

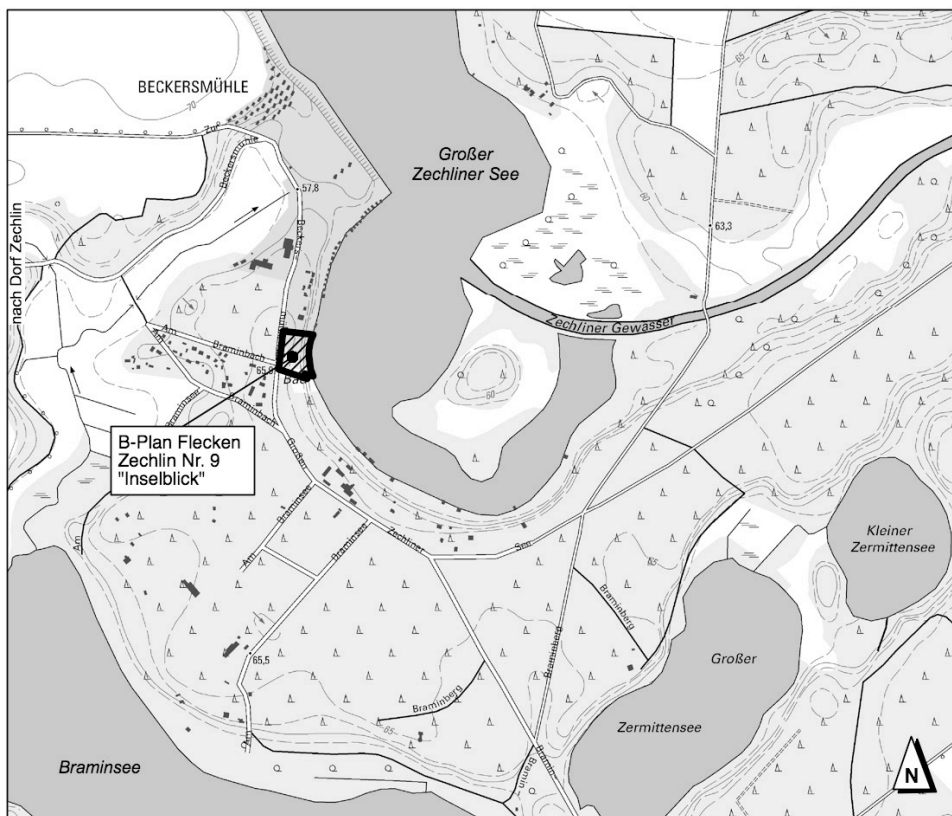
Stadt Rheinsberg

Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 9 "Inselblick"

zwischen „Zur Beckersmühle“ und dem „Großen Zechliner See“

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB
und das schriftliche Scopingverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB



Stand Januar 2018

Stadt Rheinsberg
Der Bürgermeister
Seestraße 21
16831 Rheinsberg

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Hanka Zetsche, M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3.0	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
5.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
6.1	Erschließung	7
6.2	Bodenschutz/Altlasten/Munitionsbelastung.....	7
6.3	Denkmalschutz/Bodendenkmale	7
7.0	Flächenbilanz	7
8.0	Umweltbericht.....	8
9.0	Planverfahren.....	9

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Planungsziel des Bebauungsplanes ist, im Bereich der bereits vorhandenen Erholungsgrundstücke die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung mit der Festsetzung „Ferienhausgebiet“ und am Seeuferbereich die dauerhafte Begehbarkeit des vorhandenen Uferweges für die Allgemeinheit zu sichern.

In der Stadt Rheinsberg stellen die Flächen am Großen Zechliner See Schwerpunkträume für die touristische Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes, aber auch im Bereich des Ruppiner Wald- und Seengebietes dar. Das gilt neben der Ortslage von Flecken Zechlin im besonderen Maße für Flächen im Süden des Großen Zechliner Sees am früheren „Drei-Gemeinden-Eck“ von Flecken Zechlin, Dorf Zechlin und Kagar und den schon zu DDR-Zeiten durch zahlreiche Erholungseinrichtungen geprägte Erholungsflächen von „Beckersmühle“ im Norden und der „Hohen Heide“ im Süden, zum Braminsee gelegen.

In dem bereits in den 1990er Jahren aufgestellten Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin, jetzt einer der räumlichen Teilflächennutzungspläne der Stadt Rheinsberg, waren daher dort großflächig Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit den Zweckbestimmungen Ferienhäuser, Wochenendhäuser und Hotel dargestellt. Zur Schaffung verbindlichen Baurechtes im Sinne einer Erneuerung und Qualifizierung der Erholungseinrichtungen wurde als Erstes in der damaligen Gemeinde Kagar der Bebauungsplan Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“, der seit dem 19.07.2006 rechtskräftig ist, aufgestellt, ebenso wie die 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.04.2009. Zeitlich später

erfolgte ab 2010 im nördlichen Bereich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Flecken Zechlin Nr. 8 „Beckersmühle“, der seit dem 01.09.2012 rechtskräftig ist.

Zwischen den B-Plänen Flecken Zechlin Nr. 8 „Beckersmühle“ im Norden und Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“ im Süden ist dann auf nur 150 m Länge eine „Lücke der verbindlichen Bauleitplanungen“. Da die Flächen früher schräg durch die Grenze der Gemeinden Kagar und Dorf-Zechlin getrennt waren und zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Plans Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“ dort keine städtebauliche Ordnungserfordernis gesehen wurde, wurden die dortigen Flächen nicht in den Geltungsbereich eines der Bebauungspläne einbezogen.

Auf der jetzt zu überplanenden Fläche zwischen Gemeindestraße und Seeuferweg besteht eine Erholungsanlage zur Vermietung von fünf Ferienhäusern und zum Kleinstbootverleih. Innerhalb der Anlage befinden sich noch aus DDR-Zeiten direkt an der Hangkante drei Nurdachhäuser („Finnhütten“) und zur Straße gelegen zwei eingeschossige Holzferienhäuser mit Satteldach. Es ist geplant die Anlage zukünftig verstärkt für Menschen mit einer Mobilitätseinschränkung herzurichten und in diesem Zusammenhang ist vorgesehen, ein neues Funktionsgebäude mit ca. 120 qm Grundfläche und ein neues Ferienhaus mit ca. 50 qm Grundfläche mit dem Ausbaustandard für mobilitätseingeschränkte Menschen zu errichten. Dieses soll die Möglichkeit verbessern die Ferienanlage zunehmend auch ganzjährig zu nutzen, auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Ferienanlage nicht nur von Einzelbuchern, sondern auch von Gruppen genutzt wird. In dem Funktionsgebäude soll eine Betriebswohnung mit Büro mit ca. 40 qm Grundfläche integriert werden, in direktem Anschluss eines Gemeinschafts- und Speiseraumes mit ebenfalls ca. 40 qm Grundfläche.

Da das Plangebiet planungsrechtlich bisher nach § 35 BauGB als Außenbereich gilt, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Schreiben vom 04.05.2016 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bereits festgestellt, dass diese Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Ortsteil Flecken Zechlin als Ortsteil der Stadt Rheinsberg befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes, im Westen angrenzend an die Stadt Wittstock und im Norden direkt angrenzend an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Der Ortsteil Flecken Zechlin hat 729 Einwohner (Stand Januar 2018), die Gesamtstadt Rheinsberg 8.652 Einwohner (Stand Januar 2018). Die Stadt Rheinsberg liegt im Norden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, der wiederum innerhalb der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Prignitz-Oberhavel liegt. Zur raumordnerischen Bewertung ist einerseits das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235) heranzuziehen und der aktuell noch gültige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (GVBI. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009, erneut am 27.05.2015 rückwirkend in Kraft getreten:

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten:

„Die Festlegungskarte 1 LEP B-B trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- *Grundsatz aus § 4 Abs. 2 LEPro 2007: Weiterentwicklung der touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung;*
- *Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3. LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche, Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*
- *Grundsätze aus § 6 Abs. 1-5 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums; Erhaltung und Wiederherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;*
- *Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;*
- *Ziel 4.3 LEP B-B: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen;*
- *Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt“*

In dem Schreiben vom 4. Mai 2016 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg an die Stadt Rheinsberg bewertet die GL die Planungsabsicht wie folgt:

„Aufgrund der geplanten nicht wesentlichen baulichen Erweiterung, die sich auf die vorhandene Anlage selbst bezieht und diese nicht in den angrenzenden Freiraum hinaus ausdehnt, besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Die o.g. Grundsätze der Raumordnung sind als Abwägungsdirektiven angemessen zu berücksichtigen. Dieses sollte in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden.

Ergänzender Hinweis:

- *Der am 21.04.2015 von der Regionalversammlung der RPG Prignitz-Oberhavel gebilligte Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" befindet sich zz. im Verfahren. Der Regionalplanentwurf enthält für den dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegungen.“*

Dieses gilt auch für die späteren geänderten Entwürfe der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund des bis zum Jahre 2003 vorhandenen Amtes Rheinsberg, bestehend aus damals 15 Gemeinden und der Stadt Rheinsberg, die im Jahre 2003 aufgingen in die (vergrößerte) Stadt Rheinsberg gibt es für das Gesamtterritorium der heute vorhandenen Stadt Rheinsberg keinen zusammenhängenden Flächennutzungsplan. Die Flächennutzungspläne der damaligen Stadt Rheinsberg, der gemeinsame Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin (die früheren Gemeinden Flecken Zechlin, Dorf Zechlin, Kagar, Wallitz und Linow) und der Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Kleinzerlang bestehen weiter als räumliche Teilflächennutzungspläne in der Stadt Rheinsberg.

Im räumlichen Teilflächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin ist die nordöstliche Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ dargestellt. Die ehemals zur Gemeinde Kagar gehörende Fläche (heute die Flurstücke 304 und 305) sind als Grünfläche dargestellt, ursprünglich als Teil der Badestelle. Die Stadt Rheinsberg beabsichtigt daher eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, wo die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von „Wochenendhäuser“ und der Teil der Grünfläche in Sonderbaufläche „Ferienhäuser“ geändert wird.

Aufgrund der Ende der 1990er Jahre fortgeschrittenen Flächennutzungsplanung wurde bei der Neuaufstellung des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ die Fläche des Bebauungsplanes Flecken Zechlin Nr. 9 „Inselblick“ mit Ausnahme des Uferstreifens nicht in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen.

4.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das insgesamt 0,51 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteiles Flecken Zechlin, südlich des Siedlungsbereiches „Beckersmühle“, im Osten angrenzend an den Großen Zechliner See und im Süden angrenzend an den Ortsteil Kagar. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die im Eigentum der Stadt Rheinsberg befindliche Gemeindestraße „Zur Beckersmühle“, welche in Richtung Norden zur Ortslage Dorf Zechlin führt und in Richtung Süden zur Ortslage Kagar. Im Norden grenzt das Plangebiet an Flächen, die bereits zu DDR-Zeiten mit Wochenendhäusern bebaut waren und im Osten ist die Uferlinie des Großen Zechliner Sees die Plangebietsgrenze.

Die dort im See vorgelagerten zwei größeren Bootshäuser werden seit vielen Jahren als Wochenendhäuser genutzt. Die Bootshäuser sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, während der vorhandene Uferweg, der auch der Erschließung der Bootshäuser dient, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

Südlich des Plangebietes beginnt die seit den 1960er Jahren vorhandene Badestelle, der so genannte „Sachsenstrand“. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Flecken Zechlin Flur 18 folgende Flurstücke vollständig oder teilweise: 163, 304, 305 und 306. In der Gemarkung Kagar, Flur 3 die Flurstücke 33/2 (Abgang zum Ufer) und 396 (tlw., Straßenfläche). Die Flurstücke 304 und 305 gehörten früher zur Gemarkung Kagar und waren Teil der früher selbständigen Gemeinde Kagar. Direkt südlich des Plangebietes beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Planungsziel die bereits seit DDR-Zeiten vorhandene Erholungsanlage langfristig zu erhalten und eine behutsame Entwicklungsmöglichkeit zu bieten und darüber hinaus Verkehrsflächen festzusetzen, die einen Zugang von der Straße „Zur Beckersmühle“ zum Seeufer und zum Uferwanderweg und den angrenzenden Bootshäusern zu schaffen.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Uferbereich in dem 50 m tiefen Zwischenraum zwischen Seeufer und der Gemeindestraße westlich der Südausbuchtung des Großen Zechliner Sees. Zwischen der Gemeindestraße (Höhe ca. 66,0 NHN) und dem Uferweg befindet sich eine Hangfläche mit ca. 9,0 m Höhenunterschied, zur Wasseroberfläche des

Großen Zechliner Sees sind es ca. 10,0 m Höhenunterschied. Innerhalb der eingezäunten Ferienanlage befindet sich der bis zu 25 m breite westliche Teil auf dem oberen Höhenniveau, während der östliche Teil dann die Hangfläche bildet. Die gesamte Erholungsanlage stellt sich dar als eine Ferienanlage in einem lichten Kiefernforst. Direkt an der Hangkante wurden in der DDR-Zeit drei Finnhütten gebaut. In den 1990er Jahren wurden dann auf der Straßenseite zwei neue eingeschossige Ferienhausbungalows mit jeweils 27 qm Grundfläche und 16,5 qm Außenterrasse gebaut. Da der südliche neue Ferienhausbungalow auf kommunaler Straßenverkehrsfläche gebaut wurde, hat die Stadt Rheinsberg dann das von der Straße abgetrennte Flurstück 304 Gemarkung Kagar an den Betreiber der Ferienanlage verkauft. Im Süden befindet sich außerdem ein kleiner Schuppen und ein Carport. Die Verkehrsfläche „Zur Beckersmühle“ ist als asphaltierte Gemeindestraße ausgebaut und in der Verkehrsfläche ist eine Trinkwasserleitung und eine Schmutzwasserleitung verlegt.

Direkt am Seeufer, unterhalb des Hanges befindet sich das ebene Wegeflurstück 306. Vor dem Bau der Verbindungskanäle zwischen den zahlreichen Seen Ende des 19. Jahrhunderts war der Wasserspiegel des Großen Zechliner Sees noch bis zu 2,0 m oberhalb des heutigen Wasserstandes und das heutige Flurstück 306 war die flache Uferzone des Großen Zechliner Sees. Von der „Finnhüttenebene“ führt ein Weg mit Treppenabschnitten zum Uferweg.

Das Flurstück 306 ist Teil des am Westufer des Großen Zechliner Sees vorhandenen Wanderweges. In Richtung Norden, in Richtung zum Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 8 „Beckersmühle“ ist der Uferweg nur zu Fuß (oder mit dem Fahrrad) benutzbar.

Südlich der eingezäunten Ferienanlage befindet sich am Nordrand der Strandfläche ein auch von Kraftfahrzeugen genutzter Abgang zum Seeufer.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Auf der „Hochebene“ des Plangebietes, direkt östlich angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche „Zur Beckersmühle“ wird gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, was der Erholung dient, festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“. Das Sondergebiet orientiert sich mit der östlichen Ausdehnung an den vorhandenen drei Finnhütten. Im nördlichen Teil, zwischen den Finnhütten, springt das Sondergebiet um 12,0 m in Richtung Westen zurück, da dort kein weiteres Ferienhaus geplant ist.

Südlich der vorhandenen Ferienhäuser wird eine 200 qm große überbaubare Fläche (Baufenster) festgesetzt, um dort das neue Gemeinschafts- und Funktionsgebäude bauen zu können. Die östliche Baugrenze orientiert sich an der Ostseite der aufgeständerten Außenterrassen der Finnhütten, so dass die neue Bebauung nicht weiter in Richtung See ragt als die drei vorhandenen Finnhütten.

Im Bereich des südlichen Baufensters gibt es ein Grundstücksgefälle von 63,7 m NHN an der Ostseite bis zu 65,7 m NHN (2,0 m) an der Westseite, so dass es möglich ist von der Seeseite im dortigen Untergeschoss eine Sauna mit ebenem Ausgang zur Hangseite zu bauen.

Für die drei Finnhütten werden dicht am Gebäudebestand zwei überbaubare Flächen festgesetzt. Die neuen Holz-Ferienhäuser parallel der Verkehrsfläche werden in ein 10,0 m breites Baufenster einbezogen, so dass es möglich ist zwischen beiden Ferienhäusern ein weiteres, gleichartiges Ferienhaus zu bauen. Aufgrund des Anspruches dort ein Ferienhaus für mobilitätseingeschränkte Nutzer zu bauen, bedarf es dort, z.B. auch im Sanitätsbereich, größere Flächenangebote, so dass dort statt einer 27-30 qm Grundfläche umfassendes Ferienhaus eher ein Haus mit ca. 50-60 qm Grundfläche entstehen wird.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In dem Sondergebiet ist durch Gebäude, bauliche Nebenanlagen und Terrassen eine Grundfläche von 312 qm bereits überbaut. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bietet nun die Möglichkeit bei dem 0,21 ha großen Sondergebiet insgesamt 623 qm Grundfläche zu realisieren, d.h. 311 qm über dem vorhandenen Bestand hinausgehend. Für das Sondergebiet wird festgesetzt, dass diese GRZ nicht nochmals überschritten werden darf durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Damit ist es möglich das Funktions- und Gemeinschaftsgebäude im Süden und das zusätzliche Ferienhaus im Westen problemlos zu realisieren. Gleichzeitig wird die für diesen Standort charakteristische starke Durchgrünung der Erholungsanlage sichergestellt.

Der östliche und am Hang gelegene Teil der eingezäunten Ferienanlage wird als private Grünfläche mit 0,14 ha festgesetzt. An der Seeseite reicht die private Grünfläche bis zur vorhandenen Einzäunung auf dem Flurstück 306. Im Süden orientieren sich die südlichen Grenzen des Sondergebietes und der privaten Grünfläche zum großen Teil an der südlichen Grenze der Flurstücke 304 und 305. Im Nordosten, an dem Seeuferweg, befindet sich in der privaten Grünfläche ein Pumpenhaus, das auch zukünftig erhalten bleiben soll.

Im Süden und Osten des Plangebietes wird auf dem Flurstück 33/2 der Gemarkung Kagar Flur 3 und kleineren Teilen (Südspitzen) der Flurstücke 163 und 305 und dem größten Teil des Flurstückes 306 der Flur 18 Gemarkung Flecken Zechlin eine 0,11 ha große private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum des Besitzers der Ferienanlage „Inselblick“. Um das Recht des Zugangs für die Allgemeinheit sowohl zum Seeufer und Strandbereich zu ermöglichen, ebenso wie die dauerhafte Begehbarkeit des Seeuferwanderweges zu sichern wird die gesamte private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, hier vertreten durch die Stadt Rheinsberg, belastet.

Die südlich angrenzenden Flächen, den sogenannten „Sachsenstrand“ auf dem Flurstück 32, 400, 401 und 402 sind im Eigentum einer anderen privaten Ferienhausgesellschaft. In dem dort rechtskräftigen Bebauungsplan Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“ ist die Fläche als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, so dass dort die Zugänglichkeit des Strandes und der Badestelle durch die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert ist.

In dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ ist der Bau von zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge gebaut werden darf. Die Festsetzung der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ist erforderlich, da sich innerhalb der drei Finnhütten obere Aufenthaltsräume befinden und in dem geplanten Neubau im Süden im Dachgeschoss eine Betriebswohnung für den Anlagenbetreiber oder Aufsichts- oder Betreuungsperson geplant ist.

Zur Einfügung der neuen Gebäude in die vorhandene bauliche Struktur werden die gestalterischen Festsetzungen getroffen, dass die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude in Holzbauweise gebaut werden und eine Mindestdachneigung von 25° haben müssen.

In der Planzeichnung ist nachrichtlich dargestellt die 50 m-Abstandslinie vom Seeufer, die im planungsrechtlichen Außenbereich von jeder Bebauung freizuhalten ist. Alle vorhandenen und alle geplanten Gebäude befinden sich innerhalb dieses Freihaltebereiches. Daher muss vor dem Satzungsbeschluss – wie schon beim Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 8 „Beckersmühle“ bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag zur Befreiung von dem Seeuferfreihaltegebot gestellt werden.

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes „Ferienhäuser“ erfolgt über die westlich angrenzende im Eigentum der Stadt Rheinsberg befindliche Straße „Zur Beckersmühle“. Aktuell gibt es dort sowohl im Norden wie im Süden Torzufahrten für Kraftfahrzeuge. Die Ferienhausnutzer können ihre Kraftfahrzeuge auf unbefestigten Grasflächen direkt neben den Ferienhäusern parken. Die Oberflächenentwässerung durch das anfallende Niederschlagswasser erfolgt wie bisher durch örtliche Versickerung innerhalb des Plangebietes. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens und der relativ sparsamen Bebauung ist die örtliche Versickerung problemlos möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der Straße „Zur Beckersmühle“ vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Trink- und Abwasserverbandes Lindow-Gransee.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das in der Verkehrsfläche „Zur Beckersmühle“ vorhandene zentrale Trinkwasserleitungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes Lindow-Gransee. Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung sowohl aus dem Trinkwassernetz erfolgen kann, wie auch durch Löschwasserentnahme aus dem Großen Zechliner See.

Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Stromleitungsnetz der E.ONedis AG und ein Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist ebenfalls möglich.

6.2 Bodenschutz/Altlasten/Munitionsbelastung

Bisher sind für das Plangebiet weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Dieses gilt auch für eine mögliche Munitionsbelastung.

6.3 Denkmalschutz/Bodendenkmale

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind keine geschützten Einzelbaudenkmale vorhanden. Zum aktuellen Zeitpunkt sind dort auch keine Bodendenkmale oder vermutete Bodendenkmale bekannt.

7.0 Flächenbilanz

a) Sondergebiet „Ferienhäuser“	2.077 qm
b) Verkehrsflächen	
- öffentliche Verkehrsfläche „Zur Beckersmühle“	430 qm
- private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Gehweg“ – mit Gehrecht für die Allgemeinheit	1.142 qm
Summe Verkehrsflächen	1.572 qm
c) private Grünfläche	1.389 qm
d) Wasserfläche (Anteil Großer Zechliner See)	15 qm
Gesamtfläche Plangebiet	5.053 qm

8.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Flecken Zechlin Nr. 9 „Inselblick“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage nach § 247 BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung jeder nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Dabei soll gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung Berücksichtigung finden. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form des Umweltberichtes gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der Umweltbericht wird in der nächsten Verfahrensstufe erstellt. Der Versand dieser Unterlagen dient dazu gemäß § 2 Abs. 3 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB bei den zuständigen Behörden abzufragen, in welchem Umfang und in welcher Detailierung aus deren Sicht die Umweltprüfung durchzuführen ist.

Mit Ausnahme von zwei größeren Laubbäumen direkt am Seeufer, welche durch die Planung nicht betroffen sind, finden sich im Plangebiet, bzw. innerhalb der Erholungsanlage, ausschließlich Kiefern, die den Charakter eines lichten Kiefernwaldes zeigen.

Bei Realisierung der geplanten Neubauten muss keine der vorhandenen Kiefern gefällt werden. Bei dem geplanten Neubau eines ca. 50 qm Grundfläche umfassenden Ferienhauses zwischen den vorhandenen Holzhäusern parallel zur Verkehrsflächen befinden sich die im Baufenster vorhandenen Kiefern innerhalb der einzuhaltenden Abstandsflächen und der Neubau kann mittig in dem Baufenster platziert werden ohne Gefährdung benachbarter Bäume.

Die Freifläche des Sondergebietes und die Hangfläche mit der dort festgesetzten privaten Grünfläche sollen in dem heute vorhandenen Waldcharakter erhalten bleiben. Es ist nicht geplant dort dem Waldcharakter nicht entsprechende Fremdgehölze einzubringen. Die Freifläche und die Hangfläche werden nicht als Waldfläche festgesetzt, da sie weiterhin gegenüber der privaten Verkehrsfläche eingezäunt bleiben sollen. Die Hangfläche ist bereits seit DDR-Zeiten Teil der Erholungsanlage und seither auch in die Einzäunung mit einbezogen gewesen. Aufgrund der behutsamen Einfügung der geplanten zwei Neubauten in die vorhandene und bereits eingezäunte Erholungsanlage wird sich diese Planung auf das örtliche Landschaftsbild nicht oder nur sehr geringfügig auswirken.

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend beginnt mit dem Flurstück 37 der Flur 17 der Gemarkung Flecken Zechlin, die Wasserfläche des Großen Zechliner Sees des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“. Auch der uferparallele Wanderweg befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Stechlin-Ruppiner Land“.

Für die mögliche zusätzliche Bodenversiegelung von 311 qm gibt es keine Möglichkeit der Kompensation im Plangebiet, so dass im weiteren Planverfahren ermittelt werden muss, wo

im Bereich der Stadt Rheinsberg, vorrangig in den Ortsteilen Flecken Zechlin, Dorf Zechlin oder Kagar externe Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können.

9.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2018 wurde beschlossen den Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 9 „Inselblick“ aufzustellen und mit den Entwurfsunterlagen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch die Auslage der Planentwurfsunterlagen im Bau- und Bürgeramt der Stadt Rheinsberg in der Zeit vom 22.01.2018 bis zum 23.02.2018. Parallel dazu sind die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Rheinsberg einsehbar.

Parallel dazu werden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

Stand Januar 2018

Der Bürgermeister

Stadt Rheinsberg