



Gemeinde Heidesee über:

HIBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstr. 15

15831 Blankenfelde - Mahlow

Email: beteiligung@hibuplan.de

Regionales
Liegenschaftsmanagement
Bergstr. 25
15907 Lübben

Bearb.: Frau Panzer
Datum: 29.01.2024
Gesch.Z.: VIS 33417/2024
Telefon: (03546) 2705-23
Fax: (03546) 270555
ulrike.panzer@lfb.brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.wald-online.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingplatz D66“, 2. Entwurf für den Campingplatz D66 des eingetragenen Vereins „Huschte See e.V.“ in der Gemarkung Gräbendorf der Gemeinde Heidesee, Entwurfsstand: 10.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Entwurf ist mit dem LFB als Eigentümervertreter und Verpächter des Vorhabenträgers nicht abgestimmt. Er enthält wesentliche Bestandteile, die der LFB als Grundeigentümer und Verpächter bekanntlich ablehnt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hierzu auf den bisherigen Schriftverkehr mit der Serviceeinheit Lübben, insbesondere die Stellungnahme vom 12.04.2023 zum 2. Entwurf (Entwurfsstand 20.02.2023) und den Änderungen zum Entwicklungskonzept verwiesen - diese Unterlagen sind sowohl dem Vorhabenträger, als auch der Gemeinde seit Monaten bekannt.

Der LFB ist aus der Landesverfassung und dem brandenburgischen Grundstücksverwertungsgesetz (LGVG) verpflichtet, bei der Bewirtschaftung der landeseigenen Grundstücke den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung zu tragen¹. Insofern hat der LFB auch als Grundeigentümer öffentliche Belange und die Interessen der Allgemeinheit zu vertreten und diese gegen Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers abzuwägen.

Nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg (LFB) als betroffener Waldeigentümer. Diese Stellungnahme berücksichtigt ausschließlich die fiskalischen Belange des LFB als wirtschaftlicher Flächeneigentümer.

Das damalige für die Wald- und Forstwirtschaft zuständige Fachressort 34 des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) sicherte im Jahr 2015 die langfristige Weiterverpachtung zu marktüblichen Bedingungen zu, sofern die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für den regulären Weiterbetrieb geschaffen und die erforderlichen Genehmigungen zum Betrieb des Campingplatzes vorliegen würden. Darüber hinaus gehende Zugeständ-

¹ Art. 40 I 3, 4, Art. 43 Verfassung des Landes Brandenburg;

Dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) obliegt die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundbesitzes der Landesforstverwaltung. Insofern vertritt der LFB das Land Brandenburg als Eigentümer von Grund und Boden. Dabei hat der LFB insbesondere das Gesetz zur Verwertung landeseigener Grundstücke (Grundstücksverwertungsgesetz, LGVG) zu beachten. Das LGVG dient der Ausgestaltung von Art. 40 I 3, 4 der Landesverfassung.

nisse im Hinblick auf eine Bestandserweiterung, insbesondere in Bezug auf einen Ganzjahresbetrieb sowie die Inanspruchnahme der Uferfreihaltezone, wurden seitens des MLUL nicht gemacht. Es sollte im Einklang mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) allenfalls ermöglicht werden, den Campingplatz in seinem Bestand erhalten, nicht jedoch zu erweitern. So darf bei der Sicherung eines Altbestandes die Planung über den Altbestand nicht über das erforderliche Maß hinaus gehen.

Bereits im Jahr 1994 wurde aktenkundig im Einvernehmen auch mit dem Campingplatzbetreiber des D66 u.a. festgelegt, dass der Campingplatz saisonal betrieben wird und insbesondere das Ufer in einem 50m-Streifen freizuhalten ist. Änderungen zu diesen Vereinbarungen gab es zu keinem Zeitpunkt.

Der LFB wird demgemäß als Eigentümer entsprechend der Absprachen mit dem MLUL bzw. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) den Weiterbetrieb des Campingplatzes grundsätzlich mittragen. Einer Erweiterung des Campingplatzbetriebes sowie der Verfestigung derzeit widerrechtlicher Nutzungen widerspricht der LFB jedoch. Das bedeutet, dass einem Ganzjahresbetrieb bzw. dem „Dauercamping“ - hierzu unter B I. -, dem Neubau eines „Mehrzweckgebäudes“ - hierzu unter B II. - sowie der Inanspruchnahme der gesetzlichen Uferfreihaltezone - hierzu unter B III. - aus Grundeigentümersicht ausdrücklich nicht zugestimmt wird.

Teil A - Grundlagen

Bei der Verwertung landeseigener Grundstücke sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen; § 3 I 1 LGVG. Im Sinne des Gemeinwohls ist eine nachhaltige Flächenentwicklung und der Freiraumschutz das übergeordnete Anliegen. Das bedeutet, dass Privat- und räumlich beschränkte Gemeindeinteressen hinter übergeordneter Planung zurücktreten müssen.

Nicht zuletzt war durch die Gemeinde Gräbendorf selbst noch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan des D61 dargelegt worden, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zukünftig besser Rechnung getragen werden soll. Dies sollte aus Gemeindesicht vor allem dadurch erreicht werden, dass in den landschaftlich besonders sensiblen Bereichen ein Rückbau der Campingplätze D64 und D66 zugunsten des verkehrlich am günstigsten gelegenen Platzes D61 erfolgt.

Auch im Landschaftsrahmenplan Zossen/Königs Wusterhausen [LAUB 1994] als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege war allein der D61 als zu erhaltender Platz dokumentiert, was sich aus seiner verkehrsgünstigen Lage und einer verhältnismäßig geringen Beeinträchtigung der Landschaft begründete. Der LAUB 1994 wies die Fläche daher als Wald aus und sah hier zugunsten des Freiraums einen vollständigen Rückbau des D66 mit dem Ziel der Wiederherstellung von naturnahen Uferbereichen vor.²

Zuvor hatte bereits das Landratsamt Königs Wusterhausen, Kreisplanungsamt, im Jahr 1992 innerhalb der *Planung und Entwicklung von Campingplätzen im Kreis Königs Wusterhausen* zum D66 festgehalten, dass dieser entfernt werden soll.³ Im Jahr 1995 hatte sich das auch damalige Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Brandenburg (MELF) bezüglich der weiteren Nutzung und rechtlichen Vorgehensweise bei Campingplätzen in Waldgebieten positioniert. In diesem Zusammenhang sollten die Waldflächen langfristig wieder ihrem primären Nutzungszweck zugeführt werden.

² Auszug LRP, Band, Punkt 6, Seite 72: „Auffällig ist die hohe Zahl an Campingplätzen (an der Dahme-Seenkette). Sie nehmen häufig lange Uferabschnitte in Anspruch und haben durch hohe Flächeninanspruchnahmen negative Folgen auf den sensiblen Uferbereich.“

³ Begründet wurde dies wie folgt: Zubringer durch sensible Waldregion, Naturschutzgebiet (NSG Dubrow), blockiert Erholungswanderer, ortsfrem, am Ostufer wertvoller Biotopkomplex, starke Hangerosion, bis Wasserrand ästhetisch ausgestaltete stark terrassierte Sitzfläche, Hausbootliegeplätze, rückzubauende Siedlungsfläche.

Auch im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde mit Stand von 1998 nur noch die Fläche des D61 als Campingplatzgebiet festgesetzt; die Fläche des D66 war als Wald vorgesehen. Da der Campingplatz D66 nach Ablauf des Pachtvertrages im Jahr 2009 geschlossen werden sollte, sollten den Campern Ersatzflächen auf dem D61 bereitgestellt werden. Entsprechend umfangreich ist der B-Plan zum D61 in der Planung deutlich erweitert und in dieser Dimension beschlossen worden. Es war dabei ausdrückliches Ziel der gemeindlichen Bauleitplanung, dass mit der Erweiterung des D61 für die Camper des D64 und des D66 alternative Möglichkeiten der Erholung im Gemeindegebiet zu schaffen.

In der Vergangenheit wies der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) die geplante Fläche als „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ aus, was eine Campingplatznutzung nicht zuließ. Aktuell weist auch der LEP das Gebiet ebenfalls als Freiraum aus.

Mit dem PEP Naturpark Dahme-Heideseen ist für den Schmöldesee festgelegt:

- Freihalten der Ufer von Erholungsnutzung mit Ausnahme der Badestellen am Ostufer
- Rückbau der Campingplätze
- Rückbau der zahlreichen Stege am West- und Südufer
- Das Anlegeverbot am Ost- und Südufer ist zu gewährleisten
- Führung von Wanderwegen oberhalb der Steilufer zur Reduzierung von Störungen im Uferbereich

Teil B – Stellungnahme

I. Saisonbetrieb

Aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf geht hervor, dass auf dem Campingplatz zu einem nicht unwesentlichen Teil das „Dauercamping“ verfestigt werden soll. Dies führt zu einem intensiveren Nutzungsdruck durch Erholungssuchende. Offenkundig soll zukünftig gerade kein Zeltlager, sondern ein Wochenendplatz mit dauerhaft bzw. ganzjährig, d.h. ortsfest aufgestellten Wohnwagen, Mobilheimen u.Ä. im Sinne eines „Freizeitwohnens“ betrieben werden.

Insbesondere auch überwiegend ortsfest genutzte Campinganlagen und „Dauercamper“ führen mithin zu nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Somit würde sich die Belastung nicht nur des Uferbereichs von einem bisher saisonalen Betrieb im Sommerhalbjahr wesentlich ausweiten.

Insbesondere durch die dauerhafte Campingnutzung würden die betroffenen Flächen mittels der baulichen Anlagen (hier: überwiegend ortsfest abgestellte Camping-/Wohnwagen u.Ä.) versiegelt und zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dauerhaft entzogen. Weiterhin stünden die Flächen im Uferbereich der Allgemeinheit zur Erholungsnutzung, beispielsweise zum Spazieren und Verweilen in landschaftlich reizvoller Umgebung, nicht zur Verfügung.

Auf Grundlage des zuletzt bis 31.12.2023 verlängerten Pachtvertrages vom 14.12.1995 sind alle Aufbauten, Campingwagen und dgl. außerhalb der Saison (zunächst 01.04.-31.10., ab 2008 20.03.-31.10.) zu beräumen.

Die saisonale Nutzung – wie sie mindestens seit 1995 besteht - stellt die Bestandsnutzung dar. Eine ganzjährige Nutzung – erst recht in Kombination mit einer gastronomischen Einrichtung (hierzu unter II.) – geht über die bisherige Nutzung als Saisoncampingplatz weit hinaus. Die Ruhephase während der Wintermonate ist aus Eigentümersicht auch zukünftig einzuhalten. Einen Dauerbetrieb lehnt der Grundeigentümer ab.

II. Baufenster Versorgung

Aufgrund der vorhandenen Nutzung hatte die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald den Campingplatz gemäß § 10 V BauNVO eingestuft. Die Gemeinsame Landesplanung (GL) wies in dem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass nicht alle sich aus § 10 V BauNVO ergebenden Nutzungsmöglichkeiten mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) vereinbar seien. So seien deutlich über den Bestand hinausgehende bauliche Anlagen nicht mit dem Ziel 5.2 LEP vereinbar.

In der Begründung zum Ziel 5.2 wurde im LEP ausgeführt, dass bestehende kleinräumige Nutzungen innerhalb des Freiraumverbundes Bestandsschutz genießen, wenn keine wesentliche Erweiterung des Standortes erfolgt. Dabei ist jeweils die derzeit vorhandene bauliche Prägung sowie der Umfang oder die Nutzungsstruktur grundlegendes Kriterium zur Beurteilung vorgesehener Erweiterungen.

Vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt sind solche Maßnahmen, die eine Neuerrichtung eines Bauwerks darstellen oder einer solchen gleichkommen. Bei dem im Baufenster „Versorgung“ vorgesehenen „Mehrzweckgebäude“⁴ handelt es sich um einen Neubau, der vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt ist. Es befindet sich zudem – legt man den Maßstab der Planunterlagen zugrunde - wenigstens teilweise in der 50m-Bauverbotszone.

Der Standort ist in seinem Bestand planungsrechtlich als Wald mit einer Nutzung durch Campingplätze/Zeltplätze/Caravanstellplätze mit sehr geringer baulicher Prägung anzusehen. Dieser Standard ist, abgesehen von der nach § 5 BbgCWPV erforderlichen Instandsetzung der Sanitäreinrichtungen, beizubehalten. Das Baufenster Versorgung wird eigentümerseits abgelehnt, da es sowohl hinsichtlich der Baumaßnahmen, als auch der damit einhergehenden Nutzungsintensivierung (insb. Gaststättengewerbe) eine erhebliche Erweiterung des Bestandes darstellt.

III. Uferbereich

Als Grundeigentümer hat der LFB verfassungsrechtlich zu gewährleisten, dass auf den Grundstücken der Landesforstverwaltung die Regelungen des BNatSchG eingehalten⁵ und die Grundsätze des Bauordnungsrechts beachtet werden.

Der Betreiber behauptet einen schützenswerten Bestand an Campingplatzfläche innerhalb der gesetzlichen Uferfreihaltezone. Innerhalb der Uferfreihaltezone befinden sich im Plangebiet diverse Einzelstege, (jedenfalls teilweise) die Steganlage der „Hausbootgemeinschaft“, der Mietbungalow, Schuppen und (teilweise) die Baulichkeiten der Platzverwaltung. Zwar ist nachgewiesen, dass der Campingplatz bereits Jahrzehnte existiert; ein Nachweis, ob bzw. in welchem Umfang der Campingplatz nebst dessen Baulichkeiten noch nach DDR-Recht oder später von den zuständigen Behörden genehmigt worden war, liegt bisher jedoch nicht vor. Es ist daher nach derzeitiger Aktenlage davon auszugehen, dass der Campingplatz behördlich allenfalls geduldet, nicht jedoch genehmigt worden war.

Ebenfalls ist nicht aktenkundig, dass für die Nutzung des Uferbereichs als Campingparzellen in der Vergangenheit eine Ausnahmegenehmigung im Sinne von § 61 III BNatSchG erteilt worden

⁴ eingeschossiges Mehrzweckgebäude mit GR 39m² mit Rezeption, Platzverwaltung, Clubgaststätte (Kantine mit Versammlungsraum), Laden (Campershops), Camperküche, teilweise begehbarem Flachdach (Dachterrasse) und Nebenanlagen sowie Kfz.-Stellplätzen

⁵ Die Verwertung landeseigener Grundstücke hat dabei der Erhaltung siedlungsfreier Räume und von Wald-, Wasserflächen- und von Flächen zum Zwecke des Naturschutzes zu dienen. Weiterhin ist die Verwertung von Grundstücken nach § 3 II LGVG von besonderem Wert für die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft ist nur zulässig, wenn eine Nutzung des Grundstückes sichergestellt wird, die der besonderen Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft Rechnung trägt.

wäre. Eine solche Ausnahme kann hier aus Eigentümersicht auch nicht erteilt werden. Es wurde in der Vergangenheit stets festgelegt, dass 50m im Uferbereich von der Campingplatznutzung freigehalten werden. Dass die Campingnutzung dessen ungeachtet in der Vergangenheit - formell illegal - in der den 50m-Schutzbereich hineingewachsen ist, führt gerade nicht zu einer Schutzbedürftigkeit dieser Anlagen. Das Prinzip „Gewohnheit gegen Recht“ kann hier nicht gelten.

Von einer geringfügigen Beeinträchtigung kann schon nach dem Sinn und Zweck der Norm, die Ufergebiete - bis auf Ausnahmefälle - grundsätzlich von jeder Bebauung frei zu halten, nur bei Vorhaben gesprochen werden, die hinsichtlich ihrer baulichen Dimension sowie ihrer Nutzungsintensität negativ vom "Durchschnittsfall" einer (geplanten) Uferbebauung abweichen. Eine solche Atypik ist vorliegend schon mit Blick auf die Größe des Bungalows samt Anbauten zu verneinen. Daneben soll hier gerade auch eine wesentliche Änderung der vorhandenen Anlagen erreicht werden, nämlich im Gegensatz zum Saisoncamping zukünftig die (überwiegend) ortsfeste Nutzung der Campinganlagen.

Der Uferbereich im Plangebiet des D66 ist aktuell durch etwa 40 Stege und Anlegestellen sowie einen Wasserwanderplatz verbaut und damit schon jetzt überdurchschnittlich beansprucht. Zwar sollen diese, mutmaßlich unrechtmäßig errichteten Anlagen ausweislich der Planbegründung zurückgebaut werden. Durch die gleichzeitig erwähnten Gemeinschaftssteganlagen mit insgesamt 61 (Haus-)Bootliegeplätzen, die zwar nicht Teil des B-Plans selbst, wohl aber vom Betreiber bereits vorgesehen und wasserrechtlich vorbesprochen sind, würde sich diese intensive Ufernutzung mit Rechtskraft des B-Plans nicht entspannen.

Das Bauverbot innerhalb der Uferzone stellt einen beachtlichen Belang des Natur- und Landschaftsschutzes dar. Dieses gilt es daher in vollem Umfang einzuhalten und den Uferbereich in der 50m-Grenze zugunsten der Allgemeinheit aus dem SO Camping auszunehmen.

Auch vor dem Hintergrund des OVG-Beschlusses vom 10.01.2020 und der vom BbgVerfG am 20.08.2021 verworfenen Verfassungsbeschwerde zur Uferbebauung des D61 kann der LFB nicht vertreten, einen Berufungsfall mit negativer Vorbildwirkung zugunsten anderer Grundstücksnutzer in diesem Bereich zu schaffen.

Letztlich hat der Vorhabenträger die Behauptung, bei einem Rückzug aus der Uferzone im gesetzlich vorgegebenen Umfang sei der Campingplatz wirtschaftlich nicht mehr tragbar, nicht glaubhaft gemacht. Ausweislich der Planungsunterlagen beansprucht das SO „Camping“ insgesamt 4,8867ha, was bei 190 Parzellen im Durchschnitt einer Parzellengröße von etwa 257m² entspricht. Würde die Uferzone im 50m-Bereich beräumt und die SO-Fläche so „um ein Drittel“ verkleinert, stünden jedenfalls rechnerisch noch immer 3,2578ha oder rund 170m² pro Parzelle zur Verfügung. In der Planbegründung geht der Vorhabenträger selbst von einer Mindestparzellengröße von 80m² aus, womit „ein ausreichender Abstand zwischen den Campingparteien sichergestellt“ würde. Bei dieser Mindestgröße ergäbe sich für 190 Parzellen ein freilich rein rechnerischer Platzbedarf von lediglich noch 1,52ha. Selbst die Parzellengrößen einer um ein Drittel verkleinerte Fläche (170m²/Parzelle) überschreiten die die vom Vorhabenträgergenannte Mindestgröße von 80m²/Parzelle um mehr als das Doppelte. Mit einem derartigen Flächenpuffer kann das SO „Camping“ trotz der besonderen Gegebenheiten des Geländes, insbesondere des Baumbestandes und der Erschließungswege, so verdichtet werden, dass sowohl die Parzellenanzahl erhalten, also auch der gesetzlich geschützte Uferbereich frei bleibt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hagen Mikuszeit