



Bebauungsplan GML Nr. 41-1 „Strandbad Rahmersee“ der Gemeinde Mühlenbecker Land

Festsetzungen des Bebauungsplans

(Stand: 03.06.2021, **Entwurf**)

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

- Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Liegewiese/Strandbad“ mit Fläche abcd
- Sondergebiete A und B gemäß § 11 BauNVO 2017 mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerverkehr
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Frischwiese“
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Vermaßung

Darstellungen der Kartengrundlage:

- Vermesserplan vom 01. September 2020



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der Nutzung

(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 abcd a umgrenzten Fläche in eingeschossiger Bauweise auf einer Grundfläche von maximal 80,0 m² Umkleidekabinen, Toiletten und Kioske errichtet und betrieben werden.



II. Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

(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.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

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.

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.

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 dauerhaft zu erhalten.



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.

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.

Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet

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]).

Hinweis ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (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.



Flächenbilanz Planzeichnung

Objektbezeichnung	Fläche (m²)
Sondergebiet (A)	594,02
Sondergebiet (B)	567,16
	1.161,18
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.856,42
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	4.329,98
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anliegerverkehr“	650,34
	4.980,32
Private Grünfläche	2.788,61
Private Grünfläche - CEF-Fläche	7.711,00
	10.499,61
Flächen für die Landwirtschaft	1.781,01
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	20.278,54



Bebauungsplan Strandbad Rahmersee - Versiegelungstabelle

Gebäude / Bauliche Anlage (Bestand)	Vorhandene Versiegelung in m ²	Geplante Gebäude / Anlage	Geplante Versiegelung in m ²	Veränderung der Versiegelung		Zulässige Versiegelung gem. B-Plan in m ²	Veränderung der Versiegelung	
				m ²	%		m ²	%
Gaststätte T 1	162							
WC T2	71,0	Gebäude A	278,5			280,0		
Umkleiden T 2	143,8	Gebäude B	200,0			200,0		
Überdachung T3	71,3							
Zwischensumme 1	448,1		478,5	+ 30,4	+ 6,8 %	480,0	+ 31,9	+ 7,1 %
		Zuzüglich Umkleide / Toiletten T1 als neue Nebenanlagen in T 1	80,0			80,0		
Zwischensumme 2			558,5			560,0		
Sonstige befestigte Flächen	243,6	Zuschlag* zu A+B gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (50 % von A und B) abzüglich 80 m ² in T 1	239,3 ./. 80,0 159,3			240,0 ./. 80,0 160,0		
Gesamtsumme	691,7		717,8	+ 26,1	+ 3,8 %	720,0	+ 28,3	+ 4,1 %

* Der Zuschlag von 159,3 m² verteilt sich proportional zur Größe der Grundflächen in den Sondergebieten A und B:

Gebiet A – Grundfläche 278,5 m² / Zuschlag nach § 19 Abs. 4 BauNVO: **92,7 m²** = 33,3 %

Gebiet B _ Grundfläche 200,0 m² / Zuschlag nach § 19 Abs.-4 BauNVO: **66,6 m²** = 33,3 %.

Gerundet auf die im B-Plan festgesetzten 33 % von 480 m² ergeben sich daraus 160 m² Zusatzfläche zur festgesetzten Grundfläche.