

# Stadt Rheinsberg

Der Bürgermeister



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" der Stadt Rheinsberg**

### **1. Ziel 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 Wochenendhaussiedlung "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.

### **2. Verfahrensablauf**

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 01.04.2016 beteiligt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" erfolgte in Form einer öffentlichen Erörterung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 18.05.2016.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.12.2016 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 28.11.2018 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgte am 29.04.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

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 Wochenendhaussiedlung "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 Bestandsanlagen 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. Mitbeachtet werden im Bebauungsplan auch die bestehenden Steganlagen am Zootensee.

Darüber hinaus ist im Entwurf eine geringfügige Ergänzung des Bestandes eines Grundstücks vorgesehen. Entstehende Neuversiegelungen werden durch umfangreiche planinterne Pflanzungen von heimischen Baum- und Strauchgehölzen kompensiert.

Um eine naturschutzfachliche Bewertung des Vorhabens durchführen zu können erfolgten im Jahr 2015 Erfassungen zu Biotoptypen, Brutvögeln, Amphibien, Reptilien (Zauneidechse) sowie eine Datenrecherche zu weiteren Arten.

Auch aufgrund der bestehenden Nutzungen konnte insgesamt nur eine mittlere floristische und faunistische Wertigkeit festgestellt werden. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse werden vorgeschlagen.

Als wertvolle Strukturen konnten die u.a. nach § 30 BNatSchG geschützten Seeflächen des Zootzen- und Ziemsees festgestellt werden. Durch das Vorhaben erfolgt jedoch hier wie auch in allen weiteren geschützten Biotop- und FFH-Lebensraumtypen kein Eingriff.

Im Nordosten tangiert das B-Plangebiet das FFH-Gebiet "Himmelreich". Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzziele durch das Vorhaben konnte im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nicht festgestellt werden. Die genaue Grenzziehung des Schutzgebiets ist im Zuge des Vorhabens zu prüfen.

Mögliche Beeinträchtigungen des z.T. innerhalb des B-Plans liegenden LSG "Ruppiner Wald und Seengebiet" wurden im Rahmen des B-Planverfahrens ausführlich geprüft. Im Rahmen von mehreren Abstimmungsgesprächen mit der hier zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass eine zusätzliche Herauslösung von Sondergebieten oder Verkehrswegen bei einer gesonderten Prüfung "in die Befreiungslage" nicht erforderlich ist. Diese Prüfung erfolgte in einem selbständigen Fachbeitrag.

-> Abwägung: Kennzeichnung der Altablagerung im Planbild und Ergänzung der Begründung / die Fläche umfasst die im Bebauungsplan enthaltene bewaldete Fläche, somit kann ein Ausschluss von Bepflanzungen nicht umgesetzt werden

- Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt  
Untere Bauaufsichtsbehörde

- Grundstücke, die nicht das Erfordernis der straßenmäßigen Erschließung erfüllen, müssen eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben; die rechtliche Sicherung hat gem. § 84 BbgBO durch Eintragung einer Baulast zu erfolgen

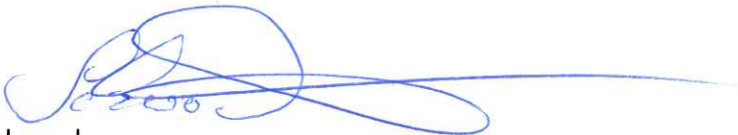
-> Abwägung: Baulasten zur Erschließung sind vorbereitet;  
die Eintragung in das Baulastenverzeichnis  
ist mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin abgestimmt

Festzustellen ist nach der formellen Beteiligung, dass keine materielle Änderung des Plans erforderlich ist, demzufolge war der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Abschluss der Plan-  
aufstellung sachgerecht.

**5. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Andere Planungsvarianten wurden verworfen, weil hierzu aus der europaweiten Ausschreibung zur Nachnutzung keine Alternativvorschläge eingegangen sind und da durch andere Festsetzungsvarianten keine bessere städtebauliche Lösung erreicht worden wäre.

Rheinsberg, den 21.11.2019



Schwochow

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen beachtet.

Folgende Sachverhalte waren die Kernpunkte der Abwägung:

- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung  
Gemeinsame Landesplanungsabteilung
  - die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst
- Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel
  - der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar
- E.DIS Netz GmbH
  - Mitteilung von Hinweisen zum Leitungsbestand im Plangebiet
  - > Abwägung: Ergänzung der Begründung um die Hinweise der E.DIS Netz GmbH
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Eberswalde
  - ist von der Planung nicht berührt, nachdem der Geltungsbereich verkleinert wurde.
- Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt  
Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger
  - eine tatsächliche Befahrbarkeit des Abfallsammelplatzes an der Trafostation inkl. Wenden durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge ist sicherzustellen; der Mindestdurchmesser sollte mind. 22m betragen
  - > Abwägung: eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug wird sichergestellt (Bild 57, RAST 06); ein Wendekreis von 22m ist nicht erforderlich
- Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde
  - für die Zulassung eines Sammelsteges im Bau Feld 3 (außerhalb des Geltungsbereiches) ist eine Selbstverpflichtung der Eigentümer erforderlich, innerhalb eines definierten Zeitraumes den Rückbau der Steganlagen durchzuführen
  - > Abwägung: die umfassende Selbstverpflichtung der Eigentümer als Grundlage für einen Konsens für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist vor Satzungsbeschluss bei der Stadt Rheinsberg als auch bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin eingegangen.
- Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt  
Untere Bodenschutzbehörde
  - vorhandene Altlastenverdachtsfläche auf dem Flurstück 239, Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte; "sanierte Altablagerung Müllkippe am Ziems-See";
  - Altlastenverdachtsfläche ist von einer Bepflanzung auszuschließen und nach PlanZV zu kennzeichnen und in den textlichen Festsetzungen ist darauf zu verweisen