

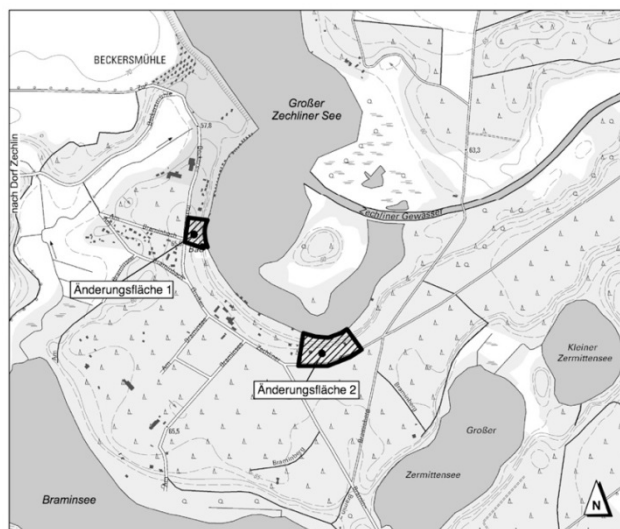


## Räumlicher Teil-Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin, der ehemaligen Gemeinden Flecken Zechlin, Dorf Zechlin, Wallitz, Kagar und Linow

### Änderung im Bereich südlich des Großen Zechliner Sees in den Ortsteilen Flecken Zechlin und Kagar

#### 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 22. Januar 2018

Stadt Rheinsberg  
Der Bürgermeister  
Referat Stadtentwicklung  
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](mailto:info@plankontor-np.de) • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Hanka Zetzsche, M.Sc.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung der Änderung der Flächennutzungsplanung.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
	Raumordnung und Landesplanung.....	2
	Flächennutzungsplan.....	4
<b>4.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung der Änderungsflächen.....</b>	<b>5</b>
	Änderungsfläche 1.....	5
	Änderungsfläche 2.....	5
<b>5.0</b>	<b>Zustand und Umgebung der Änderungsflächen .....</b>	<b>6</b>
	Änderungsfläche 1.....	6
	Änderungsfläche 2.....	6
<b>6.0</b>	<b>Inhalt der Flächennutzungsplanung.....</b>	<b>7</b>
	Änderungsfläche 1.....	7
	Änderungsfläche 2.....	7
<b>7.0</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>8.0</b>	<b>Bodenschutz/Altlasten/Munitionsbelastung .....</b>	<b>8</b>
<b>9.0</b>	<b>Denkmalschutz/Bodendenkmale .....</b>	<b>8</b>
<b>10.0</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>8</b>
<b>11.0</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>12.0</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>11</b>





## 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 der Änderung der Flächennutzungsplanung

Im Rahmen dieser Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes der Planungsgemeinschaft Zechlin in der Stadt Rheinsberg sollen zwei Flächen am Südufer des Großen Zechliner Sees in den Ortsteilen Flecken Zechlin und Kagar geändert werden.

In der westlichen Änderungsfläche 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und geringfügige Erweiterung einer seit DDR-Zeiten bestehenden Ferienanlage erfolgen und ca. 600 m weiter südöstlich in der Änderungsfläche 2 soll der seit DDR-Zeiten vorhandene Bestand von Wochenenderholungsgrundstücken planungsrechtlich wiederhergestellt werden. Bei beiden Änderungsflächen werden parallel Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In der Änderungsfläche 1 ist dieses der Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 9 „Inselblick“ und bei der Änderungsfläche 2 soll für einen 0,55 ha großen Teilbereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Großen Zechliner See Nr. 6“ aufgestellt werden.

Im Bereich der Änderungsfläche 1 war der Anlass der Aufstellung der Bauleitpläne, dass dem Ferienanlagenbetreiber der Bau von zwei zusätzlichen Ferienhäusern nicht genehmigt wurde, da der Landkreis Ostprignitz-Ruppin diese Fläche gemäß § 35 BauGB als Außenbereich bewertet, nach § 35 Abs. 2 BauGB das Bauvorhaben nicht genehmigen wollte und dort ein Planungserfordernis feststellte.



In der Mitte der Änderungsfläche 2 befindet sich das Flurstück 30/2 der Flur 3 der Gemarkung Kagar. Auf dem Flurstück 30/2 befindet sich ein im Jahre 1962 vom Kreisbauamt Neuruppin genehmigtes und 1963 gebautes Ferienhaus.

Bei der Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes in den 1990er Jahren ging die damalige Gemeinde Kagar davon aus, dass die auf den drei Flurstücken 30/3, 30/2 und 30/1 befindlichen Erholungsbungalows mittel- bis langfristig aufgegeben werden und hat diese Fläche dann im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Aus demselben Grund wurde die östliche Grenze des Bebauungsplanes Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“ dann auch an der Ostseite des (heutigen) Flurstückes 369 gezogen. Aufgrund des Umstandes, dass die Eigentümer der drei Grundstücke in Sachsen wohnten, erfuhren sie von beiden Bauleitplanverfahren nichts und haben demnach in den 1990er Jahren im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben, mit dem Vorschlag, diese drei Flurstücke in die Bauflächendarstellung mit einzubeziehen.

Aufgrund des schlechten Bauzustandes des 1963 errichteten Urlaubs-Bungalows auf dem Flurstück 30/2 und in Unkenntnis des vorhandenen Planungsrechts hat der damalige Haus- und Grundstücksbesitzer im Jahre 2009 damit begonnen am bisherigen Standort des Altbaus ein neues Gebäude in Holzbauweise zu errichten. Damit war der Bestandsschutz entfallen und das 2017 dort vorhandene Gebäude stellt sich als ungenehmigter „Schwarzbau“ in einer Waldfläche dar mit der Konsequenz, dass im Jahre 2014 von der Bauordnungsbehörde eine Nutzungsuntersagung erfolgte.

Im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Besitzern und Nutzern von Erholungsbungalows am West- und Südufer der südlichen Bucht des Großen Zechliner Sees hielt es die Stadt Rheinsberg für angemessen diese drei Wochenendhausgrundstücke in die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ einzubeziehen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung müssen sehr am Gebäudebestand orientierte Festsetzungen erfolgen, um dort den Charakter einer „Erholungssiedlung im Wald“ zu erhalten.

### **3.0 Übergeordnete Planungen**

#### **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), der Ortsteil Kagar 187 (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 (GVBl. I S. 235) heranzuziehen und der aktuell noch gültige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (GVBl. 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“

Zu dem Bereich der Änderungsfläche 1 hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des dort parallel aufzustellenden B-Plans Flecken Zechlin Nr. 9 „Inselblick“ (ursprünglich: Kagar Nr. 6 „Inselblick) die Gemeinsame Landesplanung (GL) Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 4.5.2016 die Planungsabsicht wie folgt bewertet:

„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 Bebauungsplanes 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 z.z. im Verfahren. Der Regionalplanentwurf enthält für den dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegungen.“

Für die Änderungsfläche 2 sollte ursprünglich der alle drei Baugrundstücke umfassende Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“ aufgestellt werden.



Mit Schreiben vom 19.04.2016 hat hierzu die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Unter der Voraussetzung, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes [Kagar] Nr. 1 [„Hohe Heide“], wie von Ihnen auch dargelegt, ausschließlich der Sicherung des auf der Erweiterungsfläche vorhandenen Wochenendhausbestandes dient, widerspricht Ihre Planungsabsicht nicht den Zielen der Raumordnung.*

*Den o.g. Grundsätzen der Raumordnung ist im Rahmen der Abwägung angemessen Rechnung zu tragen.*

*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.“*

## **Flächennutzungsplan**

Aufgrund des bis zum Jahre 2003 vorhandenen Amtes Rheinsberg, bestehend aus damals 15 Gemeinden und der Stadt Rheinsberg, die im Jahre 2003 zusammen mit der Stadt Rheinsberg die neue Gemeinde Stadt Rheinsberg bildeten, gibt es für das Gesamtterritorium der heutigen Gemeinde Stadt Rheinsberg keinen Gesamt-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 nach dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss weiter als räumliche Teilflächennutzungspläne in der Stadt Rheinsberg.

Im räumlichen Teilflächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin ist der nordwestliche Teil der Änderungsfläche 1 (Bereich ehemalige Gemeinde Dorf Zechlin) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ und der Uferbereich als Grünfläche dargestellt. Der südwestliche Teil der Änderungsfläche 1, der schräg die Ferienanlage „Inselblick“ durchschneidet und früher zur Gemeinde Kagar gehörte, ist als Grünfläche, hier mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“, dargestellt. Im Bebauungsplan Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“ ist dieser Sandhang mit Strand und Badestelle im Volksmund als „Sachsenstrand“ bezeichnete Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Mit Ausnahme des direkten Uferweges befindet sich die Änderungsfläche 1 nicht im Landschaftsschutzgebiet „Ruppiner Wald- und Seengebiet“.

Die Änderungsfläche 2 ist im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt und befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“.

## 4.0 Lage und Abgrenzung der Änderungsflächen

### Änderungsfläche 1

Das insgesamt 0,51 ha große Änderungsfläche 1 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 die Änderungsfläche begrenzt durch die im Eigentum der Stadt Rheinsberg befindliche Gemeindefstraße „Zur Beckersmühle“, welche in Richtung Norden zur Ortslage Dorf Zechlin führt und in Richtung Süden zur Ortslage Kagar. Im Norden grenzt sie an Flächen, die bereits zu DDR-Zeiten mit Wochenendhäusern bebaut waren und im Osten ist die Uferlinie des Großen Zechliner Sees die Gebietsgrenze.

Die dort im See vorgelagerten zwei größeren Bootshäuser werden seit vielen Jahren als Wochenendhäuser genutzt. Die Bootshäuser sind nicht Bestandteil der Änderungsfläche, während der vorhandene Uferweg, der auch der Erschließung der Bootshäuser dient, in die Änderungsfläche 1 einbezogen wurde.

Die Änderungsfläche 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“.

### Änderungsfläche 2

Die insgesamt ca. 1,6 ha große Änderungsfläche 2 befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Kagar im Bereich des Erholungsgebietes „Hohe Heide“. Im Norden grenzt die Änderungsfläche 2 an die südliche Bucht des Großen Zechliner Sees. Der gesamte Große Zechliner See gehört zur Gemarkung Flecken Zechlin und damit zum Ortsteil Flecken Zechlin.

Im Süden wird die Änderungsfläche begrenzt durch die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindefstraße „Am Großen Zechliner See“, die den Bereich Beckersmühle mit Repente/Luhme und Zechlinerhütte verbindet. Im Westen grenzt die Änderungsfläche an die östliche Grenze des Bebauungsplanes Kagar Nr. 1 „Hohe Heide“. Im Osten endet die Änderungsfläche an der Ostgrenze des Flurstückes 30/1 der Flur 3 der Gemarkung Kagar, dem letzten mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstück.

Die Änderungsfläche 2 umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Kagar die Flurstücke 397 (tlw., Straße), 30/1, 30/2 und 30/3 und im Bereich des Seeuferweges die Flurstücke 406, 407 und 408 (der Flur 3 der Gemarkung Kagar).





## 5.0 Zustand und Umgebung der Änderungsflächen

### Änderungsfläche 1

Im Südwesten des Großen Zechliner Sees konzentrieren sich seit DDR-Zeiten (1960er Jahre) die Erholungsgebiete Beckersmühle (Flecken Zechlin) und Hohe Heide (Kagar). Der Bereich Beckersmühle wird durch den Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 8 „Beckersmühle“ als Ferienhausgebiet festgesetzt. Dort befindet sich, am Hang zur Braminbachniederung, das „Hotel Gutenmorgen“. Auf der Seeseite befinden sich in der ca. 100 m langen Fläche zwischen den Ferienhäusern am Hotel Gutenmorgen einige Wochenendhäuser, in dessen Anschluss sich die Ferienanlage „Inselblick“ in der Änderungsfläche 1 befindet. Direkt südwestlich der Änderungsfläche 1 beginnen dann die etwa 30 Erholungsbungalows, die aus den 1960er Jahren stammenden Wochenendanlage „Am Braminbach“. Somit ist die Änderungsfläche 1 integriert in eine großflächige Erholungsstruktur im Bereich Beckersmühle/Hohe Heide.

Die Änderungsfläche 1 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 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 gebaut. Die angrenzende 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 der Bereich der Badestelle am sogenannten „Sachsenstrand“.

### Änderungsfläche 2

Etwa 600 m südöstlich der Änderungsfläche 1 befindet sich die Änderungsfläche 2 als Abschluss der relativ zusammenhängend mit Erholungseinrichtungen, meist Wochenendhäusern seit den 1960er Jahren bebauten Zeile zwischen Gemeindestraße und Seeufer. Die Änderungsfläche 2 stellt drei relativ große Grundstücke dar, die Wochenendhäuser Am Großen Zechliner See 5 bis 7. In der Änderungsfläche 2 sind die drei Grundstücke jeweils 4.000 bis



5.000 qm groß mit jeweils einem Wochenendhaus mit Grundflächen zwischen 60 bis 80 qm bebaut.

Die Restflächen sind stark bewaldet, so dass auf diesen Flächen – anders als in der Änderungsfläche 1 – sehr stark der Eindruck vorliegt von „einzelnen Häusern in einem Kiefernwald“. Auch in der Änderungsfläche 2 ist von der oberen Ebene im Süden bis zum Seeufer mit dem Seeuferweg ein Geländehöhenunterschied von ca. 9,00 m vorhanden.

Direkt am Seeufer gibt es – wie bei der Änderungsfläche 1 – einen 10 bis 15 m breiten flachen Seeuferbereich mit einem vorhandenen Wanderweg, an dem – wie im gesamten angrenzenden Seeuferbereich - jeweils zu den Grundstücken gehörende Bootshäuser und Stege liegen.

## **6.0 Inhalt der Flächennutzungsplanung**

### **Änderungsfläche 1**

An der Westseite der Änderungsfläche, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche „Zur Beckersmühle“ wird ein 30 m breiter Streifen mit ca. 0,2 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dargestellt. Der östliche, ca. 0,3 ha große Teil der Änderungsfläche wird als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich die etwa 20 m breite mit Kiefern bestockte Hangfläche und der Seeuferweg. Der flache Seeuferbereich mit dem Wanderweg befindet sich etwa bis zum Beginn der Hangkante innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“.

### **Änderungsfläche 2**

In der Änderungsfläche 2 wird der nördliche, etwa 40 m breite und ca. 0,75 ha große Streifen mit bewaldeter Hangkante und dem direkten Seeuferbereich als Waldfläche dargestellt. Der südliche, höher gelegene Teil der Änderungsfläche mit den drei Wochenendhäusern wird zusammen mit der Gemeindestraße mit ca. 0,85 ha als Sonderbaufläche „Wochenendhäuser“ dargestellt. Die Stadt beabsichtigt mit dieser Bauflächendarstellung nicht eine Nutzungsverdichtung durch den Bau weiterer Wochenendhäuser, sondern ausschließlich die rechtliche Sicherung des Bestandes der drei Wochenendhäuser. Die gesamte Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“.

## **7.0 Erschließung**

Die Erschließung der Sonderbaufläche „Ferienhäuser“ und der Sonderbaufläche „Wochenendhäuser“ erfolgt über die westlich angrenzende im Eigentum der Stadt Rheinsberg befind-



liche Straße „Zur Beckersmühle“ und in Fortführung als „Am Großen Zechliner See“. Die Oberflächenentwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt wie bisher durch örtliche Versickerung innerhalb der bestehenden Grundstücke der Änderungsflächen. 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“ und „Am Großen Zechliner See“ vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Trink- und Abwasserverbandes Lindow-Gransee.

Die Trinkwasserversorgung der Änderungsflächen erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das in der Verkehrsfläche „Zur Beckersmühle“ und der Straße „Am Großen Zechliner See“ 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.

## 8.0 Bodenschutz/Altlasten/Munitionsbelastung

Bisher sind für die Änderungsflächen weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Dieses gilt auch für eine mögliche Munitionsbelastung.

## 9.0 Denkmalschutz/Bodendenkmale

Innerhalb der Änderungsflächen oder direkt angrenzend sind keine geschützten Einzelbau- denkmale vorhanden. Zum aktuellen Zeitpunkt sind dort auch keine Bodendenkmale oder vermutete Bodendenkmale bekannt.

## 10.0 Flächenbilanz

	alte FNP-Fassung	Entwurf Änderung
Änderungsfläche 1		
Sonderbaufläche „Wochenendhaus“	0,1 ha	-
Sonderbaufläche „Ferienhäuser“	-	0,2 ha
Grünfläche	<u>0,4 ha</u>	<u>0,3 ha</u>
Gesamtfläche	<b>0,5 ha</b>	<b>0,5 ha</b>



---

Änderungsfläche 2

Sonderbaufläche „Wochenendhaus“	-	0,75 ha
Wald	<u>1,6 ha</u>	<u>0,85 ha</u>
Gesamtfläche	<b>1,6 ha</b>	<b>1,6 ha</b>



## 11.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung der Änderungsplanung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse aus den Umweltprüfungen für die parallelen verbindlichen Bauleitplanungen eingepflegt. Dieses ist bei der Änderungsfläche 1 der Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 9 „Inselblick“ und bei der Änderungsfläche 2 für die mittige, ca. 0,55 ha große Fläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Ortsteil Kagar für den Bereich „Am Großen Zechliner See Nr. 6“.

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.

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 Gebiet der Änderungsfläche 1, bzw. innerhalb der Erholungsanlage, ausschließlich Kiefern, die den Charakter eines lichten Kiefernwaldes zeigen. Bei Realisierung der dort geplanten Neubauten muss keine der vorhandenen Kiefern gefällt werden.

Da in der Änderungsfläche 2 nur der vorhandene Gebäudebestand und die Nutzung der Gebäude als Wochenendhäuser beabsichtigt ist und dort keine weiteren Hauptgebäude zur baulichen Verdichtung geplant sind, werden auch dort keine vorhandenen Bäume gefällt oder auf andere Weise über den vorhandenen Bestand hinaus in die natürliche Umgebung eingegriffen.

In der Änderungsfläche 1 soll die Baufläche und die Hangfläche mit der dort dargestellten Grünfläche in dem heute vorhandenen Waldcharakter erhalten bleiben. Es ist nicht geplant, dort dem Waldcharakter nicht entsprechende Fremdgehölze einzubringen. Die Hangfläche wird nicht als Waldfläche dargestellt, da sie weiterhin gegenüber der Verkehrsfläche eingezäunt bleiben soll. 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 nur sehr geringfügig auswirken.

Direkt östlich an die Änderungsfläche 1 angrenzend beginnt mit dem Flurstück 37 der Flur 17 der Gemarkung Flecken Zechlin, die Wasserfläche des Großen Zechliner Sees des Land-



schaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“. Auch der uferparallele Wanderweg befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Stechlin-Ruppiner Land“.

Die Änderungsfläche 2 liegt vollständig innerhalb des LSG „Ruppiner Wald- und Seengebiet“. Hier bedarf es entweder einer Entlassung aus dem LSG oder der Zustimmung der zuständigen Behörden von Ausnahmen von dem Bauverbot in LSG unter der Maßgabe, dass über den Bestand hinausgehend keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Da in der Änderungsfläche 2 keine neuen Gebäude entstehen sollen, ergibt sich durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan keine Auswirkung auf das Landschaftsbild.

In der Änderungsfläche 1 wird es durch für die zusätzliche Bebauung eine Kompensationserforderlichkeit für die zusätzliche Bodenversiegelung (gemäß B-Planentwurf mit 311 qm) geben. Da hierfür im eigentlichen Plangebiet keine Kompensation durch zusätzliche Gehölzanzpflanzungen möglich ist, wird es erforderlich sein, im Gebiet der Stadt Rheinsberg, vorrangig in den Ortsteilen Flecken Zechlin, Dorf Zechlin und Kagar, als externe Kompensationsmaßnahmen Anpflanzungen vorzunehmen.

## 12.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2018 wurde beschlossen parallel zu den beiden Bebauungsplanverfahren Flecken Zechlin Nr. 9 „Inselblick“ und Kagar „Am Großen Zechliner See Nr. 6“ den räumlichen Teilflächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin zu ändern 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

Stand:

22. Januar 2018

Der Bürgermeister

Stadt Rheinsberg