

Begründung zum Bebauungsplan Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" der Stadt Rheinsberg

Satzungsfassung

Stand: 02/2019

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Tel.: 033984 - 878 0

Fax: 033984 - 878 77

mail@ortsplanung.com

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

M. Sc. Ewelina Nocun

CAD:

M. Sc. Ewelina Nocun

Andrea Hacker

Textverarbeitung:

Andrea Hacker

Kirstin Schikowsky

Erstellt im Auftrag der

Stadt Rheinsberg

Bau- und Bürgeramt
Dr.-Martin-Henning-Straße 33
16831 Rheinsberg

INHALT

0.	Anmerkungen zur Vorlage von Varianten zur frühzeitigen Beteiligung	5
1.	Rechtsgrundlagen	5
2.	Plangrundlagen	6
3.	Aufstellungsbeschluss und räumliche Lage des Geltungsbereiches	8
4.	Raumordnung und Landesplanung	12
5.	Entwicklung aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan.....	18
6.	Entwicklungskonzept „Sondergebiete Freizeit und Erholung“	20
7.	Instrumentenwahl	23
8.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	27
9.	Bestandsaufnahme und Bürgergespräche.....	28
10.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	34
11.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	35
11.1	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	35
11.2	Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG.....	35
11.3	„Natura 2000“	37
11.4	Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG.....	39
12.	Flächen für Wald	41
13.	Erschließung	45
13.1	private Verkehrsflächen	46
13.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Forstwirtschaftlicher Weg	50
13.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	52
13.3.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.....	53
13.3.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises - Erschließung von Hinterliegern.....	53
13.3.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises - Erschließung von Steganlagen	55
14.	Technische Infrastruktur.....	57
15.	Art der baulichen Nutzung	62
16.	Maß der baulichen Nutzung	64
16.1	Grundfläche (GR).....	64
16.2	Zahl der Vollgeschosse.....	73
16.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	73
17.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	74
18.	Flächen für Nebenanlagen	74
19.	Private Grünflächen.....	75
20.	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	81

21.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	83
22.	Kompensation von Eingriffen	84
23.	Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen.....	88
24.	Landwirtschaftliche Nutzfläche	90
25.	Belange des Denkmalschutzes	91
26.	Altlasten / Munitionsbelastung.....	92
26.1	Altlasten	92
26.2	Munitionsbelastung	94
27.	Flächenbilanz	95

Teil C - Umweltbericht

Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf mit Stand 05/2018

Anlagen

- Grünordnungsplan
Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
mit Stand 05/2018
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
mit Stand 05/2018
- FFH-Vorprüfung Natura 2000-Gebiet FFH-Gebiet „Himmelreich“
Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
mit Stand 05/2018
- Planung in die Befreiungslage - Landschaftsschutzgebiet „Ruppiner Wald- und Seengebiet“
Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
mit Stand 05/2018

0. Anmerkungen zur Vorlage von Varianten zur frühzeitigen Beteiligung

Der Bebauungsplan wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in zwei Varianten erarbeitet, die unterschiedliche Herangehensweisen an die örtliche Situation umfassen.

Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gebeten, zu beiden Festsetzungsvarianten Anregungen vorzutragen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der Auswertung der eingegangenen Anregungen und intensiven Abstimmungen mit den Behörden natürlich nur ein Plan mit klar definierten textlichen Festsetzungen in die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gelangt.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2018, in Kraft getreten am 19.12.2018.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5)

Der Bebauungsplan Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" wird gemäß § 245c BauGB auf Grundlage des BauGB vor der Novellierung 2017 zu Ende geführt.

2. Plangrundlagen

Als Plangrundlage dient der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Markus Krause, Pritzwalk mit Stand: 05/2016. Die Katastergrenzen wurden vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin mit Stand 12/2014 zur Verfügung gestellt.



Abb. 1: Amtlicher Lageplan öbVI Markus Krause, Pritzwalk (Stand 05/2016)



Abb. 2: Ausschnitt amtlicher Lageplan öbVI Markus Krause, Pritzwalk (Stand 05/2016)

3. Aufstellungsbeschluss und räumliche Lage des Geltungsbereiches

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg hat am 14.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" gefasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die schon seit Jahren genutzten Grundstücke, die Erschließung und die zukünftige Entwicklung der Siedlung Rechtssicherheit geschaffen werden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung beauftragt. Im Mai 2016 fand eine frühzeitige Beteiligung mit dem Rohentwurf des Bebauungsplanes statt.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zechlinerhütte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Norden Brandenburgs. Die Siedlung „Der Werder“ liegt auf einer Halbinsel und wird von den Seen Zootensee und Ziemssee umgeben. In der näheren Umgebung befinden sich die Orte Heimland, Luhme und Zechlinerhütte. Die Stadt Rheinsberg ist ca. 11 km Autofahrt entfernt.



Abb. 3: Lage des Plangebietes (Stand 05/2014)

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Zechlinerhütte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin angepasst und solche Flächen aus dem Geltungsbereich entlassen, die für die Entwicklung des Gebietes nicht erforderlich sind.

Der Geltungsbereich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wies eine Fläche von ca. 26,7 ha auf und umfasste folgende Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte:

Flurstücke: 4 tlw., 16 tlw., 49 tlw., 143, 144, 145, 146, 148, 149, 152 tlw., 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 tlw., 202 tlw., 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 236, 235, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 273 tlw., 309, 310, 322 tlw., 323, 324, 325, 326



Abb. 4: Geltungsbereich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand 04/2015)

Der Bebauungsplan Zechlinerhütte Nr. 5 „Der Werder“ hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 und § 4 BauGB durchlaufen.

Mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin haben anschließend mehrere Abstimmungen zum weiteren Vorgehen des Bebauungsplanes stattgefunden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde das nordwestlich einzeln gelegene Wochenendhausgrundstück auf dem Flurstück 143 und die südlich davon angrenzenden Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Hier wird eine Festsetzung von Sondergebieten nicht weiter verfolgt. Hier soll die Zulässigkeit von Vorhaben über § 35 BauGB geregelt werden.

In weiteren Abstimmungen mit der Unteren Wasser- sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Geltungsbereich um das Gewässerflurstück inkl. Verlandungszone zurückgenommen. Die Stegproblematik wurde somit ausgeklammert und muss im Vollzug geregelt werden.

Für die weiteren Flächen wurde anschließend der Entwurf zur Realisierung der beschriebenen Planungsziele erstellt. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 und § 4 BauGB ist abgeschlossen.

Die Gesamtfläche zum Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 23,2 ha und enthält folgende Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte:

Flurstücke: 4 tlw., 16 tlw., 49 tlw., 145, 146, 148, 149 tlw., 152 tlw., 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161 tlw., 162 tlw., 163 tlw., 164 tlw., 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 tlw., 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 tlw., 202 tlw., 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224 tlw., 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232 tlw., 233 tlw., 234, 235 tlw., 236, 237 tlw., 238 tlw., 239, 240 tlw., 241, 242, 243, 244 tlw., 245 tlw., 246 tlw., 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 273 tlw., 310 tlw., 322 tlw., 323, 324, 325, 326 tlw.



Abb. 5: Geltungsbereich zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes (Stand 02/2019)

4. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilte mit Schreiben vom 28.11.2018 mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

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

- 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; Entwicklung von Freiräumen und hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen in einem Freiraumverbund;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen;
- Ziel 4.3 LEP B-B: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt;
- Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des festgelegten Freiraumverbundes; regelmäßiger Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen; Inanspruchnahme des Freiraumverbundes in Ausnahmefällen nach den Kriterien des Ziels 5.2 LEP B-B.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 für die Länder Berlin und Brandenburg bekannt gemacht. Er vereint die Inhalte der Landesentwicklungspläne LEP I (Zentralörtliche Gliederung), LEP eV (enger Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg) und LEP GR (Gesamtraum Berlin-Brandenburg) und umfasst den Gesamtraum Berlin und Brandenburg.

Der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) war lange streitbefangen. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat dann aber am 11.09.2015 erkannt, dass die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg von 27.05.2015 rechtsunwirksam ist. Die 4. Kammer des Verwaltungsgerichtes Potsdam hat festgestellt, dass das von der Landesregierung im Mai 2015 gewählte Verfahren zur rückwirkenden Inkraftsetzung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg, welches auf § 12 Abs. 6 ROG gestützt ist, für den sachlich unverändert gebliebenen Plan angesichts der Bedeutung des verfassungsrechtlichen Zitiergebotes aus Artikel 80 Satz 3 der Verfassung des Landes Brandenburg (LV) nicht zur Anwendung gebracht werden durfte, sondern den vollständigen Neuerlass der Verordnung unter Durchführung sämtlicher Verfahrens- und Abwägungsschritte auf der Grundlage der heutigen Sach- und Rechtslage erfordert hätte. Das ist nicht geschehen, so dass sich die Verordnung über den LEP B-B 2015 für das Verwaltungsgericht als unwirksam darstellen musste. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg hat mit Beschluss vom 06.05.2016 (OVG 10 S. 16.15) den Antrag von 28 Brandenburger Gemeinden auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen die Rechtsverordnung der Regierung des Landes Brandenburg über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27.05.2015 abgelehnt. Es hat damit in dem Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes den Vollzug dieses Plans nicht, wie von den Gemeinden begehrt, vorläufig ausgesetzt.

Der Beschluss beruht im Wesentlichen auf der Erwägung, dass das Oberverwaltungsgericht von seiner Befugnis, den Vollzug einer Rechtsverordnung der demokratisch legitimierten Landesregierung vorläufig auszusetzen, wegen des damit verbundenen Eingriffes in die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers nur mit größter Zurückhaltung Gebrauch machen dürfe. Nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung sei die rückwirkende Inkraftsetzung des Landesentwicklungsplanes im Wege des ergänzenden Verfahrens nicht offensichtlich fehlerhaft jedenfalls soweit der Plan mit Wirkung ab dem 22.09.2011 (nach dem Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Landesplanungsgesetzes) in Kraft gesetzt worden sei. Eine Interessenabwägung ergebe zudem, dass die Interessen der Landesregierung am Erhalt der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplanes im Hinblick auf eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung und Ordnung des Landesgebietes deutlich gewichtiger seien als die gegenläufigen Interessen der Gemeinden.

Der LEP B-B ist aus Sicht der Stadt Rheinsberg demzufolge wirksam und den kommunalen Planungen zu Grunde zu legen.

Die wesentlichen Inhalte des LEP B-B für das Plangebiet werden an dieser Stelle dennoch dargestellt.

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" der Stadt Rheinsberg wurde im Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) die Klassifizierung "Freiraumverbund 5.2 (Z)" festgesetzt.

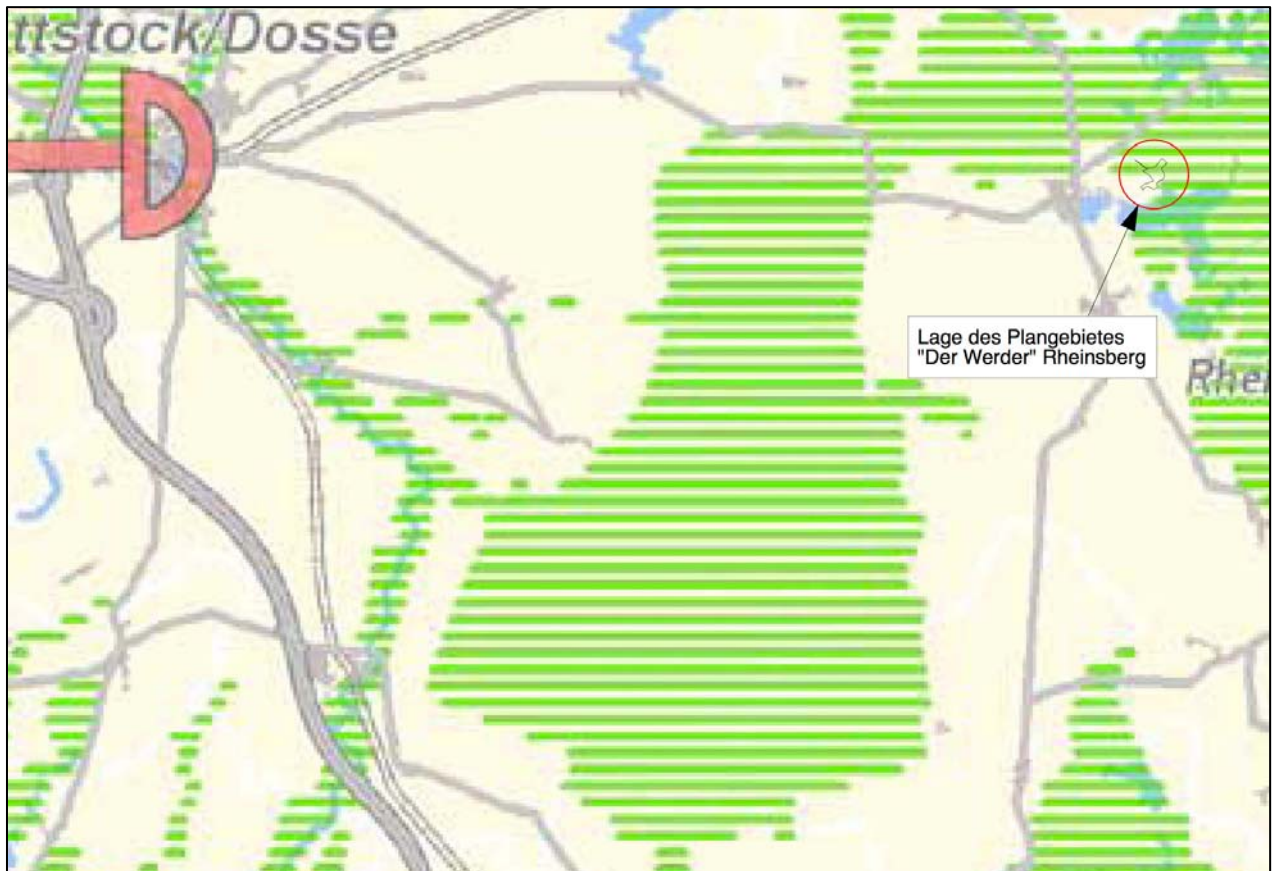


Abb. 6: Ausschnitt LEP B-B, Festlegungskarte 1 - Gesamttraum (Stand 31.03.2009)

Das Plangebiet mit seinem baulichen Bestand liegt wie eine Großzahl der Wochenendhausgebiete und die Ortslagen nördlich von Rheinsberg innerhalb des „Freiraumverbunds“.

Im Ziel 5.2 heißt es: *„Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen.“*

Aus Sicht der Stadt Rheinsberg ist die Festsetzung des räumlichen Bestandes, ergänzt durch wenige Arrondierungsflächen (einzelne Flurstücksteile) nicht raumbedeutsam. Diese Festsetzung stelle auch keine Neuerschneidung dar.

Weiterhin wird zu Ziel 5.2 „Freiraumverbund“ in der Begründung der Festlegungen des LEP B-B wie folgt ausgeführt: *Der Darstellungsgrenzwert beträgt sowohl hinsichtlich der Einbeziehung von Flächen in die Verbundstruktur als auch hinsichtlich der Ausgrenzung von bestehenden Nutzungen 20 Hektar. Das heißt, **bestehende kleinräumige Nutzungen wie Bebauung (einschließlich Gemeindeteile)**, Rohstoffabbau und Infrastruktureinrichtungen sind sowohl im Randbereich als auch innerhalb des Freiraumverbundes vorhanden und werden auf Grund des Grenzwertes für die Darstellung **nicht gesondert ausgegrenzt**. Diese Standorte genießen Bestands- und Entwicklungsschutz, sofern eine Entwicklung oder Umnutzung zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes führt.“ (...)*

Die Wochenendhaussiedlung ist zudem in der 70er und 80er Jahren in mehreren Schnitten planhaft angelegt worden. Die ursprünglichen Wochenendhäuser wurden entsprechend der Verordnung über Bevölkerungsbauten rechtskonform errichtet.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich ausdrücklich nicht um die im Z 5.2 benannten Eingriffsoptionen, sondern um Bestandsflächen. Wie vorstehend benannt, genießen diese Bestandsflächen den sogenannten „Bestands- und Entwicklungsschutz“. Zudem wird in der Begründung zum Z 5.2 des LEP B-B in Bezug auf Erholungsnutzungen wie folgt ausgeführt:

„Mit der integrierten Freiraumentwicklung vereinbarte Nutzungen wie die Erholungsnutzung oder die ordnungsgemäße Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes nicht negativ beeinflussen, sind im Freiraumverbund regelmäßig zulässig.“ (...)

Bei den Ergänzungsflächen der Sondergebiete „Wochenendhaus“ handelt es sich nicht um Flächen, die zu einer „wesentlichen Erweiterung“ der Sondergebiete führen. Die drei Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 156, 254 und 255 grenzen direkt an Bestandsflächen an und umfassen maximal jeweils ca. 1.200 qm. Dies ist keine raumordnerische Schärfe und übersteigt sogar den Präzisionsanspruch eines kommunalen Flächennutzungsplanes (Körnigkeit ca. 2.500 qm mit einer Lageschärfe von 20 - 40 m). Demzufolge ist dies kein raumordnerischer Belang. Vielmehr ist bei den benannten Entwicklungsflächen und den solitär gelegenem Bestandsgrundstück auf den Flurstücken 143 und 144 auf ökologische und städtebauliche Belange zu achten.

Diese Belange führen dazu, dass die Flurstücke 143 und 144 sowie 254 und 326 nicht mehr als Sondergebiet Wochenendhaus festgesetzt werden können. Auf dem Flurstück 255 wird ebenfalls kein Sondergebiet Wochenendhaus mehr festgesetzt. Der nördlich der Grundstücke gelegene Teil des Sondergebietes wird als private Grünfläche festgesetzt, die eine ergänzende textliche Festsetzung zur Größe des zulässigerweise errichteten Carports erhält. Das Sondergebiet Wochenendhaus auf dem Flurstück 156 wird im Entwurf des Bebauungsplanes deutlich verkleinert, um die Erschließung des „Bergs“ sicher stellen zu können.

Die vorgetragenen beachtlichen Belange der Gemeinsamen Landesplanung werden somit im Bebauungsplan sachgerecht berücksichtigt.

**Regionalplan „Freiraum und Windenergie“
der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG-PO)**

Die Regionale Planungsgemeinschaft teilte mit Schreiben vom 26.11.2018 mit, dass der Bebauungsplan mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat auf ihrer ersten Sitzung im Jahr 2012 die Aufstellung eines Regionalplanes "Freiraum und Windenergie" beschlossen. Ziel des Regionalplanes ist die Gewährleistung einer raumverträglichen Windenergienutzung sowie die räumliche Konzentration der Windenergienutzung.

Der Entwurf mit Stand 21.04.2015 sowie der Umweltbericht wurden von der Regionalversammlung auf ihrer ersten Sitzung im Jahr 2015 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gefasst.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel führte vom 01.06.2015 bis zum 31.08.2015 die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans "Freiraum und Windenergie" durch.

Aufgrund von nicht lösbaren Konflikten hat die Regionalversammlung am 26.04.2017 den 2. Entwurf des Regionalplanes „Freiraum und Windenergie“ mit gleichem Stand gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der 2. Entwurf des Regionalplanes „Freiraum und Windenergie“ einschließlich Begründung, Umweltbericht und Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wurden im Zeitraum vom 01.06.2017 bis zum 31.07.2017 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu fand die Beteiligung der berührten Behörden statt.

Die Auswertung der Beteiligung zum 2. Entwurf ist abgeschlossen. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie wurde von der Regionalversammlung am 21.11.2018 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die öffentliche Bekanntmachung stehen noch aus.

Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ ist somit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung anzusehen, dass der gemeindlichen Abwägung zugänglich ist. Bis zur Bekanntmachung der Satzung über den Regionalplan sind dessen in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu bewerten.

Die Flächenkulisse des Z. 1.1 Freiraum im Regionalplan (Maßstab 1:100.000) orientiert sich stark an der des LEP B-B, wobei in der Festlegungskarte die Flächen des Wochenendhausgebietes am Werder, das sich außerhalb des LSG befindet, aus der Flächenkulisse ausgegrenzt wurde. Hier stößt die Körnigkeit der Abbildung des Regionalplanes an technische Grenzen und überschreitet sie aus Sicht der Stadt Rheinsberg in der Steuerungsaufgabe der Regionalplanung. Auch bei Regionalplänen beträgt der Darstellungsgrenzwert entsprechend der Begründung der Festlegung 20 ha. Dies steht im Widerspruch zur Festlegungskarte.



Abb. 7: Überlagerung ReP „Freiraum und Windenergie“, 2. Entwurf mit den Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan „Der Werder“ (Stand ReP „Freiraum und Windenergie“: 26.04.2017)

Auch in der Begründung zum Freiraum des Regionalplanes ist eine „Bestandsklausel“ enthalten:

„Bestehende kleinräumige Nutzungen wie Bebauung, Rohstoffabbau und Infrastruktureinrichtungen sind sowohl im Randbereich als auch innerhalb des Vorranggebietes „Freiraum“ vorhanden und werden aufgrund des Grenzwertes für die Darstellung nicht gesondert ausgegrenzt. Diese Standorte genießen Bestands- und Entwicklungsschutz, sofern eine Entwicklung oder Umnutzung zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes führt.“

Hier gelten die wägenden Ausführungen zu den Zielen des LEP B-B ebenso mit der Konsequenz, dass die Festsetzung von Sondergebieten Wochenendhaus im „Freiraum“ des Regionalplanes keinen Zielverstoß darstellt, insoweit der Regionalplan künftig rechtswirksam werden sollte.

5. Entwicklung aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan

Benachbarte Gemeinden, in denen eine städtebauliche Entwicklung im wesentlichen durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht, können sich zu einem Planungsverband (§ 205 BauGB) zusammenschließen oder einen gemeinsamen Flächennutzungsplan gemäß § 204 BauGB aufstellen. Aufgrund der Gemeinsamkeiten ihrer Art und Lage wurde für die folgenden Planungsgemeinschaften ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Planungsgemeinschaft Zechlin mit den Gemeinden Dorf-Zechlin, Kagar, Linow, Wallitz (Amt Rheinsberg) und Flecken Zechlin (Amt Wittstock-Land) haben die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (gemäß § 204 BauGB) beschlossen und einen entsprechenden Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist wirksam.

Bei der Bestandssiedlung "Der Werder" handelt es sich nicht um einem aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Planungsgemeinschaft Zechlin entwickelten Bebauungsplan, sondern um einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 (4) Satz 2 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Zechlin sind alle Flächen dargestellt als Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft, also auch die Wochenendhäusern bebauten Bereiche.

Dies ist offensichtlich darin begründet, dass die Flächen vor der Gemeindegebietsreform im Jahre 2003 zum Gebiet der Gemeinde Flecken Zechlin gehörten. Gleichzeitig lagen sie jedoch als Exklaven, umgeben von der Gemarkung Zechlinerhütte.

Das Zustandekommen dieser Darstellung lässt jedoch vermuten, dass eine planerische Auseinandersetzung mit dem seinerzeit bereits vorhandenen umfangreichen Bestand Erholungsanlagen seitens der Gemeinde Flecken Zechlin nicht stattgefunden hat. Die planerische Auseinandersetzung wurde im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzeptes „Sondergebiete Freizeit und Erholung“ nachgeholt (siehe Kapitel 6).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

Er bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB.

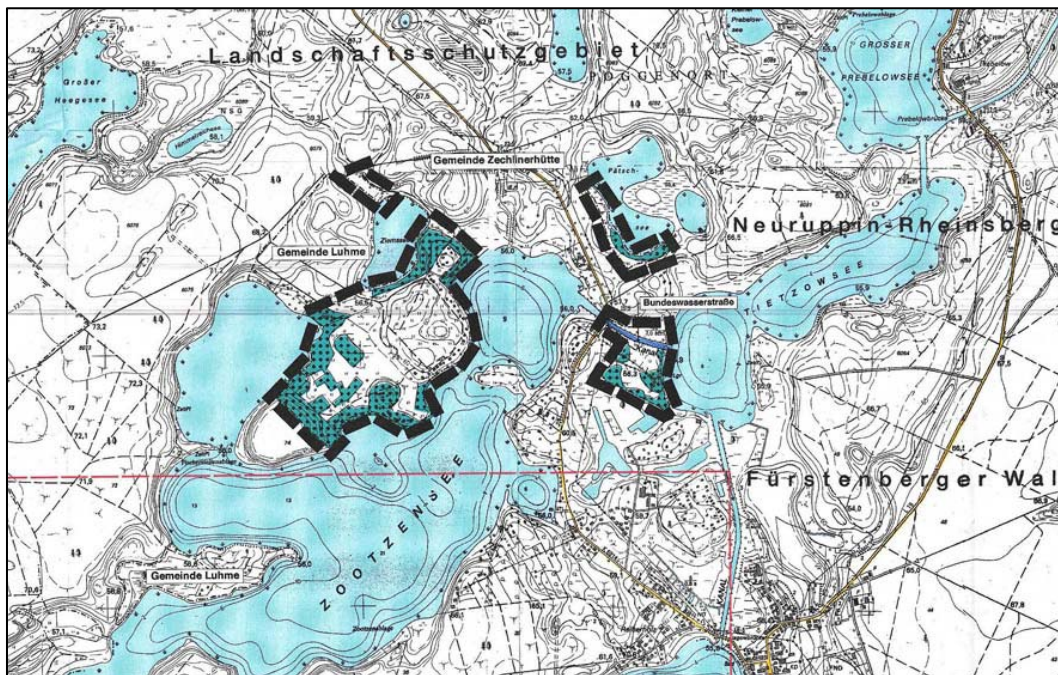


Abb. 8: Ausschnitt aus dem gemeinsamen wirksamen Flächennutzungsplan Flecken Zechlin (Stand 11/1990)

6. Entwicklungskonzept „Sondergebiete Freizeit und Erholung“

Im Norden der Stadt Rheinsberg befinden sich zahlreiche Ferienwohngebiete, Campingplätze und (ehemalige) Freizeitanlagen, die einer städtebaulichen Ordnung bedürfen. Demzufolge hat die Stadt Rheinsberg ein Entwicklungskonzept Sondergebiete „Freizeit und Erholung“ mit Stand 25.03.2014 erarbeitet. Ziel des Konzeptes war es eine städtebauplanerische Grundlage für eine Absicherung von Standorten durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen, die als sogenannte vorzeitige Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 4 BauGB in der Lage sind die gewünschte städtebauliche Ordnung zu erwirken.

Die Untersuchung und Bewertung der einzelnen Standorte erfolgte anhand einheitlicher und nachvollziehbarer Kriterien, wie z.B. den Vorgaben der gemeinsamen Landesplanung, dem Vorhandensein von naturschutzfachlichen Schutzgebieten/ -objekten, der Art und Qualität der Erschließung. Als grundlegende Bestandserfassung und Ausgangspunkt der Untersuchungen wurde auf eine Erhebung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zurückgegriffen, welche alle Freizeit- und Erholungsbereiche im gesamten Stadtgebiet - unabhängig von ihrer Flächengröße - umfasste.

Mit Schreiben vom 23.07.2013 wurde der Entwurf der Analyse der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als zuständige Raumordnungsbehörde mit der Bitte um Prüfung und Abgabe einer raumordnerischen Stellungnahme übersandt. Neben redaktionellen Anmerkungen und Hinweisen zur Ergänzung der Analyse ist folgende Beurteilung erfolgt:

„Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist zum jetzigen Planungsstand nicht erkennbar. Eine weitergehende Bewertung kann erst im Rahmen konkretisierender Planungen, insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die Bauleitplanung unterliegt dann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.“

Die Standorte am Werder gehören zu den Sonderfällen und tragen die Standortnummern 96, 97, 98 und 100. Diese Standorte gehörten vor der Gemeindegebietsreform im Jahre 2003 zum Gemeindegebiet des Flecken-Zechlin. Sie lagen umschlossen von der Gemarkung Zechlinerhütte als Exklaven der Gemeinde Flecken-Zechlin.

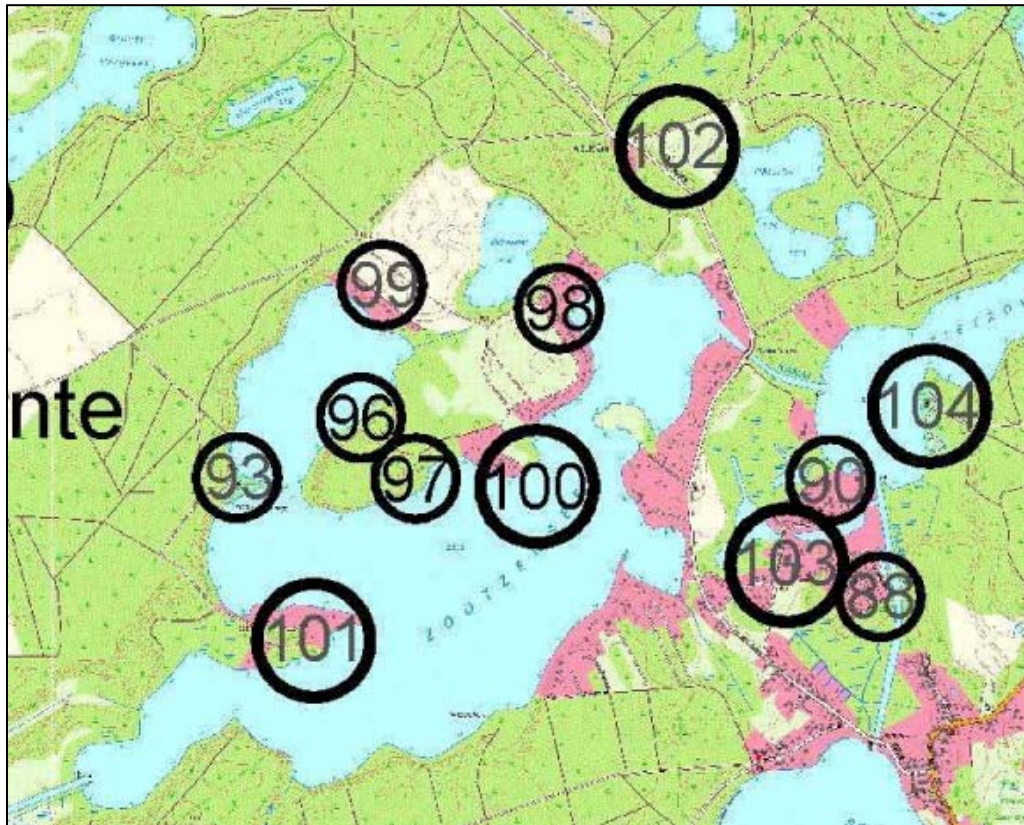


Abb. 9: Übersichtskarte Freizeit- und Erholungsgebiete in der Stadt Rheinsberg (Quelle: Entwicklungskonzept „Sondergebiete Ferien- und Wochenendhäuser“ der Stadt Rheinsberg) (Stand 25.03.2014)

An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass die Entwicklung des Wochenendhausgebietes vom Standort 96 ausging. Hier wurde das erste Wochenendhaus errichtet. Nachfolgend wurde dann der Standort 97 und danach der westlich der Senke befindliche Teil des Standortes 100 realisiert. Erst in den 70er Jahren wurden die westlich der Senke gelegenen Teile des Standortes 100 und abschließend der Standort 98 entwickelt.



Abb. 10: Wochenendhausgrundstück am Standort 96 (Stand 11/2015)



Abb. 11: Wochenendhausgrundstück am Standort 96 (Stand 11/2015)

Die Fachliche Empfehlung für den Standort 96 (Flurstück 143, Flur 1) lautet:

„Der Standort ist bis auf den Uferbereich durch den das Objekt umgebenden Wald- bzw. Gehölzbestand eingegrünt. Die Nutzungshäufigkeit ist unklar. Der Standort ist aufgrund seiner Kleinteiligkeit von marginaler Bedeutung. Der Standort besitzt keine räumlichen Bezüge zu den umliegenden Standorten Nr. 97, Nr. 98, Nr. 99 und Nr. 100. Es ist kein städtebauliches Gewicht vorhanden, welches eine langfristige Sicherung oder Erweiterung des Standortes rechtfertigen würde. Der Anspruch auf Erhalt der Gebäude ist grundsätzlich aufgrund der Nutzung auf Basis des § 35 BauGB ableitbar.“

Mit der Entlassung dieses Standortes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dieser Empfehlung entsprochen.

Die Fachliche Empfehlung für den Standort 97 (Flurstück 248 - 251 Flur 2) lautet:

„Der Standort ist auf Grund der kontinuierlichen Nutzung und der geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, welches durch benachbarte ufernahe Bebauung bereits vorbelastet ist, erhaltenswert. Eine geringfügige innere Verdichtung ist möglich. Eine umfangreiche Erweiterung über die bisherige Ausdehnung des Standortes hinaus ist nicht zu empfehlen, da Waldflächen dafür in Anspruch genommen werden müssten. Einzig ein Lückenschluss zum nahegelegenen Objekt Nr. 100 ist vertretbar. Das für eine darüber hinausreichende Standorterweiterung erforderliche städtebauliche Gewicht ist auch im engeren räumlichen Kontext mit dem benachbarten Objekt Nr. 100 nicht vorhanden, zumal der Schutz des Freiraumverbundes einer Standorterweiterung enge Grenzen setzt. Eine planungsrechtliche Bestandssicherung ist nur im Zusammenhang mit Objekt Nr. 100 zu empfehlen.“

Bei einer Erweiterung ist das Ziel 5.2 des LEP B-B zu beachten, d. h. es darf zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes kommen.“

Dieser Empfehlung wird mit der Bestandsorientierung im Bebauungsplan entsprochen.

Die Fachliche Empfehlung für den Standort 98 (Flurstücke: 156 - 216, 222 - 233, 235, 237 (tlw.), 238, 240 - 242, 243 (tlw.), 244 - 246, 247 (tlw.), Flur 1) lautet:

„Der tradierte Standort ist auf Grund der kontinuierlichen Nutzung und der hohen Nutzungshäufigkeit und dem auf Grund seiner Größe vorhandenen städtebaulichen Gewicht erhaltenswert. Eine innere Verdichtung ist partiell möglich. Die Erweiterung des Standortes ist im Sinne einer Arrondierung im nördlichen Bereich in Richtung Ziemssee denkbar, zumal dort bereits eine entsprechende Parzellierung (einreihig am Erschließungsweg) vorhanden ist und eine effektive Eingrünung zum Ziemssee bestehen bleibt. Der durch den Gebäudebestand vorhandene Eingriff in das Landschaftsbild ist als erheblich einzustufen. Durch die direkte Sichtbeziehung zum südwestlich gelegenen Standort Nr. 100 entsteht der Eindruck eines weitläufig vorbelasteten Landschaftsbildes. Eine geringfügige Verdichtung bzw. die o. g. randliche Erweiterung des Standortes werden aller Voraussicht nach keine erhebliche Zusatzbelastung zur bestehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Freiraumverbundes bewirken.“

Bei einer Erweiterung ist das Ziel 5.2 des LEP B-B zu beachten, d. h. es darf zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes kommen.“

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Standort wird den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt.

Die Fachliche Empfehlung für den Standort 100 (Flurstücke: 145 - 149 und 211 - 215, Flur 1) lautet:

„Der Standort ist auf Grund der kontinuierlichen Nutzung und des vorhandenen städtebaulichen Gewichtes trotz der Vorbelastung des Landschaftsbildes erhaltenswert. Ein geringfügige innere Verdichtung ist denkbar. Erweiterungen über die bisherige Ausdehnung des Standortes hinaus sind nicht zu empfehlen, da Wald- oder Grünlandflächen dafür in Anspruch genommen werden müssten. Einzig ein Lückenschluss zum nahegelegenen Objekt Nr. 97 ist, im Sinne einer nicht wesentlichen Erweiterung im Zusammenhang mit den nahegelegenen Standorten, vertretbar. Ein für darüber hinausgehende Standorterweiterungen erforderliches städtebauliches Gewicht ist auch im engeren räumlichen Kontext mit dem benachbarten Objekt Nr. 97 nicht vorhanden, zumal der Schutz des Freiraumverbundes einer Standorterweiterung enge Grenzen setzt.

Bei einer Erweiterung ist das Ziel 5.2 des LEP B-B zu beachten, d. h. es darf zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes kommen.“

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Standort wird den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt.

7. Instrumentenwahl

Aufgrund von durchgeführten Baumaßnahmen, die nicht auf einem genehmigten Bauantrag der Nutzer und Grundstückseigentümer fußten, sind in Teilen des Gebietes einzeln baurechtswidrige Zustände festzustellen, die auch entsprechende Verfahren nach sich ziehen (Nutzungsuntersagung, verwaltungsgerichtliche Auseinandersetzung). Zur Konfliktlösung zwischen den Nutzern einerseits und der Unteren Bauaufsichtsbehörde andererseits wurde angeregt, die Instrumente des Baugesetzbuches zu nutzen, um eine Grundlage für die (nachträgliche) Bewilligung von Bauanträgen zu erlangen und insoweit möglich, die baurechtswidrigen Zustände in dem Gebiet zu beseitigen, bzw. nachträglich zu heilen.

Bevor mit den Arbeiten an diesem Bebauungsplan begonnen wurde, ist eine Prüfung der Instrumente des Baugesetzbuches für solche Fälle vorgenommen worden, die nachfolgend dargestellt werden sollen.

Zu prüfen war in einem ersten Schritt, ob die §§ 34 und 35 BauGB mit dem dort eingebetteten Satzungsmöglichkeiten eine Lösung für die einzelnen Vorhaben bieten. Darüber hinaus würde dann in einem zweiten Schritt geprüft, welche Art der Bebauungsplanung für das Plangebiet sinnvoll ist.

§ 34 BauGB

Bei der Heranziehung des § 34 BauBG stellt sich die Grundsatzfrage, ob Wochenendhausgebiete Innenbereiche sein können.

§ 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Absatz 1: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Entsprechend der Kommentierung zum Baugesetzbuch mangelt es den Wochenendhausgebieten regelhaft an der Ortsteilqualität; Orte sind mehr als die Summe von Gebäuden.

Zur Frage der Anwendbarkeit von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB hat das damalige Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) 2010 ein Rundschreiben herausgegeben. Dieses Rundschreiben bezog sich vor allen Dingen auf Wochenendhausgebiete, die an durchmischte Siedlungsgebiete angegliedert sind, um hier eine Wandlung von Wochenendhausgebieten in ein Wohngebiet vornehmen zu können. In diesem Schreiben des MIL wird dargelegt, dass im Einzelfall eine Ortsteilqualität bescheinigt werden kann, wenn diese Wochenendhausgebiete in Ballungsräumen, z.B. Dahme-Seen Gebiet bei Königs Wusterhausen planhaft angelegt, also als wenn sie aufgrund eines Bebauungsplanes errichtet worden wären. Hieraus ergibt sich dann eine einheitliche Gebietsstruktur. Im Rundschreiben wird von einer „organischen“ Siedlungsstruktur gesprochen. Weitere Kriterien sind die Geschlossenheit der Siedlung und dass der Bestand maßstabsbildend ist, hieraus also eine Prägung für zukünftige Vorhaben abgeleitet werden kann.

Klargestellt wurde in dem Rundschreiben aus 2010 auch, dass als Bestand nur genehmigte und nachweislich geduldete Nutzungen anzusehen sind, in der bisher keine dauerhafte Wohnnutzung stattgefunden hat. In der Checkliste zur Anwendung des § 34 BauGB sowie seiner Satzung Abs. 4 des § 34 BauGB werden noch einmal verschiedene Kriterien herangezogen.

Dies sind:

- „organische Siedlungsstruktur“,
- erforderliches Gewicht für die Annahme eines Ortsteils,
- eine homogene Nutzungsverteilung,
- maßstabbildende Bestandsbebauung
(ohne Behelfsbauten oder untergeordnete oder unzulässige bauliche Anlagen),
- gebietsadäquate Hausgrößen,
- ausreichende Erschließung.

Hieraus kann man für das Gebiet „Der Werder“ feststellen, dass die zulässigerweise errichteten, unsanierten und unausgebauten Wochenendhäuser / „Datschen“ als zulässig bewertet werden können und die beanstandeten Gebäude und festgestellten Schwarzbauten als unzulässige Gebäude als nicht bestandsprägend anzusehen sind.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass dieses Gebiet „Der Werder“ keine Ortsteilqualität besitzt und eine Zusammenhangsbebauung nur in Teilbereichen konstatiert werden kann.

Die Erschließung ist mangelhaft und wesentlichen Teilen nicht gesichert. Demzufolge muss angenommen werden, dass weder § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB noch die Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB anzuwenden sind.

§ 35 BauGB

Für die vorzusehenden Vorhaben (Wochenendhausbebauung) ist eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht gegeben. Grundsätzlich stehen in dem Gebiet nach § 35 Abs. 2 BauGB dargelegte Belange einer Nutzung von Außenbereichsvorhaben dieser Qualität entgegen.

Auch § 35 Abs. 4 BauGB ist nicht anwendbar, da die streitbefangenen Gebäude nicht zulässigerweise errichtet wurden. Auch hier ist festzustellen, dass § 35 BauGB keine Zulassungsmöglichkeit für Vorhaben, insbesondere starkbefangene, in dem Gebiet darstellt.

„Notanker“ Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann *„die Gemeinde (...) für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“*

Festgehalten werden muss, dass das Gebiet im Wesentlichen bebaut ist, der Wohnnutzung jedoch nicht zur Verfügung steht und auch nicht zur Verfügung stehen soll. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass nur die genannten Belange entgegenstehender Flächennutzungsplan und Splittersiedlung mit einer entsprechenden Satzung ausgeräumt würden. Ungelöst wären raumordnerische Fragen, befürchtete schädliche Umwelteinwirkungen, Naturschutzbelange insgesamt, Erschließung etc. Aus diesem Grund muss festgehalten werden, dass dieser Satzungstyp ebenfalls nicht anwendbar ist.

Bebauungsplanung

Als letzte Möglichkeit verbleibt die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierzu sind folgende Fallvarianten denkbar:

- klassischer qualifizierter Bebauungsplan,
- vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Bebauungsplan der Innenentwicklung,
- Textbebauungsplan / nicht qualifizierter Bebauungsplan.

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB setzt eine einheitliche Durchführung eines Vorhabens durch einen Vorhabenträger voraus, der in der Lage ist, die Durchführung binnen einer bestimmten Frist durchzuführen. Dies wird regelhaft durch Bürgschaften abgesichert. Im Plangebiet ist eine inhomogene Eigentümerstruktur zu konstatieren, die nicht einheitliche Ziele verfolgen. Eine einheitliche Meinung eines Vorhabenträgers ist nicht zu erkennen. Demzufolge ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB nicht anzuwenden.

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist ebenfalls nicht anwendbar. Ziel eines solchen Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Entwicklung von Außenbereichsflächen im Innenbereich und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist deshalb nicht anwendbar.

Textbebauungsplan / nicht qualifizierter Bebauungsplan

Diese Instrumente sind häufig bei einfachen Problemlagen und singulären Konflikten, z.B. Einzelhandel zum Ausschluss von Discountern und zum Ausschluss einzelner Nutzungsarten in bestimmten Gebieten ganz hervorragend geeignet. Komplexe Regelungen mit „Prosa“ eines Textbebauungsplanes lösen zu wollen, ist jedoch nur selten möglich, insbesondere wenn komplexe Regelungen zum Biotopschutz oder zur Überbaubarkeit von überbaubaren Grundstücksteilen zur Erschließung etc. beschrieben werden müssen. Aus diesem Grund ist ein Textbebauungsplan ein ungeeignetes Instrument in der dichten Konfliktlage auf dem „Werder“.

Ein nicht qualifizierter Bebauungsplan schafft kein zusätzliches Baurecht, auch nicht bei solchen Flächen, die durch baurechtswidrige Zustände gekennzeichnet sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben würden dann neben den Festsetzungen des nicht qualifizierten Bebauungsplanes über § 34 und § 35 BauGB getroffen werden. Demzufolge ist auch dieses Instrument für die Problemlage am „Werder“ nicht geeignet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass als einziger Lösungsweg zu baurechtskonformen Zuständen für das Plangebiet „Am Werder“ nur ein qualifizierten Bebauungsplan nach § 8 BauGB beschritten werden kann.

8. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Zechlinerhütte Nr. 5 „Der Werder“ der Stadt Rheinsberg ist es, Planungsrecht zu schaffen, um den Bestand und eine behutsame Entwicklung der dort zum Teil bereits seit DDR-Zeiten bestehenden Erholungsbungalows zu sichern.

Die Siedlung „Der Werder“ befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, als auch zum Teil im Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald- und Seengebiet". Das Errichten von baulichen Anlagen ist hier mit vielen Konflikten verbunden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Grundvoraussetzung für die Herstellung einer Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben geschaffen werden. Dies ermöglichte es dann den Grundstücksbesitzern zukünftig Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen an ihren Bestandanlagen durchzuführen, verhinderte aber gleichzeitig eine Entwicklung in Richtung dauerhaftem Wohnen.

Weiterhin sollen im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl die Erschließungsprobleme der Siedlung als auch die Geh-, Fahr und Leitungsrechte geklärt werden.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine geringfügige Ergänzung des Bestandes mit nur einem Grundstück vorgesehen. Drei weitere Ergänzungserwägungen mussten wegen entgegenstehender Belange zurückgenommen werden.

9. Bestandsaufnahme und Bürgergespräche

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Vorortbegehung und genaue Bestandsaufnahme durch die Mitarbeiter des Büros Thomas Jansen • Ortsplanung durchgeführt. Diese fand im November und Dezember 2015 statt und erfolgte anhand von Foto- und Videodokumentationen sowie zeichnerischen Darstellungen in Plänen vor Ort.

Um die Situation der einzelnen Grundstückseigentümer- und Nutzer besser nachvollziehen zu können, wurden im April 2016 Vorortgespräche mit den Grundstücksbesitzern vorgenommen. Etwa 90 % der Eigentümer und Nutzer fanden sich zu den Gesprächen vor Ort ein. In den Gesprächen wurde das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und möglicher Festsetzungen erläutert. In den darauffolgenden Einzelgesprächen konnten die individuellen Konflikte und die einzelnen Probleme der Grundstückseigentümer, z.B. zur Erschließung etc. mit aufgenommen werden. Anhand eines Fragenkatalogs wurden die Grundstückseigentümer zu ihren Grundstücken befragt. Die Fragen umfassten unter anderem die aktuelle Nutzung der Grundstücke und Gebäude sowie die vorhandenen Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Des Weiteren wurden die Eigentümer über zukünftige Ziele bzw. Umbaumaßnahmen auf ihren Grundstücken befragt.

Die Auswertung erfolgte in Form einer Zusammenstellung der erhaltenen Informationen für jedes Grundstück angelegten „Stammbblatt“ und der Planzeichnungen. Daraufhin wurden die Ergebnisse intern ausgewertet und in die Bebauungsplanentwürfe aufgenommen.

Es entstanden zwei Festsetzungsvarianten, die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, am 18.05.2016 ausführlich erläutert wurden und die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen bilden.





Abb. 12 - 21: Bestandsaufnahme (Stand 11/2015)



Abb. 22: Beispiel Stammblatt (Stand 11/2015)

Eigentümergegespräche am 14.04.2016 / 15.04.2016 / 16.04.2016 / 18.04.2016

Bebauungsplan - Was ist das ?

- Plan der Stadt Rheinsberg schafft Baurecht
- Ortsgesetz

Verfahren:

- zweistufiges Verfahren
- Planerstellung
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (30 - 40)
- Abwägung und Planänderung
- formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (30 - 40)
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie Genehmigung des Landkreises
- Dauer des Verfahrens mindestens ein Jahr

Was wird festgesetzt ?

- Sondergebiet „WOCH“ (kein Sondergebiet Ferienhaus)
Ferienhaus = wechselnder Personenkreis / jedes Wochenende jemand anders
- Verkehrsflächen (privat) - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)
- überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- GR 1 - Grundfläche (für Wochenendhaus)
- GR 2 - Grundfläche für Wochenendhaus (mit überdachten Terrassen etc.)
- GR 3 - Grundfläche für Nebenanlagen (Carport, Terrasse, Schuppen etc.)
- Geschossigkeit = I (ggf. II --> dann auch GF = GR)
- maximale Höhe der Gebäude
- Flächen für Steganlagen

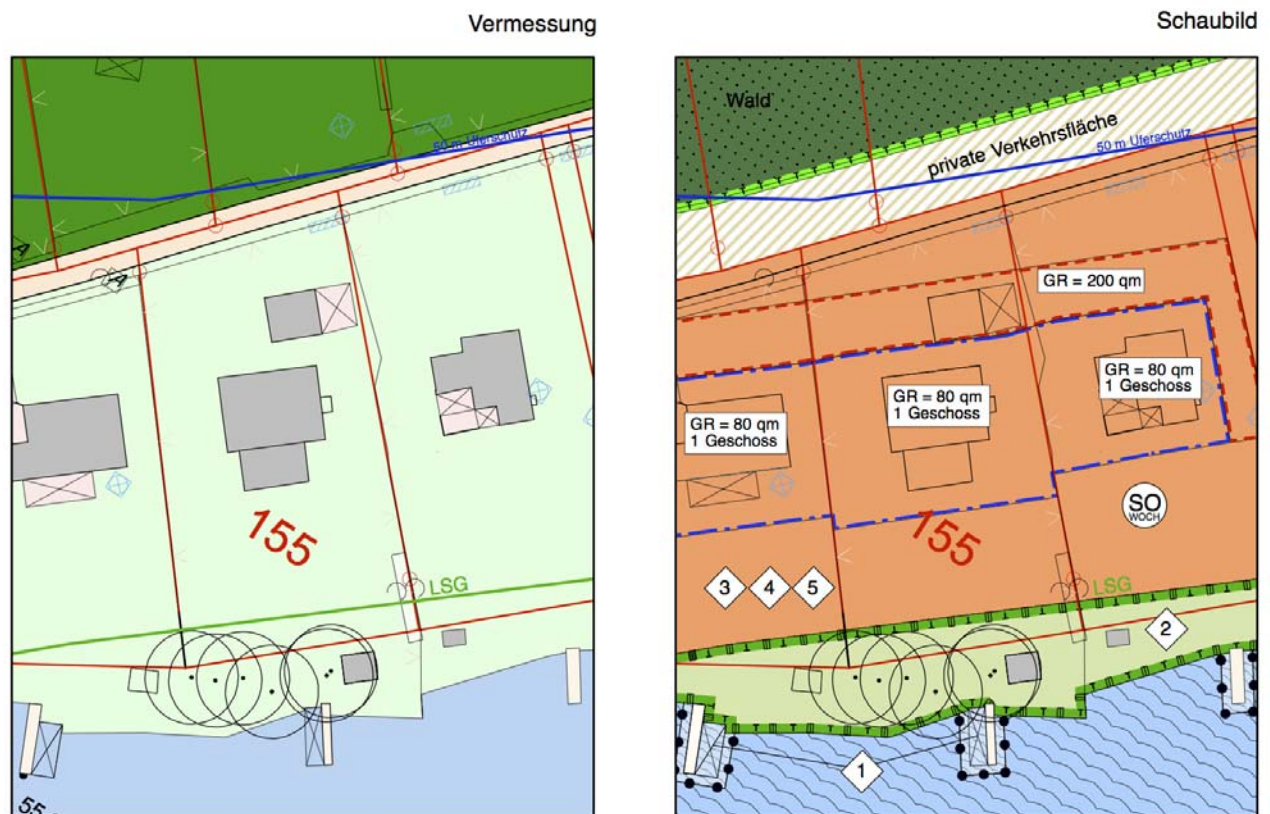


Abb. 23: Schaubild (Stand 05/2016)

Fragen an die Nutzer
- Eigentum

- selbstgenutzt

- vermietet (mehr als Familienangehörige)

- was ist was?

- bestehende GFL-Rechte auf ihrem oder für ihr Grundstück?

- Ziele: Umbaumaßnahmen (Größe, Ort)

- haben Umbau- / Neubaumaßnahmen seit Herbst 2015 stattgefunden? wenn ja was, wo, wie groß

Abb. 24: Fragenkatalog (Stand 04/2016)



Abb. 25 - 28: Eigentümergespräche (Stand 04/2016)

10. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der beabsichtigten Planung zu informieren, über die Auswirkungen der Planung zu unterrichten und die Möglichkeit für Stellungnahmen zu geben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Erörterung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung des Feuerwehrgerätehaus Rheinsberg am 18.05.2016 durchgeführt.

Ergebnisprotokoll

Erörterungsgespräch zur frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.05.2016, 18:00 - 19:30 Uhr Freiwillige Feuerwehr, Menzer Straße, Rheinsberg

Teilnehmer:	Herr Rau	Bürgermeister Stadt Rheinsberg
	Herr Thiele	Dombert Rechtsanwälte
	Herr Vater	Wochendhausverein Zootensee
	Herr Jansen	Thomas Jansen • Ortsplanung
	Frau Nocun	Thomas Jansen • Ortsplanung
	Frau Hacker	Thomas Jansen • Ortsplanung
	21 Bürger	

BBP Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" Stadt Rheinsberg

Herr Rau eröffnete die Sitzung um 18:00 Uhr.

Herr Jansen stellte die Planung und die damit verbundenen Ziele der Stadt Rheinsberg vor. Herr Jansen erklärte die Berechnung der Grundfläche sowie die Problematik zum Wegerecht. Weiterhin stellte er zwei Varianten zum Bebauungsplan mit den möglichen Festsetzungen vor.

Nach Vorstellung der Präsentation forderte Herr Thiele die Eigentümer auf ihre Fragen zu stellen und stellte klar, dass mit dem Bebauungsplan die Absicht besteht Planungsrecht zu schaffen. Die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde zur Ausgliederung aus dem LSG sei entscheidend. Alle Beteiligten sind bemüht größtmögliche Flexibilität für die Nutzer zu erreichen.

Herr Thiele teilte weiterhin mit, dass einzelne Nutzungsuntersagungen nicht entscheidend sind. Von Seiten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wäre ein sogenanntes Beseitigungskonzept für den gesamten Bereich zu erstellen, um überhaupt einen Rückbau durchzusetzen.

Herr Rau stimmte Herrn Thiele zu, dass dieser Bebauungsplan als Pilotprojekt für die Stadt Rheinsberg gesehen werden kann und die Stadt Rheinsberg daran interessiert ist, den Bebauungsplan zur Satzungsreife zu bringen.

Es wurden allgemeine Fragen bezüglich des Wegerechtes "zum Berg" gestellt und ob es in Brandenburg bereits ähnliche Bebauungspläne gab. Herr Jansen nannte die Bebauungspläne Langhagensee und Kuhlmühle in der Stadt Wittstock.

Herr Hintz erkundigte sich, ob die Festsetzung einer Verkehrsfläche gleichlautend mit einem Wegerecht für die Allgemeinheit ist und die Eigentümer sich anschließend nicht mehr mit Herrn Wetterau auseinander setzen müssten. Herr Jansen verneinte dies. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche ist lediglich die anschließende Eintragung einer präzisen Dienstbarkeit möglich.

Herr Rau schloss die Sitzung um 19:30 Uhr.

Für das Protokoll:



Andrea Hacker
Blumenthal, den 19.05.2016

11. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

11.1 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG

Das Plangebiet umfasst keine Teile von Naturschutzgebieten und grenzt auch nicht unmittelbar an solche an.

11.2 Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ruppiner Wald- und Seengebiet“.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen. Sie können auch den Schutz von Lebensstätten und Lebensräumen wild lebender Tier- und Pflanzenarten umfassen.

Die Verordnung zu einem LSG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen. Die Landnutzung bleibt in der bisherigen Form weiterhin möglich.

Das Landschaftsschutzgebiet „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ ist am 18.03.2003 in Kraft getreten und hat das "alte" Landschaftsschutzgebiet "Neuruppin - Rheinsberg - Fürstenberger Wald- und Seengebiet" ersetzt.



Abb. 30: LSG-Gebiet „Ruppiner- Wald und Seengebiet“
Quelle: Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stand 12/2002)

Bungalowsiedlungen, Bootshäuser und Campingplätze aus DDR-Zeiten haben selbst in Naturschutzgebieten Bestandsschutz, wenn diese vor dem Inkrafttreten des Landschaftsschutzgebietes errichtet wurden.

Größtenteils wurden bereits bestehende Siedlungsbereiche aus dem LSG herausgelöst. Zur Lösung weiterer Konflikte zur Erschließung sowie einzelner Wochenendhausgrundstücke hatte die Stadt Rheinsberg einen Antrag auf Ausgliederung von Flächen aus dem LSG „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ sowie Klarstellung von Schutzgebietsgrenzen des FFH-Gebietes „Himmelreich“ an das damals zuständige Ministerium gestellt.

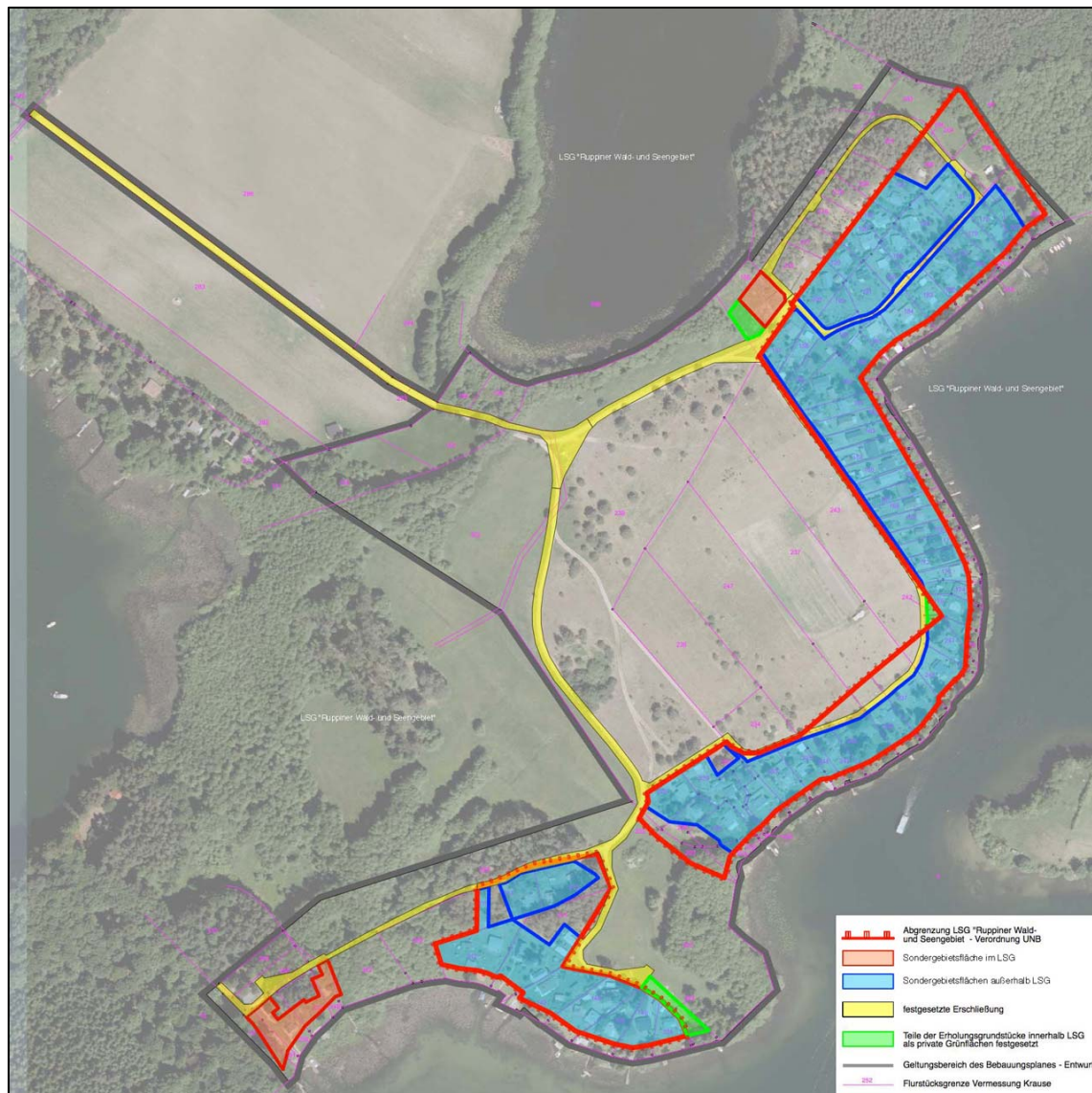


Abb. 31: Konflikt Sondergebietsfestsetzung und LSG - „Planen in die Befreiungslage“ (Stand: 05/2018)

Zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes haben im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung mehrere Gespräche mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin stattgefunden. Hier konnte festgehalten werden, dass die notwendigen Erschließungsflächen als Verkehrsflächen bzw. als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ebensowenig aus dem LSG entlassen werden müssen wie private Gärten.

In einem weiteren Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde konnte festgehalten werden, dass eine Ausgliederung der Sondergebietsflächen auf den Flurstücken 16 tlw., 248, 249, 250, 251 und 322 tlw. im Südwesten des Plangebietes aus dem LSG nicht erforderlich ist, sondern dass vielmehr entsprechend des Erlasses zur Zuständigkeit von Landschaftsschutzgebieten im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen vom 22.09.2017 die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanes und der entsprechenden Nachweise entsprechend der Anlage des genannten Erlasses feststellen kann, dass ein „planen in die Befreiungslage“ zu den Schutzzielen des LSG zulässig werden kann.

Auch für das vorgesehene Sondergebiet auf dem Flurstück 156 im Osten des Plangebietes wird entsprechend der Anlage des Erlasses zur Zuständigkeit bei Landschaftsschutzgebieten innerhalb der Bauleitplanung die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen, bzw. die Planung in die Befreiungslage avisiert.

Die im Vorentwurf auf dem Flurstück 255 im Südwesten des Plangebietes ausgewiesene Baufläche wurde im Entwurf des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt.

Weiterhin wurde die durch einen „Stockfehler“ entstandene Grenze des LSG im Süden des Plangebietes im Bereich der Flurstücke 241 und 242 zur Kenntnis genommen. Da hier keine baulichen Anlagen als Wochenendhäuser vorgesehen sind wurde im Entwurf des Bebauungsplanes die Festsetzung einer privaten Grünfläche für die vorgenannten Flurstücke getroffen.

Verwiesen wird ausdrücklich auf die Anlage „Planung in die Befreiungslage - Landschaftsschutzgebiet Wald- und Seengebiet“ erstellt durch das Büro Ellmann/Schulze mit Stand 05/2018.

11.3 „Natura 2000“

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Himmelreich“ an. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet teilweise auf Erholungsflächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie von 1992 fordert die Ausweisung von FFH-Gebieten zur Sicherung der Artenvielfalt durch den Erhalt der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen im Gebiet der Mitgliedstaaten der EU. Diese besonderen Gebiete werden in das Schutzgebietssystem Natura 2000 integriert.

Auf dieser Grundlage wurde das FFH-Gebiet 288 - „Himmelreich“ ausgewiesen. Geprägt ist das FFH-Gebiet „Himmelreich“ durch mehrere Lebensraumtypen und das Vorkommen von zahlreichen hochgradig gefährdeten Pflanzenarten. Es handelt sich dabei um eine reich strukturierte Grundmoränenfläche mit glazialen Schmelzwasserrinnen und eingebetteten Seen und Mooren,

darunter nährstoffarme Klarwasserseen, NSG „Himmelreichsee“ als eines der wertvollsten Moore Brandenburgs.

Das Plangebiet wird nordöstlich vom FFH-Gebiet „Himmelreich“ begrenzt bzw. tangiert. Bezüglich der Darstellung des Landes Brandenburg im „LUIS“-Kartendienst und der Darstellung im FFH-Managementplan bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht gravierende Unterschiede. Die Darstellung im Kartendienst des LUIS überdeckt mehrere Gebäude, die vor der Zeit der Ausweisung des FFH-Gebietes errichtet wurden. Die Darstellung aus dem FFH-Managementplan (Stand: 28.07.2014) scheint diesen Aspekt bereits berücksichtigt zu haben, die Flächen erscheinen als „ausgegliedert“. Aufgrund der nicht flächenscharfen Darstellung auf Grundlage der Topographischen Karte und nicht im Maßstab der Flurstücksgrenzen, ist die Abgrenzung für die Nutzung im Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht abschließend klärbar. Die Stadt Rheinsberg bittet ausdrücklich um Klärung des Sachverhaltes und der Zusendung der tatsächlichen Grenze des FFH-Gebietes „Himmelreich“.

Die Darstellung des FFH-Gebietes „Himmelreich“ im Bebauungsplan Zechlinerhütte Nr. 5 „Der Werder“ beruht auf der Darstellung aus dem FFH-Managementplan vom 28.07.2014.



Abb. 32: FFH-Gebiet „Himmelreich“, Quelle: Managementplanung NATURA 2000 (Stand 06/2013)



Abb. 33: Ausschnitt FFH-Gebiet „Himmelreich“, Quelle: Managementplanung NATURA 2000 (Stand 06/2013)

Hingewiesen werden soll an dieser Stelle, dass die im Landesumweltinformationssystem LUIS abrufbaren digitalen Abgrenzungen von Schutzgebieten (LSG, FFH) teilweise deutlich von den Schutzgebietsabgrenzungen bzw. dem FFH-Managementplan zum FFH-Gebiet abweichen. Angeregt wird eine Korrektur dieser Daten.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Konflikte in Bezug auf das FFH-Gebiet „Himmelreich“ zu erkennen.

11.4 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG

Entsprechend § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha im Abstand von 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Viele Wochenendhausgrundstücke liegen vollständig oder zu Teilen im 50 m tiefen Uferschutzstreifen. Die Mehrzahl der Wochenendhäuser und der zugehörigen Nebengebäude waren aber vor dem Wirksamwerden des BNatSchG schon errichtet. Die Uferschutzzone wurde in den beiden Festsetzungsvarianten des Vorentwurfes unterschiedlich berücksichtigt.

Von dem Verbot des § 61 Abs. 1 BNatSchG kann entsprechend § 61 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Das Seeflurstück ist entsprechend den Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entlassen worden.



Abb. 34: 50 m Uferschutzlinie (Stand 05/2018)

Es kann festgehalten werden, dass der Uferschutz nach § 61 BNatSchG durch das wirksamwerden des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen abgelöst wird. Mit dem Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes geht keine Verschlechterung der Situation in der Uferzone einher. Vielmehr dürfen z.B. Nebenanlagen nur auf gleicher Stelle oder in größerer Entfernung von der Uferlinie wiedererrichtet werden. Verwiesen wird auf die Begründung der jeweiligen Festsetzungen.

12. Flächen für Wald

Wald ist grundsätzlich durch das Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt.

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Waldflächen im Plangebiet entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB festgesetzt worden. Die Gesamtfläche im Plangebiet beträgt ca. 4,7 ha Wald. Durch die Festsetzung wird der Waldbestand gesichert.



Abb. 35: Waldfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 239 (Stand 05/2016)



Abb. 36: Waldfläche auf dem südlichen Teil des Flurstückes 239 (Stand 05/2016)

Da insbesondere bei kleineren oder durch die Wochenendhausnutzung geprägten Flächen nicht immer eindeutig die „Waldeigenschaft“ zu definieren ist, fanden mit der Unteren Forstbehörde am 18.05.2016 und am 27.07.2016 Vor-Ort-Gespräche zur Klärung der Waldflächen und zur Abgrenzung von anderweitig festzusetzenden Flächen, z.B. „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und den sich daraus ergebenden Erschließungsfragen statt. Als Ergebnis wurden die festgesetzten Waldflächen an die Untere Forstbehörde beim Landesbetrieb Forst Brandenburg übermittelt und nachfolgend von ihr bestätigt.



Abb. 37: zeichnerisches Protokoll zu den Waldflächen (Stand 07/2016)



Abb. 38: Ergebnis des Vor-Ort-Gespräches mit der Unteren Forstbehörde (Stand 07/2016)

Das Flurstück 221 und auch die daran angrenzenden Teile der Flurstücke 195 und 220 besitzen weiterhin die Waldeigenschaft.

Zur Erleichterung des Vollzugs des Bebauungsplanes konnte mit den Vertreterinnen der Unteren Forstbehörde festgehalten werden, dass die auf den Flurstücken 221 und 195 noch als Wald gekennzeichneten Flächen gemäß § 8 BbgWaldG gewandelt werden können. Im Bebauungsplan ist somit die gesamte Fläche, die von Verkehrsflächen bzw. dem südlichen Sondergebiet umschlossen wird, als Fläche zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt worden.

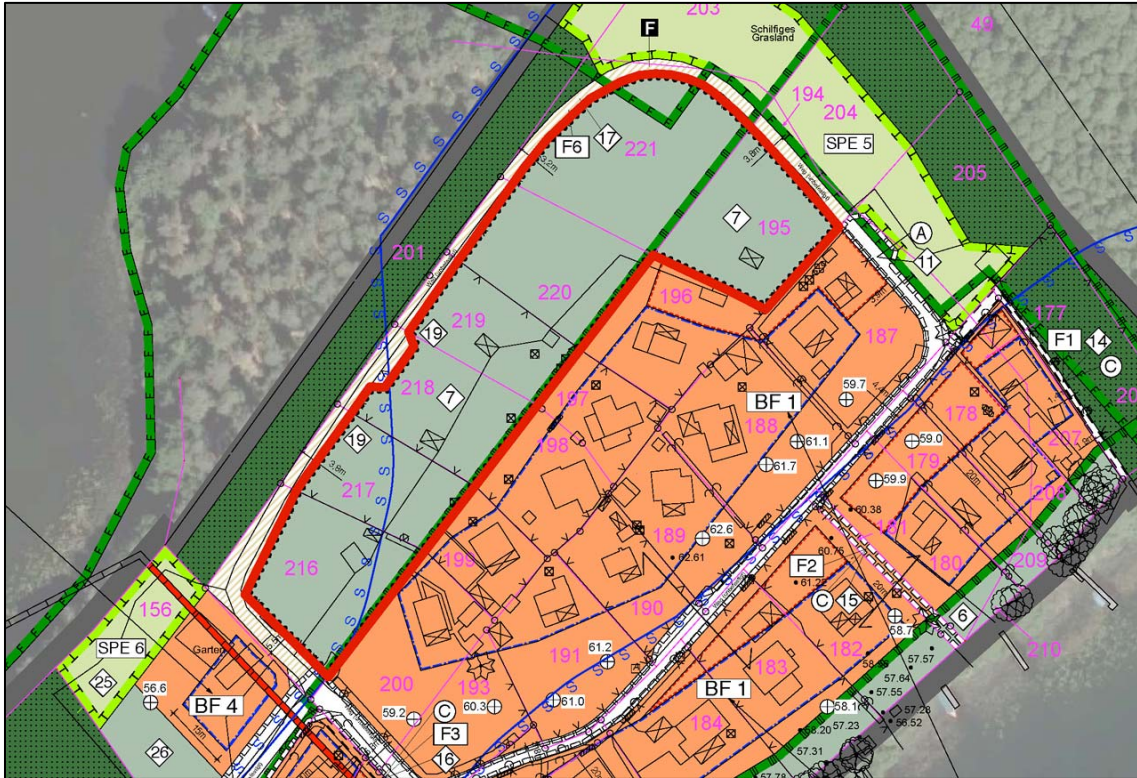


Abb. 39: Festsetzung zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 05/2018)

Die konkrete Waldumwandlung soll in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde aber erst nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes unter Festsetzung der entsprechenden Ersatzaufforstungen vorgenommen werden. Hierzu ist dann ein Antrag des Grundstückseigentümers / der Grundstückseigentümer außerhalb dieses Aufstellungsverfahrens erforderlich.

13. Erschließung

Die überwiegende Erschließung des Plangebietes wird über die Kreisstraße K 6814 von Luhme in Richtung Zechlinerhütte und weiterführend nach Rheinsberg sichergestellt. Bei Neumühle bindet an die Luhmer Straße ein kommunaler Weg an, von dem man am Zootensee vorbeiführend nach Repente gelangt. Über diesen Weg werden mehrere Wochenendhausgebiete erschlossen.

Ursprünglich war das Plangebiet, insbesondere seine nordwestlichen Teile, über einen Waldweg erschlossen, der innerhalb des Flurstückes 49 der Flur 1 der Gemarkung Zechlinerhütte lag. Zudem wird das Plangebiet über das Flurstück 273 erschlossen, dass seinerseits Anbindung an den vorbenannten kommunalen Weg auf dem Flurstück 343 der Flur 1 der Gemarkung Zechlinerhütte findet.

Die ehemalige Erschließung über den Waldweg im Flurstück 49 wird seit Jahren, insbesondere für die Flurstücke 177 - 221, nicht mehr genutzt. Vielmehr ist die Erschließung auf dem Flurstück 273 die einzige verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes.

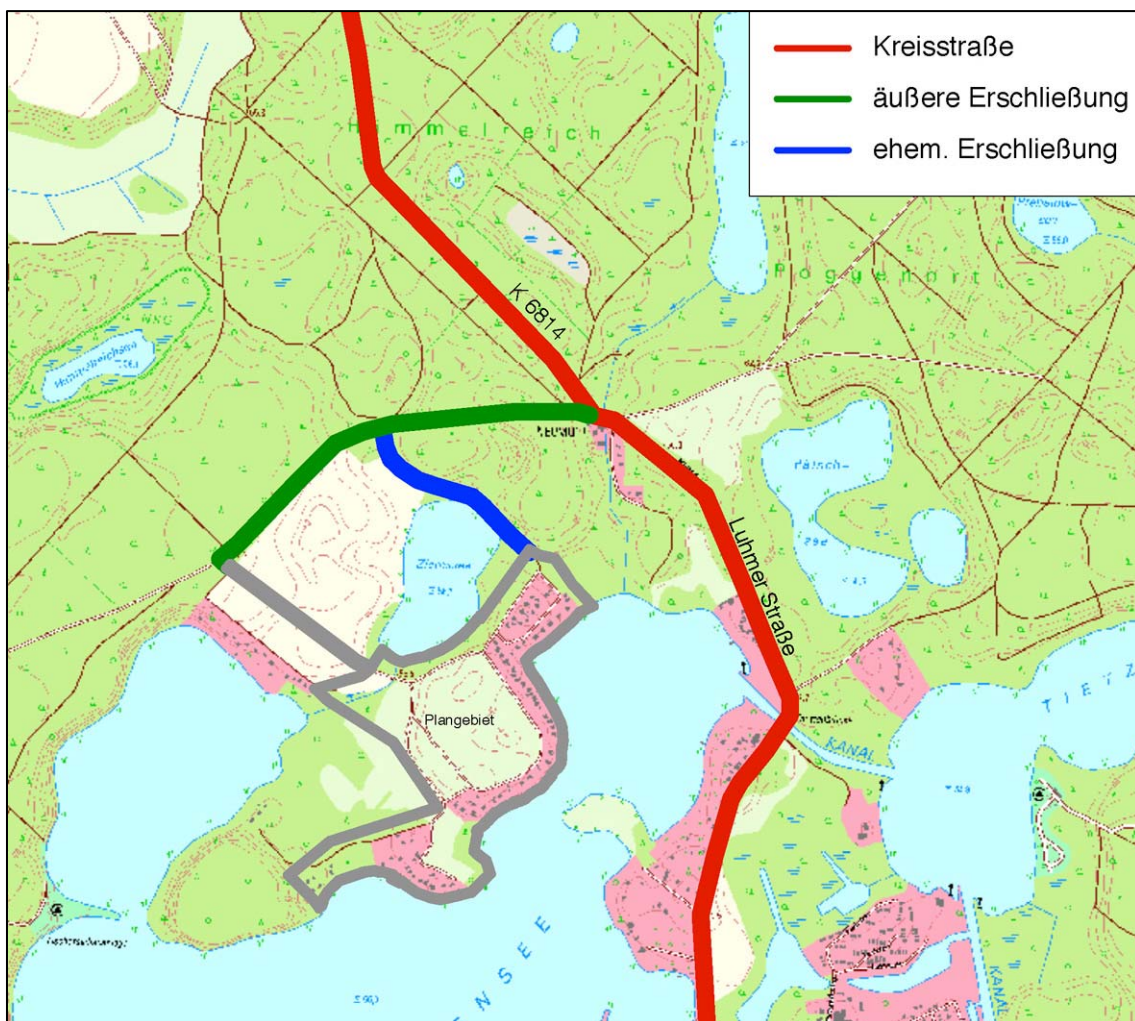


Abb. 40: äußere Erschließung des Plangebietes (Stand 05/2018)



Abb. 41: Ausschnitt Brandenburg-Viewer (Stand 05/2018)

13.1 private Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes über das Flurstück 273 verläuft bis zur im Gelände anzutreffenden Wegegabelung im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, an der sich auch der Trafo zur Elektroversorgung des Gebietes befindet. Das Flurstück 273 wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend der Vermessung ist festzustellen, dass sich die tatsächliche Lage des ausgefahrenen Weges nicht immer innerhalb des Flurstückes 273 bewegt. Dies sollte im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes angepasst werden.

Im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsflächen entsprechen als „Eigentümerwege“ gemäß § 5 Abs. 3 BbgStrG sonstigen öffentlichen Straßen, die außer ihrer privaten Eigentümerschaft dem öffentlichen Verkehr dienen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist deshalb innerhalb der privaten Verkehrsfläche nicht erforderlich.

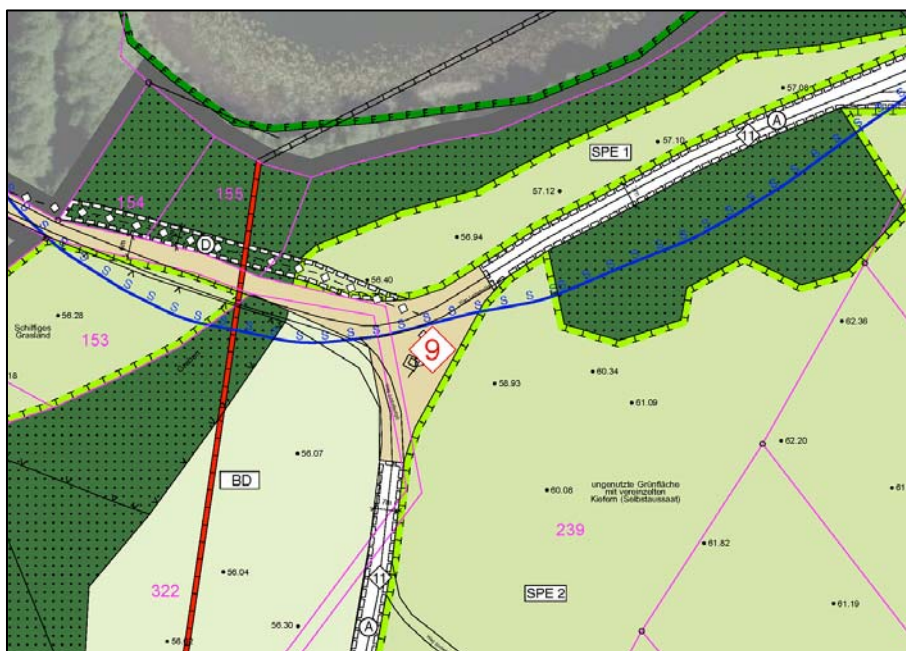


Abb. 42: Wendeanlage (Stand 02/2019)

An der Wegegabelung innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sollte im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zudem ermöglicht werden, dass dort neben dem Trafo zur Elektroversorgung des Gebietes auch Postkästen und insbesondere Abfall- und Wertstoffbehälter angeordnet werden, damit die Abfallentsorgung sichergestellt werden kann und das vom Landkreis beauftragte Unternehmen nur an einer Stelle den Abfall bzw. die Wertstoffe aufheben kann. Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 getroffen. Sie lautet: *„Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine Trafostation sowie eine Abfallsammelstelle mit zusammen 40 qm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)“.*

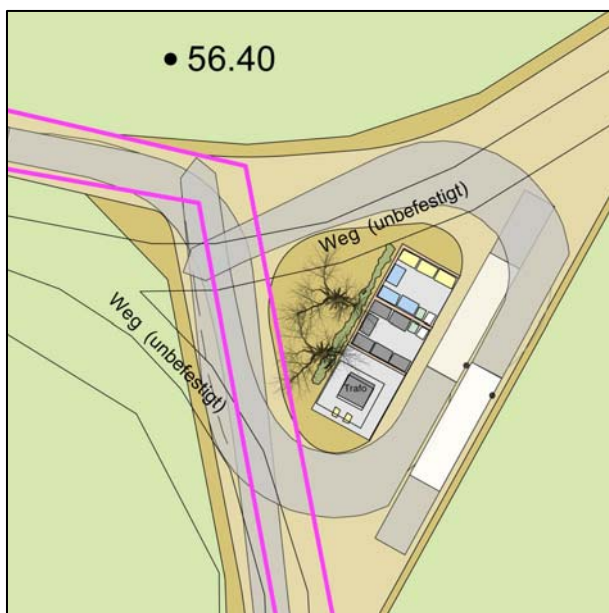


Abb. 43: Fläche für Müll- und Wertstoffcontainer Entwurfsvariante 1 (Stand 05/2016)

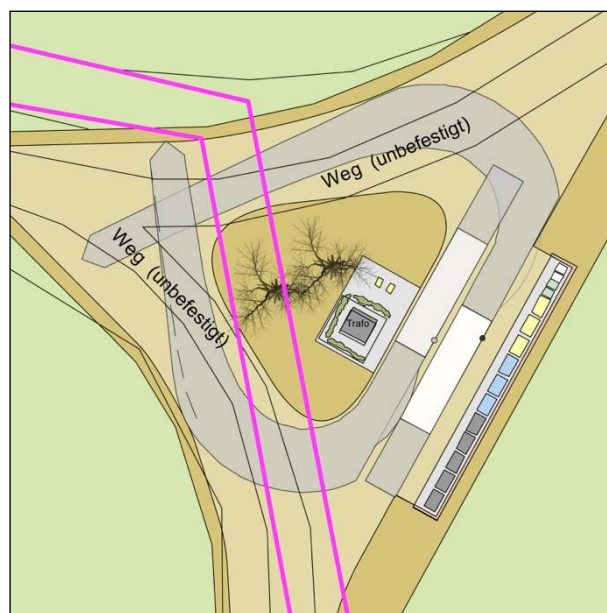


Abb. 44: Fläche für Müll- und Wertstoffcontainer Entwurfsvariante 2 (Stand 05/2016)



Abb. 45: innere Erschließung - Eigentümer der Flurstücke (Stand 04/2016)

Die eigentliche Feinerschließung im Plangebiet erfolgt über nicht separierte Wegeflurstücke. Die ausgefahrenen Fahrspuren zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke erfolgt über die Flurstücke 153, 234, 236, 237, 238, 243, 247, 255, 293, 309, 310, 322 und auch das Flurstück 156. Für die an den Seegrundstücken gelegenen Grundstücke auf den Flurstücken 157 - 176, 237, 238, 240, 241, 242 und 246 liegen die ausgefahrenen Fahrspuren teilweise auf den Wochenendhausgrundstücken.

Die Flurstücke 177 - 193, 195 - 200, 206 - 210 und 216 - 221 im Nordosten des Geltungsbereiches haben zu großen Teilen gegenseitige Grunddienstbarkeiten, die jedoch regelhaft leider nicht hinreichend bestimmt sind. Für diese Flurstücke besteht zudem der Konflikt, dass wegen des Wegfalls der Erschließung dieses Gebietes über das Waldflurstück 49 nun eine Abhängigkeit zur Erschließung über das Flurstück 156 am Ziemssee besteht. Auch diese Wochenendhausgrundstücke sind derzeit nicht hinreichend erschlossen.



Abb. 46: innere Erschließung - Eigentümer der Flurstücke (Stand 04/2016)

Festzuhalten ist, dass die örtliche Erschließung derzeit nicht gesichert ist, da die notwendigen Dienstbarkeiten nur für Teile der Grundstücksnutzer eindeutig und bestimmt sind. Baulasten liegen für das Gebiet zur Aufstellung des Vorentwurfes nicht vor.

Insgesamt betrachtet besteht eine Abhängigkeit zur Erschließung, insbesondere in Bezug auf die Flurstücke 153, 156, 239, aber auch 236, 234, 247, 237, 243, 238, 310 und 322, da nur wenige Grundstückseigentümer über einen „kompletten Satz“ der notwendigen Grunddienstbarkeiten verfügt, um vom städtischen Weg auf dem Flurstück 343, fortführend dann auf dem Flurstück 273 auf ihr Wochenendhausgrundstück zu gelangen.

13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Forstwirtschaftlicher Weg

Entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (Kapitel 12) wurden im Nordosten sowie im Südwesten des Plangebietes einzelne Teile der Erschließung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Forstwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Diese forstwirtschaftlichen Wege dienen dann mit einer ergänzenden Festsetzung auch zur Erschließung des Waldes und der darüber angebundenen Wochenendhausgrundstücke.

Im Nordosten des Geltungsbereiches sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen deutlich schmaler festgesetzt, die Kurvenradien bei verminderter Geschwindigkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge wurden jedoch eingehalten. Dies erfolgt auf dem Flurstück 157 bzw. 200 unter Ausdehnung der bisher zur Verfügung stehenden Wegeflächen auf Kosten einer vorhandenen Hecke. In diesem Bereich etwa auf Höhe des Flurstückes 189 und 190, aber auch auf dem Flurstück 128 und dem Flurstück 205 sind wegen der geringeren Verkehrsflächenbreiten Ausweichstellen festgesetzt.

Damit die Erschließung der sich dort befindlichen Grundstücke weiterhin gesichert ist, wurden die Festsetzungen Nr. 17 und 18 getroffen. Sie lauten wie folgt:

Festsetzung Nr. 17: „Der Forstwirtschaftliche Weg mit dem Kennbuchstaben F6 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 216, 217, 218, 219, 220 und 221 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Eine Befahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.“

Festsetzung Nr. 18: „Der Forstwirtschaftliche Weg mit dem Kennbuchstaben F7 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 16, 248, 249, 250, 251, 255 und 322 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Eine Befahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.“



Abb. 47: forstwirtschaftlicher Weg auf dem Flurstück 322



Abb. 48: forstwirtschaftlicher Weg auf dem Flurstück 322

13.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „forstwirtschaftlicher Weg“ sind mehrere Arten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt worden.

Kennbuchstabe A: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- zur Erschließung der Sondergebietsflächen.

Kennbuchstabe B: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises - zur Erschließung von Hinterliegern.

Kennbuchstabe C: Gehrecht zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises
- zur Erschließung von Steganlagen.

Das folgende Schaubild verdeutlicht die Systematik.

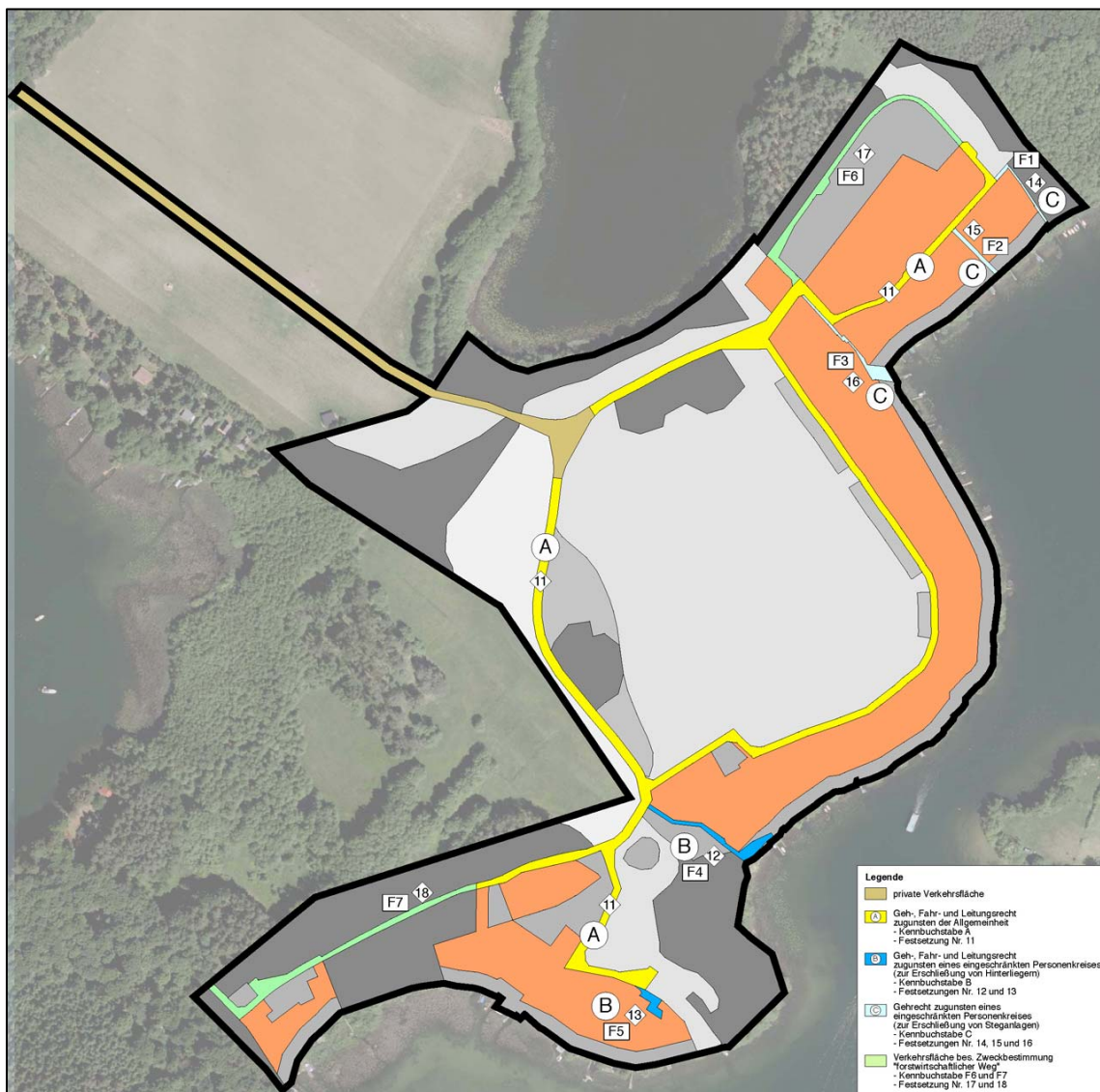


Abb. 49: Erschließungssituation (Stand 02/2019)

Die Stadt Rheinsberg geht nach Abstimmungen mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft sowie dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin davon aus, dass dieses Festsetzungskonzept den geringsten Eingriff in Eigentumsrechte einerseits und die Erfüllung von Mindestanforderungen für die Erschließung andererseits zur Folge hat.

13.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Neben der privaten Verkehrsfläche zur Anbindung an die äußere Erschließung werden nachfolgend nur noch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die festzusetzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte orientieren sich stärker an dem vorhandenen rechtlichen Bestand, insbesondere die teilweise gegenseitig eingeräumten Dienstbarkeiten, die in Teilen auf den vorhandenen Wochenendhausgrundstücken liegen.

Die Erschließungsfläche wird mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von regelhaft 5,50 m festgesetzt, wobei auch auf naturräumliche Besonderheiten Rücksicht genommen wird.

Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde die textliche Festsetzung Nr. 11 getroffen. Sie lautet: *„Im Plangebiet des Geltungsbereiches ist die Fläche mit dem Kennbuchstaben A mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“*

Festzuhalten bleibt an dieser Stelle, dass die innere Erschließung des Plangebietes im Wesentlichen unversiegelt bleiben soll.

13.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises - Erschließung von Hinterliegern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurden für „Hinterlieger“ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für einen eingeschränkten Personenkreis, also zugunsten der Nutzer und Besucher sowie Ver- und Entsorger, Feuerwehr und Rettungsdiensten festgesetzt.

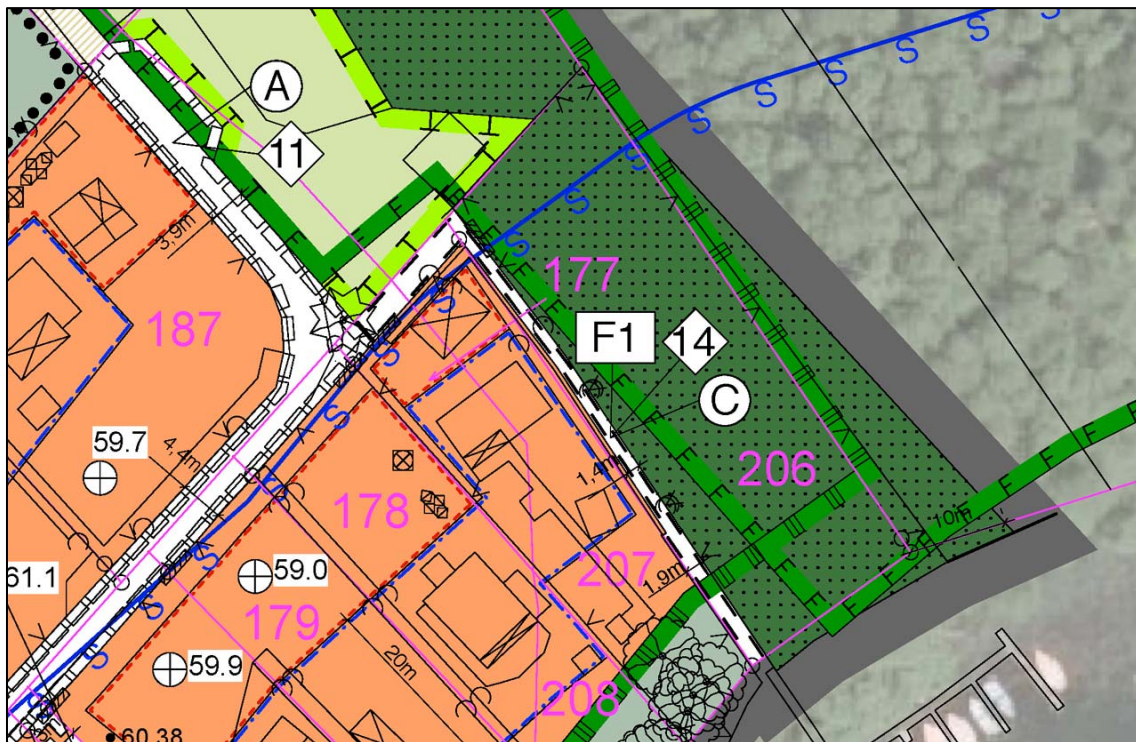
Für die Fläche F4 wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 224, 227 und 228 festgesetzt. Laut Aussage der Grundstückseigentümer wurde für das Geh- und Fahrrecht eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für diese Flurstücke getroffen.

Hierfür wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 getroffen: *„Die Fläche F4 mit dem Kennbuchstaben B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 224, 227 und 228 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“*

55

Im Nordosten des Plangebietes auf dem Flurstück 206, Flur 1 wurde ein Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 187, 188, 189, 190, 191, 193, 196, 197, 198, 199 und 200, Flur 1 festgesetzt. Hierfür wurde die textliche Festsetzung Nr. 14 getroffen. Sie lautet:

„Die Fläche F1 mit dem Kennbuchstaben C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 187, 188, 189, 190, 191, 193, 196, 197, 198, 199 und 200 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).“



Die Fläche F2 auf dem Flurstück 181, Flur 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 156 zu belasten. Dazu wurde die textliche Festsetzung Nr. 15 getroffen. Sie lautet: „Die Fläche F2 mit dem Kennbuchstaben C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 156 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).“

Für die Fläche F3, die teilweise auf den Flurstücken 157, 158, 159, 160, 186 und 192 verläuft, wurde ein Gehrecht zugunsten der Besucher und Nutzer der Flurstücke 157, 158 und 159 festgesetzt. Für dieses Gehrecht ist eine schriftliche Vereinbarung unter den jeweiligen Grundstückseigentümern getroffen worden. Hierfür wurde die textliche Festsetzung Nr. 16 getroffen. Sie lautet: „Die Fläche F3 mit dem Kennbuchstaben C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 157, 158 und 159 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).“

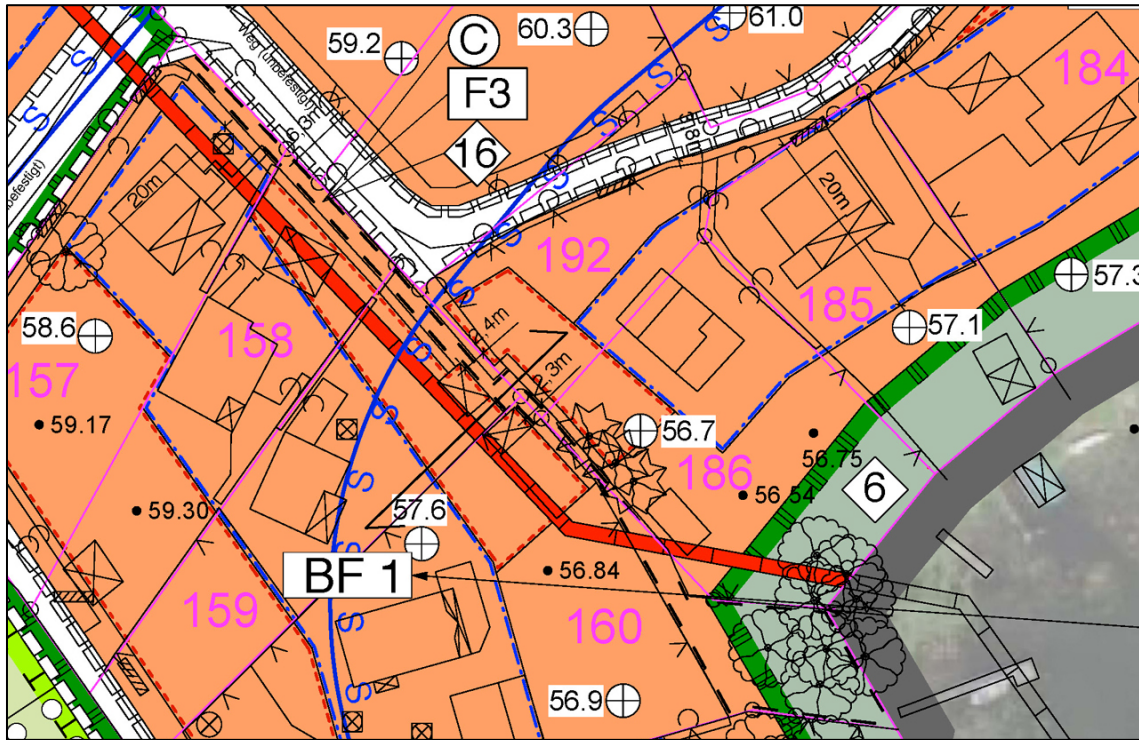


Abb. 53: Nebenzeichnung B - Fläche F3 (Stand 02/2019)

14. Technische Infrastruktur

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom wird durch die E.DIS AG gesichert.



Abb. 54: Trafostation im Plangebiet

Mit Schreiben vom 03.01.2017 teilte die E.DIS AG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihren Leitungsbestand mit. Die mitgeteilten Mittelspannungstrassen wurden nachrichtlich in die Planung übernommen.



Abb. 55: Übersicht Leitungsbestand der E.DIS AG im Plangebiet - Stromleitungen (Stand 01/2017)

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte die E.DIS Netz GmbH mit Schreiben vom 29.10.2018 mit, dass die grundsätzliche Zustimmung zur beschriebenen und dargestellten Planungsmaßnahme erteilt wird. Zusätzlich hat die E.DIS Netz GmbH folgende Hinweise mitgeteilt:

- Die E.DIS Netz GmbH weist auf die einzuhaltenden Abstände zu den vorhandenen Anlagen hin. Dieser beträgt 2 m in alle Richtungen.
- Leitungsgefährdende Erdarbeiten sowie die Einbringung von Pfählen und Pfosten dürfen nicht vorgenommen werden.
- Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen nur im Rahmen der jeweils gültigen DIN-VDE-Vorschriften und nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die E.DIS Netz GmbH errichtet werden.

Weiterhin hat die E.DIS Netz GmbH für den Bereich der Transformatorenstation einen Lageplan übermittelt.

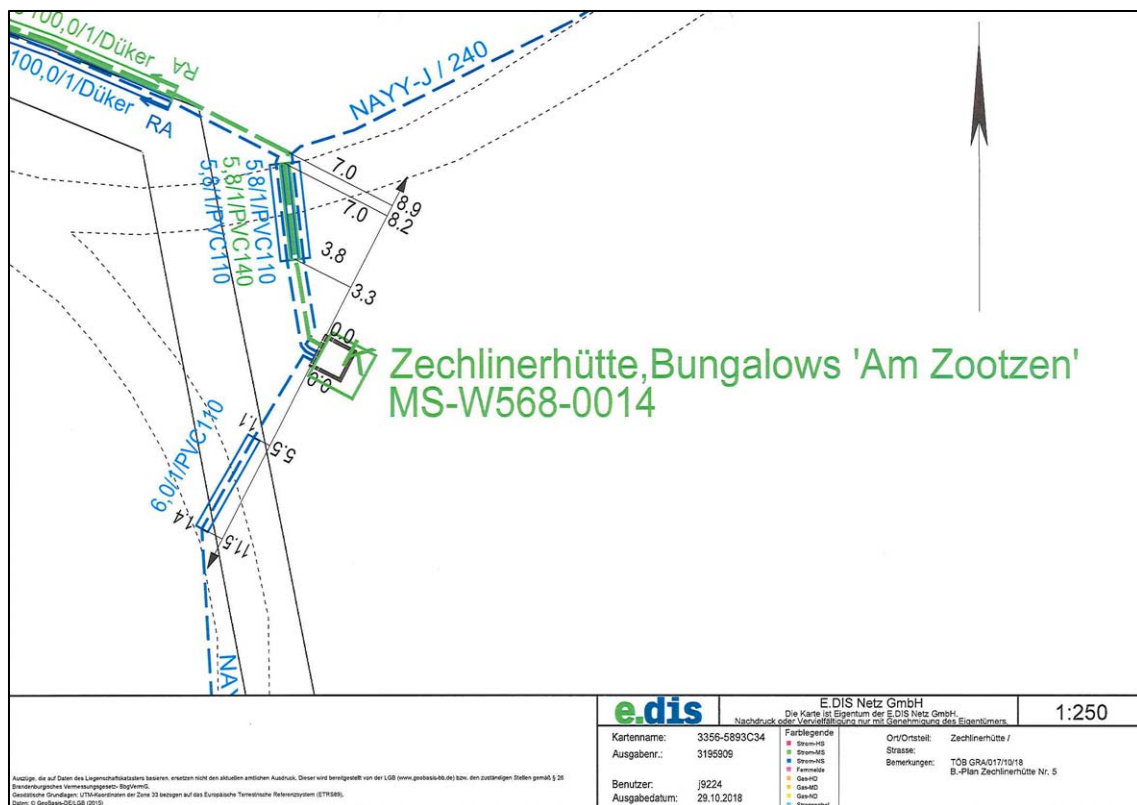


Abb. 56: Transformatorenstation der E.DIS Netz GmbH im Plangebiet - Mittelspannungskabel (grün) und Niederspannungskabel (blau) (Stand 29.10.2018)

Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt nach Angabe der Grundstückseigentümer durch eigene in den Gärten vorhandene Brunnen.

Das Abwasser ist entsprechend der Satzung des Servicebetriebes Rheinsberg in der Ortslage mobil oder in Kleinkläranlagen zu entsorgen. Nach Auskunft der Grundstückseigentümer erfolgt die Entleerung der Gruben durch die Trink- und Abwasserverband Lindow-Gransee (TAV).

Niederschlagswasser

Im Rahmen der formellen Beteiligung hat die untere Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgende Hinweise mitgeteilt:

1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.
2. Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde.
3. Niederschlagswasser und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Das Schmutzwasser der Grundstücke ist über Sammelgruben oder Kleinkläranlagen zu entsorgen. Die jeweilige Entsorgungsvariante wird für den Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde geprüft.
4. Sollte die Entsorgung des Schmutzwassers über Kleinkläranlagen geplant sein, ist für die Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer (z.B. Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
5. Die Errichtung und der Betrieb einer Schmutzwassersammelgrube sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Dichtheit der Sammelgrube ist nachzuweisen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

6. Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen ist, sofern noch nicht geschehen, bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
7. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
8. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Abfall (siehe auch Kapitel 13.1)

Zur Entsorgung des in der Siedlung „Der Werder“ anfallenden Mülls sind Sammelbehälter im Bereich der Trafostation geplant. Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 getroffen: *„Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine Trafostation sowie eine Abfallsammelstelle mit zusammen 40 qm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)“*.

Die Flächengröße ist so bemessen, dass hier verschiedene Müll- und Wertstoffcontainer für ca. 70 Wohneinheiten aufgestellt werden können. Für die Aufstellung der Container wurden zwei Entwurfsvarianten erarbeitet. In der ersten Entwurfsvariante wurde die Verkehrsfläche auf dem Flurstück 273, Flur 1 entlang geführt, wobei sich die Container nordöstlich der Trafostation anordnen. In der zweiten Variante wurde die Verkehrsfläche nach dem tatsächlichen Verlauf angenommen. Hier sind die Container eigenständig im Nordosten der Fahrbahn platziert. Beide Varianten ermöglichen einen promlenlosen Abtransport durch die AWU GmbH und gleichzeitig bietet die großzügige Fläche um die Trafostation genügend Raum für ein konfliktfreies Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges. Durch die Lage an der Zufahrt der Siedlung wird damit erreicht, dass sich das Müllfahrzeug nicht in die schmalen Straßen begeben muss. Im weiteren Verlauf der Planung wurde die private Verkehrsfläche im Flurstück 273 entlang geführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin.

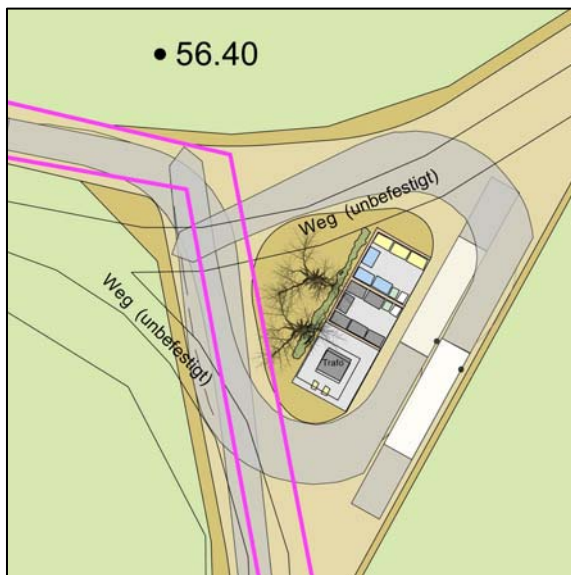


Abb. 57: Fläche für Müll- und Wertstoffcontainer Entwurfsvariante 1 (Stand 05/2016)

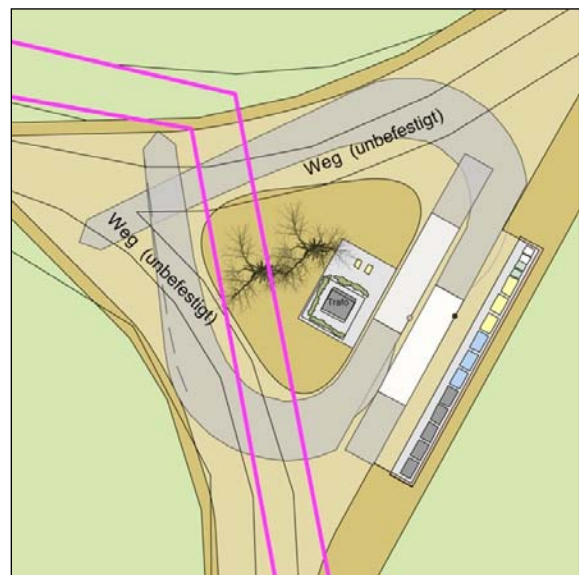


Abb. 58: Fläche für Müll- und Wertstoffcontainer Entwurfsvariante 2 (Stand 05/2016)

Brandschutz

Entsprechend dem Schreiben des Landkreises Ostprignitz-Ruppin - Brandschutzdienststelle vom 12.11.2018 ist für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zugrunde zu legen. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) festgelegt.

Für die Gewährleistung des sog. Grundschutzes ist nach § 3 (1) BbgBKG die Stadt Rheinsberg als Träger des Brandschutzes verantwortlich. Aus der Sicht der Brandschutzdienststelle sind aufgrund der Größe des Plangebietes hier zwei voneinander unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen oder Brunnen) unter Beachtung der Löschbereiche herzurichten. Der Löschwasserbedarf beträgt für das Plangebiet 48 cbm/h im jeweiligen Löschbereich von 300 m. Der Bedarf muss über den Zeitraum von zwei Stunden nachweislich gesichert sein. Dies wird in Abstimmung zwischen der Stadt Rheinsberg und der Brandschutzdienststelle im Rahmen des Vollzuges sichergestellt.

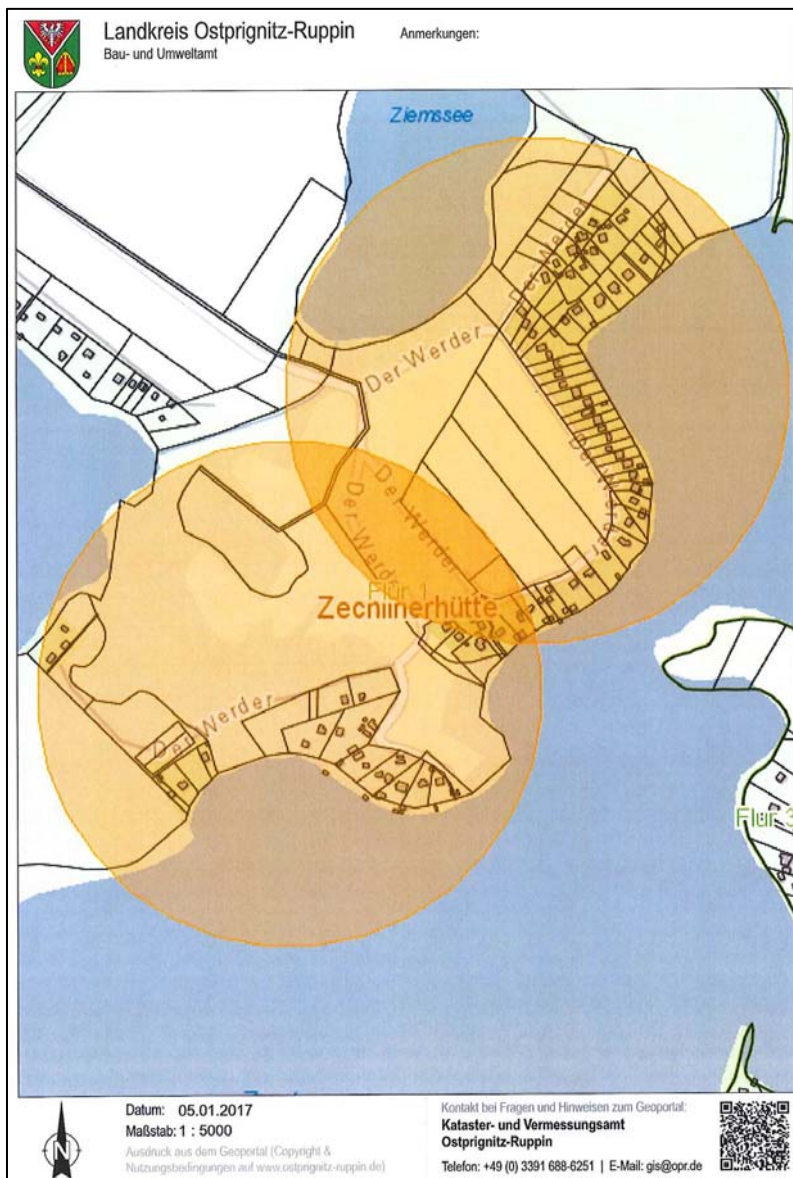


Abb. 59: Vorschlag Löschwasserbereiche der Brandschutzdienststelle (Stand: 05.01.2017)

15. Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Der Werder“ sind als Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen alleinig § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen angebracht. Ein Allgemeines Wohngebiet für ständiges Wohnen ist nicht sinnvoll. Zudem würden dann Wochenendhäuser grundsätzlich unzulässig sein und ein erheblicher Erschließungsmehraufwand erforderlich werden.

Innerhalb des § 10 Abs. 1 BauNVO kommen insbesondere in Betracht:

- Wochenendhausgebiete und
- Ferienhausgebiete.

Ferienhausgebiete unterscheiden sich von Wochenendhausgebieten insbesondere dadurch, dass sie einem ständig wechselnden Personen- und Nutzerkreis zugänglich gemacht werden. Wochenendhausgebiete dienen vor allen Dingen einem gleichbleibenden Personenkreis, z.B. für Familien zur Erholungsnutzung. Mit Ferienhausgebieten sind wegen des wechselnden Personenkreises auch höhere nachbarschaftliche Beeinträchtigungen verbunden (Feiern am Wochenende), während die Wochenendhausnutzer gerade am Wochenende dem Ruhebedürfnis nachgehen.

Zur Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan folgendes festgesetzt: Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhäuser nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 10 BauNVO.

Zulässig sind demzufolge: Nur Gebäude, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen. Ortsfest genutzte Wohnwagen oder Mobilheime gelten als Wochenendhäuser und unterliegen somit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Unzulässig sind: das Um- und Ausbauen von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken sowie die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume.

Zur Ergänzung des baulichen Bestandes wurden in nur wenigen Lücken und auf dem Flurstück 156 im Baufeld 4 eine zusätzliche Wochenendhausfläche festgesetzt.

Das im Baufeld 4 für das Flurstück 156 vorgesehene Grundstück nimmt als ergänzende Baufläche eine Sonderstellung ein. Wie schon im Kapitel Erschließung dargelegt, sind die Flurstücke 177 - 193, 195 - 200, 206 - 210 und 216 - 221 verkehrlich ausschließlich über das Flurstück 156 angeschlossen. Der Eigentümer des Flurstückes 156 hat in Gesprächen zur Planerstellung glaubhaft gemacht, dass er im Jahr 1990 eine Baugenehmigung für dieses Grundstück erhalten habe. Er hat die Baugenehmigung jedoch nicht ausgeschöpft. Der Eigentümer hat seine Bereitschaft erklärt, die Erschließung der Flurstücke 177 - 193, 195 - 200, 206 - 210 und 216 - 221 über sein Grundstück zuzulassen, insoweit er ebenfalls auf seinem Grundstück eine Wochenendhausnutzung realisieren kann.

Nach mehreren Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin konnte folgender Kompromiss erzielt werden. Das Sondergebiet wird auf ca. 870 qm reduziert und die angrenzende Fläche als private Grünfläche bzw. SPE-Fläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird demzufolge „in die Befreiungslage“ hin ein geplant.

Neben der reduzierten Sondergebietsfläche wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

Festsetzung Nr. 25: *„Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 6 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 156 - sind die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Flächenversiegelungen sowie Gehölzpflanzungen unzulässig. Die Fläche ist mit der Regiosaatgutmischung Feuchtwiese mit 70% Gräser / 30% Kräuter und Leguminosen des Herkunftsgebietes 4 - Ostdeutsches Tiefland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“*

Festsetzung Nr. 26: *„Auf der festgesetzten privaten Grünfläche Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 156 ist die Errichtung baulicher Anlagen oder Flächenversiegelungen von bis zu 25 qm für Nebengebäude oder Spielgeräte zulässig. Bepflanzungen dürfen nur mit gebietsheimischen Gehölzarten des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes der Pflanzenliste D vorgenommen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“*

Pflanzenliste D:

Silber-Weide	Salix alba
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Korb-Weide	Salix viminalis
Mandel-Weide	Salix triandra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana

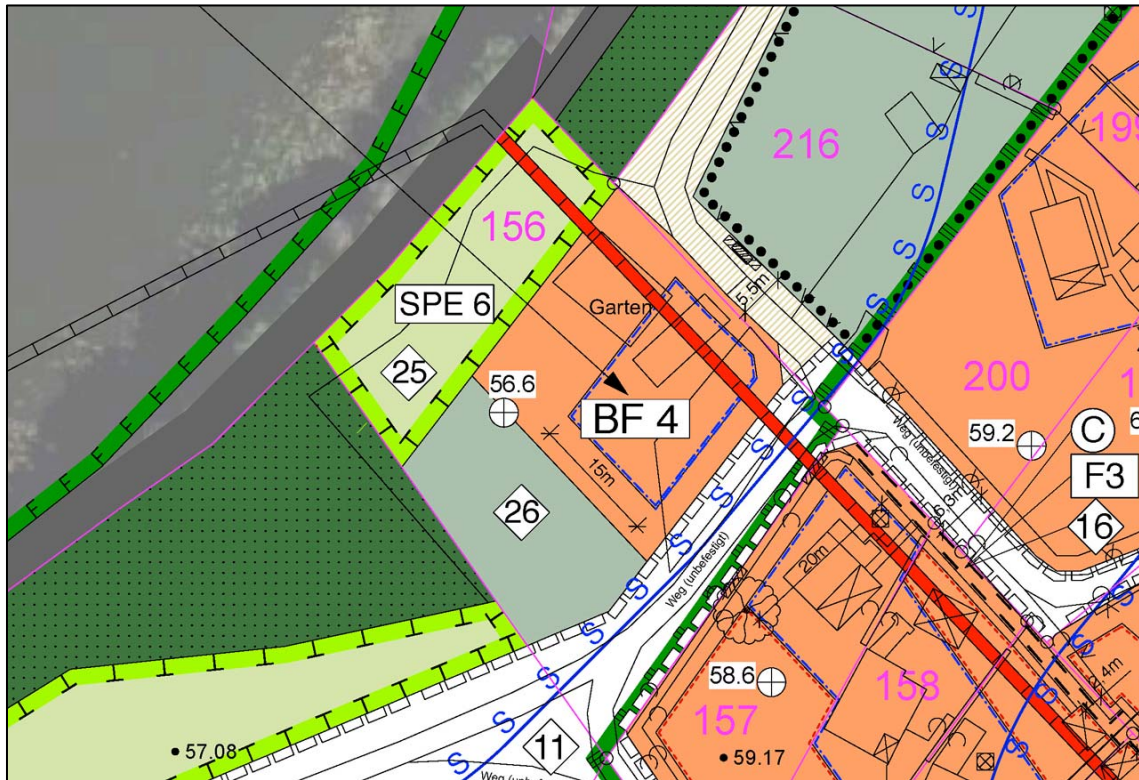


Abb. 60: Flächen zum Anpflanzen (Stand 02/2019)

Mit der von der Unteren Naturschutzbehörde avisierten positiven Stellungnahme zur formellen Beteiligung zu diesem Sachverhalt ist dann die Festsetzung des Bebauungsplanes möglich.

16. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan wird über die Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

16.1 Grundfläche (GR)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen. In dem vorhandenen Gebiet ist nicht die mögliche relative Ausnutzung eines Grundstückes entscheidend, sondern die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit. Deshalb wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (relative Grundfläche) zu Gunsten der Grundfläche in qm verzichtet.

Mit der Festsetzung der Grundfläche soll regelhaft auch das „Kippen“ des Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet vermieden werden. In der Kommentierung zu § 10 BauNVO gehen sowohl Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautberger als auch Fickert / Fieseler davon aus, dass Wochenendhäuser inklusive überdachter Terrassen und Logien 70 qm umfassen können. Bei Neuplanungen für solche Wochenendhausgebiete „auf der grünen Wiese“ ist eine solche Fest-

setzung aber durchaus sinnvoll. Für sich im Bestand entwickelnde Wochenendhausgebiete ist sie mehr als konfliktträchtig, weil die Eigentümer und Nutzer der Wochenendhäuser nach 1990 nach bestem Wissen und Gewissen Modernisierungs- und Ergänzungsmaßnahmen vorgenommen haben und so die ursprüngliche Größe der Gebäude angewachsen ist, ohne dass die einzelnen Nutzer widerrechtliche bauordnungsrechtliche Zustände herstellen wollten.

In der Kommentierung zu § 10 BauNVO von Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger Randnummer 23a wird festgehalten, dass die äußere Grenze der Grundfläche bei Wochenendhäusern bei 117 qm liegt.

Die Berechnung der Grundfläche (GR) der Hauptgebäude erfolgte entsprechend der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ mit Stand: November 2009 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie dem „Leitfaden für Entwurfssasser - Hinweise zu Bauunterlagen“ vom Bauamt, Abt. Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Mainz mit Stand: 4. Auflage 12/2011 (inkl. Ergänzungen Stand: 10/2014). Es wurden drei Maße für die Grundfläche (GR) erarbeitet.

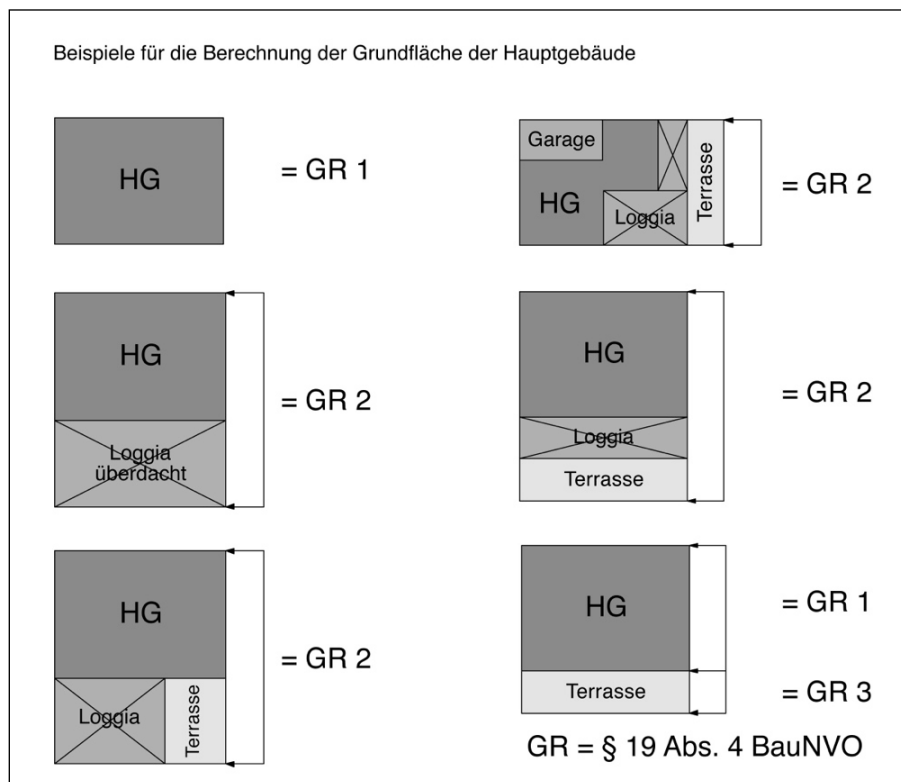


Abb. 61: Ermittlung der Grundfläche (GR) (Stand 05/2016)

Die Grundfläche 1 (GR 1) umfasst das Hauptgebäude. Die Grundfläche 2 (GR 2) umfasst das Hauptgebäude mit integrierten Garagen, Loggien und angrenzenden teilweise oder komplett überdachten Terrassen. Die Grundfläche 3 (GR 3) umfasst die sonstigen versiegelten Flächen wie selbstständige Terrassen sowie Wegeflächen, Stellplätze etc.

Die oben beschriebene Grundfläche ist im Rahmen einer Bestandsaufnahme mit Hilfe der Vermessung und nachträglicher Kartierung detailliert aufgenommen worden. Für die Grundfläche 1, also das tatsächliche Hauptgebäude ergibt sich folgendes Bild:

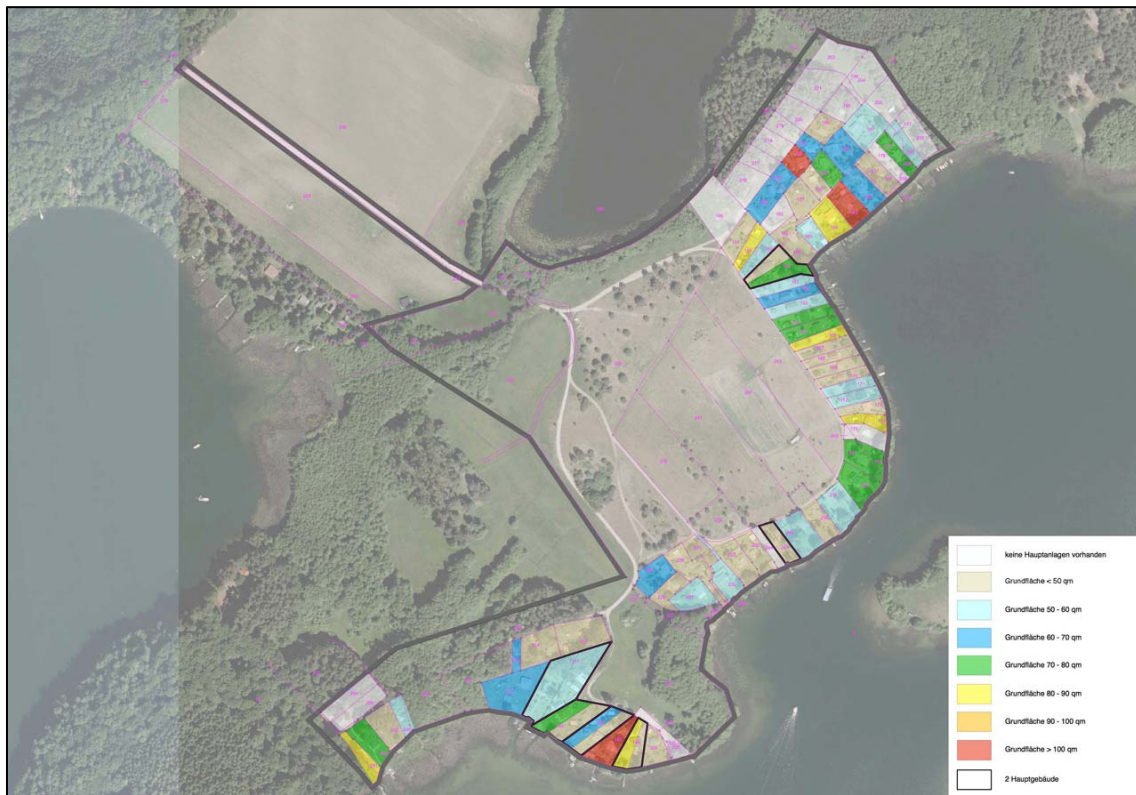


Abb. 62: Ermittlung der Grundfläche 1 (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)

Bei einer möglichen Festsetzung einer Grundfläche von 60 qm würden 40 % der Gebäude oberhalb des zulässigen Wertes liegen. Definiert man die Zulässigkeitschwelle für die tatsächliche Hauptnutzung auf 80 qm, sind entsprechend 85 % der vorhandenen baulichen Nutzung dieser Festsetzung:



Abb. 63: Ermittlung der Grundfläche 1 unter 60 qm / über 60 qm (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)



Abb. 64: Ermittlung der Grundfläche 1 unter 70 qm / über 70 qm (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)

Grundfläche	Anzahl Hauptgebäude								
	GR 1				GR 2				
< 50 qm	III III III III III II	(27)	60 %			III III III	(13)	33 %	
50 - 60 qm	III III III Kommentierung des BauGB zu Neuplanungen	(15)				III III	(10)		
60 - 70 qm	III IIII	(9)	75 %	40 %	III III III	(13)	83 %	67 %	
70 - 80 qm	III IIII	(9)	85 %		III III I	(11)			
80 - 90 qm	III I	(6)	15 %		III III I	(11)			
90 - 100 qm	---	(0)			III	(4)			
> 100 qm	III	(3)			III II	(7)			
Summe	69 Hauptgebäude						10 %		

Abb. 65: Berechnung der Grundfläche im Plangebiet (* jeweils Abrundung bis 0,4) (Stand 02/2019)

Aus diesem Grunde ist die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen worden: „Für Wochenendhausgrundstücke ist eine Grundfläche 1 (tatsächliche Hauptgebäude - siehe Nebenzeichnung C) von jeweils höchstens 70 qm zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Grundfläche 1 von 70 qm können zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand vom 25.11.2015) und die Grundfläche 3 um den entsprechenden Betrag gemindert ausgenutzt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)“

Bei der im Bebauungsplan als Grundfläche 2 definierten Wert, also der Hauptgebäude inklusive überdachter Terrassen und Loggien, entsprechend dem vorstehenden Schaubild wären bei einer Grenze der festgesetzten Grundfläche von 60 qm 2/3 oberhalb dieses Schwellenwertes. Setzt man den Schwellenwert der Hauptgebäude inklusive überdachter Terrassen und Loggien auf 90 qm, liegen 83 % der Wochenendhäuser unterhalb des Schwellenwertes.

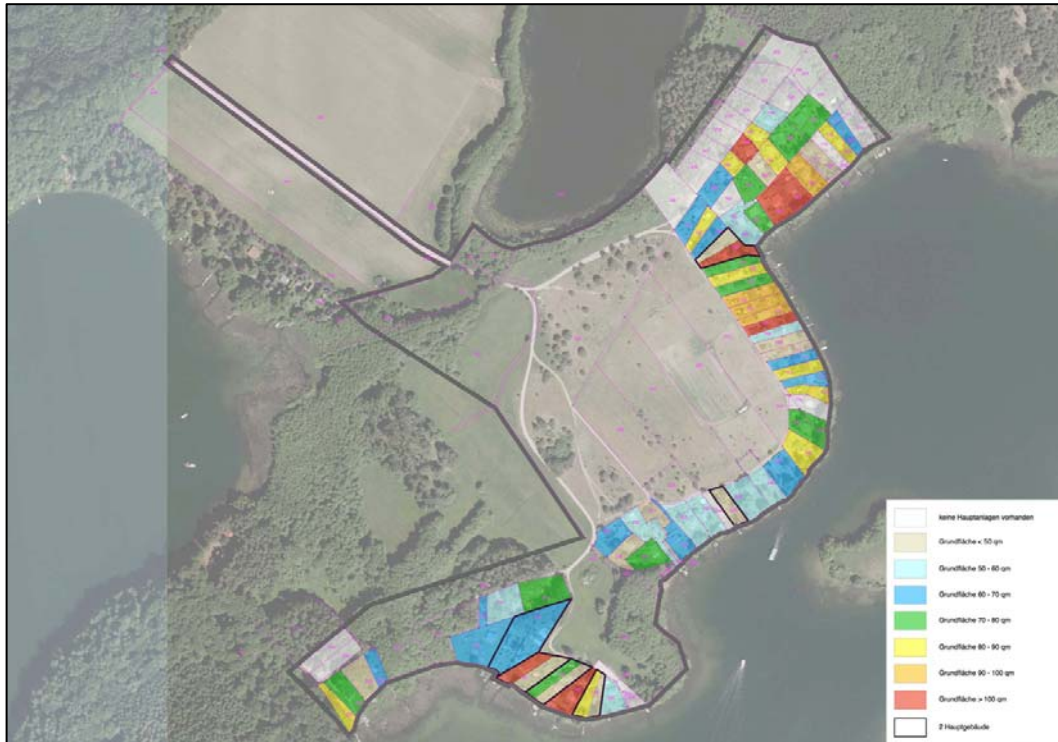


Abb. 66: Ermittlung der Grundfläche 2 (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)



Abb. 67: Ermittlung der Grundfläche 2 unter 60 qm / über 60 qm (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)



Abb. 68: Ermittlung der Grundfläche 2 unter 90 qm / über 90 qm (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)

Für die Grundfläche 2 ist die textliche Festsetzung Nr. 2 getroffen worden: *„Für Wochenendhausgrundstücke ist eine Grundfläche 2 (Hauptanlagen mit eingebauten Garagen, überdachten Terrassen etc. - siehe Nebenzeichnung C) von jeweils höchstens 90 qm zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Grundfläche 2 von 90 qm können zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand vom 25.11.2015) und die Grundfläche 3 um den entsprechenden Betrag gemindert ausgenutzt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)“*

Die Grundfläche 3 umfasst dann die freistehenden Terrassen sowie sonstige Wegeflächen und Stellplätze. Festgehalten werden kann, dass mit einer Festsetzung von 100 qm für solche bauliche Anlagen nur wenige Wochenendhausgrundstücke über diesem Schwellenwert liegen.



Abb. 69: Ermittlung der Grundfläche 3 (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)

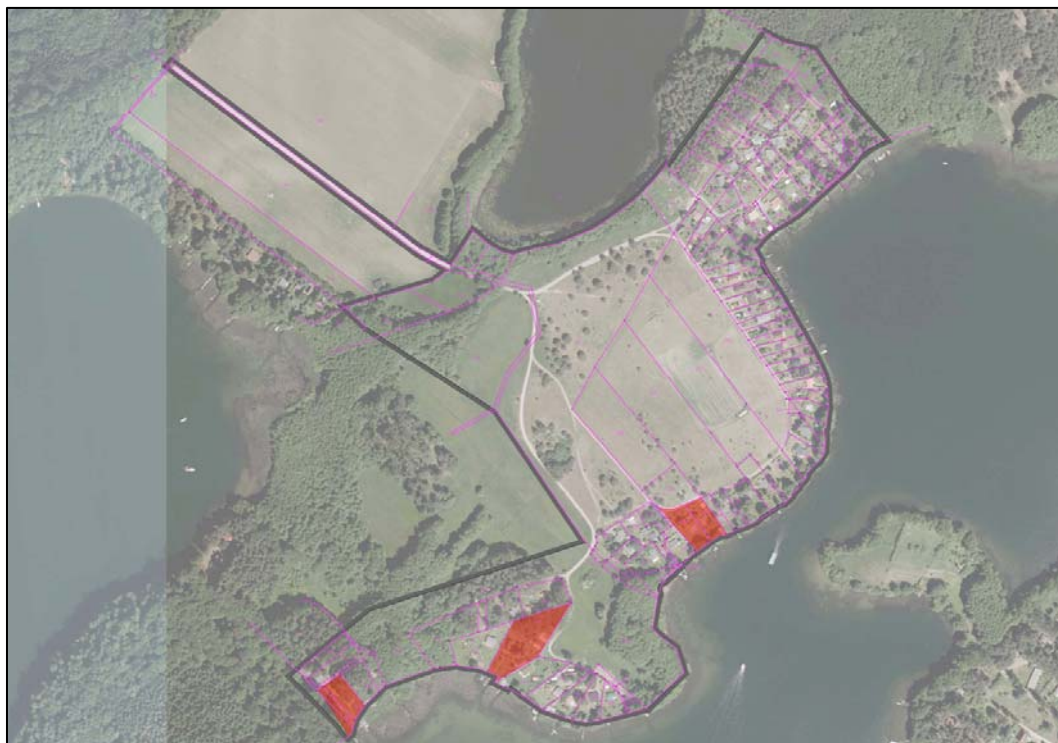


Abb. 70: Ermittlung der Grundfläche 3 über 150 qm (GR) (Stand = Vermessung 25.11.2015)

Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen worden: *„Für Wochenendhausgrundstücke ist eine Grundfläche 3 (Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen oder Carports, freistehende Terrassen, sonstige Wege - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) von jeweils höchstens 100 qm zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Grundfläche 3 von 100 qm können zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand vom 25.11.2015) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO).“*

Demzufolge wurden für die Wochenendhausgrundstücke Schwellenwerte von 70 qm für die Hauptnutzung, für die Hauptnutzung direkt begleitende Nebenanlagen, also inkl. überdachter Terrassen und Logien mit 90 qm und für weitere Nebenanlagen mit ergänzenden 100 qm für freistehende Terrassen, Stellplätze, Carports und Wege getroffen. Die örtliche Situation wird mit dieser Festsetzung sachgerecht abgebildet. Regelhaft besteht zudem die Möglichkeit im vorbestimmten Rahmen Verbesserungen in der Nutzungsqualität zu realisieren.

In den Festsetzungen zur Grundfläche 1 und 2 ist dann ein Ausnahmetatbestand definiert worden, dass zur Heilung baurechtswidriger Zustände auch Abweichungen zugelassen werden können, wenn es sich um Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand 25.11.2015) und die Grundfläche 3 um den entsprechenden Betrag gemindert ausgenutzt wird. Als Beispiel ist eine Hauptnutzung von 100 qm realisiert, demzufolge kann dann die Grundfläche 3 für Nebenanlagen nur noch mit 80 qm ausgenutzt werden. Eine Überschreitung der Gesamtversiegelung geht dann damit nicht einher.

Eine vergleichbare Festsetzung ist für die Hauptgebäude mit den eng begleitenden Nebennutzungen wie überdachten Terrassen und Logien getroffen worden. Auch hier müssen Überschreitungen, insoweit sie für diese Konfiguration anzutreffen sind, ebenfalls von der Grundfläche 3 abgezogen werden. Auch hier ein Beispiel: Für ein Wochenendhaus, dass mit Logien und überdachten Terrassen zum Aufnahmezeitpunkt der Vermessung am 25.11.2015 115 qm groß war, stehen dann entsprechend für die Grundfläche 3 für Nebenanlagen nur noch 85 qm zur Verfügung. Überschreitungen bei den Nebenanlagen wären abweichend zulässig, wenn es sich Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt.

Für die Baugebiete wurde hier textliche Festsetzung Nr. 5 getroffen. Sie lautet: *„Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)“*

16.2 Zahl der Vollgeschosse

Um den Charakter der im Plangebiet befindlichen Wochenendhaussiedlung gerecht zu werden, wurde die Zahl der Vollgeschosse durchgängig auf das Höchstmaß I festgesetzt.

Abweichend davon ist wegen mehrerer zweigeschossiger Wochenendhäuser eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, wenn sie zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vorhanden war. Hierfür wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen. Sie lautet: *„Im Sondergebiet Wochenendhaus ist eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Ausnahmsweise kann eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand 25.11.2015) und die entstehende Geschossfläche der maximalen Grundfläche nach den Festsetzungen Nr. 1 und 2 entspricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).“*



Abb. 71: Geschossigkeit im Plangebiet (Stand = Vermessung 25.11.2015)

16.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. In allen Baufeldern beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen aufgrund des vorfindbaren Bestandes 7 m.

Die im Plangebiet festgesetzten Höhen beziehen sich auf die nächstgelegenen Höhenbezugspunkte. Dies hat zum Ziel, dass die Eigenart der im Plangebiet aufeinander folgenden Einzelhäuser bewahrt bleibt und gleichzeitig durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen eine Inanspruchnahme von dauerhaftem Wohnen verhindert wird.

17. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude sind als Einzelhäuser entsprechend Planeinschrieb zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO). Es handelt sich um ein Gebiet, dass durch Einzelhäuser geprägt ist. Die Errichtung von Doppelhäusern oder Gebäudegruppen ist daher ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet, die sogenannte Baufenster ausmachen. In ihnen kann die Stellung des Gebäudes variiert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst in der Regel eine Tiefe von ca. 20 m. Das Baufenster umfasst dabei sowohl die vorhandenen Baukörper und ermöglicht es bei Erweiterung des Gebäudes oder bei einem Neubau von Wochenendhäusern einen gewissen Spielraum innerhalb des Baufenster auszunutzen. Durch die zum See zugewandte Baugrenze wird ein hinreichender Abstand von den empfindlicheren Uferbereichen gewahrt.

18. Flächen für Nebenanlagen

Der zulässige Umfang von Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Kapitel 16.1 vorgestellt worden.

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen zeichnerisch regelhaft auf der den Wochenendhäusern und den überbaubaren Grundstücksflächen seeabgewandten Seite ergänzend festgesetzt worden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Nebenanlagen zwischen der seezugewandten Baugrenze und der Uferlinie nicht festgesetzt worden. Gleichwohl ist dann für die vorhandenen Nebenanlagen die textliche Festsetzung Nr. 6 getroffen worden, die wie folgt lautet: *„Auf den Flurstücken 16, 145, 146, 148, 149, 160 - 176, 178, 179, 180, 182 - 186, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 224 - 227, 230 - 233, 235, 237, 238, 240, 241, 244 - 246, 248 - 251, 322 und 324 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte können zwischen der Uferlinie und der der Uferlinie nächstgelegenen Baugrenze Nebengebäude bis zu einer Größe von 55 qm zugelassen werden, insbesondere sofern sie als zulässige Bestandsanlage an gleicher Stelle oder in größerer Entfernung von der Uferlinie wieder errichtet werden, sofern hierzu die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin ihr Einvernehmen erteilt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“*

Diese Festsetzung ist dann ein Ausnahmezulassungstatbestand, der neben der zulässigen Bestandsanlage die Wiedererrichtung ermöglicht, insoweit die Bedingungen der textlichen Festsetzung eingehalten werden und keine entgegenstehenden Belange von der Unteren Naturschutzbehörde zu diesem Vorhaben vorgetragen werden.

Zur Vermeidung von Versiegelung wurde die textliche Festsetzung Nr. 10 getroffen: *„Flächen für Zuwegungen und Standplätze für Abfallbehälter sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit Pflasterungen zu befestigen. Eine vollständige Versiegelung mit Beton oder bituminösen Decken ist unzulässig. Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit Pflasterungen oder Rassengittersystemen bzw. Wabensystemen zu befestigen. Eine vollständige Versiegelung mit Beton oder bituminösen Decken ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).“*

19. Private Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden private Grünflächen festgesetzt, insbesondere wenn sie wenig oder gar nicht baulich geprägt oder mit Gehölzen bewachsen sind, die keinen Waldcharakter besitzen oder ihn künftig nicht mehr besitzen sollen (siehe Kapitel Wald).

Wichtigste Festsetzung privater Grünflächen sind Erholungsflächen im Landschaftsschutzgebiet, wie z.B. der direkte Uferbereich von 10 m zur Flurstücksgrenze.



Abb. 72: Uferbereich von 10 m im Landschaftsschutzgebiet (Stand: 02/2019)

Weitere private Grünflächen werden auf den Flurstücken 255, 323, 325, 326 sowie 156 festgesetzt. Auf diesen Flächen war die Festsetzung von Sondergebietsflächen nicht möglich. Zum Flurstück 156 wurde im Kapitel 15 - Art der baulichen Nutzung - ausführlich eingegangen.

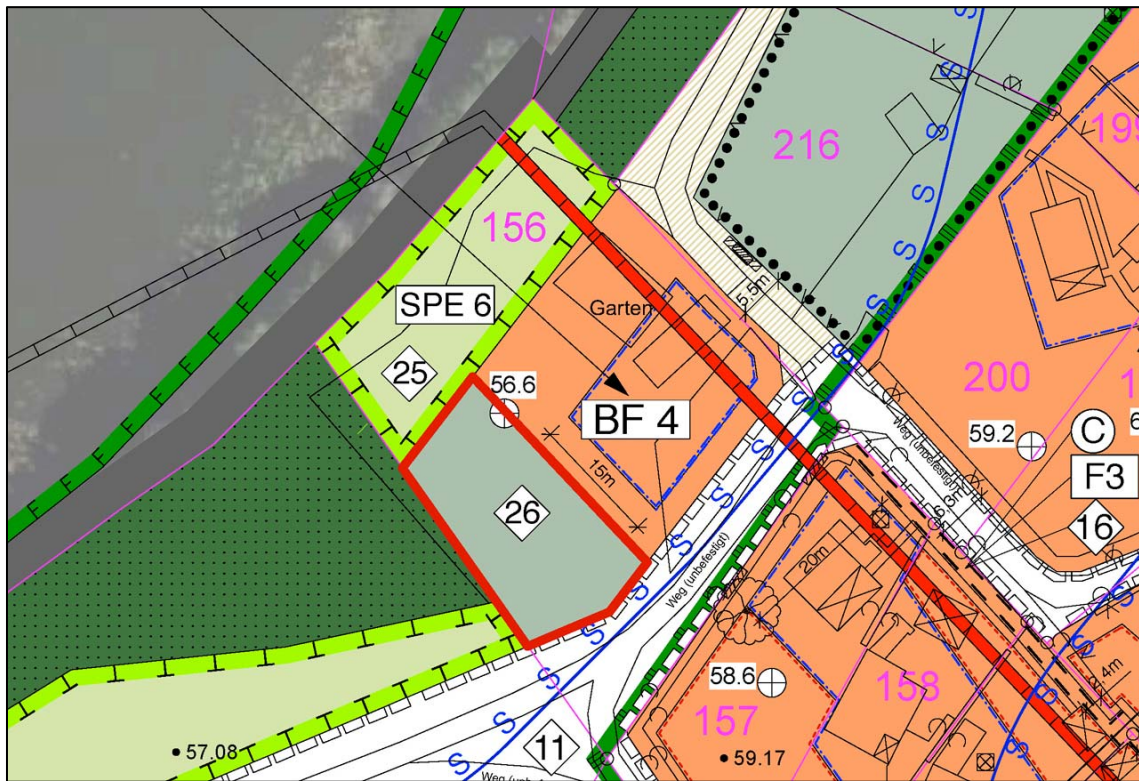


Abb. 73: private Grünfläche auf dem Flurstück 156 (Stand: 02/2019)

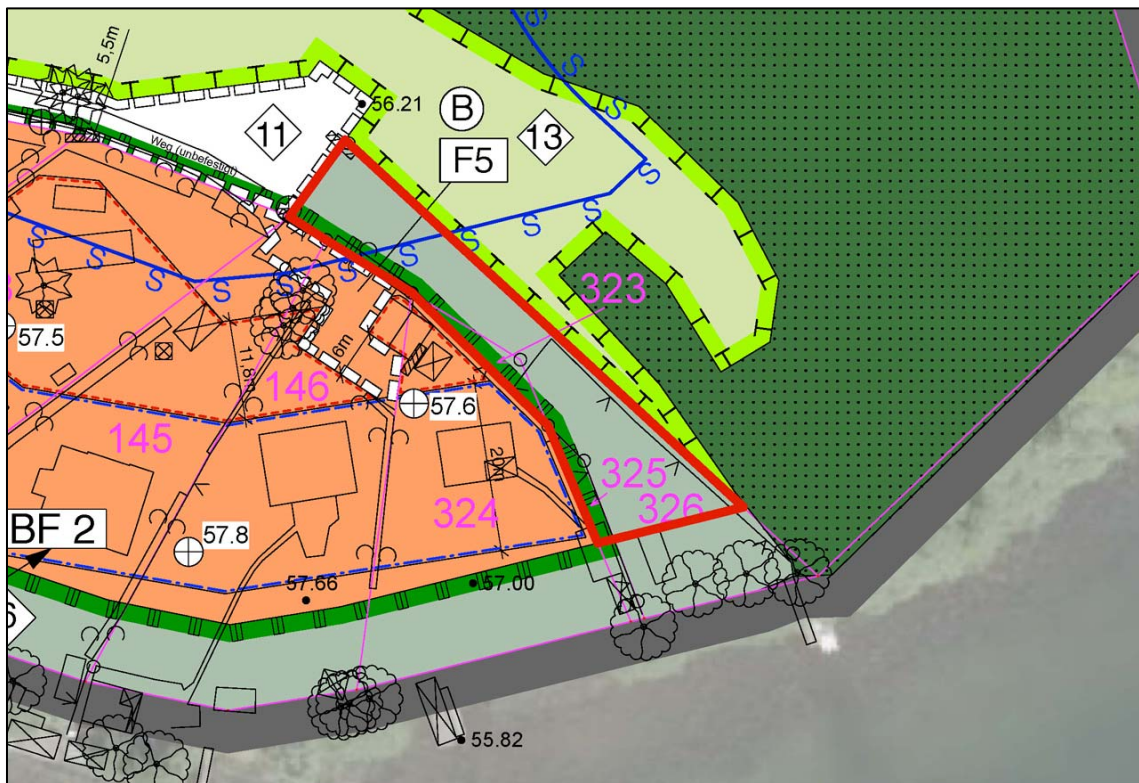


Abb. 74: private Grünfläche auf den Flurstücken 323, 325 und 326 (Stand: 02/2019)

Auf dem Flurstück 255 wurde eine private Grünfläche festgesetzt die eine ergänzende Festsetzung zur Größe des bestehenden Carports erhält, für das eine Baugenehmigung vorliegt.

Die Festsetzung Nr. 20 lautet wie folgt: „Auf dem Flurstück 255 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche die Errichtung eines Carports von bis zu 110 qm zulässig.“

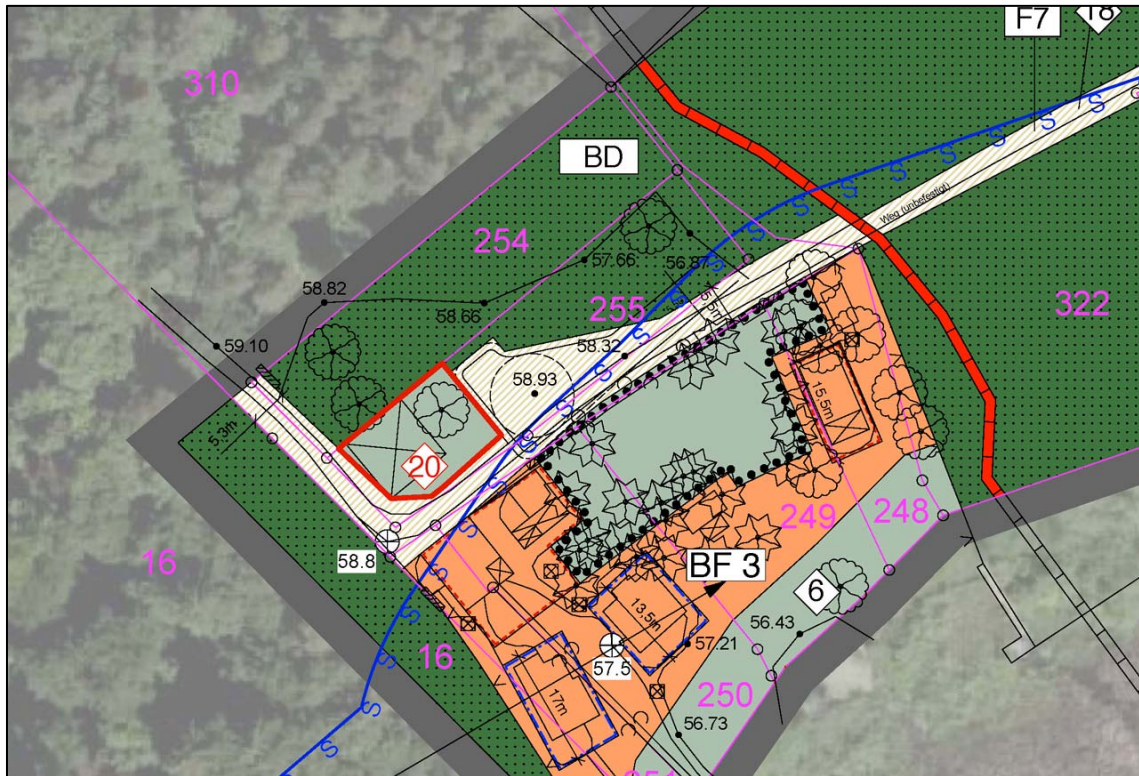


Abb. 75: private Grünfläche auf dem Flurstück 255 (Stand 02/2019)

Auf dem Flurstück 242 wurde wegen der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Gleiches gilt für die Flurstücke 323, 325 und 326. Hier wurde die im Vorentwurf festgesetzte Sondergebietsfläche zurückgenommen und als private Grünfläche festgesetzt.



Auf dem Flurstück 231 sind nicht baulich genutzte Teile des Erholungsgrundstückes als private Grünfläche festgesetzt worden.

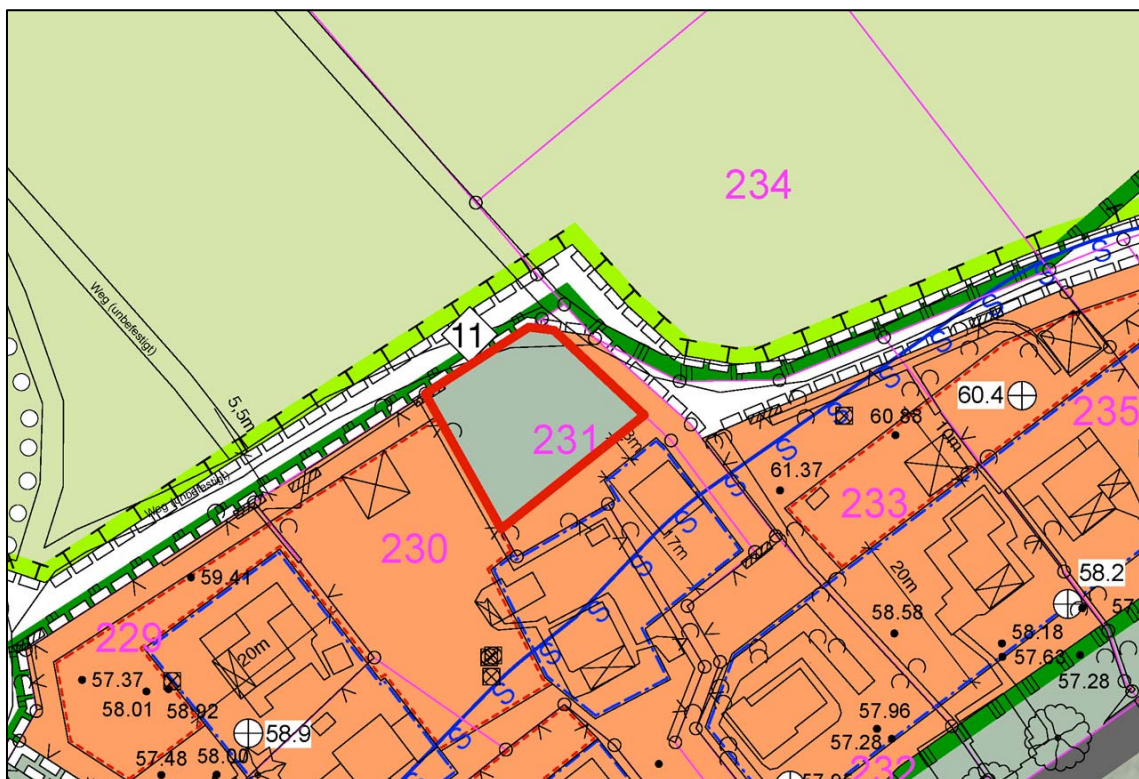




Abb. 81: private Grünfläche auf den Flurstücken 195 und 216 - 221 (Stand 02/2019)

Des weiteren sind mit Gehölzen bestandene Grundstücksteile, die jedoch nicht Wald sind, als private Grünflächen festgesetzt worden.

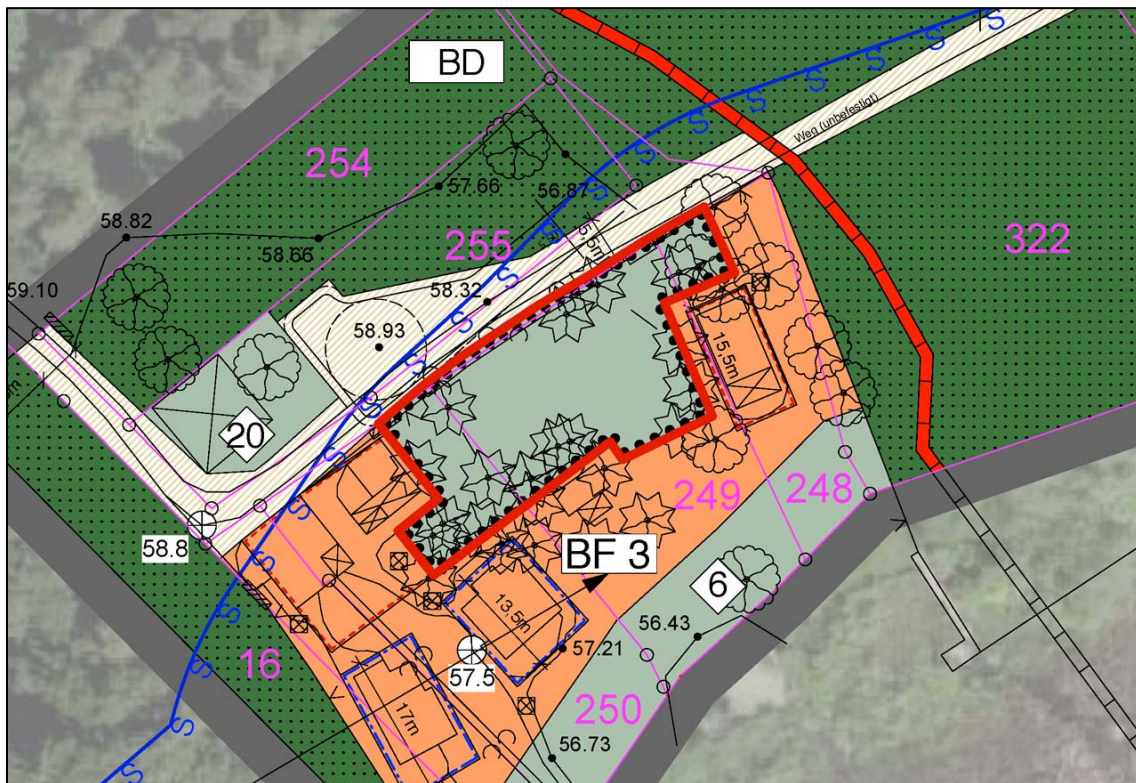


Abb. 82: private Grünfläche im Baufeld 3 (Stand 02/2019)

20. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit Gehölzen bewachsenen Flächen, die nicht entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde als Wald zu klassifizieren sind, wurden im Bebauungsplan als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Dies gilt auch für die Flurstücke im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Verwiesen wird auf Kapitel 12. Für die Sicherung der vorhandenen Nebenanlagen in diesem Bereich wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 getroffen. Sie lautet: „Auf den Flurstücken 195, 216, 217, 218, 219 und 220 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte können innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der überlagernden Fläche zum Erhalt von Gehölzen ausnahmsweise je Flurstück bis zu zwei Nebengebäude mit zusammen bis zu 35 qm zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).“

Des Weiteren wurde aufgrund der bestehenden Zufahrten auf den Flurstücken 216 bis 220 zu den Grundstücken (Flurstücke 196, 197, 198, 199 und 200) die textliche Festsetzung Nr. 19 getroffen. Sie lautet: „In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der überlagernden Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist auf den Flurstücken 216 - 220 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte in der gesamten Tiefe des Flurstückes jeweils eine Zuwegung in einer Breite von 3,50 m zulässig.“

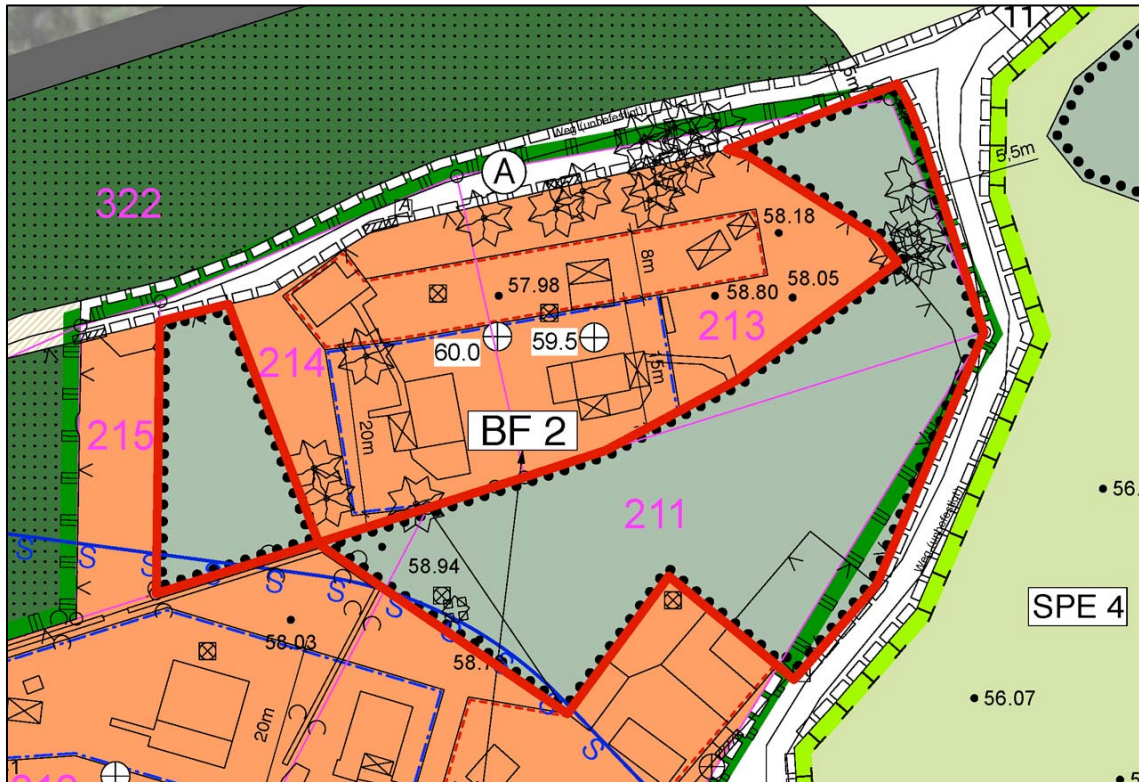


Abb. 83: Fläche zum Erhalt auf den Flurstücken 211, 213, 214 (Stand 02/2019)

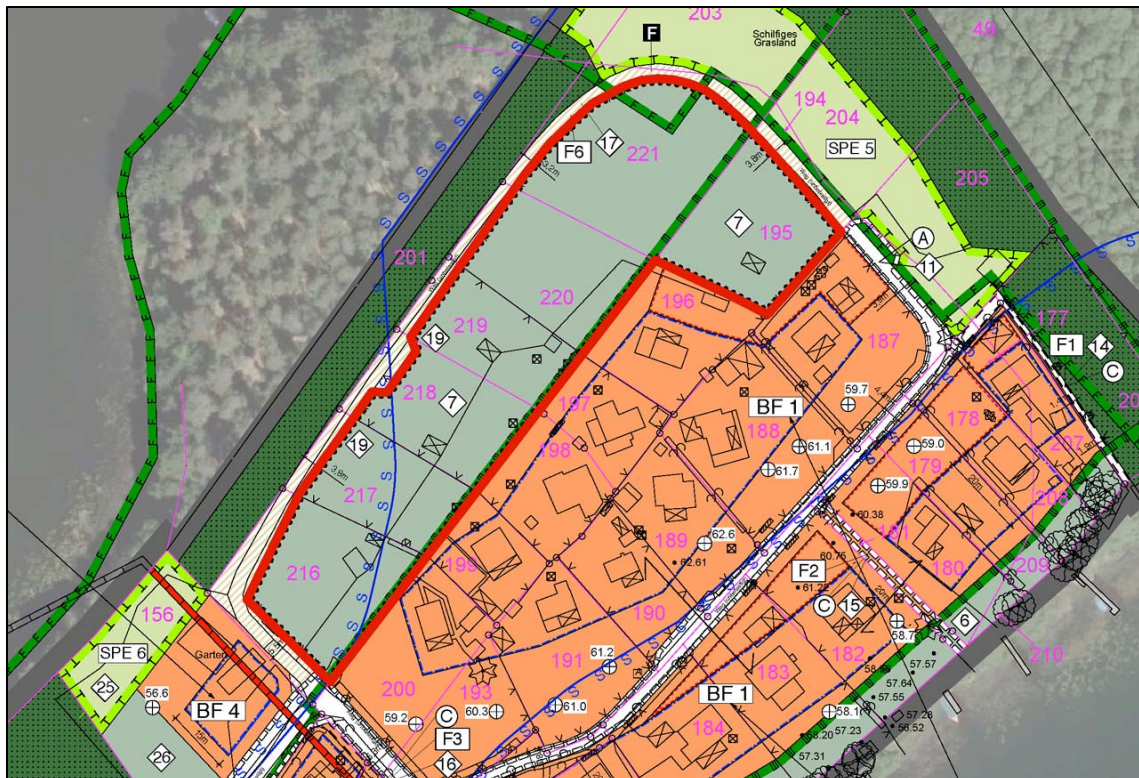


Abb. 84: Fläche zum Erhalt auf den Flurstücken 195 und 216 - 221 (Stand 02/2019)

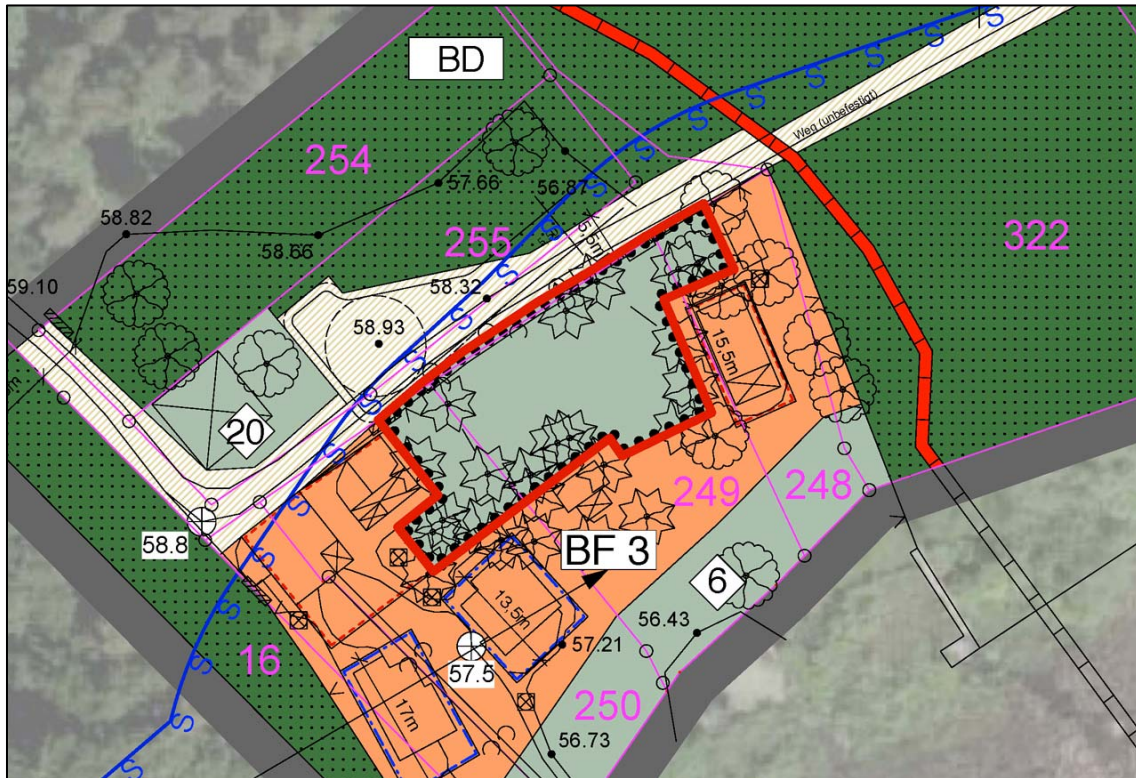


Abb. 85: Fläche zum Erhalt im Baufeld 3 (Stand 02/2019)

21. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

Die mit Gehölzen bewachsenen Flächen, die nicht entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde als Wald zu klassifizieren sind, wurden im Bebauungsplan als Flächen zum Erhalt festgesetzt.

Im Plangebiet wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung SPE 1 bis SPE 6 festgesetzt. Diese dienen zur Sicherung der vorhandenen Wiesenflächen (stillgelegte landwirtschaftliche Nutzflächen).

Da sich aufgrund der Bestandssituation auf dem Flurstück 238 innerhalb der SPE-Fläche 2 abflusslose Sammelgruben befinden, wurden diese Nebenanlagen festgesetzt. Hierfür wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 getroffen. Sie lautet: „Innerhalb der SPE 2 können auf dem Flurstück 238 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte ausnahmsweise Nebenanlagen (z.B. bestandsgenutzte abflusslose Sammelgruben) zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).“

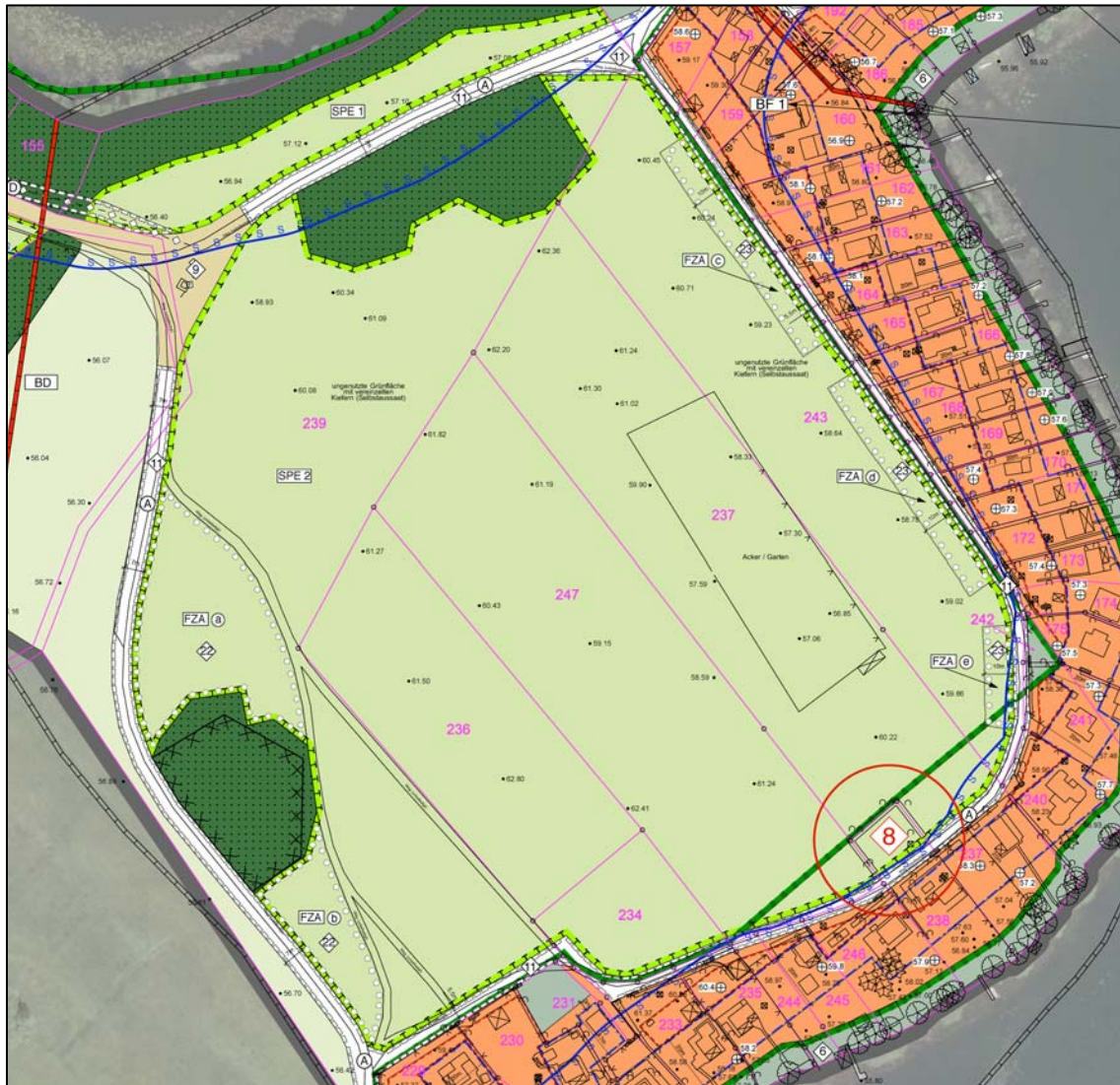


Abb. 86: SPE-Fläche 2 (Stand 02/2019)

22. Kompensation von Eingriffen

Zur Kompensation für die Eingriffe wurden in diversen Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin mehrere Varianten und Modelle zur internen und externen Kompensation diskutiert.

Wegen der nicht einheitlichen Umsetzung der möglichen baulichen Änderungen im Bebauungsplan wurde auf eine zusammenhängende externe Kompensation verzichtet.

Die Kompensation soll prinzipiell über drei Maßnahmengruppen erfolgen:

- 1) Planung von 2 Obstgehölzen je Baugrundstück
- 2) Pflanzung einer Baumreihe an der privaten Verkehrsfläche
- 3) Feldgehölzartige Gehölzpflanzungen am Rande der zentralen Offenlandfläche

Diese Maßnahmen können vom Verein der Wochenendhausbesitzer und -nutzer unter fachlicher Anleitung auch im gemeinschaftlichen Werk durchgeführt werden.

Die vom Büro Ellmann/Schulze ermittelten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lauten:

1. „Entlang der festgesetzten Wegefläche - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 273 - ist eine 380m lange Baumreihe anzulegen. Die Baumreihe ist mit mindestens 1,0 Stck / 10 lfdm aus den Arten Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*A. platanoides*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).“
2. „Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 2 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 239 - sind entlang des westlichen Grenzverlaufs zwei feldgehölzartige Pflanzungen anzulegen (Kennbuchstaben a und b). Die Flächengröße der Teilfläche a wird mit 3.100 qm, die der Teilfläche b mit 1.300 qm festgesetzt. Beide Teilflächen sind mit mind. 1 Baum und 5 Sträucher / 50 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“
3. „Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 2 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 239 und 243 - sind entlang des östlichen Grenzverlaufes drei getrennt voneinander liegende, freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen (Kennbuchstaben c, d, e). Die Flächengröße der Teilfläche c wird mit 1.300 qm, die der Teilfläche d mit 900 qm, die der Teilfläche e mit 300 qm festgesetzt. Die Mindestbreite der Pflanzfläche für die Hecke beträgt 10,00 m. Die Sträucher sind auf mindestens 50 Prozent der Hecke mit Arten der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“
4. „Auf den festgesetzten Flächen des Wochenendhausgebietes - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 145, 146, 148, 149, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 196, 197, 198, 199, 200, 207, 211, 212, 213, 214, 215, 224, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 237, 238, 240, 241, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 255, 324 sind je Baugrundstück 2 Obstbäume der Pflanzenliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“
5. „Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 6 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 156 - sind die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Flächenversiegelungen sowie Gehölzpflanzungen unzulässig. Die Fläche ist mit der Regiosaatgutmischung Feuchtwiese mit 70% Gräser / 30% Kräuter und Leguminosen des Herkunftsgebietes 4 - Ostdeutsches Tiefland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.“
6. „Auf der festgesetzten privaten Grünfläche Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 156 ist die Errichtung baulicher Anlagen oder Flächenversiegelungen von bis zu 25 m für Nebengebäude oder Spielgeräte zulässig. Bepflanzungen dürfen nur mit gebietsheimischen Gehölzarten des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes der Pflanzenliste D vorgenommen werden.“

Die vom Landschaftsplaner vorgeschlagenen Maßnahmen 7 und 8 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und werden demzufolge z.B. in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7. *„Die Grünlandflächen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Flächen 1, 3, 4, 5 und 6 sind über eine extensive Pflege durch regelmäßige extensive Mahd oder Beweidung offenzuhalten. Eine Standweide oder eine zu geringe Besatzdichte ist unzulässig. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Rheinsberg zu sichern.“*
8. *„Die Magerwiesenflächen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 2 außerhalb von ausgewiesenen Wald- und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Rheinsberg zu sichern.“*

Pflanzenliste A:

Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre

Pflanzenliste B:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Wildrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Besenginster	Cytisus scoparius
Haselnuss	Corylus avellana

Pflanzenliste C:

<u>Pflaume / Zwetschge</u>	<u>Äpfel</u>
Schöne von Löwen	Alkmene
Bauernpflaume	Berlepsch
	Roter Boskoop
<u>Birnen</u>	Danziger Kantapfel
Gute Luise	Pommerscher Krummstiel
Alexander Lukas	Roter Bellefleur
Conference	
Dr. Jules Guyot	
Gellerts Butterbirne	

Kirschen

Große Schwarze Knorpelkirsche

Große Prinzessinkirsche

Dönische Gelbe Knorpelkirsche

Schattenmorelle

Gelbe Knorpelkirsche

Rote Herzkirsche

Pflanzenliste D:

Silber-Weide

Salix alba

Flatter-Ulme

Ulmus laevis

Esche

Fraxinus excelsior

Schwarzerle

Alnus glutinosa

Korb-Weide

Salix viminalis

Mandel-Weide

Salix triandra

Pfaffenhütchen

Euonymus europaea

Schneeball

Viburnum opulus

Hartriegel

Cornus sanguinea

Haselnuss

Corylus avellana

23. Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Ausgehend von dem Kompensationserfordernis sind vom Büro Ellmann/Schulze zur Kompensation für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan Pflanzflächen ermittelt worden, die als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt wurden. Sie umgrenzen die zentrale Offenlandfläche



Abb. 87: Flächen zum Anpflanzen (Stand 02/2019)

Zu diesen Flächen sind die Festsetzungen Nr. 22 und Nr. 23 getroffen worden.

Die Festsetzung Nr. 22 lautet: „Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 2 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 239 - sind entlang des westlichen Grenzverlaufs zwei feldgehölzartige Pflanzungen anzulegen (Kennbuchstaben a und b). Die Flächengröße der Teilfläche a wird mit 3.100 qm, die der Teilfläche b mit 1.300 qm festgesetzt. Beide Teilflächen sind mit mind. 1 Baum und 5 Sträucher / 50 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“

Die Festsetzung Nr. 23 lautet: „Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 2 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 239 und 243 - sind entlang des östlichen Grenzverlaufes drei getrennt voneinander liegende, freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen (Kennbuchstaben c, d, e). Die Flächengröße der Teilfläche c wird mit 1.300 qm, die der Teilfläche d mit 900 qm, die der Teilfläche e mit 300 qm festgesetzt. Die Mindestbreite der Pflanzfläche für die Hecke beträgt 10,00 m. Die Sträucher sind auf mindestens 50 Prozent der Hecke mit Arten der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“

Pflanzenliste A:

Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre

Pflanzenliste B:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Wildrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Besenginster	Cytisus scoparius
Haselnuss	Corylus avellana

24. Landwirtschaftliche Nutzfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, u.a. auf den Flurstücken 237, 239 und 322. Die Flurstücke sind Teil einer großen landwirtschaftlichen Nutzfläche, die sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus erstreckt. An dieser Nutzungsart soll sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts ändern, auch wenn es sich südlich der Wendeschleife am Gebietseintritt im Wesentlichen um Stilllegungsflächen handelt. Aus diesem Grunde wurde für diese Flächen eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.



Abb. 88: Landwirtschaftliche Nutzfläche (Stand 02/2019)

25. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut der Bodendenkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit Stand: 31.12.2017 die Bodendenkmale „Wüstung des deutschen Mittelalters, Siedlung slawisches Mittelalter“ mit der Bodendenkmalnummer 100232 sowie „Siedlung slawisches Mittelalter“ mit der Bodendenkmalnummer 100233. Die Bodendenkmalkarte kann unter der Internetseite Land Brandenburg Geoportal eingesehen werden.

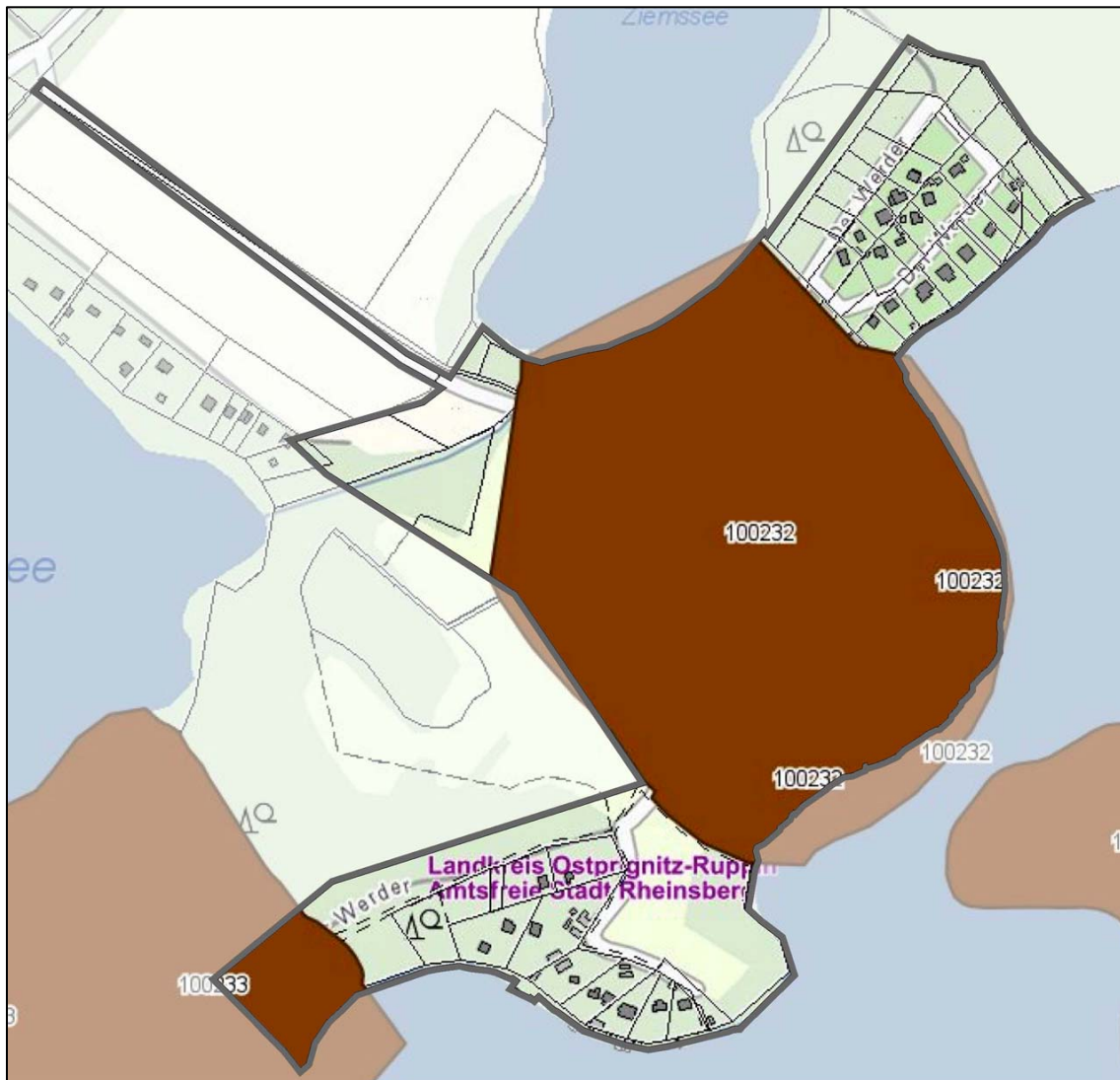


Abb. 89: Bodendenkmale (Stand 31.12.2017)

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19 und § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

26. Altlasten / Munitionsbelastung

26.1 Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin teilte im Rahmen der formellen Beteiligung mit, dass gegen das geplante Vorhaben unter Beachtung der nachstehenden Hinweise keine Bedenken bestehen:

1. Für das im Plangebiet des Bebauungsplanes Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" der Stadt Rheinsberg liegende Flurstück Nr. 239, Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte, ist im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt unter der ALKAT-Registrierungsnummer 0335680020 eine Altlastenverdachtsfläche registriert. Es handelt sich hierbei um die **sanierte Altablagerung Müllkippe am Ziems-See**. Aussagen zur Beschaffenheit des Bodens und des Grundwassers können nicht getroffen werden, da diesbezüglich noch keine Untersuchungen durchgeführt wurden.
2. Die gekennzeichnete Fläche des Flurstückes ist von einer Bepflanzung auszuschließen.
3. Die Altablagerung ist in der Kartendarstellung nach Planzeichenverordnung (PlanZV) des Baugesetzbuches zu kennzeichnen und in den textlichen Festsetzungen ist darauf zu verweisen.

Die Altablagerung ist im Plan entsprechend gekennzeichnet. Da diese Fläche die bewaldete Fläche an der festgesetzten Erschließungsstraße umfasst, kann eine Ausschließung von der Bepflanzung nicht umgesetzt werden.



Abb. 90: Abgrenzung der Altablagerung entsprechend der Stellungnahme der uBB vom 13.12.2018 mit Überlagerung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand 22.11.2018)



Abb. 91: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung der Altablagerung gemäß Stellungnahme der uBB vom 13.12.2018 (Stand: 02/2019)

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBB) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der uBB abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

26.2 Munitionsbelastung

Der Stadt Rheinsberg liegen keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Der Zentraldienst der Polizei teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

27. Flächenbilanz

Sondergebiet - Wochenendhaus	53.556 qm	23,1 %
Verkehrsflächen	6.525 qm	2,8 %
private Verkehrsflächen	4.054 qm	1,8 %
besondere Zweckbestimmung - Forstwirtschaftlicher Weg	2.471 qm	1,1 %
Flächen für die Landwirtschaft	10.337 qm	4,5 %
Flächen für Wald	46.653 qm	20,1 %
private Grünflächen	23.260 qm	10,0 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	80.903 qm	34,9 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernde Festsetzung)	6.590 qm	2,8 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernde Festsetzung)	10.352 qm	4,5 %
Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald- und Seengebiet" (überlagernde Festsetzung)	167.050 qm	72,1 %
FFH-Gebiet "Himmelreich" (überlagernde Festsetzung)	6.123 qm	2,6 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10.503 qm	4,5 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Kennbuchstabe A - Festsetzung Nr. 11)	10.258 qm	4,4 %
Gehrecht zugunsten Nutzer und Besucher (Kennbuchstabe C / F1 - Festsetzung Nr. 14)	122 qm	0,1 %
Gehrecht zugunsten Nutzer und Besucher (überlagernde Festsetzung) (Kennbuchstabe C - Festsetzung Nr. 15 und 16)	479 qm	0,2 %
Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten Nutzer und Besucher (überlag. Festsetzung - Kennbuchstabe B - Festsetzung Nr. 12 und 13)	636 qm	0,2 %
Gesamt	231.614 qm	100,0 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.