



## Sondergebiete Erholung (1) lt. Bebauungsplan 232 (ab S. 30)

### SO 6 Campingplatz

- zulässig:**
- Standplätze für Wohnwagen und Zelte
  - Sanitärgebäude
  - Anlagen f. Verwaltung Campingplatz u. Ferienhausgebiet
  - Läden
  - Anlagen f. sportl. u. sonstige Freizeitwecke
  - Aufenthaltsräume u. Wohnungen f. Hausmeister, Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter
  - Einfriedung

### SO 9 Campingplatz neu !

- zulässig:**
- Standplätze für Wohnwagen u. Zelte
  - Sanitärgebäude
  - Anlagen f. Verwaltung Campingplatz u. Ferienhausgebiet
  - Läden
  - Anlagen f. sportl. u. sonstige Freizeitwecke
  - Aufenthaltsräume u. Wohnungen (für Mitarbeiter)
  - Einfriedung

**für SO 6 und SO 9 gesamt:**

- zulässig:** - Grundfläche f. bauliche Anlagen max. 1200 m<sup>2</sup>

## Sondergebiete Erholung (2) lt. Bebauungsplan 232 (ab S. 30)

### SO 7 Ferienhausgebiet

- zulässig:**
- max. 38 Einzelhäuser
  - Einzelhäuser je 50 m<sup>2</sup> Grundfläche (gesamt: 1900 m<sup>2</sup>)
  - Einfriedung

### SO 11 Ferienhausgebiet neu !

- zulässig:**
- max. 30 Häuser (Einzel-u. Doppelhäuser)
  - Häuser je 60 m<sup>2</sup> Grundfläche (gesamt: 1800 m<sup>2</sup>)
  - 1 Hotel (max. 3 Vollgeschosse), Grundfl. max. 800 m<sup>2</sup>
  - 1 angegliedertes Tagungszentrum, Grundfl. max. 800 m<sup>2</sup>
  - 8 m breite Hecke als Sicht- u. Windschutz
  - Anlagen f. sportl. u. sonstige Freizeitwecke
  - Läden
  - Schank- u. Speisewirtschaften
  - Anlagen f. kulturelle u. soziale Zwecke
  - Aufenthaltsräume u. Wohnungen (für Mitarbeiter)
  - Gesamtbaufäche 16.300 m<sup>2</sup> (S. 49)

(Ausführungen im B-Plan z.B. auf Seite 33, Absatz IV 1.2.6/ Absatz IV 1.2.7., siehe auch S.2, 3, 26, 31, 32, 35,39)

### SO 13 Wochenendhausgebiet

- zulässig:**
- max. 170 Einzelhäuser je 40 m<sup>2</sup>, (gesamt: 6800 m<sup>2</sup>)
  - Läden
  - Einrichtungen f. Freizeitwecke
  - Einfriedung

(Ausführungen im B-Plan z.B. Seite 33- IV.1.2.8. auch auf Seite 2,3,31)



# 1

## Wasserqualität

*„Nach Öffnung der Mauer verlor dieses Erholungsgebiet im Vergleich zu den neu erreichbaren touristischen Zielgebieten vorübergehend an Anziehungskraft.....*

*Angesichts unzureichender Ausstattungsstandards, signifikanter Besucherrückgänge und fehlender Instandhaltungsmittel konnten ... nicht alle Einrichtungen erfolgreich weiter geführt werden.*

*Dessen ungeachtet blieb **der Kulkwitzer See auf Grund seiner herausragenden Wassergüte und seiner Badestrände** besonders in den Sommermonaten ein beliebtes Badeziel. Mit ca. 30m Tauchtiefe und **überdurchschnittlich guten Sichtverhältnissen unter Wasser** ist der See eines der attraktivsten Tauchgewässer Deutschlands und wird häufig von Dutzenden von Tauchern aufgesucht.“*

(Bebauungsplan 232, Anlage 3, Seite 5)



## Sonstige Sondergebiete (1) lt. Bebauungsplan 232

(ab S. 30)

### SO 1 **Wassersport**

( jetzige Wasserskianlage )

- Zweck:** - sportl. u. sonst. Freizeitwecke  
**zulässig:** - Einzelhäuser (Grundfläche gesamt: 160 m<sup>2</sup>)  
- wassersport- bzw. wasserfreizeitorientierte Einrichtungen  
- Schank- u. Speisewirtschaften  
- Läden  
- Einfriedung

### SO 3 - freizeitorientiertes Gewerbe - neu !

( Altes Rezeptionsgebäude Nähe Seestraße )

- zulässig:** - freizeitorientierte Gewerbebetriebe  
- freizeitorientierte Dienstleistungsbetriebe  
- Geschäftsgebäude  
- Bürogebäude  
- Verwaltungsgebäude

Gebiete mit touristischer Infrastruktur:

### SO 2 **neu !**

( Gebiet vor Wasserskianlage rechts)

- zulässig:** - 1 Hotel mit Wohnnutzung, (Grundfläche max. 600 m<sup>2</sup>)  
- Handels- u. Dienstleistungsbetriebe  
- Geschäftsgebäude  
- Bürogebäude  
- Verwaltungsgebäude  
- Anlagen u. Einrichtungen f. sportl. u. sonstige Freizeitwecke  
- Aufenthaltsräume u. Wohnungen (für Mitarbeiter)



## Sonstige Sondergebiete (2) lt. Bebauungsplan 232

(ab S. 30)

### SO 4 ( Standort Schiffsgastätte )

- zulässig:
- Schank- u. Speisewirtschaften
  - Läden
  - Aufenthaltsräume u. Wohnungen (für Mitarbeiter)

### SO 5 - für Erholungs- u. Campingplatzgebiet -

- zulässig:
- Standplätze für Zelte
  - Campingplatzverwaltung
  - Anlagen f. sportl. u. sonstige Freizeitwecke
  - Schank- u. Speisewirtschaften
  - Läden
  - Sanitärgebäude
  - Einfriedung
  - Aufenthaltsräume u. Wohnungen (für Mitarbeiter)

### SO 8 - für Erholungs- u. Campingplatzgebiet -

(Spitze der Halbinsel)

- zulässig:
- 1 Gebäude (max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche)
  - Schank- u. Speisewirtschaften
  - Gesamtbaufläche: max. 409 m<sup>2</sup>
  - Einfriedung



## Sonstige Sondergebiete (3) lt. Bebauungsplan 232

(ab S. 30)

### SO 10 ( Standort Hochseilgarten )

- zulässig:**
- Sport- u. Freizeiteinrichtungen
  - Schank- u. Speisewirtschaften
  - Aufenthaltsräume u. Wohnungen (für Mitarbeiter)

### SO 12 ( Standort "Rotes Haus" )

- zulässig:**
- Einrichtungen für sportliche u. sonstige Freizeitwecke
  - Läden
  - Schank- u. Speisewirtschaften
  - Aufenthaltsräume u. Wohnungen (für Mitarbeiter)



## Anmerkung der IG Kulkwitzer See:

Seit Jahren analysieren die Taucher Probleme und Besonderheiten im Kulkwitzer See und archivieren Daten. Und auch die ökologischen Beobachtungen durch Biologen am Ufer führten zu der Erkenntnis: **Die Gefahr für den See wächst** zunehmend: Eine jährliche Vogelkotschicht von ca. 3cm, die durch die Fütterung der Wasservögel vor allem im Winter anwächst, ist eine sehr wesentliche Ursache der Nährstoffanreicherung im Gewässer, neben dem Eintrag aus der Luft und der Landwirtschaft über das Grundwasser.

Aber auch **menschlicher Urin und sogar Fäkalien** (auch wegen geschlossener Toiletten) führen mit dazu, dass sich der Kulkwitzer See mit zunehmender Geschwindigkeit in absehbarer Zeit zu einem faulen Pfuhl entwickeln könnte.

Denn im Gegensatz zu anderen Bergbauseen fehlt ihm ein ordentlicher Zu- und Abfluss. Da nur das Überschussregenwasser abgeleitet wird, werden die meisten Nährstoffe immer mehr im See angereichert.

Um den durch individuelles Fehlverhalten entstehenden Nährstoffeintrag zu reduzieren, machen seit dem Winter 2008/2009 16 Vereine mit einer Neuauflage des Informationsblattes „**Wasservögel nicht füttern**“ auf die nachweislichen negativen Veränderungen der Wasserqualität im Kulkwitzer See aufmerksam.

Weitere Informationen: [www.kulkwitzersee.com](http://www.kulkwitzersee.com)



## 3

### Verschlechterung der Wasserqualität

„Auf Grund der **Erhöhung der Anzahl** der **Wassersportler und Badegäste** mit zugehöriger Infrastruktur ( Boote, Angler, Taucher) kann der Kulkwitzer See durch **zusätzliche Verschmutzung**, Verwirbelung und direkte Störung der Tierwelt betroffen sein.“

*( Bebauungsplan 232, Anlage 3, Umweltbericht, S. 24, Punkt II.3.2)*

" Auch der **Kulkwitzer See** wird hinsichtlich seiner Größe und der guten Wasserqualität als **hoch bedeutend** bzw. **empfindlich** eingestuft."

*(Bebauungsplan 232, Umweltbericht: Wasser, S.13)*

## 4

### Maßnahmen gegen die Wasserverschmutzung

**„Die Beeinträchtigung der Wasserqualität des Kulkwitzer Sees durch Wassersport und Badegäste (ökologisches Risiko mittel)**

**kann durch Maßnahmen** in der Betriebsplanung ( wie Ausschilderung/ Hinweistafeln/ Informationsmaterial mit Karten/ Überwachung durch Personal/ Postulierung/

**Festlegung und Überwachung von Belegungsdichten für Badende, Taucher und den Bootssport )**

**minimiert werden.“**



## **Der aufmerksame Anwohner findet seine NAHerholungsinteressen trotz dieser Informationen in dem Planentwurf NICHT festgelegt:**

„Dem Wohnkomplex 7 und 8 **fehlt** insbesondere ein übergeordneter **Stadtteilpark**. Diese Funktionen übernehmen die angrenzenden Flächen am Kulkwitzer See. Aktuell kann ein Bedarf an informativen Aufenthalts- und Freizeitangeboten für Jugendliche festgestellt werden, die nicht im benachbarten Wohngebiet untergebracht werden können. Die Schaffung von nutzbaren Freiräumen unmittelbar angrenzend an den WK 8 hat somit hohe Bedeutung für die Bedarfsdeckung des Wohngebietes. Gleichzeitig kann hiermit die Verknüpfung der wohnungsnahen Freiflächen des WK 8 mit den übergeordneten Flächen des Naherholungsgebietes geschaffen werden.“ (Bebauungsplan 232, Anlage 3, S. 10)

**Planungsziel:** „ ..die **Landschaft- und Aufenthaltsqualität des Erholungsgebietes zu steigern** sowie die Rahmenbedingungen für den Betrieb bereits vorhandener und neu anzusiedelnder Erholungseinrichtungen unter angemessener **Berücksichtigung der Naherholungsinteressen** der Bewohner des benachbarten Wohngebietes zu verbessern.“ (Bebauungsplan 232, Anlage 3, S. 28, Punkt III.3)

„Für die Bewohner der angrenzenden Großwohnsiedlung Grünau und der im Südosten angrenzenden alten Ortslage Lausen **ist das Erholungsgebiet Kulkwitzer See bedeutsam** für die **wohnungsnaher Erholung**.“  
(Bebauungsplan 232, Anlage 3, S.11)

**Im Bebauungsplan 232 finden sich vordergründlich  
Bauvorhaben für den Ferntourismus.**

**FRAGE: Tourismusgebiet Kulkwitzer See statt  
NAHerholungsgebiet für Anwohner ?**

## Auswirkungen auf den Menschen

1) „Der **Entzug öffentlich zugänglicher ... Erholungsflächen** am Kulkwitzer See mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit **durch Errichtung intensiver privater Erholungsinfrastruktur ( SO 11, Erweiterung SO 6)** wird aufgrund der großen verbleibenden Flächen als **mittleres ökologisches Risiko** eingestuft.“

2) „Eine mögliche **Nutzungsintensivierung** verursacht eine **Beeinträchtigung der Erholungsqualität** ...durch **Zunahme von Lärm- und Schadstoffimmissionen** sowie **Mülleintrag** bei vorhandener Vorbelastung.“

3) „Die geplanten **Vorhaben** werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als **nicht bedenklich** eingeschätzt.“

4) „Die **Zunahme des Verkehrs** in diesen Bereichen (geplante Parkplätze) ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten verbunden...

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird ein weiteres, detailliertes **Schallschutzgutachten nicht für notwendig** erachtet.“

5) „Zur Abgabe von **Schadstoffen** ... an die Luft ...liegen noch keine konkreten Angaben vor.  
Ein gesondertes **Gutachten** hierzu wurde **nicht durchgeführt**.“



## Ausgleichsmaßnahmen

**„...Die Flächen und Maßnahmen sind geeignet, die erheblichen Eingriffsfolgen des Vorhabens zu kompensieren.“**

**Anmerkung:** Dies ist ein Widerspruch zum gleich darauf folgenden Satz:

" Bedingt durch die Neuanlage von Planstraßen und Verkehrsflächen verbleibt ein Defizit von 1793 m<sup>2</sup> an Kompensationsvorhaben."

**Anmerkung:** Dieses Defizit soll auch ausgeglichen werden, aber nicht am Kulkwitzer See, sondern:

" im Naturbad Südwest " ...." der Gemarkung Windorf "  
(Großschocher)

(alle Zitate: Bebauungsplan 232, Anlage 3, Umweltbericht, S.15)