

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 60 07 52 | 14411 Potsdam

Dubrow GmbH Naturschutzmanagement  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

Bearb.: Andreas Pyschny  
Zeichen: GL 4.14  
Hausruf: 0355-494924 58  
Fax: 0355-494924 99

andreas.pyschny@gl.berlin-brandenburg.de  
www.gl.berlin-brandenburg.de

Cottbus, 11. Januar 2018

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Naturcamp Neuendorf am See“ der Gemeinde Unterspreewald, Amt Unterspreewald**

Reg.-Nr.: GL6-0364/2012

Sehr geehrter Herr Höntsch,

mit Ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2017 beteiligten Sie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Naturcamp Neuendorf am See“ der Gemeinde Unterspreewald im Amt Unterspreewald.

Die GL hat bereits mit Schreiben vom 16. April 2012 die Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt und eine erste Beurteilung aus Sicht der Raumordnung vorgenommen. Zudem fand am 22. Juni 2016 ein Scopingtermin zur Behördenabstimmung statt, an dem die GL ebenfalls teilgenommen hat. Nachfolgende Stellungnahme ergeht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach wie vor beabsichtigt die Gemeinde mit Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Umgestaltung und Weiterentwicklung eines bestehenden Campingplatzes zu schaffen. Dies beinhaltet gemäß dem aktuellen Vorentwurf (Stand: November 2017) 60 Standplätze für Campingzelte und -fahrzeuge, 40 Aufstellplätze für Campingfahrzeuge bzw. umgebaute Bau- und Verkehrswagen sowie Jurten, ein Mehrzweckgebäude (Gemeinschaftshaus) mit einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zzgl. 40 m<sup>2</sup> überdachter Terrasse sowie ein Bootshaus mit einer Grundfläche von max. 110 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Neuendorf am See, eingebettet zwischen der Ortsverbindungsstraße im Westen und dem Uferbereich des Neuendorfer Sees im Osten und ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 120 (tw.), 121 und 123 (tw.) (Flur 1) der Gemarkung Neuendorf mit einer Größe von ca. 3,9 Hektar.

*Raumordnerische Beurteilung*

Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme sowie im Rahmen des Scopingtermins vorgetragen, handelt es sich bei dem Plangebiet um sensiblen und zugleich hochwertigen Freiraum sowie um einen von der Ortslage Neuendorf am See deutlich abgerückten Standort, der weder die Qualität einer vorhandenen Siedlungsfläche aufweist, noch über einen Siedlungsanschluss zur Ortslage verfügt. Dafür ist das Plangebiet in mehrfacher Hinsicht fachgesetzlich geschützt und wird vom landesplanerisch geschützten Freiraumverbund gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B überlagert.

**Dienstsitze**

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6  
GL 4  
GL 5

14467 Potsdam  
03046 Cottbus

15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
Gulbener Straße 24  
Müllroser Chaussee 54

**Telefon**

0331-866-8701  
0355-494924-51  
0335-560-3101

**Fax**

0331-866-8703  
0355-494924-99  
0335-560-3118

**ÖPNV**

Tram 92, 93, 96, Bus 606  
Bus 16  
Tram 3, 4, Bus 981

Gemäß Ziel 5.2 (Z) LEP B-B ist der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbunds beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen. Bestehende kleinräumige Nutzungen innerhalb des Freiraumverbundes, wie hier die Nutzung als Zelt-/Campingplatz, genießen Bestands- und Entwicklungsschutz, sofern eine Entwicklung oder Umnutzung zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standorts führen. Darüber hinaus ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen gemäß Ziel 4.2 (Z) LEP B-B nur dann möglich, wenn sie an vorhandenes Siedlungsgebiet angeschlossen sind.

Bei der geplanten Festsetzung von Bauflächen für Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen zur Errichtung eines ca. 200 m<sup>2</sup> großen Mehrzweckgebäudes zzgl. überdachter Terrasse sowie eines ca. 110 m<sup>2</sup> großen Bootshauses handelt es sich um eine bislang nicht vorhandene hochbauliche Entwicklung, die sowohl als neue Siedlungsflächenentwicklung als auch als raumbedeutsame Erweiterung im Freiraumverbund einzuordnen ist. Eine derartige Erweiterung (in qualitativer und quantitativer Hinsicht) steht sowohl im Widerspruch zu Ziel 4.2 (Z) LEP B-B aufgrund des fehlenden Siedlungsanschlusses als auch im Widerspruch zu Ziel 5.2 (Z) LEP B-B im Hinblick auf die Beeinträchtigung des landesplanerisch geschützten Freiraumverbundes.

Unabhängig davon ist speziell bei dem geplanten Mehrzweckgebäude, das als „Gemeinschaftshaus [...] für alle Vorhaben des gemeinnützigen Kulturvereins Neu am See e.V.“ (vgl. S. 19) genutzt werden soll, keine der Zelt-/Campingnutzung unmittelbar dienende bzw. dringend notwendige Funktion erkennbar.

Die übrigen Festsetzungen des Vorentwurfs (insbesondere auch die Flächen für Standplätze von Campingzelten und -fahrzeugen sowie die Flächen für Aufstellplätze von Anlagen gemäß 1.b (d.h. Campingfahrzeuge, bewegliche Wagen, Jurten)) ließen hingegen keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.

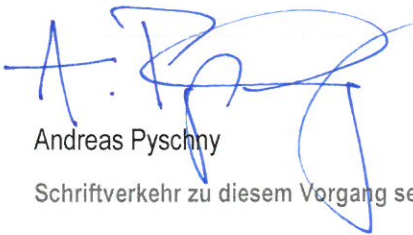
#### *Sonstige Hinweise*

Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die Grundlagen der Planung nicht wesentlich geändert haben. Die Erfordernisse, die sich aus weiteren Rechtsvorschriften ergeben, bleiben hiervon unberührt.

Die GL ist im weiteren Aufstellungsverfahren nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Andreas Pyschny

Schriftverkehr zu diesem Vorgang senden Sie bitte an unseren Dienstsitz in 03046 Cottbus, Gulbener Straße 24