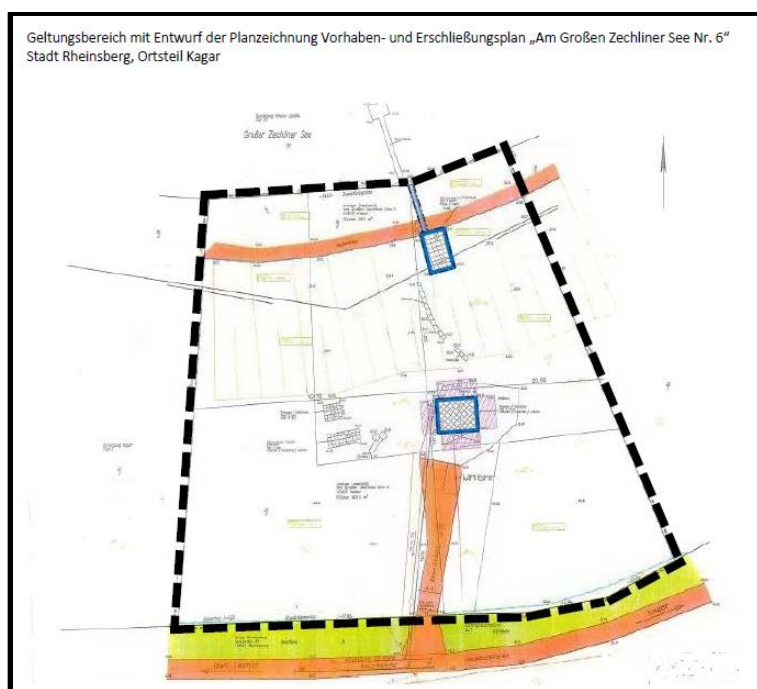




## Vorhaben- und Erschließungsplan

### Am Großen Zechliner See Nr. 6

Erste Fassung Begründungsentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Stand vom 22.01.2018



Stadt Rheinsberg  
Der Bürgermeister  
Referat Stadtentwicklung  
Seestraße 21  
16831 Rheinsberg

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis .....   | 2  |
| Rechtsgrundlagen.....  | 3  |
| Vorwort .....  | 4  |
| 1. Planungsanlass .....  | 5  |
| 2. Erschließung .....  | 5  |
| 3. Auswahl des Planungsinstruments.....                                      | 6  |
| 4. Einordnung der Planung im System der Raumordnung und Landesplanung .....  | 7  |
| 5. Flächennutzungsplaninhalt .....   | 8  |
| 6. Sicherung des Uferweges Am Großen Zechliner See .....                     | 8  |
| 7. Planungsinhalt .....  | 9  |
| 8. Umweltbilanz und Eingriffs- / Ausgleichsregelung / Umweltbericht .....    | 9  |
| 9. Bodenschutz Altlasten Munitionsbelastung Denkmalschutz Bodendenkmale..... | 9  |
| 10. Planverfahren .....  | 10 |

## 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)

## **Vorwort**

Mit seiner Lage im Norden Brandenburgs und des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und angrenzend an die Südgrenze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt Rheinsberg heute touristisch attraktiver und kulturell prägender Bestandteil des auch Teile des südlichen Mecklenburg-Vorpommerns im Norden des Landkreises Oberhavel umfassenden Ruppiner Seenlandes.

Bis zum Jahr 2003 bestand das Amt Rheinsberg aus 15 Gemeinden und der Stadt Rheinsberg. 2003 wurden die 16 amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Rheinsberg und die Gemeinde Flecken Zechlin aus dem Amt Wittstock (Land) zu der Amtsfreien Stadt Rheinsberg zusammengefasst.

Heute (mit Stand vom Januar 2018) verzeichnet der Ortsteil Kagar 187 aktive gemeldete Einwohner, im Ortsteil Flecken Zechlin sind dies 729 Einwohner und in der die Gemeinde Stadt Rheinsberg sind zu diesem Zeitpunkt 8.652 Einwohner gemeldet.

Die Stadt Rheinsberg musste nach dem Zusammenschluss der 17 Einzelgemeinden zur neuen Gemeinde Stadt Rheinsberg den unterschiedlichen Lagen gerecht werden, dass nicht alle ehemals selbständigen Gemeinden den gleichen Stand der Bauleitplanung haben, insbesondere nicht alle Gemeinden einen Flächennutzungsplan aufgestellt und in Kraft gesetzt haben.

Von den 17 amtsangehörigen Gemeinden und heutigen Ortsteilen haben die ehemaligen amtsangehörigen Gemeinden Flecken Zechlin, Dorf Zechlin, Kagar, Wallitz und Linow einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt, der heute als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Rheinsberg weitergilt, gleiches trifft für die heutigen Ortsteile Kleinzerlang und Rheinsberg (Kernstadt) zu.

Für alle Ortsteile, die aus ihrer touristischen Bedeutung heraus einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt sind, hat die Stadt Rheinsberg das städtebauliche Rahmenkonzept „Freizeit und Erholung“ erarbeiten lassen und mit einem Selbstbindungsbeschluss verabschiedet. Das Rahmenkonzept gibt vorhandenen und aufgegebenen sowie zukünftigen touristischen Standorten in Bezug auf deren Entwicklungsmöglichkeiten Spielräume vor, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Funktion der steuernden Flächennutzungsplanung substituieren.

## **1. Planungsanlass**

Für das zu beplanende Grundstück „Am Großen Zechliner See Nr. 6“ im Ortsteil Kagar trifft dies nicht zu, da hier zwar ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden ist, dieser jedoch in unzutreffender Weise das Plangebiet als „Wald“ darstellt, obwohl zum einen eine tatsächliche Nutzungsausübung mit dem Zweck „Wochenendnutzung und Erholung“ auf allen drei Grundstücken – Am Großen Zechliner See Nr. 5,6 und 7 – sowohl vorlag, als auch stattfand und zum anderen keiner der damaligen (und auch nicht der heutigen) Nutzer eine Nutzungsaufgabe angekündigt oder durch äußere Umstände hat erkennen lassen.

Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin waren baulichen Anlagen vorhanden, für die eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Der mit der Vorhabenträgerin verwandte Voreigentümer hat die baulichen Anlagen in der Vergangenheit in einen zeitgemäßen Zustand versetzt ohne zu berücksichtigen, dass dadurch für Teile der baulichen Anlagen oder die gesamte Anlage der Bestandsschutz erlöschen kann, wenn nicht vor Ausführung der Erneuerungsarbeiten eine entsprechende Baugenehmigung eingeholt oder die Genehmigungsfreiheit der baulichen Maßnahmen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde festgestellt und bestätigt wird.

Im vorliegenden Sachverhalt sind die Arbeiten weder mit Vorliegen einer Baugenehmigung, noch nach Bestätigung der Genehmigungsfreiheit erfolgt, so dass der Bestandsschutz nach Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin mit Fertigstellung der Bauarbeiten entfallen ist. Planungsrechtlich gelten die erneuerten Teile der baulichen Anlagen damit als nicht existent.

## **2. Erschließung**

Im Gegensatz zum Regelfall des Vorhaben- und Erschließungsplanes bedarf es hier nicht einer zusätzlichen vertraglichen Vereinbarung mit Sicherungsbürgschaft für die Errichtung des Vorhabens und die Herstellung der Erschließung, da hier bereits die erforderlichen Erschließungsarbeiten im Sinne einer ortsüblichen Erschließung erbracht wurden.

Ein Anschluss an die Abwasserentsorgung, sowie die Versorgung mit Trinkwasser liegen bereits an der baulichen Anlage an, eine ortsübliche Verkehrserschließung ist gegeben, das Grundstück liegt mit mehr als der erforderlichen Mindestbreite an der Straße „Am Großen Zechliner See“, ein Energieversorgungsanschluss besteht genauso wie Telefon und Internet über Festnetz vorhanden sind.

Durch das vorhandene das Trinkwassernetz und die unmittelbare See-Nähe ist auf dem Vorhabengelände Löschwasser in ausreichendem Umfang verfügbar.

### 3. Auswahl des Planungsinstruments

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Kagar Hohe Heide Nr. 1 und dem Teil-Flächennutzungsplan für die Ortsteile Flecken Zechlin/Wallitz/Dorf Zechlin/Kagar und Linow wurde die baulich genutzte Fläche Am Großen Zechliner See Nr. 6 ebenso wenig wie die unmittelbaren Nachbargrundstücke (Nr. 5 und 7) erfasst beziehungsweise im tatsächlichen Nutzungsumfang dargestellt. Die Gründe hierfür lassen sich heute nicht mehr vollständig und zweifelsfrei nachvollziehen.

Ergebnis der gegenwärtigen Sach- und Rechtslage ist eine mindestens uneindeutige rechtliche Grauzone, die einer abschließenden Entscheidung durch die planungsberechtigte Belegeneheitskommune bedarf. Zu diesem Zweck hat die Vorhabenträgerin bei der Stadt Rheinsberg beantragt, das Planungsrecht über einen von ihr aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.

Andere Planungsinstrumente scheiden aus Gründen sowohl wegen eines unverhältnismäßigen hohen Aufwandes zwischen Aufwendungen und Ergebnis, als auch aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft beziehungsweise möglichen Ausschlusses einer Beteiligung der übrigen beiden von einem alle drei Grundstücke umfassenden Bebauungsplangebiet betroffenen Grundstückseigentümer aus, weil nicht absehbar ist, dass die beiden Nachbarn einer planungsrechtlichen und grundbuchrechtlichen Sicherung eines Betretungsrechtes des Uferwanderweges zugunsten der Allgemeinheit zustimmen.

Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint die Absicherung des Uferwanderweges ausschließlich auf dem planungsumfangenen Grundstück möglich zu sein.

Ein mehrere Grundstücke umfassender Bebauungsplan, hier die betroffenen drei Grundstücke, scheidet als Konfliktlösungsinstrument zur Behebung planungsrechtlicher Hindernisse aus, ein einzelfallbezogener – lediglich einen Grundstückssachverhalt regelnder - Bebauungsplan ist nach den Grundsätzen des Bauplanungsrechtes unzulässig.

Eine Genehmigungserteilung auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 3 BauGB wird von der unteren Bauaufsicht abgelehnt, scheidet aber auch schon aus Gründen einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange, hier die entgegenstehende Darstellung als Wald im Flächennutzungsplan und wegen fehlender Konformitätserklärung für die baulichen Anlagen mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes aus.

Aus diesen Gründen wurde hier der Weg einer einzelfallbezogenen planungsrechtlichen Lösung in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes gewählt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg hat in ihrer Sitzung am 11.12.2017 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Durchführung

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

#### **4. Einordnung der Planung im System der Raumordnung und Landesplanung**

Die räumliche Entwicklung von Gemeinden wird auf Landesebene im Land Brandenburg durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 235) und den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (GVBl. II, Nr. 24) – der zum 15.05.2009 in Kraft trat und nochmals am 27.05.2015 rückwirkend in Kraft gesetzt wurde – gesteuert. Die Umsetzung der Festlegungen aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung erfolgt durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg.

Mit Schreiben vom 19.04.2016 hat die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt, dass unter der Bedingung, dass die beabsichtigte Bauleitplanung ausschließlich der Sicherung des (auf der damaligen Erweiterungsfläche des Bebauungsplanentwurfes, heute die drei Grundstücke Am Großen Zechliner See Nr. 5,6 und 7) vorhandenen Wochenendhausbestandes dient, die beabsichtigte Planung nicht den bestehenden Zielen der Landesplanung und Raumordnung widerspricht.

Unterhalb der Landesplanungsebene werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Regionalplanung konkretisiert. Für die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel erfolgten die Festlegungen der kreisübergreifenden Entwicklungsplanung im Regionalplan Wind und dem Regionalplan Rohstoffe.

Der Regionalplan Wind (ReP-Wind) wurde im März 2003 durch die Regionalversammlung der Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel als Satzung beschlossen und trat am 11. September 2003 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. S. 843 ff.) in Kraft. Der Regionalplan Rohstoffe (ReP-Rohstoffe) wurde im November 2010 von der Regionalversammlung der Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel als Satzung beschlossen und trat am 29. November 2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. S. 1659 ff.) in Kraft. Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) soll in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten steuern. Die Regionalversammlung der Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel hat am 26. April 2017 den 2. Entwurf des ReP FW gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Die beiden in Kraft befindlichen Regionalpläne enthalten für das Gebiet des Planumgriffs des Vorhaben- und Erschließungsplanes Am Großen Zechliner See Nr. 6 keine konkretisierenden

anpassungspflichtigen Zielfestlegungen oder weitere abwägungsrelevante Grundsätze. Auch der Entwurf des Regionalplanes enthält für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan keine verbindlichen Festlegungen.

## **5. Flächennutzungsplaninhalt**

Der heute als Teilflächennutzungsplan weiterbestehende gemeinsame Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin (bestehend aus den ehemals amtsangehörigen Gemeinden Dorf Zechlin, Kagar, Wallitz und Linow des Amtes Rheinsberg und der ehemals amtsangehörigen Gemeinde Flecken Zechlin des Amtes Wittstock/Land) stellt die Grundstücksfläche des Plangebietes als Nutzungsart „Wald“ dar.

Aufgrund der abweichenden Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan muss dieser für die drei betreffenden Grundstücke in seiner Darstellungsart der seit über 50 Jahren bestehenden und ausgeübten Nutzungsart angepasst werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Neubebauung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 / Inselblick im Ortsteil Flecken Zechlin in der Nachbarschaft der drei Grundstücke ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich.

Es bietet sich daher an, die hier für nur ein Grundstück erforderliche planungsrechtliche Richtigstellung für alle drei Grundstücke aus Anlass der erforderlichen Änderung – quasi bei Gelegenheit - für die Bebauungsplanaufstellung und die damit verbundene Änderung des bestehenden Flächennutzungsplan mit ins Verfahren zu geben, um den Aufwand insgesamt so gering wie möglich zu halten und zugleich zu umgehen, dass die drei betroffenen Grundstückseigentümer kostenmäßig zu den Verfahrenskosten zu einem Flächennutzungsplanänderungsverfahren herangezogen werden, das als Teil der planungsrechtlichen Absicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferwanderweges um den Großen Zechliner See nicht unbedingt auf vorbehaltlose Zustimmung trifft.

## **6. Sicherung des Uferweges Am Großen Zechliner See**

Die Vorhabenträgerin hat sich bereit erklärt, die planungsrechtliche und grundbuchrechtliche Absicherung der öffentlichen Begehbarkeit des Uferwanderweges nach Erteilung der Baugenehmigung für die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen vornehmen zu lassen und schließt hierüber mit der Stadt Rheinsberg einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, der mit Erteilung der zu beantragenden Baugenehmigung auf Grundlage des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlich wird.



Die Vorhabenträgerin leistet hierfür durch Hinterlegung einer entsprechenden Sicherungsbürgschaft Sicherheit, die mit Eintragung der genannten Betretungsrechte zurück zu gewähren ist.

Die Sicherungsbürgschaft dient zugleich als Sicherheit für die zu vereinbarenden Aufwertungsmaßnahmen und ist zurück zu gewähren, sobald die vereinbarten Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt worden sind.

## **7. Planungsinhalt**

Als planungsrechtlich vorgesehene und ursprünglich genehmigte Art der Nutzung ist hier Wochenend- und Erholungsnutzung vorgesehen, die Maße der baulichen Anlagen, die Planungsinhalt sind, fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die in der Nachbarschaft vorhandenen oder zulässigen baulichen Anlagen ein und überschreiten mit 49,23 qm für das Haupthaus einschließlich Freisitz, und 29,61 qm für das Bootshaus auch nicht die üblicherweise im Freizeit- und Erholungsbereich anzutreffenden und in der Umgebung vorhandenen Umfänge.

## **8. Umweltbilanz und Eingriffs- / Ausgleichsregelung / Umweltbericht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“.

Die Neuerrichtung der Gebäude basiert auf den ursprünglich genehmigten Standorten der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, so dass es nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft über die ursprünglich genehmigten Standorte hinaus kommt.

Mit der ursprünglichen Genehmigung erfolgte der damit verbundene Eingriff rechtmäßig und ist im Sinne der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz als ausgeglichen anzusehen.

Darüber hinaus ist die Vorhabenträgerin bereit, sich in einem zusätzlichen städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Rheinsberg unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zu verpflichten, weitere Ausgleichsmaßnahmen über den ausgeglichenen Eingriff hinaus zu veranlassen, um zur naturräumlichen Aufwertung des gesamten Erholungsgebietes in verhältnismäßig angemessenen Umfang beizutragen.

## **9. Bodenschutz Altlasten Munitionsbelastung Denkmalschutz Bodendenkmale**

Fragen von Bodenschutz, Altlasten und Munitionsbelastung, Denkmalschutz und Bodendenkmalen haben nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bedeutung, werden aber im weiteren Planaufstellungsverfahren mit abgefragt und bei Relevanz in den planungsrechtlichen Beurteilungsprozess aufgenommen.

## **10. Planverfahren**

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Bauleitplan-Aufstellungsverfahren durchgeführt.