

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-173/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	01.12.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	08.12.2020	öffentlich
Hauptausschuss	10.12.2020	öffentlich

**Bauantrag für das Vorhaben "Errichtung einer Besucherattraktion Feldbahn "Rote Rübe" in Wustermark, OT Elstal, Karls Erlebnis-Dorf
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 29, Teil A "An der Straße Zur Döberitzer Heide"**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Einvernehmen für die Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der festgelegten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Bebauungsplans Nr. E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“ für das Vorhaben „Errichtung einer Besucherattraktion Feldbahn „Rote Rübe“ einschließlich Ticketverkauf und Außenanlagen, sowie die Umsetzung eines Kletter-Luftkissens“ für eine Überfahrungsfläche von ca. 35 m² zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 26.10.2020 (Posteingang 28.10.2020) und den nachgereichten Unterlagen vom 19.11.2020 hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für das Vorhaben „Errichtung einer Besucherattraktion Feldbahn „Rote Rübe“, Ticketverkauf und Außenanlagen sowie die Umsetzung eines Kletter-Luftkissens“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Der Antragsteller beabsichtigt in Karls Erlebnis-Dorf eine neue Attraktion in Form einer Feldbahn mit dem dazugehörigen Gebäude „Bahnhof“ zu errichten. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens bedarf es der Umsetzung des Kletter-Luftkissens. Näheres kann aus den angefügten Unterlagen zum Bauvorhaben entnommen werden.

Das beantragte Vorhaben hält nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“ ein. Daher wurde folgender Antrag auf Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt:

Wir beantragen den Schienenverlauf der Feldbahn im Bereich des ehemaligen „Sielmann Hauses“ über die Anpflanzfläche gem. B-Plan E29 führen zu dürfen.

Begründung:

Bei der Konzepterstellung für die Feldbahn stand im Vordergrund, den Bahnverlauf mit möglichst geringen Eingriffen in die begrünten Flächen durchzuführen. Aus technischen Gründen haben die Kurvenradien der Bahn jedoch einen Mindestradius von 12m, der nicht unterschritten werden kann; zusätzlich ist die Möglichkeit, Steigungen oder Gefälle zu überwinden sehr begrenzt.

Dies führt dazu, dass in einem begrenzten Bereich, die Anpflanzfläche durchschnitten wird.

Der Unterbau der Bahntrasse besteht aus grobem Naturschotter und ist lediglich ca. 1,00 m breit (bei einer Spurweite von 60 cm). Dieser wird von Gräsern überwachsen, eine Versiegelung der Fläche findet nicht statt.

Ergänzung 10.11.2020 – Die betroffene Fläche betrifft ca. 35 m² von ca. 6.400 m² Anpflanzfläche im Bereich Nr. 1 des B-Planes. Die Festsetzungen des Satzes 7 des B-Planes können dennoch vollständig eingehalten werden.

Gemäß des für dieses Gemeindegebiet zutreffenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“ ist die genannte Fläche 1 als Fläche als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 des o. g. Bebauungsplans wurde die Anzahl und Art der Bepflanzung festgelegt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 lautet:

„Fläche 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen. Dabei ist je angefangene 250 qm Pflanzfläche je 1 Baum in Abständen von mindestens 15 m zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind mit Sträuchern so zu unterpflanzen, dass auf 75 % der Fläche 1 Strauch/qm anzupflanzen ist. Die restliche Fläche der gesamten Fläche Nr. 1 sind als Langgraswiese zu pflegen. Auf mindestens 50 % der Strauchfläche sind nur Rosen, Schlehen, Weißdorn und Ginster entsprechend der Gehölzliste jeweils in Gruppen zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher anrechenbar sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Innerhalb der Fläche 1 ist die Anlage von maximal 1 Zugang für Fußgänger zum Schaugehege zulässig.“

Entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

Das beantragte Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“ soweit ein, bis auf die Überfahung der in Rede stehenden Anpflanzfläche. Der Antragsteller erklärte, die Einhaltung der Festsetzung Nr. 7 betreffend der Anpflanzfläche 1. Die betroffene Fläche von ca. 35 m² ist im Verhältnis zur gesamten Anpflanzfläche 1 (laut Bebauungsplan 6.235 m²) als geringfügig anzusehen. Die Überfahung ist aufgrund der bestehenden Gebäude und der technisch notwendigen Radien erforderlich.

Die beantragte Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung und städtebaulich auch vertretbar. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat dem Antrag zugestimmt.

Daher empfiehlt, die Verwaltung dem o.g. Antrag zuzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Bauantrag
Bebauungsplan Nr. E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“