

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN
GML NR. 41-1

„Strandbad Rahmersee“
OT ZÜHLSDORF



GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND

Entwurf
Juni 2021

Inhalt

I. Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung.....	5
1. Lage des Plangebietes	5
1.1 Regionale Einordnung	5
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet.....	5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2. Planungserfordernis, Planungsziele.....	7
3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen	9
3.1 Planverfahren.....	9
3.2 Ergebnisse der Beteiligungen.....	10
3.3 Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des LSG „Westbarnim“ seitens des MLUK.....	10
3.4 Prüfung der Voraussetzungen für eine Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem LSG im Rahmen der aktuellen Planung	13
4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung in Plangebiet und Umgebung.....	16
5. Erschließung	17
5.1 Straßenseitige Erschließung.....	17
5.2 Ver- und Entsorgung.....	18
5.3 Niederschlagsentwässerung.....	18
5.4 Ruhender Verkehr	19
5.5 ÖPNV.....	19
6. Boden, Grundwasser	19
6.1 Geologie, Bergbau	19
6.2 Geländehöhen, Hydrogeologie	19

7. Natur und Landschaft	20
II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	21
1. Übergeordnete Planung	21
1.1 Landesplanung	21
1.2 Regionalplanung	23
1.3 Flächennutzungsplan.....	23
2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	24
3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	25
4. Immissionsschutz	25
5. Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB	25
5.1 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land	25
5.2 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen	25
III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	26
1. Planungskonzept und geplante Erschließung	26
1.1 Erläuterung des Planungskonzeptes	26
1.2 Erläuterung der geplanten Erschließung	27
2. Art der baulichen Nutzung	27
3. Maß der baulichen Nutzung	29
4. Überbaubare Grundstücksfläche	30
5. Bauweise	30
6. Grünordnung und Freiflächen	30
6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
6.2 Städtebaulicher Vertrag	37

6.3 Nachrichtliche Übernahme	38
6.4 Artenschutz nach Bundesrecht.....	38
7. Planungsalternativen.....	38
IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	40
1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	40
1.2 Arbeitsplatzentwicklung.....	41
1.3 Verkehrsentwicklung	41
1.4 Städtebauliche Auswirkungen.....	41
1.5 Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich Klimaschutz	42
1.6 Nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan	42
1.7 Gemeindehaushalt und Kosten der Planung.....	42
2. Flächenbilanz	43
Wesentliche Rechtliche Grundlagen, Quellen	44
Anhang	45

I. Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung

1. Lage des Plangebietes

1.1 Regionale Einordnung

Das Plangebiet liegt im OT Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 15.308 Einwohner (31.12.2019), von denen ca. 2.260 im Ortsteil Zühlsdorf leben.

Im Osten grenzt die im Landkreis Barnim gelegene Gemeinde Wandlitz an. Weitere Nachbargemeinden sind Glienicke/Nordbahn im Südwesten, Hohen Neuendorf und Birkenwerder im Westen, die Stadt Oranienburg im Norden, und das Land Berlin im Südosten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes und gehört zum Ortsteil Zühlsdorf. Es liegt am Südufer des Rahmersees, westlich der in den 1920er Jahren entstandenen Künstlerkolonie Rahmersee. Die südliche Uferlinie des Rahmersees bildet die Gemeindegrenze mit Wandlitz.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Strandbad am Rahmersee mit den dazugehörigen Flächen im Eigentum einer ortsansässigen Familie sowie die im gemeindlichen Eigentum stehende Zufahrtsstraße („Zum Strandbad“) bis zur Wandlitzer Chaussee.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans beinhaltet die folgenden Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Zühlsdorf: 757 (mit Ausnahme eines Teilbereichs im Nordosten) und 879 (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich umfasst damit ca. 2,03 ha.

Hinweise zum Flurstück 757:

Es handelt sich in der Hauptsache um Verkehrsflächen. Nur der nördliche Teil des Flurstücks 757 dient der Erholungsnutzung. In der Hauptsache ist das nördliche Teilstück dem Strandbad zugeordnet. Lediglich eine nordöstliche dreieckige Teilfläche dient dem Nutzer des Flurstücks 756 als Zugang zum See. Diese Teilfläche, die dem privaten Seezugang dient, ist aus dem Geltungsbereich des B-Plans 41-1 ausgespart. Damit wird den Belangen des Nachbarn entsprochen.

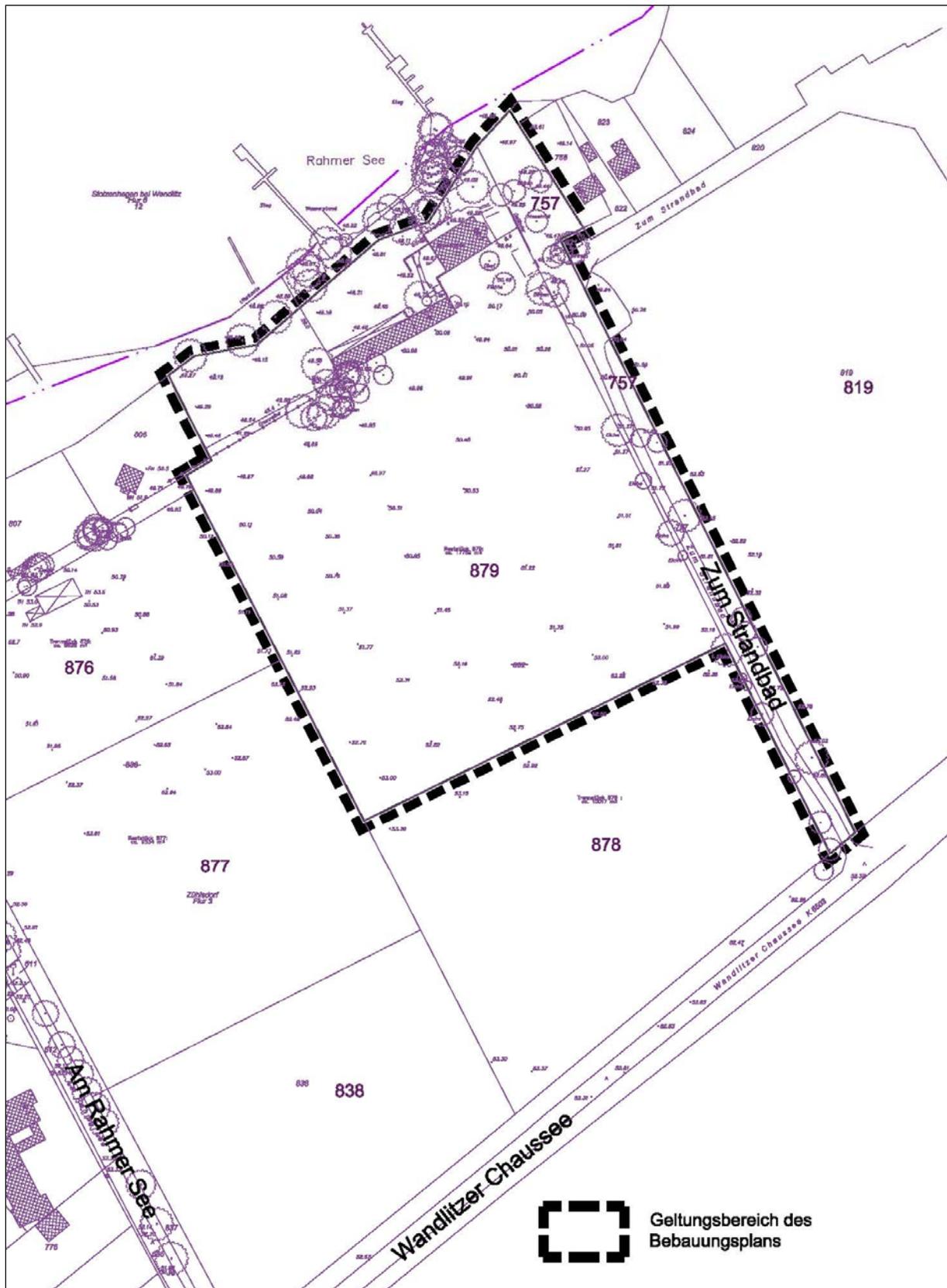


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des B-Plans GML Nr. 41-1 „Strandbad Rahmersee“
 (Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage des Vermessungsplans vom 01.09.2020)

Im Vergleich zur Entwurfsfassung der frühzeitigen Beteiligung sowie der folgenden Vorentwurfsvarianten hat sich der Plangebietszuschnitt verändert. Zur Berücksichtigung der im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und der Stellungnahme des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)¹ wurde das städtebauliche Konzept geändert; dieses sieht nicht mehr vor, auf der Freifläche westlich der Straße Zum Strandbad bauliche Anlagen zu errichten. Darüber hinaus wurde der geplante Parkplatz entlang der Straße Zum Strandbad in seiner Ausdehnung nach Süden hin reduziert. Das Flurstück Nr. 802 mit einer Größe von ca. 2,8 ha zwischen der Wandlitzer Chaussee und der Straße Zum Strandbad wurde geteilt in die Flurstücke 879 im Norden und das Flurstück 878 im Süden. Das Flurstück 878 mit einer Fläche von ca. 1 ha ist nicht länger Bestandteil des beabsichtigten Geltungsbereichs.

2. Planungserfordernis, Planungsziele

Das im Ortsteil Zühlsdorf gelegene Strandbad Rahmersee ist eine schon lange vor 1990 existierende beliebte Freizeit- und Erholungseinrichtung im Barnimer Land.

Es existiert seit vielen Jahrzehnten und erlebte eine erste Blüte in den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts als Ausflugsort für die Berliner Bevölkerung.

Zu DDR Zeiten stand es im Eigentum der Gemeinde und wurde mit großer Unterstützung der ortsansässigen Bevölkerung mit finanziellen Mitteln der Gemeinde massiv ausgebaut. Die hier tätigen Menschen (Restaurant, Imbiss, Bademeister usw.) waren Angestellte der Gemeinde.

Nach der Wende wurde das Flurstück mit den aufstehenden Gebäuden an die Alteigentümer zurückgegeben. Die finanzielle Unterstützung seitens der Gemeinde wurde eingestellt.

Die Alteigentümer haben das Strandbad immer wieder an neue Pächter verpachtet und sich ansonsten nicht beteiligt. Instandsetzung und Instandhaltung des Strandbades lagen laut Pachtvertrag in den Händen der Pächter. Das hatte zur Folge, dass in der Zeit nach 1990 bis heute keine Investitionen in das Strandbad getätigt wurden. Die aufstehenden Gebäude und Anlagen sind marode und eine Gefahr für die Menschen und die Umwelt. Die Abwasserentsorgung und die Elektroinstallationen entsprechen nicht den heutigen technischen und hygienischen Anforderungen (vgl. beispielhafte Abbildungen in Kap. 5.2).

Das Strandbad Rahmersee stand im Jahr 2018 zum Verkauf. Der Gemeinde selbst war es aus verschiedenen Gründen, vor allem wirtschaftlichen, nicht möglich, das Strandbad zu erwerben.

Es gab damals die berechtigte Sorge in der Gemeinde, dass das Flurstück mit dem aufstehenden Strandbad von ortsfremden Investoren erworben wird und dann für die Bevölkerung nicht mehr zugänglich ist. Lange Zeit fand sich aber niemand, der bereit war, das Strandbad zu kaufen. In den vorangegangenen Jahrzehnten hatte sich deutlich gezeigt, dass die Einnahmen aus dem Betrieb des Strandbads selbst keinesfalls reichen, um es instand zu halten, geschweige denn Investitionen zu tätigen.

Eine ortsansässige Familie hat in dieser Phase das Strandbad erworben, um den öffentlichen Badebetrieb für die Zühlsdorfer und auswärtige Gäste auch künftig dauerhaft zu sichern. Es besteht die Absicht, das Strandbad den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben entsprechend

¹ Stellungnahme vom 01.12.2020

zu modernisieren und es dauerhaft ganzjährig und zuverlässig für die Öffentlichkeit zugänglich zu erhalten.

Von Anfang an war allen Beteiligten auch in Abstimmung mit der Gemeinde klar, dass das nur möglich sein wird, wenn durch Querfinanzierung die finanziellen Mittel für die erforderlichen Investitionen bereitgestellt werden. Aufgrund des beruflichen Hintergrunds der Eigentümerfamilie bot sich eine Nutzungserweiterung in den Bereichen Gesundheit und medizinische Versorgung als nachhaltige Lösung zur Querfinanzierung an. Der Ansatz, das Strandbad mit gesundheitlichen Einrichtungen zu einem ganzjährigen Betrieb zu qualifizieren, ist nicht nur wirtschaftlich machbar sondern auch städtebaulich sinnvoll und funktional erforderlich: Dieser Ansatz gestattet es beispielsweise, die für den Badebetrieb zwingend erforderliche Rettungseinrichtung zu betreiben. Ein Gutachten zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts liegt der Gemeinde vor.

Im Zuge der Revitalisierung des Strandbads soll die vorhandene marode Bausubstanz abgerissen bzw. zurückgebaut und durch eine standortgerechte Bebauung ersetzt werden. Da für den in Rede stehenden Bereich im Gemeindegebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt und die betroffenen Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen sind, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bestand nach § 35 BauGB. In einem Gebiet mit derart gewichtigen ökologischen Belangen der Natur- und Landschaftspflege ist anzunehmen, dass bei Vorhaben der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (§ 29 Abs. 1 BauGB) regelmäßig öffentliche Belange berührt werden. Eine umfassende Sanierung und zukunftsgerechte Erweiterung des Strandbads Rahmersee sowie eine notwendige Ertüchtigung der verkehrlichen Erschließung lässt sich auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht realisieren.

Es besteht die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt drei baulichen Anlagen (zwei Ersatzneubauten und ein teilweiser Rückbau) die dem Strandbad dienen. Im Bereich der Liegewiese entsteht ein verkleinertes Gebäude mit Umkleiden, öffentlichen Toiletten und einem Kiosk durch Rückbau des ebenfalls sehr maroden bisherigen Restaurantgebäudes. Zwei weitere Gebäude entstehen durch Ersatzneubau. Das eine stellt Räume für einen Imbiss, medizinische und gesundheitliche Zwecke (Sauna, Massage) sowie eine Betriebswohnung (Bademeister/Hausmeister) zur Verfügung. Das dritte Gebäude sieht Räume für eine Arztpraxis und eine Rettungsstation für das Strandbad sowie die umliegende Region vor und bietet Platz für eine Betriebswohnung (Hausarzt). Ferner sind die Ertüchtigung der öffentlichen Zufahrtsstraße Zum Strandbad, Errichtung einer Stellplatzanlage für Autos und Fahrräder und die Erweiterung eines Fußpfades zum Anliegerverkehr als Verkehrsanschluss der Gebäude zur Straße geplant. Die medizinischen (Arztpraxis) und heilberuflichen Angebote (wie Sauna und Massage) sollen das nunmehr ganzjährig öffentlich zugängliche Strandbad funktional ergänzen und einen ganzjährigen Betrieb ermöglichen, um die wirtschaftliche Rentabilität langfristig zu sichern².

² Der Gemeindeverwaltung liegt ein Gutachten zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts vor.

3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen

3.1 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltbericht.

Folgende Verfahrensschritte wurden bzw. werden durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan GML Nr. 41 „Strand- und Gesundbad Rahmersee“ durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land Beschluss Nr. III/0759/19/33 (B-Plan) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land, 16. Jahrgang, Nummer 4 vom 12. Juli 2019.	13.05.2019
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 15.03.2019 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 09.08.2019 und Frist bis einschließlich 16.09.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung der B-Planunterlagen (Vorentwurf) und der Konzeption „Gesundheitsbad Rahmersee“ nach § 3 Abs. 1 BauGB	Auslegung im Zeitraum vom 12.08. bis zum 06.09.2019
Aufteilung des beabsichtigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans in zwei Teile. Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zunächst nur für den Bebauungsplan GML Nr. 41-1 „Strandbad Rahmersee“	Beschluss vom 26.04.2021 Beschl. Nr. IV/0315/21/11
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>

3.2 Ergebnisse der Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans GML Nr. 41 fand im August und September 2019 statt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zu dem in Teilen überholten Planungsstand (vgl. dazu Kapitel III, 7. Planungsalternativen) sind Gegenstand einer Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Abwägungstabelle ist Bestandteil der Verfahrensakte. Die zentralen Inhalte der Abwägungstabelle sind überblicksweise dem Anhang dieser Entwurfsbegründung beigefügt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan GML Nr. 41 im Zeitraum vom 12.08.2019 bis zum 06.09.2019. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

3.3 Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des LSG „Westbarnim“ seitens des MLUK

Steht der Inhalt eines Bauleitplans im Widerspruch zu den Regelungen einer Verordnung über ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO), so ist er rechtsunwirksam. Widersprechen festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzungen dem Schutzzweck des betroffenen LSG, kann das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) als Verordnungsgeber jedoch in Ausnahmefällen den Festsetzungen des B-Plans zustimmen. Die Zustimmung hat zur Folge, dass auf den entsprechenden Flächen die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-VO nicht mehr gelten. Der bestehende Normenkonflikt zwischen den Regelungen der LSG-VO und denen des B-Plans wird zugunsten des konkreten Bauleitplans aufgehoben. Die Flächen des Bauleitplans verbleiben jedoch im LSG.

Das MLUK prüft im Rahmen einer Voranfrage auf Zustimmung zum Bebauungsplan zunächst summarisch, ob die beabsichtigten Festsetzungen den Schutzzwecken des LSG widersprechen und ob offensichtliche Gründe vorliegen, die eine Zustimmung ausschließen. Nur für aufgrund der Voranfrage nicht offensichtlich von der Zustimmung ausgeschlossene Festsetzungen wird im Anschluss auf Antrag der Gemeinde das eigentliche Zustimmungsverfahren mit einer vertieften und abschließenden Prüfung durchgeführt.

Die Voranfrage auf Zustimmung zum Bebauungsplan nach dem inzwischen in Teilen überholten Planungsstand, GML Nr. 41 „Strand- und Gesundheitsbad Rahmersee“, wurde mit Schreiben vom 22.07.2020 gestellt. Das Antwortschreiben vom MLUK erging am 01.12.2020, Geschäftszeichen 4-4612/650.

Die Stellungnahme des MLUK zur Voranfrage fiel in Teilen negativ aus. Das MLUK hat aber auch Wege aufgezeigt, wie das Strandbad für die Öffentlichkeit zugänglich erhalten werden kann. Die Einwände lassen sich folgend in eine **räumliche** und eine **sachliche** Dimension einteilen. Es gilt

an dieser Stelle zu beachten, dass der Voranfrage ein früherer Planungsstand zugrunde lag, der die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der bisherigen Bebauung vorsah. Außerdem war die Absicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und die Begründung des öffentlichen Bedarfs mangelhaft.

Räumlich:

In seiner Stellungnahme teilt das MLUK das von der Planung betroffene Gebiet in drei unterschiedliche Flächenkategorien ein (vgl. die folgende Abbildung).

- **Grün** markierte Flächen sollten auch nach dem damaligen Planungsstand nicht mit baulichen Anlagen belegt werden und bleiben daher als Grün- und Freiflächen erhalten; hier ist keine Zustimmung erforderlich.

- **Gelb** markierte Flächen sollten nach dem der Voranfrage zugrunde liegenden Planungsstand teilweise mit baulichen Anlagen überbaut werden; eine Zustimmung für diese Flächen ist gemäß § 4 Abs. 4 der LSG-VO **offensichtlich ausgeschlossen**, da aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung die zu überbauenden Flächen ihre Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen und damit dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung stehen würden. Die Intensivierung der Nutzung lässt zudem eine teilweise Zerstörung und im Übrigen eine erhebliche Beeinträchtigung der im Geltungsbereich liegenden Frischwiese erwarten. Das Schutzziel der naturverträglichen Landnutzung würde hier nicht eingehalten.

- **Blau** markierte Flächen umfassen das Strandbad mit den anliegenden Flächen sowie Flächen an der Straße „Zum Strandbad“, die nach aktueller Planung für den Parkplatz vorgesehen sind. Hier ist eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 der LSG-VO **nicht offensichtlich ausgeschlossen**.



Abbildung 2: Mitteilung der Voranfrage auf Zustimmung durch das MLUK (Quelle: MLUK, 1.12.2020)

Sachlich:

Das MLUK stimmt einem Bauleitplan zu, wenn

1. sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen ein zwingender Bedarf ableiten lässt,
2. zumutbare Alternativen zum Standort fehlen **und**
3. die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist.

Die Prüfung seitens des MLUK führte für den damaligen Planungsstand zu folgenden Ergebnissen:

- Für die nach alter Fassung geplanten Nutzungen durch ergänzende medizinische und touristische Nutzungen (Hotel, Gastronomie, mehrere Praxen und Kliniken) wurde nach Ansicht des MLUK kein zwingender Bedarf belegt (Voraussetzung Nr. 1 fehlt).
- Es mangle an einer Standort-Alternativenprüfung für die genannten medizinischen und touristischen Nutzungen (Voraussetzung Nr. 2 fehlt insoweit). Für den Standort des Strandbads selbst ist keine Alternativenprüfung erforderlich.

- Ein öffentliches Interesse der Gemeinde an der Planung, insbesondere an der Etablierung eines „Gesundheitszentrums mit Gastronomie, Tagungsstätte und Wohnungen“ sei nicht ersichtlich (Voraussetzung Nr. 3 fehlt).

3.4 Prüfung der Voraussetzungen für eine Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem LSG im Rahmen der aktuellen Planung

Die aktuelle Planung wurde stark reduziert und räumlich wie sachlich auf die Revitalisierung des Strandbads konzentriert. Von einer Inanspruchnahme von Flächen der südlich des historischen Strandbads gelegenen Frischwiese durch bauliche Anlagen wurde Abstand genommen. Die gelb markierten Flächen (vgl. Abbildung 2), für die eine Zustimmung nach § 4 Abs. 4 der LSG-VO offensichtlich ausgeschlossen wurde, werden nicht mehr mit baulichen Anlagen überbaut, sondern bleiben Teil der Frischwiese. Die Errichtung baulicher Anlagen ist auf die blau markierten Flächen beschränkt. Das sind also jene Flächen, die spätestens seit den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts mit Bauten für das Strandbad bebaut sind. Der Parkplatz, der westlich der Straße „Zum Strandbad“ errichtet werden soll, nimmt ebenfalls nur vom MLUK blau markierte Flächen entlang der Straße in Anspruch. Diese Flächen waren bereits Gegenstand der Voranfrage, weswegen die Zulässigkeit hier nicht offensichtlich ausgeschlossen ist. Das MLUK empfiehlt eine solche Anordnung des Parkplatzes entlang des Weges unter weitgehender Schonung der Frischwiese, was nun umgesetzt wurde. Zugleich wurde großer Wert auf eine starke Begrünung und Eingliederung in den Naturraum gelegt.

Die oben genannten sachlichen Voraussetzungen für eine Zustimmung liegen nunmehr vor. Dies ergibt sich aus folgenden Darlegungen.

Zu 1. Für die geplanten Nutzungen lässt sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose ein zwingender Bedarf ableiten.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- a) Fortführung des Strandbadbetriebs mit Umkleieräumen, sanitären Einrichtungen, Kiosk und Parkplätzen;
- b) Wiedereröffnung eines Imbiss-Betriebs in Verbindung mit einem ganzjährigen Saunabetrieb und medizinischer Massageeinrichtung, Betriebswohnung in demselben Gebäude für Bademeister bzw. Hausmeister für den ganzjährigen Betrieb des Strandbades;
- c) Hinzufügung eines weiteren Strandbadgebäudes mit Rettungsstation, Arztpraxis und Betriebswohnung für den Arzt bzw. die Ärztin.

Zu a): Der Bedarf nach der Aufrechterhaltung und Fortführung des Strandbadbetriebs liegt auf der Hand. Die auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung der Fläche Badeplatz/Freibad ist auch aus Sicht des MLUK ausreichend, um den Bedarf nach Fortführung des Strandbads an diesem Standort zu rechtfertigen. Der Bedarf an einer

zugeordneten Infrastruktur (Umkleideraum, sanitäre Anlagen, Kiosk, Parkplätzen und Zuwegung) ist logisch zwingend.

Zu b): Die Wiedereröffnung eines Imbiss-Betriebs in Verbindung mit einem ganzjährigen Saunabetrieb und medizinischer Massageeinrichtung sowie Betriebswohnung in demselben Gebäude ist unverzichtbar, wenn das Strandbad – wie geplant – als ganzjährige Einrichtung und nicht nur als Sommerbad betrieben werden soll. Die finanziellen Mittel für die notwendigen Investitionen in die Gebäude, die technische Infrastruktur, die Zuwegung und den Parkplatz lassen sich allein mit der Bereithaltung eines öffentlichen Badeplatzes nicht realisieren. Allein mit den nur in Sommermonaten erzielbaren, wetterabhängigen Eintrittsgeldern lassen sich die Investitionskosten nicht refinanzieren. Ohne diese Ergänzungseinrichtungen ist das Strandbad nach gesicherter Prognose nicht überlebensfähig. Dazu liegt ein umfassendes wirtschaftswissenschaftliches Gutachten auf der Basis von drei aktuellen Angeboten von Bauunternehmungen aus der Region vor. Das gilt analog auch für Punkt c).

Zu c.): Die Hinzufügung eines weiteren Strandbadgebäudes mit Rettungsstation, Arztpraxis und Betriebswohnung entspricht dem nachweislichen Bedarf im Ortsteil Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land nach hausärztlicher Versorgung. Wie dem Bedarfsplan 2020 der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburg für die Versorgungssituation im Bereich Allgemeinmedizin (Hausärzte) zu entnehmen ist, im Planungsbereich Oranienburg der Versorgungsbedarf ist nicht gedeckt³. Im Sommer 2021 gibt die Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg einen neuen Bedarfsplan bekannt, der für den Planungsbereich Oranienburg weiterhin Bedarfe ausweisen wird.

Der Bedarf an hausärztlicher Versorgung lässt sich in der Gemeinde Mühlenbecker nach Lage der Dinge nicht in anderer Weise absichern. Arztpraxen lassen sich nicht herbeibefehlen – sie basieren auf freiwilligen Standortentscheidungen, denen aus zwingenden Gründen planerisch entgegengekommen werden muss (vgl. im Übrigen auch die Begründung der Festsetzung TF 2 in Kap. III, 2).

Zu 2: Zumutbare Alternativen zum Standort fehlen.

Für den Standort des Strandbads selbst ist nach Angabe des MLUK eine Alternativenprüfung nicht erforderlich. Die geplanten Nutzungen wurden räumlich und sachlich auf die Strandbad-Nutzung konzentriert. Lediglich für die Errichtung einer Allgemeinarztpraxis mit Rettungsstation, die zum ganzjährigen und wirtschaftlichen Betrieb des Strandbads beitragen soll, bleibt die Frage der Alternativenprüfung relevant. Hier sei auf die Begründung zur Festsetzung TF 2 in Kap. III, 2 verwiesen, wonach eine Allgemeinarztpraxis an diesem Standort nicht nur der langfristigen Erhaltung und dem ganzjährigen Betrieb des Strandbads dient, sondern auch für die allgemeinmedizinische Versorgung in den Ortsteilen Zühlsdorf und Wandlitz von Bedeutung ist.

³ Ein entsprechender Beleg liegt der Gemeinde vor.

Insofern sind die geplanten Nutzungen hinsichtlich der Alternativenprüfung an den Standort des Strandbades geknüpft. Eine Rettungsstation gibt es bisher nicht. Nach lebensbedrohlichen Badeunfällen ist sie zwingend geboten; aber auch bei Unfällen im Umfeld durch Kollisionen zwischen Fahrrad- und Autofahrern. Das Strandbad wird stark zunehmend auch von Fahrradtouristen genutzt. Das ist mit der Errichtung eines Fahrradweges und der Anbindung des Strandbades von der Gemeinde auch so gewollt und wird nicht nur von den hier lebenden Menschen genutzt und begrüßt.

Zu 3: Die geplante Entwicklung ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten.

Aus Sicht der Gemeinde Mühlenbecker Land besteht ein eindeutiges, überwiegendes öffentliches Interesse an der Fortführung und Qualifizierung des Strandbades. Das Strandbad dient der Naherholung für eine breite Öffentlichkeit, die sich hier zu geringen Kosten erholen und sportlich betätigen kann. In den vergangenen Jahren haben die Gemeinde und auch der Landkreis Barnim große Anstrengungen unternommen, die Naherholungsinfrastruktur zu verbessern, beispielsweise wurden zahlreiche Fahrradwege neu angelegt. Das Strandbad stellt einen zentralen Bestandteil der Naherholungsinfrastruktur dar, gleichzeitig kann es in der bisherigen Form auf Dauer nicht weiter betrieben werden⁴. Es besteht erheblicher Investitionsbedarf, der aus dem Strandbadbetrieb in seiner ursprünglichen Form nicht finanziert werden kann. Dementsprechend sieht die Planung die Ergänzung einiger dem Strandbad zugeordneten Nutzungen vor, nennenswert hier vor allem eine Allgemeinarztpraxis mit Rettungsstation. Die Gemeinde selbst ist finanziell nicht in der Lage, das Strandbad zu ertüchtigen und zu betreiben. Im Rahmen des Vorhabens besteht die Möglichkeit, eine öffentliche Strandbadnutzung für die Bevölkerung weiterhin und auf Dauer zu gewährleisten. Die geplanten Nutzungen sind dem Strandbad zu- und untergeordnet. Dem Antwortschreiben des MLUK vom 01.12.2020 lässt sich hierzu Folgendes entnehmen:

„Auch wenn eine geringe zusätzliche Flächenversiegelung durch die Neugestaltung des Sommerbades zu erwarten ist, ist durch die Neugestaltung und die Neuordnung des Bereiches ein öffentliches Interesse der Gemeinde an einer siedlungsnahen Erholung erkennbar und wird glaubhaft dargelegt. Eine vertiefende Prüfung erfolgt im Hauptverfahren.“

Fazit:

Aus den dargelegten Gründen wird für die deutlich reduzierte und auf das Strandbad konzentrierte Planung vom Vorliegen der räumlichen und sachlichen Voraussetzungen für eine Zustimmung nach § 4 Abs. 4 LSG-VO ausgegangen. Eine Zustimmung des MLUK im weiteren Verfahren wird erwartet.

⁴ Es liegt eine behördliche Anordnung vor, welche den Strandbadbetrieb bis zur Ertüchtigung der Abwasseranlagen untersagt. Vgl. auch Kap. 5.2 Ver- und Entsorgung der Begründung.

4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung in Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist gegenwärtig bis auf die Gebäude des Strandbades überwiegend unbebaut. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine unbefestigte Erschließungsstraße, die das Strandbad Rahmersee an die Wandlitzer Chaussee anbindet. Die Flächen westlich dieser Erschließungsstraße werden landwirtschaftlich und im Sommer zum Teil als Stellplatzfläche genutzt. Weiterhin grenzen unmittelbar an: Wochenendhausbebauung in Ufernähe und Stallanlagen der Pferdehalter.

Das eigentliche Strandbad befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Dieses Gelände wird durch den Weg Am Rahmersee abgegrenzt. Parallel zur Uferlinie befinden sich im nördlichen Plangebiet mehrere, aneinandergereihte Betriebsgebäude des Strandbades, deren baulicher Zustand überwiegend schlecht ist und die den Blick auf den See versperren. Die Freifläche zwischen Ufer und Bebauung dient als baumbestandene Liegewiese, auf der einzelne Spielgeräte für Kinder vorhanden sind.



Abbildung 3: Gebäudebestand Strandbad und angrenzende Bebauung, Vogelperspektive Feb. 2019 (Eigene Aufnahme)

Die Uferbereiche des Rahmersees westlich und östlich des Plangebiets sind nicht öffentlich zugänglich: Die westlich gelegenen Grundstücke werden als private Grünflächen genutzt, östlich schließt sich eine Bebauung mit Gebäuden an (ehemalige Künstlerkolonie), die bis heute in der überwiegenden Zahl als Wohnhäuser genutzt werden. Die Flächen südlich und westlich des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Pferdehaltung), im Osten schließen sich auf Kirchenland Waldflächen an.



Abbildung 4: Uferbereich (Eigene Aufnahme)



Abbildung 5: Baubestand (Eigene Aufnahme)

5. Erschließung

5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Zufahrtsstraße „Zum Strandbad“ an die Wandlitzer Chaussee angebunden, die nach Südwesten in Richtung Zühlsdorf und östlich nach Wandlitz führt. Die Wandlitzer Chaussee ist als Kreisstraße klassifiziert (K 6503) und besitzt einen separaten Radweg. Die Zufahrtsstraße „Zum Strandbad“ ist gegenwärtig unbefestigt und soll im Zuge der Planverwirklichung ertüchtigt werden.

Durch das nördliche Plangebiet verläuft der Weg Am Rahmersee, der nach Südwesten zum Siedlungsbereich Seefeld und nach Nordosten zur Kolonie Rahmer See führt.



Abbildung 6: angrenzende Freifläche und Erschließung Vogelperspektive Feb. 2019 (Eigene Aufnahme)

5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom ist grundsätzlich vorhanden. Die Anlagen der Abwasserentsorgung in Form einer Abwassersammelgrube⁵ befinden sich in einem schlechten Zustand und dürfen nach behördlicher Anordnung nicht mehr weiterbetrieben werden. Eine grundsätzliche bauliche Ertüchtigung und ein Ausbau der Entsorgungsleitungen sind erforderlich, denn zwischenzeitliche provisorische Maßnahmen der Pächter sichern gegenwärtig die Aufrechterhaltung der Nutzung, sind aber langfristig untragbar.

Die Stromversorgung des Strandbads ist sicherheitstechnisch mangelhaft und muss grundhaft erneuert werden. Lediglich die Zuleitung zum Objekt wurde auf Betreiben des Eigentümers durch die Edis fachlich korrekt hergestellt. Die elektrischen Anlagen in den Gebäuden bedürfen der grundsätzlichen Erneuerung entsprechend der heutigen Standards.



Abb. 7: Abwassersammelgrube (Eigene Aufnahme)



Abb. 8: Stromversorgung (Eigene Aufnahme)

5.3 Niederschlagsentwässerung

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen am Gewässer (z. B. Steganlagen) bedarf gemäß § 87 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

⁵ Es wurde vor mehr als 50 Jahren ein ausgedienter Kesselwagen der Reichsbahn eingegraben. Diese dient bislang als Abwassersammelgrube.

5.4 Ruhender Verkehr

Gegenwärtig befinden sich am Schnittpunkt der Erschließungsstraße zum Strandbad mit dem Weg Am Rahmersee auf Kirchenland einige unbefestigte Stellplätze, die nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Plans einbezogen sind und für die geplanten Nutzungsabsichten nicht ausreichen. Weiterhin wird der nördliche Bereich der Freifläche während des Badetriebes als „wilder Parkplatz“ genutzt, was die Böden in diesem Bereich beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist die ordnungsgemäße Errichtung einer Stellplatzanlage entlang der Straße Zum Strandbad im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen.

5.5 ÖPNV

Es befinden sich zwei Haltestellen der Buslinie 891 in der näheren Umgebung, die Haltestelle „Zühlsdorf, Seefeld“ etwa 750 m südwestlich des Strandbads und die Haltestelle „Zühlsdorf, Rahmersee“ etwa 700 m östlich des Strandbads.

Die nächstgelegene Haltestelle des schienengebundenen Personennahverkehrs ist der etwa 1,7 km entfernte Haltepunkt Zühlsdorf an der Heidekrautbahn, der durch die Regionalbahnlinie 27 Wensickendorf-Berlin Karow bedient wird.

6. Boden, Grundwasser

6.1 Geologie, Bergbau

Die Böden im Plangebiet lassen sich zwei Bodentypen zuordnen. Im nördlichen Teil in unmittelbarer Nähe zum See sind Niedermoorböden mit einem mittleren landwirtschaftlichen Ertragspotential (vorherrschende Bodenwertzahl: 30-50) zu finden, während im südlichen Teil Braunerden vorkommen.⁶ Der südlichere Bereich weist ein niedriges landwirtschaftliches Ertragspotential bei einer vorherrschenden Bodenwertzahl von unter 30 auf. Durch Versiegelungen sowie „wildes Parken“ im nördlichen Bereich der Grünfläche sind die vorhandenen Böden im Plangebiet in ihrer Funktion zum Teil beeinträchtigt.

Bergbauliche und geologische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

6.2 Geländehöhen, Hydrogeologie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und fällt nach Norden zum See hin geringfügig ab. Es weist Höhen von zwischen etwa 48,8 m und 53,0 m über NHN im DHHN2016 auf.

⁶ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2021): Fachinformationssystem Boden. URL: <http://www.geo.brandenburg.de/boden/> [07.04.2021].

7. Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird im Norden vom Oberflächengewässer „Rahmersee“ begrenzt. Dessen ökologischer Zustand wird im entsprechenden Steckbrief des LfU Brandenburgs mit der Stufe 4 „unbefriedigender Zustand“ und der chemische Zustand auf Stufe 3 „mäßiger Zustand“ beschrieben.⁷

Im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Biotopkartierung durchgeführt (vgl. folgende Abbildung):

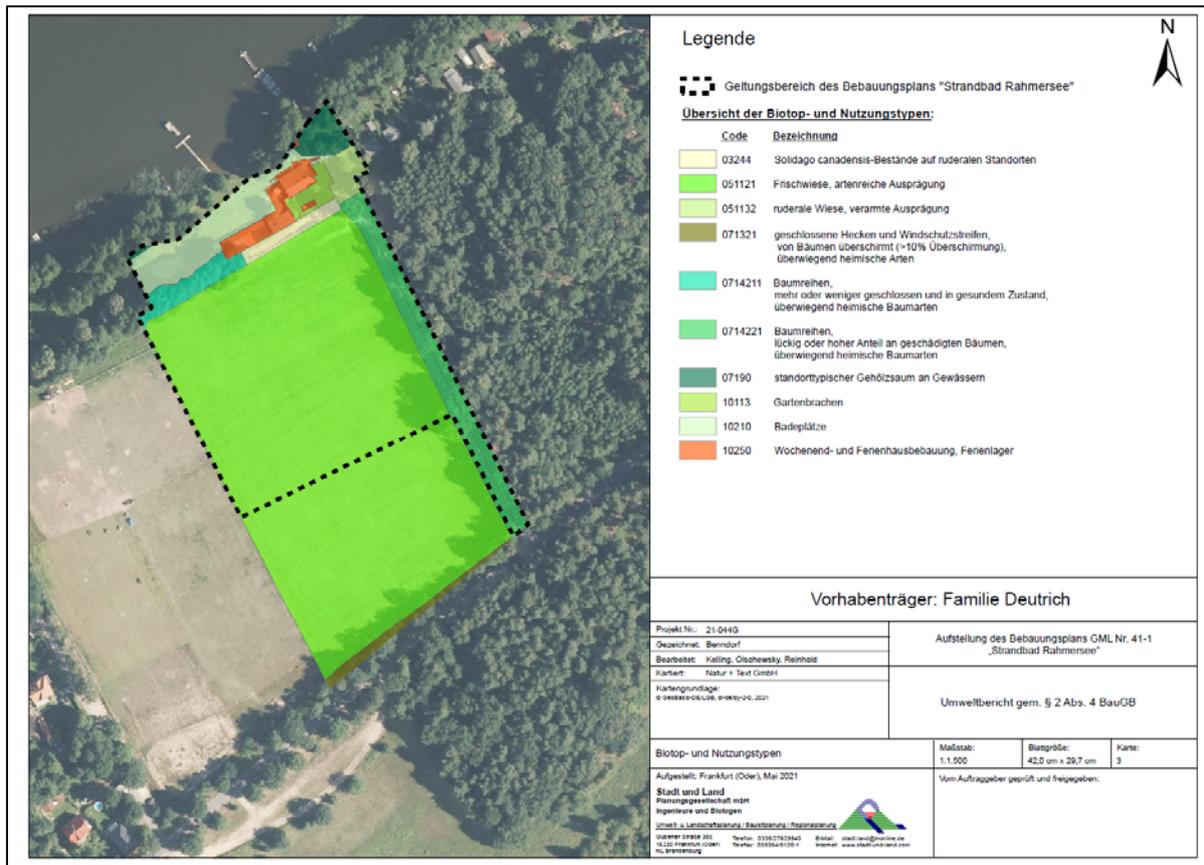


Abbildung 9: Biotop- und Nutzungstypen (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH)

Die weitergehende Untersuchung des Bestands an Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung und die notwendigen Maßnahmen der Vermeidung von Eingriffen sind dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, zu entnehmen.

⁷ Landesamt für Umwelt Brandenburg: Steckbriefe Brandenburger Seen: Rahmersee. URL: <https://mluk.brandenburg.de/w/seen/800015819259.pdf> [07.04.2021].

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

1. Übergeordnete Planung

1.1 Landesplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01.07.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35).

Die in den Raumordnungsplänen enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind im Rahmen der Planaufstellung zu beachten, die Grundsätze (G) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze maßgeblich. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wird jeweils erläutert.



Abbildung 10: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR, Lage des Plangebiets gelb hervorgehoben (Quelle: Festlegungskarte des LEP HR).

Gemäß Z.1.1 LEP HR gehört die Gemeinde Mühlenbecker Land zum Strukturraum Berliner Umland. Sie ist nicht als zentraler Ort klassifiziert. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte zum LEP HR außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Z 5.6 LEP; dargestellt durch rote Punkte), in dem die Ziele 5.2, 5.3 und 5.4 LEP HR zur Siedlungsflächenentwicklung

nicht gelten. Die genannten Ziele sind demnach vorliegend zu beachten. Das Plangebiet befindet sich weiterhin außerhalb des Freiraumverbunds (Z 6.2 LEP HR; dargestellt als grüne Streifen). Folgende Ziele und Grundsätze sind einschlägig:

§ 5 (2) LEPro (G): Siedlungsentwicklung

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Z 5.4 LEP HR: Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächen

G 7.4 LEP HR: Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

- (1) Leitungs- und Verkehrsstrassen sollen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen.
- (2) Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden.
- (3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

Nach der Begründung zu Z 5.2 LEP HR „Anschluss neuer Siedlungsflächen“ sind Siedlungsflächen definiert als

„hochbaulich geprägte Flächen, unabhängig von der derzeitigen Nutzung. Nach- oder Umnutzungen einschließlich Abriss und Neubebauung solcher Flächen stellen keine Entwicklung neuer Siedlungsflächen dar.“

Die vorliegende Planung sieht keine Entwicklung neuer Siedlungsflächen vor, sondern zielt auf die Revitalisierung und langfristige Sicherung des historischen Strandbads am Rahmersee ab.

Die Nutzungseinheiten des Strandbads werden mit erforderlichen baulichen Anlagen, die dem Badebetrieb und ergänzenden gesundheitlichen Zwecken dienen, neu organisiert. Die Planung stellt eine Nach- und Umnutzung einschließlich Abriss und Neubebauung dar, wie es die Begründung zu Z 5.2 LEP HR zulässt. Die vorgesehene hochbauliche Nutzungsintensität der geplanten Umbau- und ergänzenden Neubaumaßnahmen erreicht nicht das Maß einer „hochbaulich geprägten Fläche“. Insbesondere findet keine Wohnsiedlungsflächenentwicklung statt, sondern es werden lediglich zwei Betriebswohnungen für die zum Strandbad gehörende Bademeister/Hausmeisterwohnung und die Arztpraxis zugelassen. Insofern werden die Ziele des LEP HR Z. 5.2, 5.4 und 5.5 beachtet (Ziel 5.3 ist nicht einschlägig). Es kann auf bestehende technische Infrastruktur der vorhandenen Nutzung im (vormaligen) Außenbereich zurückgegriffen werden, wobei teilweise eine Ertüchtigung und Erweiterung notwendig ist. Die Grundsätze § 5 (2) LEPro (G) und G 7.4 LEP HR werden berücksichtigt.

1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land befindet sich in der Regionalen Planungsregion Prignitz-Oberhavel. Die in Kraft getretenen Ziele (Z) der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze (G) sowie in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind angemessen zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung insbesondere aus:

- dem sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 08.10.2020 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51/2020, S. 1321).

Die Regionalversammlung der Planungsregion hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen, ein Entwurf dieses Planwerks liegt noch nicht vor.

Durch den Bebauungsplan GML Nr. 41-1 „Strandbad Rahmersee“ werden keine wirksamen oder in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung berührt.

1.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der am 14.08.2002 in Kraft trat und das Gebiet des damals selbstständigen Ortsteils Zühlsdorf umfasst.

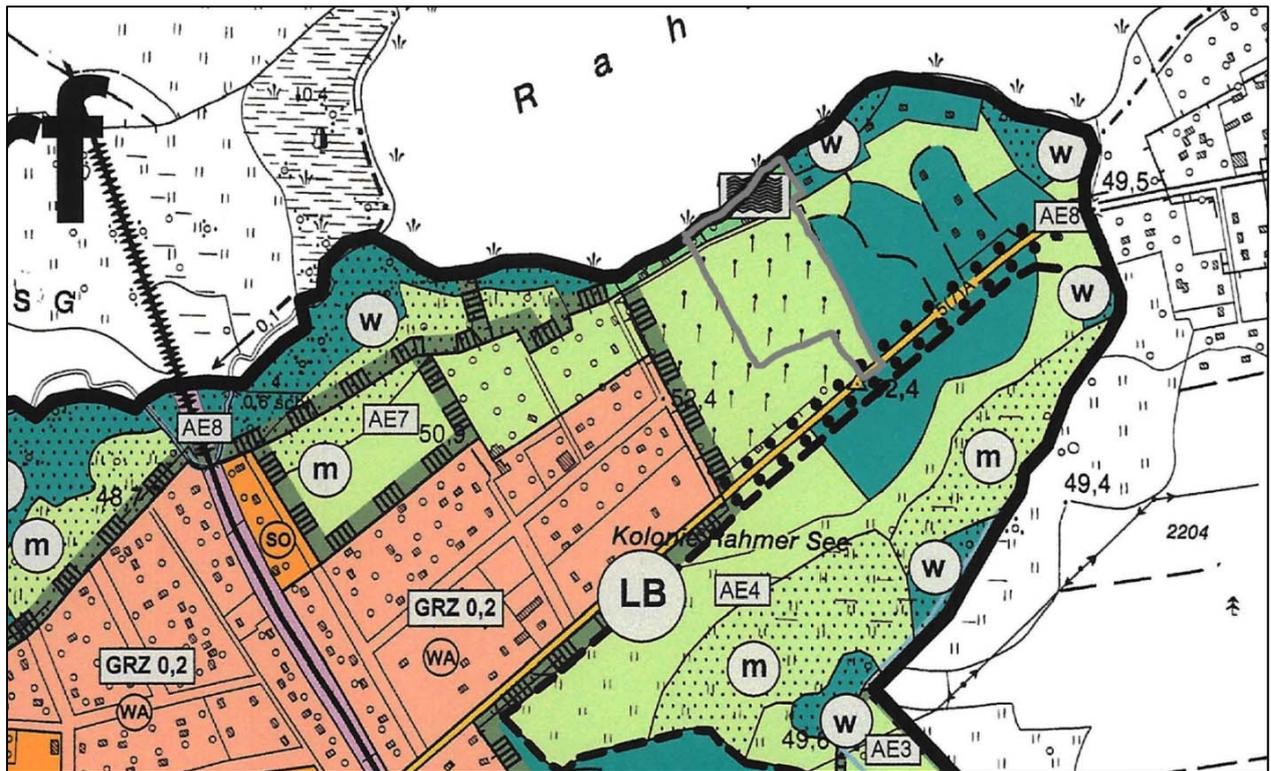


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Lage des Plangebietes grau umrandet.

Die Bereiche nördlich des Weges Am Rahmersee sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ dargestellt, an die sich südlich Flächen für die Landwirtschaft bis zur Wandlitzer Chaussee anschließen. Nachrichtlich übernommen ist die naturschutzrechtlich geschützte Allee entlang der Wandlitzer Chaussee.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eröffnet der Gemeinde gewisse Spielräume bei der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.⁸ Bei der Beurteilung des Entwicklungsgebots im Einzelfall gilt es, die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und der enthaltenen Darstellungen zu wahren.⁹

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Strandbad Rahmersee“ mit zwei Sondergebieten, die der nachhaltigen Nutzung als Strandbad dienen und die zugehörigen privaten Verkehrsflächen bewegen sich innerhalb des vom Flächennutzungsplan vorgesehenen Rahmens. Der Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Großschutzgebiet Naturpark „Barnim“ und im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Lubowsee“ liegt westlich der Eingriffsfläche innerhalb des weitestgehend deckungsgleichen und gleichnamigen

⁸ Söfker in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauNVO, § 1 Rn. 35a (116. Lfg. Februar 2015).

⁹ Runkel in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, § 8 Rn. 34ff (113. Lfg. April 2014).

FFH-Gebiets „Lubowsee“ (DE 3246-301). Der Abstand von der westlichen Begrenzung des Plangebietes zur östlichen Begrenzung des Naturschutzgebietes beträgt circa 350 m.

3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sowie dessen näherer Umgebung befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmale. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege teilte in seiner Stellungnahme vom 13.08.2019 mit, dass in dem Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind. Sollten bei der Planverwirklichung Bodendenkmale entdeckt werden, sind die sich nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ergebenden Vorschriften zu beachten.

4. Immissionsschutz

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind außer dem erholungsgebietstypischen Lärm durch touristischen Verkehr und dem Freizeitlärm im Bereich des Strandbades keine substanziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar (vgl. im Einzelnen den Umweltbericht, S. 39ff., 50ff.).

5. Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB

5.1 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2017 mit Beschluss-Nr. III/0417/17/22 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen. Als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im Fokus des Einzelhandelskonzeptes steht die inhaltliche und räumliche Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen und die Formulierung der Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Die vorliegende Planung steht mit den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes nicht im Widerspruch.

5.2 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen nach dem BauGB vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich gegenwärtig nach der Planersatzvorschrift des § 35 BauGB.

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Das Strandbad Rahmersee soll als öffentliche Einrichtung der Gesundheit, Erholung und Freizeitgestaltung revitalisiert und langfristig erhalten werden. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden baulichen Anlagen des Strandbadbetriebs teilweise zurück- und umgebaut werden. Daneben wird das Strandbad um untergeordnete medizinische und gesundheitliche Nutzungen (Sauna, Rettungsstation, Arztpraxis) ergänzt. Dies ermöglicht einen ganzjährigen Betrieb des Strandbades.

Die Erschließung erfolgt über die Wandlitzer Chaussee und die Straße Zum Strandbad. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Modernisierungsvorhaben Strandbad und für einen Parkplatz an der Straße Zum Strandbad, um die bislang ungeordnete Parksituation zu verbessern.

1.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

Das Strandbad Rahmersee ist eine seit vielen Jahrzehnten existierende Badestelle am Rahmersee und als solche eine wichtige touristische Destination im Mühlenbecker Land. Die bestehenden baulichen Anlagen weisen einen sehr schlechten Zustand auf und leiden infolgedessen unter einem Funktionsverlust. Die Planung zielt auf die Erneuerung und langfristige Erhaltung des Strandbads als öffentliche Badestelle und als Rastplatz für Fuß- und Radwanderer ab. Konkret sieht das Planungskonzept einen Rückbau bzw. eine Erneuerung der bestehenden baulichen Anlagen des Strandbads vor. Für die grundlegenden Bedürfnisse der Badegäste und sonstigen Besucher werden Toiletten, Umkleieräume, ein Kiosk und ein Imbissangebot geschaffen. Ein Bade- und Hausmeister sorgt für eine ganzjährige Beaufsichtigung des Geländes und des Badebetriebs sowie für die Pflege und Instandhaltung der Badestelle samt Vegetationsflächen. Um den ganzjährigen Betrieb des Strandbads attraktiver zu gestalten, wird eine Sauna errichtet. Als das Strandbad ergänzende Nutzung wird eine allgemeinmedizinische Praxis eingerichtet. Die Praxis ist für Patienten aus Zühlsdorf und Umgebung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit motorisierten öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Arzt wird vor Ort wohnen und ist somit im Notfall stets zu erreichen. In Zusammenarbeit mit anderen Einrichtungen wird eine Rettungsstation errichtet, die durch ihre zentrale Lage am Rahmersee für Notfalleinsätze und für die Lagerung von Rettungsmitteln gut geeignet ist.

Das bislang auf den Grünflächen südlich des Strandbads übliche „wilde Parken“ wird beendet und stattdessen ein regulärer Parkplatz unter Beachtung der landschaftsplanerischen Erfordernisse hergestellt. Der Bebauungsplan enthält mehrere Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Es besteht ein Pachtvertrag des privaten Eigentümers mit den Seeigentümern aus dem Jahr 2018. Er sichert den Eigentümern und den Gästen für 99 Jahre den Zugang und die Nutzung des Rahmersees für den Betrieb des Strandbades zu. Eine Kopie des Vertrags liegt der Gemeindeverwaltung vor.

1.2 Erläuterung der geplanten Erschließung

Die Straße „Zum Strandbad“ ist als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Sie dient als öffentliche Straße der Erschließung des Strandbads. Die Straße ist im Bestand unbefestigt und soll im Zuge der Planrealisierung ausgebaut werden. Die Gliederung der Straßenbestandteile ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens, sondern bleibt der Ausbauplanung des Straßenbaulastträgers vorbehalten.

Eine private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerverkehr geht von der öffentliche Straße „Zum Strandbad“ in südwestliche Richtung ab. Sie mündet in westlicher Richtung in die Straße „Am Rahmersee“, die an der Flurstücksgrenze zwischen 876 und 879 beginnt und dort schon seit der Erschließung der Siedlungsfläche vor 1913 bestand. Sie ermöglicht heute die interne Erschließung der Strandbadgebäude.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist entlang der Straße Zum Strandbad eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt. Diese bietet Raum für den ruhenden Verkehr des Strandbads Rahmersee und stellt eine Verbesserung im Vergleich zum bislang unregelmäßig, sog. „wildem Parken“ auf den Grünflächen westlich der Straße Zum Strandbad dar. Die Errichtung des Parkplatzes mit ca. 85 Stellplätzen erfolgt im Zusammenspiel mit notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. TF 5 bis 8).

2. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO 2017)

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen im Sondergebiet A für Strandbadgebäude

- (1) Das Sondergebiet A mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“ dient der Unterbringung und dem Betrieb des Strandbads mit ergänzenden Einrichtungen.
- (2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Räume für Imbiss,
 - Räume für medizinische und gesundheitliche Zwecke (Sauna, Massage),
 - Räume für Betriebswohnen mit insgesamt maximal 150 m² Geschossfläche.

TF 2 Allgemeine Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen im Sondergebiet B für Strandbadgebäude

- (1) Das Sondergebiet B mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“ dient der Unterbringung und dem Betrieb des Strandbads mit ergänzenden Einrichtungen.
- (2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Räume für Rettungsstation für das Strandbad,
- Räume für Arztpraxen,
- Räume für Betriebswohnen mit insgesamt maximal 200 m² Geschossfläche.

TF 3 Zulässige Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese/Strandbad“

Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese/ Strandbad“ festgesetzten Fläche dürfen innerhalb der mit abcda umgrenzten Fläche in eingeschossiger Bauweise auf einer Grundfläche von maximal 80,0 m² Umkleidekabinen, Toiletten und Kioske errichtet und betrieben werden.

Begründung zu TF 1 bis TF 3:

Das **Sondergebiet A** mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“ ist mit seiner Nutzung dem Strandbad zu- und untergeordnet. Zulässig sind Räume für ein Imbissangebot, Räume für medizinische und gesundheitliche Zwecke (Sauna, Massage) sowie für Betriebswohnen auf einer begrenzten Geschossfläche. Eine feste Bademeister/Hausmeisterwohnung vor Ort stellt den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung des Strandbad-Geländes über das ganze Jahr sicher.

Das **Sondergebiet B** mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“ schafft die Voraussetzung für die Errichtung einer Rettungsstation für das Strandbad sowie einer Arztpraxis mit ergänzender Betriebswohnung. Diese Nutzungen dienen dem Standort des Strandbades und ergänzen ihn um gesundheitliche Dienstleistungen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Liegewiese/ Strandbad**“ sollen die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen rückgebaut werden und neue Anlagen mit Umkleidekabinen, Toiletten und einem Kiosk¹⁰ errichtet werden. Die Nutzung ist hier insofern reduziert auf Nebenanlagen, die dem Zweck des Strandbads bzw. der Nutzung als Liegewiese dienen.

Der Strandbadbetrieb in der bisher bestehenden Form kann ohne Neuinvestition zukünftig nicht mehr aufrechterhalten werden. Gründe hierfür sind die beschriebene marode Bausubstanz und die unzureichende technische Erschließung, die ohne den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel nicht saniert bzw. ertüchtigt werden können. Die alten wasser- und abwassertechnischen Anlagen sind durch die Untere Wasserschutzbehörde Oranienburg bereits gesperrt und müssen rückgebaut werden. Die festgesetzten Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen TF 1 bis 3 führen in ihrer Gesamtheit zu einer Konsolidierung des Strandbads Rahmersee als Einrichtung der Naherholung zum Nutzen der Öffentlichkeit.

Im Ortsteil Zühlsdorf wird es in absehbarer Zeit keine allgemeinmedizinische Versorgung mehr geben. Die Inhaberin der einzigen Hausarztpraxis vor Ort steht vor dem Ruhestand, deren Nachfolge ist nicht bekannt. Die Gemeindeverwaltung muss daher davon ausgehen, dass künftig

¹⁰ In der Festsetzung wird der Begriff „Kiosk“ im Plural verwendet. Dies begründet sich in der Systematik der BauNVO; diese gestattet grundsätzlich keine numerische Beschränkung der zulässigen Nutzungen.

eine allgemeinärztlich Versorgung für die Einwohner der Gemeinde fehlt. Als nächst gelegene Alternativen stehen in einer Entfernung von etwa 4,5 km zwei Allgemeinarztpraxen in Basdorf (Ortsteil von Wandlitz) zur Verfügung, wobei eine dieser Praxen nach Kenntnis der Gemeinde perspektivisch ebenfalls schließen wird. Daher dient der vorgesehene Betrieb einer Arztpraxis der öffentlichen Gesundheitsversorgung, zumal diese im Kontext des Strandbads Rahmersee den Bade- und Freizeitbetrieb ergänzende Dienstleistungen anbietet.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO 2017, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 4 Zulässiges Nutzungsmaß und Dachform

- (1) In den festgesetzten Sondergebieten A und B mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“ sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche folgendes Maß der baulichen Nutzung und Dachform zulässig:

Bezeichnung des Sondergebiets	Maximal zulässige Größe der Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO in m²	Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO	Zulässige Dachform
A	280	II	nur Satteldach; mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 60 Grad (gemessen zur Waagerechten)
B	200	II	nur Satteldach; mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 60 Grad (gemessen zur Waagerechten)

(2) Die zulässige Grundfläche nach Absatz 1, Spalte 2 der Tabelle darf durch die Grundflächen der Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 2017 bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bis zu 33 vom Hundert überschritten werden.

Begründung zu TF 4:

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung gemäß TF 4 grenzt die zulässigen baulichen Anlagen in ihrer Geschossigkeit und der zulässigen Größe der Grundfläche ein. Die Regelungen dienen dem Boden- und Landschaftsschutz, indem die Nutzungsintensität bestandsorientiert begrenzt bleibt.

Für die Zahl der Vollgeschosse ist der Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO zu berücksichtigen. Demnach sind Vollgeschosse „*oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.*“

Die zulässige Grundfläche regelt jeweils für das Sondergebiet A oder B, wie viel Grundfläche mit baulichen Hauptanlagen belegt werden darf. Nach der Festsetzung TF 4 (2) darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, wie etwa Garagen mit ihren Zufahrten, um bis zu 33 vom Hundert überschritten werden.

Weiterhin wurden mit Blick auf die Dachformen örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von Satteldächern zielt darauf ab, dass sich die Bebauung möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Satteldächer weicher ausgestaltet. Es entsteht ein besserer Übergang zur Geländeoberfläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen. Diese definieren in den Sondergebieten A und B den zulässigen Rahmen, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Insofern korrespondieren die Baugrenzen mit der absolut zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

5. Bauweise

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über die Bauweise. Aufgrund der engen Baufelder und der begrenzten Nutzungsdichte besteht kein zusätzliches Regelungserfordernis.

6. Grünordnung und Freiflächen

Der Flächennutzungsplan enthält für die Frischwiese im südlichen Bereich des Plangebiets die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB). Benachbarte Flächen für die Landwirtschaft wurden im Flächennutzungsplan mit einer zusätzlichen

Darstellung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen. Es bleibt der verbindlichen Bauleitplanung überlassen, wie diese Darstellungen in die Festsetzungen eines Bebauungsplans entwickelt werden können.

Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan von Flächen für die Landwirtschaft lassen sich regelmäßig nicht mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, kombinieren, da sich eine Anhebung der ökologischen Wertigkeit einer Fläche nicht mit konventionell betriebener Landwirtschaft vereinbaren lässt.¹¹ Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Sie wird mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Frischwiese“ kombiniert. An der westlichen Grenze des Plangebiets wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um einen schonenden Übergang zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wird Rechnung getragen.

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a BauGB)

Grundsätzlich gilt: Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsflächen bereitzustellen und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plan- bzw. Gemeindegebiet auf entsprechenden Kompensationsflächen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dabei sind mögliche standortnahe Kompensationsflächen zu nutzen, im Idealfall innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Alternativ wäre auf angrenzenden Flächen des Vorhabenträgers oder weitere Flächen im Bereich des direkt betroffenen OT Zühlsdorf zurückzugreifen. Im vorliegenden Fall ist es möglich, sämtliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans GML 41-1 durchzuführen.

Die folgende Abbildung zeigt die Maßnahmen, die mithilfe der textlichen Festsetzungen TF 5 bis TF 10 und ergänzenden Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Gemeinde verbindlich festgelegt werden:

¹¹ Vgl. *Mitschang* in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB-Kommentar, § 5, Rn. 31 (14. Aufl. 2019); vgl. ferner analog die Einschränkung für Festsetzung von Bepflanzungen auf Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

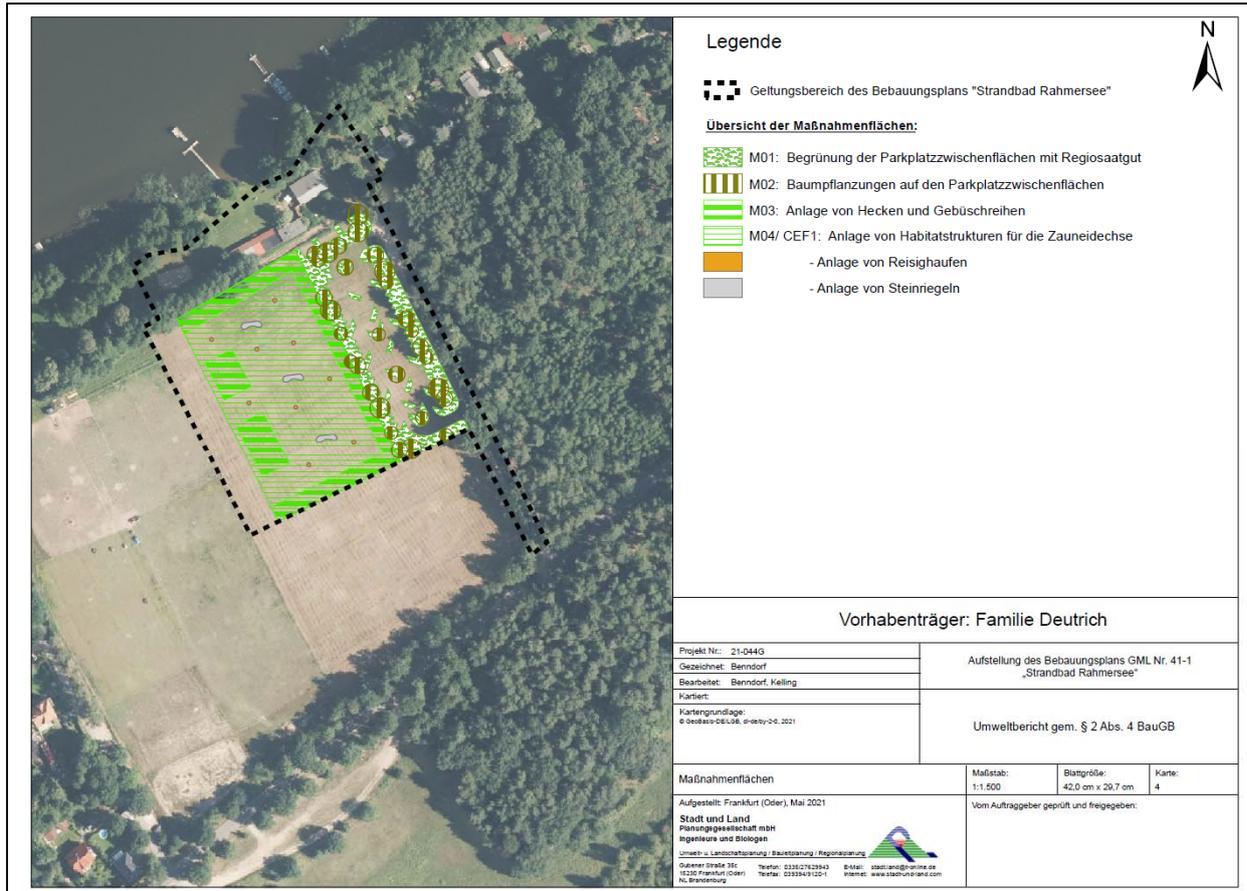


Abbildung 12: Maßnahmenflächen Natur und Landschaft (Quelle: Stadt und Land GmbH)

TF 5 Befestigung der Stellplatzanlage

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind ausschließlich unter Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht aus technischen oder ökologischen Gründen erforderlich sind.

TF 6 Begrünung der Stellplatzanlage

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind wie folgt zu begrünen:

(1) Je Pkw-Stellplatz sind mindestens 25 m² Grünland mit Regiosaatgut (Regiosaatgut Herkunftsgebiet Nr. 22 Uckermark mit Odertal, Grundmischung (FLL RDM Regio), Aussaatmenge 3-5 g/m²) herzustellen.

(2) Je drei Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden. Zu verwenden sind 3x

verpflanzte Hochstämme. Geeignete Arten sind: *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus incana* (Grau-Erle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Quercus petraea* (Traubeneiche).

(3) Die Begrünung der Stellplatzanlage ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Im ersten Jahr nach der Pflanzung ist eine Fertigstellungspflege erforderlich, anschließend vier Jahre lang die Entwicklungspflege (jährlich mindestens drei Pflegegänge). Daran schließt sich über die Standzeit des Vorhabens die Erhaltungspflege an.

Begründung zu TF 5 und TF 6:

Die Errichtung von baulichen Anlagen und die Herstellung des Parkplatzes lösen das Erfordernis einer Kompensation der Eingriffe in die umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB aus. Die Errichtung des Parkplatzes innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ muss somit möglichst schonend und verträglich erfolgen. Die Festsetzung TF 5 schreibt die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien vor. Die Festsetzung TF 6 enthält Anforderungen an die Begrünung des Parkplatzes mit Grünland und Laubbäumen. Die Verortung der Pflanzmaßnahmen innerhalb der Parkplatzfläche ist nicht festgesetzt. Dies kann und soll der Ausführungsplanung vorbehalten sein. Allein das erforderliche „Grünvolumen“ und dessen dauerhafte Erhaltung werden verbindlich geregelt. Der städtebauliche Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Gemeinde wird ergänzende Anforderungen an die erforderliche Pflanzqualität und die notwendigen Pflegemaßnahmen enthalten. Vgl. den Umweltbericht für weitere Informationen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

TF 7 Frischwiese

(1) Auf der dafür gekennzeichneten Fläche ist eine Frischwiese herzustellen und zu erhalten; im Randbereich der Frischwiese sind auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Hecken und Gebüschreihen mit einer Fläche von mindestens 2.422 m² anzulegen.

(2) Für die Anlage von Hecken und Gebüschreihen sind verpflanzte Sträucher mit 3 Trieben und einer Höhe zwischen 60-100 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind: *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cytisus scoparius* (Besenginter), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

(3) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Im ersten Jahr nach der Pflanzung ist eine Fertigstellungspflege erforderlich, anschließend vier Jahre lang die Entwicklungspflege.

Begründung zu TF 7:

Ebenso wie die textliche Festsetzung TF 6 dient die Festsetzung TF 7 dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. In bestimmten Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sind Hecken und Gebüschreihen vorgesehen (vgl. Abbildung 12). Der städtebauliche Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Gemeinde enthält ergänzende Anforderungen an die erforderliche Pflanzqualität und die notwendigen Pflegemaßnahmen enthalten. Vgl. den Umweltbericht für weitere Informationen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

TF 8 Habitatstrukturen für die Zauneidechse

Auf den gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 1.620 m² große Fläche durch Anlage geeigneter Habitatstrukturen für die im Eingriffsbereich lebende Zauneidechsenpopulation aufzuwerten und für zehn Jahre zu erhalten.

Begründung zu TF 8:

Die Festsetzung zur Herstellung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse stellt sicher, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten. Für die im Eingriffsbereich lebende Zauneidechsenpopulation ist eine mindestens 1.620 m² große Fläche durch Anlage geeigneter Habitatstrukturen aufzuwerten. Die Lebensraumgestaltung umfasst die Anlage von offenen Bodenstellen als Eiablageplätze und die Anlage von Kleinstrukturen durch Totholz-/Reisighaufen in besonnten Bereichen. Steinhügel in sonnenexponierter Lage dienen zum Sonnenbaden und als Versteckmöglichkeiten der Tiere. Lockere Steinhügel mit lückigen Strukturen sollten teilweise in den Boden abgelassen werden, sodass die Strukturen im Winter frostfrei sind und auch als Rückzugsraum zur Überwinterung dienen. Der Ersatzlebensraum ist vor dem Abfangen von Tieren funktionsfähig herzustellen. Dies hat spätestens im Jahr vor der Aufnahme der Bautätigkeiten im Bereich der Zauneidechsenvorkommen zu erfolgen. Die Habitatstruktur ist zehn Jahre lang zu pflegen, um die Eignung für die Zauneidechse zu gewährleisten. Nach Abschluss dieses Zeitraums gelten die einschlägigen Vorschriften zum Artenschutz. Der städtebauliche Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Gemeinde wird ergänzende Anforderungen zu den vorgezogenen CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) enthalten. Vgl. den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag für weitere Informationen.

TF 9 Nistkästen und Fledermauskästen

(1) In den Sondergebieten A und B sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese/Strandbad“ sind je Gebäude mindestens ein Winterkasten sowie zwei Sommerkästen (selbstreinigende Fledermauskästen [Spaltenbretter] aus Holzbeton oder vergleichbaren Materialien) anzubringen.

(2) In den Sondergebieten A und B sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese/Strandbad“ sind je Gebäude mindestens zwei Vogelkästen anzubringen.

Begründung zu TF 9:

Die Festsetzungen zum Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen stellen sicher, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Um den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den Zwischendächern sowie Niststätten in den Nischen der Bestandsgebäude bei Abriss auszugleichen, sind im Zuge der Neubaumaßnahmen Kästen an der Außenfassade anzubringen oder direkt in die Fassade zu integrieren. Da es sich bei den Fledermausquartieren um potenzielle Ganzjahresquartiere handelt, sind je Gebäude mindesten ein Winterkasten sowie zwei Sommerkästen (selbstreinigende Fledermauskästen [Spaltenbretter] aus Holzbeton oder vergleichbaren Materialien) zu wählen.

Um potenzielle Niststätten von Vögeln in den Nischen der Bestandsgebäude bei Abriss auszugleichen, sind im Zuge der Neubaumaßnahmen Kästen an der Außenfassade anzubringen oder direkt in die Fassade zu integrieren. Bei den Vogelkästen werden je Gebäude zwei Nistkästen mit Einflugöffnungen von 28 mm empfohlen.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Gemeinde sind weitere erforderliche Regelungen getroffen. Vgl. den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag für weitere Informationen.

TF 10 Entsiegelung

Innerhalb der privaten Grünfläche „Liegewiese / Strandbad“ sind der am 01. September 2020 vorhandene Gebäudebestand zu entfernen und versiegelte Flächen zu entsiegeln. Die entsiegelten Flächen sind zu begrünen. TF 3 bleibt unberührt.

Begründung zu TF 10:

Die im Bestand bebauten und versiegelten Flächen¹² sind in den nicht länger für bauliche Anlagen benötigten Bereichen zu entsiegeln. Dies betrifft den Bereich zwischen dem Teil des

¹² Diese Flächen können dem Vermessungsplan, der die Plangrundlage der Planzeichnung bildet, eindeutig entnommen werden.

Sondergebiets mit der Bezeichnung A und der überbaubaren Fläche abcd innerhalb der privaten Grünfläche „Liegewiese / Strandbad“. Die Fläche abcd darf gemäß TF 3 überbaut werden. Im Übrigen sieht die Planung im Ergebnis eine Beibehaltung bzw. eine Ausweitung der Versiegelung vor. Die folgende Tabelle stellt die im Bestand vorhandene Versiegelung der in der Planung vorgesehenen Versiegelung gegenüber:

Tabelle 1: Beeinträchtigung des Bodens und Kompensationsbedarf (Quelle: Stadt und Land GmbH)

	Art der Versiegelung	Flächen allgemeiner Funktionsausprägung in m²	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsflächenbedarf in m²
Sondergebiet A & B	Vollversiegelung	1.161	1	1.161
Ehemalige Gastronomie (zukünftig: Umkleiden, Sanitäranlagen, Kiosk)	Vollversiegelung (Fläche ist bereits vollversiegelt, daher erfolgt keine Kompensation)	80	0	0
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Anliegerverkehr; Parkstellfläche)	Teilversiegelung	4.980	0,5	2.490
Abriss Bestandsgebäude (Hochbauten)	Entsiegelung	434	2	-868
Abriss Bodenversiegelung sonstige (Fundamente [nicht Gebäude bezogen], Wege)	Entsiegelung	238	1	-238
Kompensationsfläche Boden verbleibend insgesamt				2.545

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, kommt es infolge des Rückbaus der Bestandsgebäude (Entsiegelung) und der Errichtung neuer baulicher Anlagen für das Strandbad zu einer Zunahme der Vollversiegelung um 55 m². Die zusätzliche Teilversiegelung durch die Errichtung der privaten Verkehrsflächen beträgt 2.490 m². Insgesamt besteht ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 2.545 m².

Der Kompensationsbedarf für Biotope liegt mit ca. 10.034 m² deutlich darüber, wie die folgende Tabelle zeigt:

Tabelle 2: Beeinträchtigung der Biotope und Kompensationsbedarf (Quelle: Stadt und Land GmbH)

Art der Veränderung	Biotoptyp	Biotopefläche in m ²	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsflächenbedarf in m ²
Sondergebiet A	03244	33	1	33
	0714211	14	2	28
	10210	246	0	0
	10250	302	0	0
Sondergebiet B	0714211	151	2	302
	10210	416	0	0
Ehemalige Gastronomie (zukünftig: Umkleiden, Sanitäranlagen, Kiosk)	10250	80	0	0
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Parken	051121	4258	2	8516
	0714221	76	2	152
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Anliegerverkehr	03244	290	1	290
	051132	11	1,5	16,5
	0714211	309	2	618
	0714221	35	2	70
				10.034 m²

Durch die enge Synergie zwischen den Schutzgütern Boden und Biotope ist beim Kompensationsbedarf keine Summe beider Werte zu bilden, sondern es wird der höhere Wert angesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen M01 bis M06 (vgl. Umweltbericht, S. 45ff.), die in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (TF 5 bis TF 10) planerisch umgesetzt wurden, gleichen den Gesamtkompensationsflächenbedarf für beide Schutzgüter vollständig aus (vgl. Umweltbericht, S. 55). Ausgleich und Ersatz können dabei vollständig im B-Plangebiet erbracht werden.

6.2 Städtebaulicher Vertrag

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem privaten Eigentümer des Strandbads abgeschlossen (§ 11 BauGB). Dieser enthält u.a. verbindliche Regelungen zu den erforderlichen Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Artenschutzes, hier insbesondere die CEF-Maßnahmen (continuous ecological

functionality-measures). Die textlichen Festsetzungen TF 5 bis TF 10 werden im städtebaulichen Vertrag um weitere Maßgaben ergänzt, etwa hinsichtlich der Pflanzqualität und der notwendigen Pflegemaßnahmen. Ferner werden Vereinbarungen mit Blick auf die geplante Ertüchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche als Erschließungsstraße getroffen.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

6.4 Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

7. Planungsalternativen

Bei der Frage der Standortalternativen ist es erforderlich, das Vorhaben im Ganzen zu betrachten. Wie ausgeführt, besteht neben dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Strandbades insbesondere ein Bedarf nach zusätzlicher allgemeinmedizinischer Versorgung im nördlichen Teil der Gemeinde Mühlenbecker Land (vgl. Kap I, 3.4).

Es besteht das außerordentliche Interesse der Gemeinde, dass der Öffentlichkeit am Rahmersee weiterhin eine Strandbadnutzung angeboten werden kann. Die Strandbadnutzung ist naturgemäß standortgebunden und alternativlos, weil dieses Strandbad historisch gewachsen ist und es an anderer Stelle des Rahmesees keine vergleichbar große öffentlich zugängliche Wasserfläche gibt. Die Herrichtung einer Badestelle an einer anderen Stelle am Seeufer ist nicht realistisch. Sie scheidet auch vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit in der Praxis aus.

Aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ergibt sich, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umweltverträglich durchgeführt werden kann. Eingriffe in den Bestand können durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Für das Vorhaben sind aufgrund der

Vorbelastungen des Standortes (vorhandenes Strandbad inkl. Infrastruktur) keine umweltverträglicheren Varianten denkbar¹³.

Betrachtet man die Abgrenzung des LSG, so wird deutlich, dass das LSG das gesamte Gemeindegebiet nördlich der A 10 mit Ausnahme der bebauten Ortslagen umfasst. Eine Fläche von ungefähr 0,8 bis 0,9 ha zzgl. Erschließung, die für das Planvorhaben ungefähr benötigt wird, ist außerhalb des LSG nirgends vorhanden. Es gibt einige wenige Flächen innerhalb der vom LSG ausgesparten Ortslagen, die unbebaut sind (westlich der Kiefernstraße, zwischen der Kulturstraße und der Wegenerstraße oder südlich des Damsmühler Wegs und westlich des Heidewegs). Diese sind jedoch bewaldet bzw. dicht mit Gehölzen bestanden und kaum zu erschließen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wären im Vergleich zum Plangebiet, das durch die Strandbadnutzung vorbelastet und außerhalb des nicht in Anspruch genommenen Uferbereichs weitgehend gehölzfrei ist, deutlich größer.

Betrachtet man allein die Standortanforderungen einer Arztpraxis, wären zahlreiche Standortalternativen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets grundsätzlich denkbar, beispielsweise die Weiterführung der einzigen bestehenden Praxis im Ortsteil Zühlisdorf. Jedoch ist weder absehbar, dass die Praxis mittel- bis langfristig weitergeführt wird, noch ist erkennbar, dass sich ein Arzt in Zühlisdorf neu ansiedelt. Daher besteht im Rahmen dieses Vorhabens erkennbar die einzige Möglichkeit, eine ärztliche Versorgung in Zühlisdorf neu zu etablieren. Die Gemeinde selbst hat kaum Möglichkeiten, dafür Sorge zu tragen, dass eine ärztliche Versorgung vor Ort weiterhin vorhanden ist. Sie ist darauf angewiesen, dass ein Arzt bereit ist, sich vor Ort niederzulassen und eine Praxis zu betreiben. Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass dies geschieht. Gleichzeitig ermöglicht die Ansiedlung einer Arztpraxis die Erneuerung und den ganzjährigen wirtschaftlichen Betrieb des Strandbads¹⁴.

Die Ansiedlung eines Arztes vor Ort sichert zudem die für den Strandbadbetrieb zwingend erforderliche Betreuung der Badegäste im Notfall ab. Nach der geltenden Rechtslage haftet der Betreiber einer Badeeinrichtung für die Badegäste, muss den Badebetrieb beaufsichtigen und Verkehrssicherungspflichten erfüllen.¹⁵ Durch die das Strandbad ergänzende medizinische Nutzung entstehen also nicht nur sinnvolle Synergieeffekte sondern wird der gesicherte Badebetrieb überhaupt erst möglich.

Seit dem Beginn der Planung des Vorhabens wurden vielfach Planungsalternativen geprüft und wieder verworfen.

Im Vorentwurf vom **21.02.2019** waren insgesamt fünf Gebäude sowie die Errichtung bzw. Erneuerung von drei Steganlagen, zum Teil innerhalb eines 50 m-Abstands des Rahmersees geplant sowie eine Parkfläche, welche sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet und im Süden an die „Wandlitzer Chaussee“ grenzt.

Im Vorentwurf vom **04.07.2019** waren weiterhin fünf Gebäude geplant, welche jedoch einen Abstand von 50 m zum Ufer des Rahmersees einhielten. Damit wurde seinerzeit die Forderung

¹³ So ausdrücklich im Umweltbericht zum B-Plan ausgeführt. Vgl. Kapitel 7 Zusammenfassung.

¹⁴ Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt der Gemeinde vor.

¹⁵ Vgl. Kommunaler Schadenausgleich der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (2017): Verkehrssicherungspflicht für Badestellen und Naturbäder.

der UNB Oranienburg erfüllt. Eine Erneuerung bzw. ein Ausbau der Steganlagen war nicht mehr Planungsgegenstand. Die Parkfläche wurde reduziert und reichte nicht mehr bis an die „Wandlitzer Chaussee“ heran.

Im Vorentwurf vom **17.06.2020** waren insgesamt fünf Gebäude sowie ein Schwimmbecken geplant. Auch diese hielten einen Abstand von 50 m zum Ufer des Rahmersees ein. Der Geltungsbereich erweiterte sich bis zur Straße „Am Rahmer See“ im Westen bzw. zur „Wandlitzer Chaussee“ im Süden. Damit wurde seinerzeit die Forderung der Gemeinsamen Landesplanung Berlin Brandenburg erfüllt, wonach eine Zustimmung zum Projekt Strandbad erfolgt, wenn das Strandbad unmittelbar an die bebaute Fläche der Gemeinde Zühlsdorf anschließt (Termin mit der gemeinsamen Landesplanungsabteilung am 06.11.2019¹⁶). Eine Erneuerung bzw. ein Ausbau der Steganlagen war auch hier nicht mehr Planungsgegenstand. Die Parkfläche im Osten wurde nach Norden verschoben und eine zweite kleinere Parkfläche im Westen geplant.

Im **aktuellen Planentwurf** sind nur noch Ersatzneubauten von zwei Gebäuden und der Umbau und Verkleinerung eines Bestandsgebäudes im Bereich der im Bestand bereits bebauten Flächen des Strandbades geplant. Eine Erneuerung bzw. ein Ausbau der Steganlagen ist ebenfalls nicht mehr Planungsgegenstand. Die Parkplatzfläche ist nur noch im östlichen Teilbereich des Flurstücks 879 vorgesehen. Daran westlich angrenzend sollen die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Die sukzessive Reduzierung der Planung auf die Nutzung des Strandbades steht im Einklang mit den Anforderungen des MLUK, eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele des LSG Westbarnim herzustellen (vgl. Kap. I, 3.3). Weiterhin erfordern es die Ziele der Raumordnung im LEP HR, dass keine substanzielle Ausweitung der am Strandbad Rahmersee vorhandenen Bebauung entsteht (vgl. Kap. II, 1.1). Somit müssen die geplanten Nutzungen dem Strandbad baulich und funktional zu- und untergeordnet sein. Dies ist im aktuellen Planentwurf gegeben.

IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Planung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung verbunden. Innerhalb der Sondergebiete A und B können lediglich zwei Betriebswohnungen im Zusammenhang mit der Nutzung des Strandbades entstehen, die aufgrund ihres Umfangs keine Auswirkungen auf das Wohnraumangebot der Gemeinde Mühlenbecker Land und die Bevölkerungsentwicklung haben. Gleichwohl verbessert die Erhaltung und die Qualifizierung des

¹⁶ Vgl. Abwägungstabelle zum B-Plan Nr. GML 41-1. Die Ergebnisse des Termins vom 6.11.2019 sind hier dokumentiert. Als Alternativen für die landesplanerische Vereinbarkeit wurden benannt: Entweder Anschluss der Bebauung an die westlichen Siedlungsflächen oder aber Reduktion der Baumassen mit Anschluss an die bisher bestehende Strandbadbebauung.

Strandbads die Möglichkeiten der Naherholung und trägt zur Attraktivität von Zühlsdorf und umliegender Ortsteile als Wohnstandorte bei.

1.2 Arbeitsplatzentwicklung

Durch die Planung wird der Betrieb des Strandbads Rahmersee sichergestellt und langfristig erhalten. Es entsteht in geringem Umfang ein zusätzliches Angebot an Arbeitsplätzen zum Betrieb des Strandbads, was sich positiv auf die Arbeitsplatzentwicklung der Gemeinde Mühlenbecker Land auswirkt.

1.3 Verkehrsentwicklung

Im Zuge der Planverwirklichung wird das vorhandene Strandbad an aktuelle Anforderungen des Betriebs einer öffentlich zugänglichen Badestelle angepasst. Die bestehende Nutzung wird revitalisiert, qualifiziert und im Ergebnis langfristig gesichert. Damit gehen aller Wahrscheinlichkeit nach ein Anstieg der Besucherzahlen und eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs einher. Obwohl das Strandbad Rahmersee durch den separaten Radweg entlang der Wandlitzer Chaussee gut mit dem Fahrrad zu erreichen ist, liegt der Schwerpunkt voraussichtlich auf einer Zunahme des Automobilverkehrs. Im Zuge der Planrealisierung entsteht westlich der Straße Zum Strandbad eine Stellplatzfläche, um den ruhenden Verkehr zu ordnen und das bislang an Sommertagen auf den Grünflächen zu beobachtende „wilde Parken“ zu beenden. Weiterhin wird die Erschließungsstraße Zum Strandbad bis zur Wandlitzer Chaussee ertüchtigt. Im Vergleich zur ungeordneten verkehrlichen Erschließung und zur örtlichen Parksituation tritt somit eine Verbesserung ein.

1.4 Städtebauliche Auswirkungen

Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung sind insgesamt begrenzt, im Zuge der Planrealisierung ändert sich das Erscheinungsbild des Plangebiets durch den Abriss und die Neuerrichtung von Gebäuden im Bereich des Strandbads und das Anlegen der Stellplatzfläche westlich der Straße Zum Strandbad. Die Gebäude zum Betrieb des Strandbads sowie für ergänzende Nutzungen sind nur in den bereits gegenwärtig baulich geprägten Bereichen zulässig. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen ist sichergestellt, dass sich die im Zuge der Planrealisierung entstehende Bebauung in das Landschaftsbild integriert. Der Abriss der maroden Bausubstanz, die als langgestreckter Gebäuderiegel den Blick auf den See hemmt, und der Ersatz durch hochwertige nachhaltige Holzarchitektur werden sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Mit Umsetzung der Planung wird sichergestellt, dass das Strandbad besser zugänglich gemacht, modernisiert und um weitere untergeordnete Nutzungen ergänzt wird. Die Erhaltung und die Qualifizierung dieses für die Naherholung und den Tourismus bedeutsamen Standorts ist positiv

zu bewerten und im Interesse der Gemeinde Mühlenbecker Land, da die Planung zur Attraktivitätssteigerung des Ortsteils Zühlsdorf beiträgt.

Im Zuge der Planverwirklichung wird die Straße Zum Strandbad ertüchtigt und es werden Stellplatzflächen angelegt. Dies ist städtebaulich erwünscht, um eine adäquate Erschließung sicherzustellen und das gegenwärtig auftretende und unerwünschte „wilde Parken“ auf den südlich des Strandbads gelegenen Grünflächen zu beenden. Die Begrünung der Stellplatzflächen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der westlich angrenzenden Frischwiese tragen zu einer ökologischen Aufwertung bei.

1.5 Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich Klimaschutz

– siehe Umweltbericht –

1.6 Nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan

Durch die Ausweisung der Sondergebiete und des Parklatzes sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar; die Strandbadnutzung ist bereits etabliert. Die umliegenden Nutzungen (in der Hauptsache private Grünflächen, landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sowie Ferienhausbebauung) werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Die in den Sondergebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen (z. B. Imbiss, medizinisches Angebot) haben keine nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Versorgungsstrukturen.

Weitere nachbarschützende Festsetzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften haben keinen nachbarschützenden Charakter; sie dienen in erster Linie zur Absicherung der städtebaulich erwünschten und umgebungsverträglichen Nutzungsintensität sowie der Eingliederung der baulichen Nutzungen in den Landschaftsraum.

1.7 Gemeindehaushalt und Kosten der Planung

Im Zuge der Planverwirklichung ist die Ertüchtigung der Straße Zum Strandbad durch die Gemeinde vonnöten. Der Gemeinde Mühlenbecker Land entstehen durch die Planung im Übrigen keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten des Vorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen und durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.

2. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Plangebiets dar.

Nutzung	Größe in m²	von Hundert (gerundet)
Sondergebiet A	594,02	3
Sondergebiet B	567,16	3
Private Grünfläche „Liegewiese/Strandbad“	2.788,61	14
Private Grünfläche „Frischwiese“	7.711,00	38
Flächen für die Landwirtschaft	1.781,01	9
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Zum Strandbad)	1.856,42	9
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerverkehr“	650,34	3
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	4.329,98	21
SUMME (räumlicher Geltungsbereich)	20.278,54	100

Wesentliche Rechtliche Grundlagen, Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I Nr. 44).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

Battis, U., Krautzberger, M, und R.-P. Löhr (Begr.) (2019): Baugesetzbuch Kommentar. 14. Auflage. München.

Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W. und M. Krautzberger (Begr.): Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar. München.

Anhang

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden werden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2019-16.09.2019 im Überblick dargestellt.

Folgende Behörden äußerten sich nicht zur Planung:

*Bezirksamt Reinickendorf von Berlin,
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,
Abt. Baudenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege,
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost,
e.dis Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg – Betrieb
Verteilnetze Fläming-Mittelmark,
Gemeinde Birkenwerder,
Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation,
Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH,
Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Regionale Planungsstelle,
Stadt Hohen Neuendorf,
Wasser Nord GmbH & Co KG,
Zweckverband Fließtal,
Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin,
Landeseisenbahnbehörde Berlin,
Netzgesellschaft Berlin Brandenburg.*

Folgende Behörden erhoben keine Einwände bzw. stimmten der Planung uneingeschränkt zu:

*Gemeinde Glienicke Nordbahn,
Gemeinde Wandlitz,
Handwerkskammer Potsdam,
Industrie- und Handelskammer (IHK),
Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung –
Landentwicklung und Flurneuordnung,
Landesbetrieb Straßenwesen,
Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus,
Stadt Oranienburg,
Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“.*

Folgende Behörden stimmten der Planung zu und äußerten Hinweise:Technische bzw. formale Hinweise

Die *EMB Energie Mark Brandenburg GmbH / GDMcom GmbH* weist darauf hin, dass sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen hat.

Die *Kreishandwerkerschaft Oberhavel* äußert keine Einwände gegen die Planung, sofern „bestehendes Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.“

Das *Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe* weist auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes hin.

Der *Kampfmittelbeseitigungsdienst im Zentraldienst der Polizei Brandenburg* äußert den Hinweis, dass „bei konkreten Bauvorhaben [...] bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen [ist]. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Das *Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege* weist auf die Verpflichtungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Umgangs mit möglichen im Rahmen des Planvollzugs aufgefundenen Bodendenkmalen hin.

Das *Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR* weist auf eine fehlende Prüfung der Planungsalternativen hin. Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Prüfung der Planungsalternativen ausgeweitet (vgl. Kap. III, 7).

Die technischen bzw. formalen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind insbesondere im Planvollzug zu berücksichtigen.

Inhaltliche Hinweise:

Der *Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf* äußert folgenden Hinweis „Östlich neben der sich im Planungsgebiet befindlichen Zuwegung (Straße "Zum Strandbad") grenzt eine Waldfläche (Kirchenwald) an. Da diese schon jetzt regelmäßig als wilder Parkplatz bzw. Müllkippe genutzt wird, wäre es sinnvoll, im Rahmen der Planungen evtl. einen Schutz in Form einer Barriere oder eines Zaunes vorzusehen. Diese Maßnahmen müssten allerdings mit dem Eigentümer der Flächen abgestimmt werden“.

Die Planung sieht eine Neuordnung der Stellplatzsituation vor, um das „wilde Parken“ auf umliegenden Flächen in Zukunft zu verhindern. Die Errichtung eines Zaunes zum östlich benachbarten Eigentümer ist nicht Gegenstand der Planung. Der Stellungnahme wird somit überwiegend entsprochen.

Folgende Behörden äußerten Einwände gegen die Planung:

Wasserhaushalt

Das *Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2* äußert in der Stellungnahme vom 16.09.2019 Hinweise und Bedenken in Bezug auf die Planung.

Wegen der unmittelbaren Nähe zum oberirdischen Gewässer Rahmersee wird auf die Relevanz der EU-Wasserrahmenrichtlinie hingewiesen. In diesem Kontext sind die Bewirtschaftungsziele für Gewässer und das Verschlechterungsverbot sowie das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird die durch die Planung vorgesehene Verbesserung der Abwasserentsorgung begrüßt. Die ursprünglich geplante Errichtung von massiven Stegen zwischen Uferzone und baulichen Anlagen wurde hingegen kritisch bewertet.

Die Hinweise bezüglich der EU-Wasserrahmenrichtlinie wurden in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt. Die Planung der Steganlagen wurde aufgegeben. Die aktuell geplanten baulichen Anlagen orientieren sich am Bestand des Strandbads und sorgen für eine geringfügige Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Den Maßgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie wird auch mit Blick auf die Begrenzung der Nutzungsintensität entsprochen.

Nutzung / Festsetzungen / Hinweise

Die redaktionellen Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Stellungnahme des *Landkreises Oberhavel, Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt* vom 10.09.2019 wurden befolgt oder beziehen sich auf einen früheren Stand des Bebauungsplans. Die inhaltlichen Einwände gegenüber der Planung beziehen sich auf die ursprünglich geplanten schwerpunktmäßigen touristischen und gesundheitsbezogenen Nutzungen (u.a. Beherbergungsbetrieb, Veranstaltungsräume, zahlreiche medizinische Einrichtungen). Diesen Einwänden wurde gefolgt, indem die geplanten Nutzungen auf das Strandbad und eine zu- und untergeordnete Nutzung im gesundheitlichen Bereich (eine Arztpraxis mit Rettungsstation) reduziert und konzentriert wurden. Weitere Hinweise ergingen zur notwendigen Beachtung der Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung, zum Bodenschutz, zum Straßenbau und zum Brandschutz. Die jeweils unteren Fachbehörden sind im Vollzug ggf. zu beteiligen.

Regional- und Landesplanung

Das *Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung* äußert in seiner *Stellungnahme* vom 21.08.2019 Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung im LEP HR: Das Plangebiet liegt abseits von Siedlungsschwerpunkten und hat keinen Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete (Ziel 5.2). Demzufolge ist keine Entwicklung einer neuen Siedlungsfläche mit eigenem Gewicht an diesem Standort zulässig. Es wurden drei Lösungsvorschläge geäußert: 1) Erweiterung und Anschluss der Bebauung an die nächstgelegene Wohnsiedlungsfläche im Westen; 2) Verlegung der

(ursprünglich geplanten) Hotel-, Gastronomie und umfangreichen medizinischen Nutzungen auf eine Fläche nördlich der bestehenden Wohnnutzung im westlich gelegenen Siedlungsbereich; 3) Reduzierung der Nutzung auf die vorhandene Strandbadnutzung und einzelne ergänzende Nutzungen, sodass die vorhandene Siedlungsfläche beibehalten bzw. nur leicht weiterentwickelt wird.

Den Einwänden wurde gefolgt. Die Planung wurde im Sinne des 3. Lösungsvorschlags auf die Strandbadnutzung und einzelne zu- und untergeordnete Nutzungen reduziert. Es entsteht keine neue hochbaulich geprägte Siedlungsfläche, sondern es erfolgt eine Revitalisierung einer bestehenden Siedlungsfläche (vgl. Kap. II, 1.1).