

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-102/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	07.06.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	10.06.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	15.06.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	29.06.2021	öffentlich

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls"**

#### **Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans**

##### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ für das Gemeindegebiet im Ortsteil Elstal südlich der Bundesstraße 5 entsprechend der Entscheidung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ vom 16. Februar 2021 mit Durchführungsvertrag aufzustellen.

Der Geltungsbereich bestehend aus den Flurstücken 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 52, 53, 62, 78, 79, 55, 238, 239, 269, 77, 71 der Flur 16, Flurstück 18 der Flur 18 und Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemarkung Elstal umfasst die gesamte Vorhabenfläche mit einer Größe von ca. 79 ha gemäß dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Es werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- die Entwicklung eines Sondergebietes Freizeit/Erholung/Ferienresort
- die Sicherung der Verkehrserschließung einschließlich der benötigten Parkplätze
- die Sicherung der Flächen und Maßnahmen gemäß der fachlichen Zielplanung

unter Berücksichtigung der Maßgaben der Landesplanerischen Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ vom 26. Februar 2021.

##### **Sachverhalt/ Begründung:**

Aufgrund der positiven Entwicklung des Unternehmens „Karls Erlebnis-Dorf“, der steigenden Nachfrage und des vorhandenen Entwicklungspotenzials strebt der Vorhabenträger die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts an.

Die betreffenden Flächen sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark als Sondergebiet „Erholung, Freizeit, Sport“ und „Bildung, Kultur, Hotel“ sowie in den Randbereichen als Grünfläche, Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat bereits mit den Beschlüssen B-101/2015 vom 29.09.2015 und B-074/2017 vom 27.06.2017 die Entwicklungskonzepte des Vorhabenträgers gebilligt.

Aufgrund der raumbedeutsamen und überörtlichen Bedeutung des Vorhabens wurde in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ein Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das gesamte Vorhaben mit dem Titel „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Feriendorfes“ durchgeführt.

Über den Abschluss des Verfahrens wurde im Rahmen eines Informationsabends am 27. Mai 2021 umfangreich informiert und diskutiert. Weiterhin ist die Landesplanerische Stellungnahme zu dem in Rede stehenden Vorhaben mit den auferlegten Maßgaben unter <https://gl.berlin-brandenburg.de/umsetzung/raumordnungsverfahren/artikel.977891.php> abrufbar. Eine Zusammenfassung der aus Sicht der Landesplanung erforderlichen Maßgaben befindet sich auch in der Anlage – Präsentation vom 27. Mai 2021 zu den Rahmenbedingungen & Projektablauf, Seite 20 - 29. Näheres kann aus den angefügten Unterlagen der Präsentation entnommen werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 werden auch die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“, E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“, E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“ und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. E 34 „Am Erlebnis Dorf“ (Planungsziel PKW-Stellplätze) überplant.

#### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Wustermark geregelt.

#### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv  keine X negativ

Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja\*  X nein

Spezifischer Standort „Konversionsfläche“ auch aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sinnvoll; verhindert Zersiedlung. Umfangreiche Klima – wie auch umweltschutzfachliche Festsetzungen und Regelungen, Kompensation der Auswirkungen

\*Darstellung von alternativen Handlungsoptionen, ggf. Kompensationsmaßnahmen:

#### **Anlagenverzeichnis:**

Lageplan Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“  
Präsentation vom 27. Mai 2021