganzheitliche ökologische Prinzipien sind Inhalt von Vereinsveranstaltungen, von Forschung und von innovativen Projekten auf dem Platz (z.B. Project N, BioBoden, Ökonauten) sowie in den Vereinsalltag so stark integriert, dass sie bei den Gästen des Platzes nachhaltige Lernprozesse auslösen.

Die Gäste beteiligen sich nur auf Spendenbasis an den Betriebs- und Instandhaltungskosten und sind statt dessen zur Teilhabe und Mitarbeit aufgefordert, die unmittelbare Naturschutzziele verfolgt (Pflanzung Wildhecke und heimische Bäume, Magerwiese, Insektenhotels, Eindämmung des invasiven japanischen Staudenknöterich und anderer Neophyten, Müll sammeln im angrenzenden Wald, zukünftig auch Maßnahmen zur Entwicklung der Feuchtwiese). Im Gegenzug können die Gäste den Platz für Freizeitnutzung und Aktivitäten nutzen, die den gemeinnützigen Satzungszwecken des Vereins entsprechen.

Ca. 80 ehrenamtlich aktive Vereinsmitglieder sowie externe Firmen, Institutionen und Einzelpersonen haben in den vergangenen drei Jahren mit kleinen Gruppen (in der Regel 15 - maximal 25 Leute) Arbeitstreffen, Seminare, und Fortbildungen veranstaltet. Es gab öffentliche (unverstärkte) Konzerte, Theatervorstellungen, Lesungen, Permakultur-Workshops und geförderte Kulturprojekte. Der Verein hat mit einer öffentlichen Kunstaktion (1000Gestalten) eine neue, integrative Form von politischer Beteiligung erprobt und eine überwältigende weltweite Berichterstattung in führenden Medien erreicht (Tagesschau, CNN, BBC, Washington Post u.v.m.). Beim benachbarten Flüchtlingsheim hat sich der Verein gemäß seiner Satzungsziele Förderung der internationalen Gesinnung, der Toleranz auf allen Gebieten der Kultur und des Völkerverständigungsgedankens engagiert und ein vom Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg gefördertes mehrtägiges Kulturprojekt mit den Bewohner\*innen durchgeführt (vgl. Anlage 2).

In seiner jetzigen Form ist das Natur-Camp zur Umsetzung der Vereinsziele jedoch nur eingeschränkt nutzbar. Aufgrund der Witterungsabhängigkeit und in Ermangelung von Räumlichkeiten für Gruppenarbeiten und (barrierefreie) Übernachtungen mussten bereits Aktivitäten etwa von Forschungseinrichtungen oder Schulgruppen abgesagt oder verlegt werden. Die mangelnde Planbarkeit aufgrund von Witterungsbedingungen beeinträchtigt die Arbeit des Vereins und ist auf Dauer nicht tragbar. Deswe-

gen soll der Platz baulich weiterentwickelt werden.

Der Verein sieht einen Bedarf für die Umsetzung seiner Vereinsziele in der Region. Aktivitäten im Sinne der Ziele des Vereins werden in Deutschland in der Regel öffentlich finanziert. Die Abhängigkeit von der Lage öffentlicher Kassen erschwert es Kommunen und Gebietskörperschaften jedoch zunehmend, entsprechende Aktivitäten wie die Förderung von Kunst, Kultur und Bildung dauerhaft zu finanzieren. Gemeinde und Region verfügen nur über geringe Möglichkeiten, um eigene kulturelle und soziale Aktivitäten zu entfalten.

So geht der Verein davon aus, dass öffentlich nutzbare Einrichtungen wie ein Gemeinschaftshaus, dazu ästhetische, individuelle Übernachtungsmöglichkeiten, ein Natur-Theater oder ein Ort für Wassersport getrennt voneinander und ohne oder mit geringer öffentlicher Förderung in der Region nur schwer umsetzbar sind. Die Konzentration auf nur einen Zweck ist wirtschaftlich nicht tragfähig, der in der Vergangenheit jahrelang defizitär bewirtschaftete Campingplatzbetrieb musste deswegen eingestellt werden. Um diese Aktivitäten im öffentlichen Interesse zu ermöglichen müssen neue Wege gegangen werden. Das Konzept des Vereins wählt einen multifunktionellen, ganzheitlichen Ansatz, um ein interdisziplinäres Zentrum für nachhaltigen Lerntourismus zu entwickeln. Durch satzungsgemäße Aktivitäten in den Bereichen Naturschutz, Bildung, Kunst, Völkerverständigung und Sport sollen innovative Synergien entstehen, die erst durch ihr Zusammenspiel zur vollen Entfaltung kommen.

Der multifunktionelle Ansatz des Vereins führt verschiedene Aktivitäten und Bedürfnisse zusammen, um die Nutzung des Vereinsgeländes und der zu errichtenden Bauten wirtschaftlich zu gestalten und einen Mehrwert für möglichst viele Interessengruppen zu erzeugen. Im Mittelpunkt steht dabei der gemeinnützige Verein, der durch und für seine Mitglieder Kapazitäten schafft und diese seinen Gästen zur Verfügung stellt. Der multifunktionelle Ansatz sieht vor, dass Mitglieder Patenschaften für bestimmte Aufstellplätze übernehmen und diese aus eigenen Mitteln errichten. Dafür bekommen sie das Recht zur Nutzung, wenn die Anlagen nicht vom Verein benötigt werden. Grundannahme ist, dass einzelne Aktivitäten voneinander getrennt langfristig nicht tragfähig sind und miteinander verbunden werden müssen. Dieser Ansatz ist inhaltlich motiviert und wirtschaftlich sinnvoll: eine dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit sorgt für eine langfristige Absicherung der Existenz des Vereins und sichert die nachhaltige Nutzung des Geländes sowie der Infrastruktur.

Der Verein möchte sich dauerhaft an den Ort binden und sich in der Region verankern. Wirtschaftlich ist er dafür abgesichert. Die laufenden Betriebskosten tragen sich aus Mitgliedsbeiträgen der Vereinsmitglieder, projektbezogen arbeitet er mit Förderungen und Spenden (z.B. „1000 Gestalten“ - Crowdfunding und Spenden, „Kultur mit 5 Sinnen“ - Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg, mobile „Gurken-Rad-Werkstatt“ - Studienstiftung des deutschen Volkes). Satzungsgemäß darf der gemeinnützige Kulturverein seine Mittel nur für seine steuerbegünstigten Zwecke verwenden; bei Auflösung des Vereins fällt das Vereinsvermögen satzungsgemäß an eine andere steuerbegünstigte Körperschaft, die es zur Förderung kultureller Zwecke, zur Förderung der Bildung oder der Völkerverständigung zu verwenden hat.

Es ist keine zumutbare Alternative zur Planung bekannt. Das Gelände erweist sich als günstigster Standort zur Umsetzung der Vereinsziele die in seiner Satzung verankert sind. Es handelt sich um ein Gebiet, dass schon seit den 1930-iger Jahren als Campingplatz genutzt wird und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Campingplatz (Art und Nutzung: Sondergebiet) ausgewiesen ist. Die Lage in der Natur und im Landschaftsschutzgebiet ist für das ganzheitliche Vereinskonzzept und

die Verfolgung des Bildungsauftrags Naturschutz essentiell. Alternative Örtlichkeiten sind nicht bekannt. Hinzu wäre die Erschließung eines anderen Geländes ein unnötiger Eingriff in die Natur und finanziell für den Verein nicht zumutbar.

Zudem wurde das Gelände in den neunziger Jahren vom Vorbesitzer mit öffentlichen Mitteln erschlossen und erweitert. Aus öffentlichen Mitteln wurden u.a. zwei Sanitärcontainer und eine neue Rezeption errichtet; Strom- und Wasseranschlüsse wurden modernisiert und der Campingplatz an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Es liegt im Interesse der Allgemeinheit die geförderten Maßnahmen weiterhin einer Nutzung zuzuführen. Der gemeinnützige Verein wahrt die Nutzung des Geländes für die Öffentlichkeit und erhält und erweitert aus eigenen Mitteln die bereits öffentlich finanzierte Infrastruktur für Erholung, Kultur und Bildung.

Der Verein will die Nutzungsintensität des Geländes im Landschafts- und Naturschutzgebiet dauerhaft vermindern, um damit eine maßgeblich günstige Wirkung auf die Umwelt der Schutzgebiete zu erreichen. Das Plangebiet des vorhandenen Campingplatzes mit einer Kapazität von 200 Stellplätzen soll deutlich reduziert und aus den sensiblen Bereichen des Geländes zurückgezogen werden (Uferstreifen, Feuchtwiesen im FFH- und SPA-Gebiet sowie Berücksichtigung der Überschwemmungsfläche des hundertjährigen Hochwassers). Damit soll die auf dem bisherigen Campingplatz de facto bestehende Zerschneidung des Schutzgebietes zurückgenommen und der Freiraumverbund verbessert werden.

## 2.2 Erläuterung einzelner Festsetzungen

### 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch textliche Festsetzung wird die insgesamt zulässige Errichtung folgender baulicher Anlagen bestimmt:

Im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

a) auf den mit C1 bis C6 gekennzeichneten Flächen:  
bis zu 60 Standplätze für Campingzelte und Campingfahrzeuge

b) auf den mit D1 bis D9 gekennzeichneten Flächen:  
bis zu 40 Aufstellplätze für

- nicht mehr zum öffentlichen Verkehr zugelassene Campingfahrzeuge
- zu Erholungszwecken umgenutzte bewegliche Wagen
- ortsveränderliche Jurten

mit einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zzgl. 10 m<sup>2</sup> überdachter Terrasse.  
Die Überdachung darf keine massive Bauweise aufweisen.

auf den als "Bauflächen" gekennzeichneten Flächen:

c) ein Mehrzweckgebäude (Gemeinschaftshaus):  
maximale Grundfläche 200 m<sup>2</sup> zzgl. 40m<sup>2</sup> überdachte Terrasse  
eingeschossig mit maximal zulässiger Firsthöhe 5 m

d) ein Bootshaus:  
maximale Grundfläche 110 m<sup>2</sup>  
eingeschossig mit maximal zulässiger Firsthöhe 5 m

#### zu a) und b)

In der Planzeichnung wird die Grundstruktur für die Nutzung der einzelnen Teilflächen festgesetzt. Die Struktur der Teilflächen wird durch die vorhandenen Erschließungswege des Campingplatzes bestimmt. Diese soll unverändert beibehalten werden.

Im Vorentwurf wird für die Campingflächen dabei zunächst auf die Festsetzung einer konkreten Anzahl von Stand- bzw. Aufstellplätzen auf den einzelnen Teilflächen verzichtet. In Vorbereitung der Entwurfsplanung wird ein amtlicher Lageplan erstellt und darauf aufbauend eine Detailplanung für die einzelnen Stand- und Aufstellplätze erstellt.

Ziel ist es durch die Einordnung der Standplätze den Waldcharakter des Campingplatzes auch zukünftig zu erhalten. Mit der deutlichen Reduzierung der Anzahl der Standplätze von ehemals 200 auf 100 werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der Baumbestand erhalten bleiben kann und die Intensität der Flächennutzung wesentlich reduziert wird.

a) Die mit C1 bis C6 gekennzeichneten Flächen (insgesamt 9.201 m<sup>2</sup>) sind vorrangig für eine saisonale Campingnutzung vorgesehen. Die Flächen sollen dazu vorrangig für Besucher mit eigener Campingausrüstung zur Verfügung stehen. Festsetzungen zur Größe der Zelte bzw. Campingfahrzeuge sind nicht vorgesehen. Da es sich um zeitweilige Nutzungen handelt, werden diese durch die noch auszuweisenden Standflächen begrenzt.

b) Die mit D1 bis D9 gekennzeichneten Flächen (insgesamt 7.935 m<sup>2</sup>) umfassen die Nutzung im Sinne von Dauercamping durch Einrichtungen des Vereins, die zeitweilig den Gästen zur Verfügung gestellt werden. Der Hauptanteil soll dabei räumlich auf den südlichen und östlichen Teilflächen in der Nähe der vorhandenen Sanitäreinrichtungen konzentriert werden. Vorgesehen ist die Nutzung unterschiedlicher Typen von Wagen (z.B. ehemalige Bauwagen, Verkaufswagen etc.), die für eine Campingnutzung umgebaut werden sollen.

Diese baulichen Anlagen benötigen keine Fundamente und sind in ihrer Erschließung und mit den vorgesehenen Ausmaßen mit klassischen Campingwägen oder Wohnmobilen vergleichbar. Es besteht eine Anschlussmöglichkeit für Strom und Trinkwasser. Ein Anschluss an das Abwassersystem soll nicht erfolgen, das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an zentraler Stelle in das Abwassersystem des Campingplatzes eingespeist. Auf dem Campingplatz steht mit zwei Sanitärstandorten und dem zukünftigen Gemeinschaftshaus (Küche) ausreichend Infrastruktur zur Verfügung, so dass Duschen und WCs im Bereich der Aufstellplätze nicht notwendig sind. Für die geplanten Bautypologien auf den Aufstellplätzen sind keine Fundamente notwendig, es findet daher nur eine Teilversiegelung der Fläche statt, wie sie für Campingplätze typisch ist.

Für das Naturcamp Neuendorf am See soll der Campingplatzcharakter erhalten bleiben. Es wird deshalb eine Begrenzung der Größe der zulässigen Unterkünfte auf eine für Campingzelte und Fahrzeuge typische Größe vorgenommen. Auch die Festsetzung, dass keine massiven Überdachungen zulässig sind, dient dem Erhalt des Campingcharakters. Genutzt werden sollen dafür z.B. bewegliche Markisen oder Sonnensegel.

Um das nördliche Sanitärgebäude ebenfalls effektiv zu nutzen wird ein Teil der dauerhaften Standplätze in Nachbarschaft zu diesen vorgesehen (Flächen D8, D9). Zudem liegen diese Flächen außerhalb des Naturschutzgebietes und grenzen lediglich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nachfolgend werden die vorgesehenen Bautypologien der dauerhaften Campingeinrichtungen näher beschrieben.

### **Mobile und ortsveränderliche Wägen**

Es handelt sich um mobile Wägen mit Aufbauten, die auf dem Gelände des Naturcamps jederzeit ortsveränderlich sind. Ihr Gewicht lagert auf Rädern, wodurch sie mit einer vereinseigenen Zugmaschine manövriert werden können. Es gibt sie mit klassischem Rund-, Pult- oder Spitzdach. Eine nachhaltige Baukonstruktion wird beispielsweise durch Holzständerbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade, sowie durch die Verwendung ökologisch unbedenklicher Naturdämmstoffe (wie Holzwolle oder Hanf) und einer klimabegünstigten Innenverkleidung (wie Holzvertäfelung oder Lehmputz) geschaffen. Damit wird, ähnlich wie bei einem Passivhaus, der Energieaufwand sowie der Einsatz nicht nachwachsender Rohstoffe minimiert.



### Variante A (Nähe Hochwasserbereiche)

Die Wagen sind konstruktionsbedingt durch die hohe Bereifung ungefähr zwischen 50cm und 120cm über dem Erdreich, so dass lediglich an den Bereichen der vier Reifen der Boden punktuell belastet wird. Es findet somit lediglich eine Teilversiegelung der Stellfläche statt und eine Gefährdung bei Extremhochwassern kann ausgeschlossen werden.



### Variante B

Die mobilen Bauten der Variante B sind ebenso mit Rädern ausgestattet wie in Variante A, nur ist der Abstand von der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens geringer und sie bauen nicht auf ein straßentaugliches Fahrgestell auf. Der Transport auf öffentlichen Straßen erfolgt

als Ladung auf einem LKW, mit einer Zugmaschine sind diese Wägen aber auch auf dem Gelände des Naturcamps jederzeit ortsveränderlich. Angestrebt werden eigene Konstruktionen, die sich in die Natur einfügen und so leicht sind, dass sie keiner massiven Betonfundamente bedürfen. Dabei sollen auch wie bei den anderen Bautypen ökologische Baustoffe verwendet werden. Zudem sollen wiederverwendete Materialien verbaut werden im Sinne von Recycling und Up-cycling.

Die größere Breite gegenüber der Variante A erlaubt eine flexiblere Raumgestaltung und dadurch eine effektivere Nutzung der Mobilheime für Gästegruppen und die Arbeit von Kleingruppen.



### Ortveränderliche Jurten

Die Jurte ist ein fliegender Zeltbau, welcher saisonal innerhalb eines Tages auf- und abgebaut werden kann. Sie ist nicht fest mit dem Boden verankert (kein Fundament), sie kann zum Schutz vor Nässe auf einer Holzkonstruktion oder direkt auf dem Untergrund errichtet werden. Mit einem Durchmesser von 6m bleiben sie unter 30m<sup>2</sup> Grundfläche. Das Grundgerüst einer Jurte bildet eine hölzerne Scherengitterkonstruktion, die mit einfachen Schnüren lediglich verknotet wird. Von dieser Scherengitterkonstruktion aus laufen Traglatten mittig auf eine runde transparente Dachkranzhaube zu, die auf die Traglatten aufgesteckt wird. Durch diese einfache ineinander gesteckte und mit Seilen verzurte Bauweise, ist die Jurte innerhalb weniger Stunden auf- und abgebaut. Die transparente Dachhaube bietet ausreichend Lichteinfall, so dass tagsüber eine zusätzliche Beleuchtung nicht nötig ist. Um die Außenhaut werden wenige Seile geschnürt, so dass eine selbsttragende Konstruktion entsteht. Die Jurte besteht aus ökologischen Baustoffen. Die Außenhaut kann je nach Jahreszeit aus mehreren Lagen Stoff, Filz oder Segeltuch bestehen. Mit einer mittig angebrachten Lage Wollfilz bietet die Jurte auch in der Übergangszeit Schutz vor Kälte und Nässe. Rundform, Kuppeldach sowie die verwendeten Stoffe sorgen für eine gute Akustik, weshalb sich die Jurte gut für Workshops und kleinere Arbeitsgruppen eignet.



**zu c)**

Das vorgesehene Gemeinschaftshaus mit Mehrzweckraum soll den Kern der Infrastruktur für alle Vorhaben des gemeinnützigen Kulturvereins Neu am See e.V. bilden.

Das Haus soll sich mit größtmöglicher Zurückhaltung in die Umgebung einfügen und Raum für verschiedenste Anforderungen bieten. Hier sollen auch bei schlechter Witterung alle Vereinsmitglieder und Gäste des Platzes zusammenfinden können.

Es will architektonisch und bautechnisch die Ideen und das Streben des Kulturvereins spiegeln: Eine ökologische Bauweise unter der Verwendung von Naturbaustoffen und Recycling. Eine sparsame Energie- und Abwasserbilanz unter der Verwendung von Solarenergie, Pelletöfen und Grauwasseraufbereitung sowie ein offener, transparenter Gebäudeentwurf in klassischer Langhausform.



Der Grundentwurf und die Richtlinien zum Bau wurden bereits 2015 entwickelt:

- 200 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> überdachter Terrasse, Firsthöhe 5 m
- Langhaus-Bauweise in Anlehnung an die regionale Bautradition - Spreewaldscheune
- Holzständerbauweise mit Strohballen ausgefacht, kostengünstig, minimalinvasiv
- Dachbegrünung
- Beplankung aus Lärchenholz
- 1 multifunktionaler Raum für Seminare-, Theaterproben, Vorträge
- ausreichend große Selbstversorgerküche für alle Vereinsmitglieder und Gäste

Die Lage des Gebäudes am Rand der Grünflächen auf der Ostseite des Campingplatzes soll die enge Verknüpfung mit den angrenzenden Spiel- und Sportflächen sichern. Zudem bestehen am geplanten Standort des Mehrzweckgebäudes zum Teil bereits Bodenbeeinträchtigungen durch die ehemalige Nutzung für Dauerstandplätze und es wurde eine baumfreie Fläche vorgesehen,

um möglichst geringe Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu verursachen. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf 5 m werden Wirkungen des Gebäudes in die Tiefe der Landschaft weitgehend ausgeschlossen.

**zu d)**

Unmittelbar westlich der Grünflächen der Uferzone und direkt an der vorhandenen Hauptzufahrt ist die Errichtung eines Bootshauses mit einer maximalen Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 5 m vorgesehen. Das Gebäude soll ein Pultdach und eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Auf den Freiflächen um das Bootshaus sind 10 Stellplätze für Pkw vorgesehen.

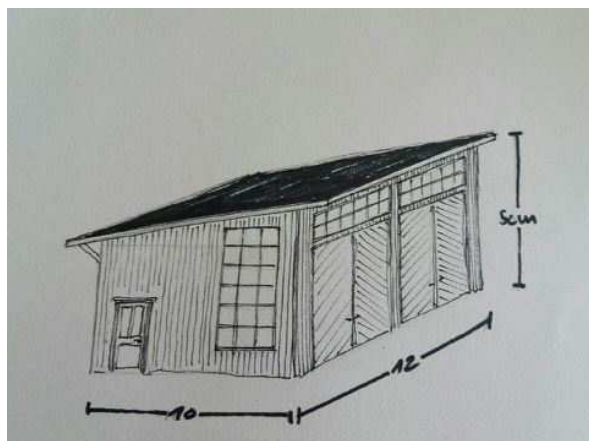
Das Bootshaus soll verschiedene Funktionen unter einem Dach vereinen. In erster Linie dient es der Lagerung und Sicherung von teilweise hochwertigen Booten sowie allgemein Wassersportgeräten vor Klima, jahreszeitbedingter Witterung, UV- Einstrahlung und Diebstählen. Es bietet Raum für Lagerung und Sicherung von Segeln, Windsurfboards, Paddeln und Motoren. Zusätzlich wird Raum für die temporäre Unterbringung von Fahrrädern und Kanus unserer Gästegruppen geschaffen, denen wir mit dem Bootshaus eine trockene und sichere Lagerstätte anbieten wollen. Dem Bootshaus kommt eine wesentliche Ordnungsfunktion für den gesamten Campingplatz zu.

Das Gebäude ist als einfacher Kubus mit Pultdach und Holzständerwerk, welches von außen mit Holz verkleidet ist vorgesehen. Die hohe Wand soll mit recycelten Fensterelementen in Stahl-Glas als durchgehendes Lichtband direkt unterhalb des Firsts ausgestattet werden, so dass eine natürliche Belichtung gewährleistet ist. Die Traufseite soll ohne Fensterelemente errichtet werden, um an dieser Seite innenliegende Lagermöglichkeiten zu schaffen.

Beide Stirnseiten sollen fast komplett durch Holztore zu öffnen sein, so dass auch größere Boote unproblematisch ein- und ausgefahren werden können.

Es ist innenliegend eine schwimmend gegossene Bodenplatte vorgesehen, um zu gewährleisten, dass schwere Boote gut bewegt werden können, außerdem, um den Waldboden vor verschmutzenden und evtl. kontaminierenden Flüssigkeiten und Materialien (aus Motoren und Maschinen) zu schützen.

Durch die vorgesehene Materialität von Holz und Glaselementen, die Möglichkeit zur fast kompletten Öffnung der Stirnseiten sowie das Pultdach mit extensiver Begrünung fügt sich das Gebäude als zurückhaltendes und durchlässiges Element gut in die natürliche Umgebung ein.



### **2.2.2 Verkehrsflächen**

Es werden im Bebauungsplan die bereits bestehenden Erschließungswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Berücksichtigt wird, dass sich künftig alle Erschließungswege innerhalb der Eigentumsflächen des Vereins befinden.

Dazu wird eventuell die Verlegung eines Teils des am östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Weges erforderlich. Um eine exakte Zuordnung vornehmen zu können, wird im Rahmen der weiteren Planung ein aktueller Lageplan durch einen öffentlich bestellten Vermesser erstellt und bei Erfordernis eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand vorgenommen.

Als Hauptzufahrt ist die asphaltierte, am Nordrand verlaufende Erschließungsstraße vorgesehen. Die südliche Zufahrt soll künftig nur als Feuerwehrezufahrt dienen.

Die Erschließungswege sind bereits so ausgebaut, dass für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr ohne Sackgassensituationen Durchfahrtmöglichkeiten bestehen. Erforderlich sind ggf. einzelne Instandhaltungsmaßnahmen an den bestehenden Wegen. Neu Flächeneingriffe durch den Ausbau von Wegen sind nicht vorgesehen.

### **2.2.3 Stellplätze und Garagen**

Zulässig ist im Plangebiet nur die Errichtung von nicht überdachten Pkw-Stellplätzen auf den dafür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen.

Durch die Festsetzung der Flächen für Stellplätze soll eine räumliche Trennung zwischen den Stand- und Aufstellplätzen für Campingzelte und -fahrzeuge gewährleistet werden. Vorgesehen sind insgesamt 80 Stellplätze, davon 3 behindertengerechte Stellplätze. Bei der Ausweisung der Flächen ist berücksichtigt, dass vorhandene Bäume zwischen den Stellplätzen erhalten bleiben können. Die Stellplatzflächen werden nicht versiegelt.

### **2.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallbeseitigung**

Benötigt werden auch mit der geplanten Veränderung der Nutzung nur die bestehenden Flächen. Dazu werden die Fläche für die Trafo-Station sowie die Fläche für die Abfallbeseitigung entsprechend dem Bestand im Plan festgesetzt.

### **2.2.5 Grünflächen**

Alle ausgewiesenen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächen dienen insbesondere zur Sicherung von unverbauten Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Mitglieder und Gäste des Vereins sowie für Maßnahmen des Naturschutzes.

Dabei erfolgt eine Konzentration der Flächen für Sport- und Spiel auf der Westseite in der Nähe des Ufers des Neuendorfer Sees. Die Flächen für Maßnahmen im Interesse des Naturschutzes konzentrieren sich im Westen des Plangebietes und umfassen darüber hinaus v.a. Abstandsflächen zur Angrenzung gegenüber angrenzenden Nutzungen.

#### **a) Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zeltplatz**

Als Angebot für Kurzzeitgäste werden zwei Flächen als Zeltplatz vorgesehen, eine Fläche am Ost-

rand für Wasserwanderer und eine Fläche am Westrand für Radwanderer. Zulässig ist jeweils das Aufstellen von bis zu 10 Zelten. Die Nutzungszeit wird auf die Sommermonate von Mai bis September begrenzt.

**b) Grünflächen mit der Zweckbestimmung Liegewiese**

Die Flächen entlang der Uferzone am Ostrand des Plangebietes werden für die gemeinschaftliche Nutzung als Liegewiese vorgesehen. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

**c) Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz**

Für drei Teilflächen ist die Entwicklung als Spielplatz vorgesehen. Damit sollen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für Sport- und Spiel geschaffen werden. Auf den als Spielplatz ausgewiesenen Flächen ist das Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten zulässig.

**d) Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten**

Für die Anlage von Mustergärten und den Anbau insbesondere von Kräutern für verschiedene thematische Angebote wird auf einer zentralen Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Mehrzweckgebäude die Anlage eines Gemeinschaftsgartens vorgesehen.

**e) Grünflächen mit der Kennzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grünflächen mit der Kennzeichnung als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind als Kompensationsflächen nach naturschutzfachlichen Anforderungen zu entwickeln.

Auf den mit SPE1 gekennzeichneten Flächen sind artenreiche Gehölzbestände zu entwickeln. Vorgesehen wird eine Unterpflanzung der dominierenden Kiefernaltbestände mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern.

Für die Entwicklung der Flächen sollen Pflege- und Entwicklungspläne erstellt werden.

Eine Versiegelung von Flächen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

**f) Auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen ohne Festsetzung einer Zweckbestimmung**

Bei den Flächen handelt es sich um Abstandflächen meist am Rand des Plangebietes. Die auf den Flächen vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Befestigungen ist auf diesen Flächen unzulässig.

## 2.3 Flächenbilanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 39.369 m<sup>2</sup>

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den Flächengrößen entsprechend der Ausweisungen in der Planzeichnung zum Vorentwurf.

Geplante Nutzungsausweisungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	
<b>Teilflächen Camping allgemein</b>		
C1	2.271	
C2	1.708	
C3	2.759	
C4	357	
C5	951	
C6	1.154	
<b>Camping allgemein gesamt</b>	<b>9.201</b>	
<b>Teilflächen Dauercamping</b>		
D1	754	
D2	275	
D3	484	
D4	938	
D5	1.939	
D6	231	
D7	2.079	
D8	765	
D9	469	
<b>Dauercamping gesamt</b>	<b>7.935</b>	
<b>geplante neue Bauflächen</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	zul. GR (m <sup>2</sup> )
Mehrzweckgebäude	722	240
Bootshaus	615	110
<b>geplante neue Bauflächen gesamt</b>	<b>1.337</b>	<b>350</b>
<b>Bauflächen Bestand</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	zul. GR (m <sup>2</sup> )
WC, Sanitär	506	130
nördl. Sanitär	281	50
Rezeption	228	50
<b>Bauflächen Bestand gesamt</b>	<b>1.015</b>	<b>230</b>
<b>Versorgungsanlagen (Trafo, Abfall)</b>	<b>59</b>	
<b>Flächen für Pkw-Stellplätze</b>	<b>1.273</b>	
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</b>	<b>4.170</b>	
<b>Grünflächen</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	
Zeltplatz Wasserwanderer	790	
Zeltplatz Radwanderer	479	
Liegewiese	3.402	
Spielplatzflächen	2.807	
Garten	317	
Abstandsgrün	1.337	
SPE-Flächen	5.248	
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>14.380</b>	