

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	14.05.2019	
Hauptausschuss	15.05.2019	
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2019	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 114 "Wohnmobilpark Kleine Tränke",
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der kommunale Eigenbetrieb Stadforst Fürstenwalde beabsichtigt nördlich der Abzweigung der Kreisstraße 6753 (Braunsdorfer Chaussee) von der Landesstraße 36 (Verbindung Fürstenwalde–Spreenhagen) und südlich eines vorhandenen Waldweges (Wanderweg Fürstenwalde-Süd–Große Tränke; Weg „N“) die Errichtung eines Wohnmobilparks. Dieser läge etwa 300 m nordöstlich der zur Stadt Fürstenwalde/Spree gehörenden Ortslage Rauensche Ziegelei (Fürstenwalde Südwest) und etwa 750 m westlich des zum Siedlungsgebiet Fürstenwalde Süd gehörenden Wohngebiets Lützwöring und ist mit beiden Bereichen über die Landesstraße 36 verbunden. Das Projekt wurde den Stadtverordneten mit der Drucksache 6/DS/464 am 11.04.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und am 17.05.2017 im Hauptausschuss vorgestellt und in beiden Gremien wurde der weiteren Prüfung der Realisierung zugestimmt. Die seinerzeit vorgestellte Projektskizze ist als Anlage 2 angehängt.

Faunistische Untersuchung 2018

Im Auftrag des Stadforstes hat das Büro Fugmann Janotta Partner im Jahr 2018 eine mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmte flächendeckende faunistische Untersuchung im Planbereich durchgeführt. Es fanden eine Strukturkartierung und die Erfassung der Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien, Libellen, Altholzkäfern sowie von Bibern und Fischottern statt. Zusammenfassend ergibt sich für die untersuchten Arten eine abgestufte Bedeutung des Untersuchungsgebietes: Von der geringen Bedeutung für Libellen und Amphibien über die mittlere Bedeutung für Brutvögel, Fledermäuse (im Bereich des Kiefernforstes) und Reptilien bis hin zu hoher Bedeutung im nördlichen Teil für Brutvögel und Fledermäuse.

Die weitergehende Planung soll der hohen Bedeutung des nördlichen Waldgebietes und der spree-nahen Bereiche gerecht werden, indem diese Bereiche – bis auf den notwendigen Spreezugang für

Paddler – nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Die faunistische Untersuchung würde als Teil der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch¹ (BauGB) weiter genutzt.

Der für den Wohnmobilpark vorgesehene Bereich ist mit forstwirtschaftlich genutztem Wald (Kiefernforst) bestanden, dem in der faunistischen Untersuchung mittlere Bedeutung für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien bescheinigt wird. Für die geplante Nutzung werden nach erster Einschätzung etwa fünf Hektar in Anspruch genommen, für die eine Waldumwandlung beantragt und Ersatzflächen gefunden werden müssen. Der Bereich soll von der Braunsdorfer Chaussee über den bestehenden Waldweg im Westen (Weg „W“; in der Projektskizze „Variante 2“) und von der Rudolf-Breitscheid-Straße über den bestehenden Waldweg im Osten (Weg „O“; in der Projektskizze „Variante 1“) sowie für Wasserwanderer von der Spree aus im Bereich des verlängerten Wegs „O“ zugänglich sein.

Das Vorhaben Wohnmobilpark

Eine Vorabüberlegung zur Wirtschaftlichkeit des Projektes sieht die Einrichtung von etwa 300 Wohnmobilstellplätzen (ca. 12 x 5 m) einschließlich der benötigten technischen Infrastruktur vor, davon werden geschätzt etwa 90 Plätze dauerhaft genutzt. Zur inneren Erschließung der Anlage sollen den Anforderungen des § 3 Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung² entsprechende Fahrwege angelegt werden. Des Weiteren soll ein Zeltplatz mit Grill-, Küchen- und Sanitärbereich entstehen, der sich vor allem an Paddelurlauber richtet (vgl. Projektskizze). Auch sind bauliche Anlagen für den Empfang und die Küche sowie eine Betriebswohnung geplant. Lage, Größe und Gestalt der baulichen Anlage(n) werden im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Betriebskonzeptes des Wohnmobilparks durch ein Fachbüro präzisiert und bis zum Auslagebeschluss planerisch berücksichtigt.

Die von der Rudolf-Breitscheid-Straße geplante Erschließung im Osten des Plangebietes soll die Hauptzufahrt werden, während der geplante Zugang im Westen vornehmlich auf ÖPNV-Nutzer abzielt, da sich hier die Bushaltestelle „Südwest“ der Linie 436 (Fürstenwalde–Spreenhagen–Erkner) befindet. Über die südliche Verlängerung des Wegs „W“ besteht auch eine Kfz-freie, fußläufige Verbindung in die Ortslage Rauensche Ziegelei. Falls nicht das betriebliche Konzept eine andere Notwendigkeit darstellt, soll hier keine öffentliche, sondern eine auf Sonderfahrzeuge (Wirtschafts- und Einsatzfahrzeuge) beschränkte Zufahrt entstehen. Am nördlichen Ende des Wegs „O“ soll im Bereich der vorhandenen Bucht, Überrest einer früheren Nutzung, die Möglichkeit zum Einlassen, Ausholen, und Anlegen von Paddelbooten entstehen. Ein allgemeiner Zugang zur Bucht mit Kfz soll nicht ermöglicht werden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen im Gebiet

Zur Durchführung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Aufstellungsbeschluss markiert den Übergang von der informellen Projektentwicklung in das formale Verfahren, um die Belange, die für die Abwägung bedeutsam sind ermitteln und anschließend bewerten zu können. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Wohnmobilpark entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung³. Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 35 BauGB. Der unmittelbare Spreeuferbereich ist Schutzgebiet gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union als Teil eines nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz⁴ ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes.

Der Geltungsbereich umfasst den eigentlichen Wohnmobilpark plus im Bestand im Wesentlichen zu erhaltende Forstbereiche als Pufferzone nach Norden, Westen und Süden sowie einen zur geplanten

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), im Internet: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

² Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (GVBl.II/05, S. 254), im Internet: <https://bravors.brandenburg.de/de/verordnungen-212086>

³ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), im Internet: <http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>

⁴ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, im Internet: http://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/

Bootsanlegestelle an der Spree gelegenen Geländestreifen, der in das Landschaftsschutzgebiet, aber nicht in das FFH-Gebiet reicht. Das Plangebiet hat eine ungefähre Größe von 11,4 Hektar. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

Da der Bebauungsplan nicht aus der bestehenden Waldflächen-Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar ist, soll parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans von Wald in Sondergebiet Wohnmobilpark erfolgen. Dies wird in einer gesonderten Drucksache behandelt.

Finanzen:

Für die Erstellung des Bebauungsplans werden Kosten entstehen, die durch den Stadtforst als Vorhabenträger zu tragen sind. Weitere Kosten werden für die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen, die ebenso vom Stadtforst zu übernehmen sind.

In der Fachgruppe Stadtplanung werden durch das Planverfahren personelle Ressourcen gebunden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Unabhängig vom Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree ist jede Entwicklung von Flächen, die unversiegelt sind oder nicht anderweitig schon anthropogen überformt wurden, grundsätzlich klimaschädlich. Es wird für eine solche Entwicklung Boden in Anspruch genommen, der eine klimastützende Funktion hat, und sei es nur durch die CO₂-Bindung des natürlichen Aufwuchses.

Das Vorhaben berührt folgende Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes:

E 1	Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
Ziel	langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten
Maßnahmen	Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück Dachbegrünung bei Flachdächern Vereinbarungen über Städtebauliche Verträge zu ökologischen und energetischen Standards der Gebäude und zum Einsatz erneuerbarer Energien
E 2	Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung
Ziel	Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels
Maßnahmen	Sicherung von Waldflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauchs Erhebung, Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)
G 2	Energieeffiziente Stadtbeleuchtung
Ziel	schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED
Maßnahmen	Verwendung von LED- bzw. energiesparenden Leuchten Dimmung der Beleuchtung in den Nachtstunden

V 6	Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung
Ziel	Reduktion des Energieverbrauchs
Maßnahmen	ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (keine Anbindung an das zentrale Regenwassernetz) Dachbegrünung bei Flachdächern
M 1	Stärkung des ÖPNV
Ziel	Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV)
Maßnahmen	Optimierung der Fahrpläne und Taktung Optimierung der Lage der Haltstellen
M 2	Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
Ziel	Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der CO2-Emissionen im Verkehrsbereich
Maßnahmen	hochwertige Abstellanlage sichere Abstellanlage

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Wohnmobilpark Kleine Tränke“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet Gemarkung Fürstenwalde/Spree, Flur 30, Flurstücke 47 tw., 50/1 tw., 50/2, 52/5, 57/4 tw., 70/1 tw., 90 tw., 147 tw. und 148 tw.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
Anlage 2 Projektskizze von 2016