

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs.4 Baugesetzbuch
zum
Bebauungsplan Nr. 02/11
der Stadt Königs Wusterhausen
„Campingplatz Senziger Straße 42“
im Ortsteil Zeesen

Nach § 10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan mit der Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungserfordernis und Planungsziele

Die Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald führte im Jahre 2007 eine Überprüfung der bestehenden Anlage des Campingplatzes in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV) sowie der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBauO) durch. Es wurde festgestellt, dass der Betrieb als Campingplatz zwar seit dem Jahr 1999 als Gewerbebetrieb angemeldet ist, dass aber die Nutzung seit mindestens 1991 unterbrochen war und die Anlage somit keinen Bestandsschutz genießt. Der Eigentümer wurde beauftragt, den Nachweis über eventuell vorhandene Bau- und Nutzungsgenehmigungen zu führen. Behördliche Nutzungsuntersagung wurde für den Fall der Nichtbeibringung angedroht. Da die geforderten Genehmigungen nicht beizubringen waren, wurde geprüft, ob die Anlagen nachträglich genehmigungsfähig sind. Die Prüfung hat ergeben, dass vorliegende Bauplanungsrecht keine Möglichkeit für eine Genehmigung der Anlage bietet. Insofern bietet alleine die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen durch das Instrument der kommunalen Bauleitplanung, die Chance auf spätere nachträgliche bauordnungsrechtliche Genehmigung der Anlage.

Die Stadt Königs Wusterhausen hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2011 das Bebauungsplanverfahren nach Baugesetzbuch eingeleitet.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald ist bereit, die im Raum stehende Nutzungsuntersagung der Anlage bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens auszusetzen.

Durch den Bebauungsplan Nr.:02/11 „Campingplatz Senziger Straße 42“ sollen nunmehr die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der weitere Betrieb der Anlage fortgeführt werden kann. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches im Sinne des § 1 BauGB leiten.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die –ausgehend von einer umfassenden Bestandserfassung und –bewertung von Natur und Landschaft- die allgemeinen Wirkfaktoren der Planung beschreibt und

dann über eine Konfliktanalyse zu Maßnahmen in Bezug auf Eingriffskompensation und Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan kommt. Auf dieser Grundlage wurde ein Umweltbericht erstellt, der integrativer Bestandteil der Planbegründung ist. In Abstimmung mit den Umweltfachbehörden beschreibt und bewertet er die folgenden Umweltbestandteile :

- Schutzgut Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten
- Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter
- Schutzgut Wasserhaushalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Landschaft

sowie deren Wechselwirkungen und benennt im Anschluss Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs und zur Kompensation.

Da die grundlegende Struktur des Gebietes bereits vorhanden ist, enthält der Bebauungsplan vor allem bestandsbeschreibende, den baulichen Bestand verfestigende Zielsetzungen. Darüber hinaus sollen den Nutzern bzw. Eigentümern des Gebietes „Campingplatz Senziger Straße 42“ gerade auch für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch an die örtlichen Bedingungen angepasste zusätzliche Bauflächenausweisung eröffnet werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dabei wurde zwischen erheblichen und geringfügigen Beeinträchtigungen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung von bis zu 237 m² eingeschränkt.

Durch die geplanten Anpflanzungen von insgesamt 16 Bäumen auf künftig 480 m² von deren Kronen überdeckter Fläche kann der Zuwachs an Vollversiegelung vollständig ausgeglichen werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 29.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.02/11 „Campingplatz Senziger Straße 42“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.09. bis zum 26.09.2011 statt. Es wurden von Bürgerseite keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07. bis zum 09.08.2012 wurden ebenfalls keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung, eingegrenzt auf die betroffene Öffentlichkeit, gem. § 4a (3) BauGB, die aufgrund nachträglicher Änderung des Plans notwendig war, wurde vom betroffenen Grundstückseigentümer keine Stellungnahme abgegeben.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB wurde durch Anschreiben vom 07.11.2011 an 29 Behörden und Dienststellen eingeleitet. Insgesamt haben sich 7

Dienststellen geäußert, von denen 5 weder Anregungen noch Bedenken zur Planung vortrugen.

Die beiden anderen Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen an der Planung:

- In der 50m-Zone zum Seeufer wurde die Errichtung baulicher Anlagen (SO-2) ausgeschlossen.
- Die 50m-Bauverbotszone wurde auf der Planzeichnung vermaßt.
- Die Verkehrsflächen wurden auf Maße von 4,00m und 3,50m verbreitert und mit Wendemöglichkeiten versehen.
- Brandschutzstreifen wurden dargestellt.
- Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde in „Campingplatzgebiet und Wochenendhausplatzgebiet“ geändert.
- Die zulässige Grundfläche für neu zu errichtende Wochenendhäuser wurde mit 50 m² festgesetzt. Für Bestandsgebäude wurde eine abweichende Sonderregelung getroffen.

Die Behördenbeteiligung zum Planentwurf gem. § 4 (2) BauGB fand parallel zur Offenlegung in der Zeit vom 09.07. bis zum 09.08.2012 statt. Von den 29 beteiligten Dienststelle haben 24 Stellungnahmen abgegeben von denen 22 weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen haben.

Die beiden verbleibenden Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen am Bebauungsplan, die größtenteils redaktionelle Anpassungen darstellen:

- Die textliche Festsetzung Nr.6 „Nebenanlagen“ wurde in den Plan aufgenommen.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 wurden mit Hinweis auf § 10 BauNVO überarbeitet.
- In der Kartengrundlage wurde das Wort Ferienhaus in Wochenendhaus geändert.
- In der Planzeichenerklärung wurde der Bezug zu § 5 BauGB in § 9 BauGB korrigiert.
- Die Auflistung der Rechtsgrundlagen wurde aktualisiert.
- Der Katastervermerk wurde auf der Planzeichnung angebracht.

Die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr.6 in den Plan stellt eine relevante Planänderung nach der öffentlichen Auslegung dar und führt damit zur Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gem. § 4a Abs.3 BauGB. Da durch die Änderung und Ergänzung des Entwurfs keine Grundzüge der Planung berührt waren, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Als einziger Betroffener wurde der Grundstückseigentümer des Campingplatzes beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörde konnte entfallen, da der von ihr vorgetragene Anregung in vollem Umfang entsprochen wurde.

5. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Im vorliegenden Planungsfall, der in erster Linie die Sicherstellung des Fortbestandes einer vorhandenen Einrichtung zum Ziel hat, gibt es zur Planung nur die Alternative der Nichtplanung. Wäre die Aufstellung des Bebauungsplans unterblieben, hätte dies die Untersagung der weiteren Nutzung der bestehenden Anlage zur Folge gehabt. Der vorhandene Campingplatz mit seinen Anlagen wäre dem Verfall ausgesetzt, der erholungssuchenden Bevölkerung wäre dieser eingesessene Standort genommen worden. Ersatz für das Bedürfnis nach naturnaher Erholung hätte womöglich an anderer Stelle mit zusätzlichem Aufwand und einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft neu geschaffen werden müssen.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgelegte Planung alternativlos.