

B =	Begründung ändern oder ergänzen
H =	Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K =	Keine Abwägung erforderlich
N =	Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P =	Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T =	Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
U =	Umweltbericht ändern oder ergänzen
V =	Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z =	Zurückweisung einer Argumentation

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans GML Nr. 41 „Strand- und Gesundbad Rahmersee“

Stellungnahmen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz im Rahmen der Voranfrage auf Zustimmung der Festsetzungen des B-Plans nach § 4 Abs. 4 LSG-VO

Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung:

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	12.08.2019 bis einschließlich 06.09.2019
Postausgang der Information zum Planvorhaben:	09.08.2019
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum:	16.09.2019

I. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung
		Schreiben vom
Öffentlichkeitsbeteiligung		
0	Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.	0

II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung
		Schreiben vom
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Kein Eingang
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	13.08.2019
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Baudenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege	Kein Eingang
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost	Kein Eingang
5	e.dis Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg – Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	Kein Eingang

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung
		Schreiben vom
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
6	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH / GDMcom GmbH	14.08.2019
7	Gemeinde Birkenwerder	Kein Eingang
8	Gemeinde Glienicke Nordbahn	30.08.2019
9	Gemeinde Wandlitz	16.09.2019
10	Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	Kein Eingang
11	Handwerkskammer Potsdam	12.08.2019
12	Industrie- und Handelskammer (IHK)	04.09.2019
13	Kreishandwerkerschaft Oberhavel	26.08.2019
14	Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus	06.09.2019
15	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	16.08.2019
16	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung – Landentwicklung und Flurneuordnung	11.09.2019
17	Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2	16.09.2019
18	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf	11.09.2019
19	Landesbetrieb Straßenwesen	04.09.2019
20	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	06.09.2019
21	Landkreis Oberhavel, Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt	10.09.2019
22	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung	21.08.2019
23	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH	Kein Eingang

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung
		Schreiben vom
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
24	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Regionale Planungsstelle	Kein Eingang
25	Stadt Hohen Neuendorf	Kein Eingang
26	Stadt Oranienburg	28.08.2019
27	Wasser Nord GmbH & Co KG	Kein Eingang
28	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“	26.08.2019
29	Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst	20.08.2019
30	Zweckverband Fließtal	Kein Eingang
31	Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH	Kein Eingang
32	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Landeseisenbahnbehörde Berlin	Kein Eingang
33	Netzgesellschaft Berlin Brandenburg	Kein Eingang
34	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz	04.08.2020 01.12.2020

I. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin		
1.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege Stellungnahme vom 13.08.2019		
2.1	Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
2.2	Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).	Kenntnisnahme Hinweis auf gesetzliche Regelungen. Keine Abwägung erforderlich.	K

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

2.3	Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).	Kenntnisnahme Hinweis auf gesetzliche Regelungen. Keine Abwägung erforderlich.	K												
2.4	Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.	K												
2.5	Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.	K												
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Baudenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege														
3.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K												
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost														
4.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K												
5	e.dis Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg – Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark														
5.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K												
6	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH / GDMcom GmbH Stellungnahme vom 14.08.2019														
6.1	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="257 1114 1079 1393"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang												
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein												
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein												

	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein		
	ONTRAS Gas-transport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein		
	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein		
	<p>* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>					
6.2	Der dargestellte Bereich zeigt den Geltungsbereich des Planvorhabens.			Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.		K
6.3	<p>Anlagen: Anhang – Auskunft Allgemein</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage:</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p>			<p>Keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>		K

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

	Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.		
6.4	Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
6.5	Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Abwägung erforderlich.	K
7	Gemeinde Birkenwerder		
7.1	Keine Stellungnahme eingegangen	Entfällt	K
8	Gemeinde Glienicke Nordbahn Stellungnahme vom 30.08.2019		
8.1	Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: Durch o. g. Planung wird keine relevante Auswirkung auf die Gemeinde Glienicke erwartet.	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
9	Gemeinde Wandlitz Stellungnahme vom: 16.09.2019		
9.1	Keine Einwände/Anregungen/Hinweise	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
10	Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation Stellungnahme vom		

10.1	Keine Stellungnahme eingegangen	Entfällt	K
11	Handwerkskammer Potsdam Stellungnahme vom 12.08.2019		
11.1	Aufgrund der regionalen Vertretung des Handwerks auf Kreisebene, haben die Handwerkskammer Potsdam und die Kreishandwerkerschaft Oberhavel die Absprache getroffen, dass Anfragen an die Handwerkskammer als Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB von der Kreishandwerkerschaft bearbeitet und im Namen der Handwerkskammer beantwortet bzw. mitbeantwortet werden. Da Kreishandwerkerschaften als Körperschaften des öffentlichen Rechts ebenfalls TÖB sind, ist es durchaus möglich, dass Sie zwei Stellungnahmen erhalten. Wir haben die Unterlagen mit der Bitte um Stellungnahme an die Kreishandwerkerschaft Oberhavel weitergeleitet.	Kenntnisnahme Siehe Ziffer 13.	K
12	Industrie- und Handelskammer (IHK) Stellungnahme vom 04.09.2019		
12.1	Die vorgelegte Planung ist sinnvoll und nachvollziehbar. Wir befürworten das Vorhaben und sehen hierin eine Stärkung der regionalen Wirtschaft. Um weitere Einbeziehung wird gebeten.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
13	Kreishandwerkerschaft Oberhavel Stellungnahme vom 26.08.2019		
13.1	Seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. Bebauungsplan Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 41 "Strand- und Gesundbad Rahmersee", OT Zühlsdorf keine Einwände oder Bedenken.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
13.2	Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Abwägung erforderlich.	K

13.3	Hinweis: Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Abwägung erforderlich.	K
14	Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus Stellungnahme vom 06.09.2019		
14.1	Gegen den vorliegenden Planentwurf, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gesundheitsbades mit Einrichtungen der Gesundheit (u. a. Arztpraxen, Heilberufe, Sporträume), Gastronomie und des Tourismus (Hotel mit Restaurant, Veranstaltungs- und Seminarräume) im Gebiet des Strandbades Rahmersee im OT Zühlsdorf geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine grundsätzlichen Einwände.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
14.2	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt (Rahmersee ist kein schiffbares Landesgewässer), ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV stehen der Planung gegenwärtig nicht entgegen.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
14.3	Informationen über Planungen der v. g. Verkehrsbereiche, die das B-Plan-Gebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
14.4	Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden könnten. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Abwägung erforderlich.	K
15	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Stellungnahme vom 16.08.2019		
15.1	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K

15.2	<p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden. Zudem wird 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 hingewiesen</p>	<p>Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p>	K
<p>16 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung – Landentwicklung und Flurneuordnung Stellungnahme vom 16.08.2019</p>			
16.1	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine</p>	<p>Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
16.2	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitraumes: Keine</p>	<p>Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
16.3	<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Keine</p>	<p>Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
<p>17 Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Stellungnahme vom 16.09.2019</p>			

17.1	Anlage: Wasserkörpersteckbrief Rahmer See	Berücksichtigung in der Umweltprüfung	U
17.2	Anlage: Belange Immissionsschutz Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Die Planvorhaben der Gemeinden – insbesondere Darstellungen/Festsetzungen – sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung von Bedeutung. Wir bitten daher, ein Exemplar des B-Planes mit der Begründung an das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam zu senden.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
17.3	Anlage: Belang Wasserwirtschaft Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: 1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Im Nahbereich zur nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Rahmer See, der von der Briesse durchflossen wird. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.	Kenntnisnahme Der zuständige Unterhaltungsverband, der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“, ist beteiligt worden, vgl. Ziffer 28. Es wurden keine Einwände gegen das Vorhaben vorgetragen. Die Hinweise zum Rahmer See und der Briesse fließen in den Umweltbericht ein.	K U
17.4	Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).	Kenntnisnahme Grundsätzlich ist zu beachten: Der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG gilt für den Außenbereich. Er hat dort eine Breite von 5 Metern. Im Gebieten mit rechtswirksamen Bebauungsplänen gilt der § 38 WHG nicht.	V

		<p>Unabhängig davon wird der Gewässerrandstreifen durch die Planung nicht berührt. Der Gewässerrandstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die geplanten baulichen Anlagen halten einen ausreichenden Abstand zur Uferlinie ein.</p> <p>An den bereits vorhandenen Steganlagen sind keine Veränderungen mehr vorgesehen. Entsprechende Überlegungen im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs wurden aufgegeben.</p>	
17.5	<p>Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4) Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) Mit dem Rahmer See befindet sich ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer im Nahbereich zum Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ziel der EU-WRRL aus dem Jahre 2000 sind insbesondere der Schutz und die Verbesserung des Zustands aquatischer Ökosysteme (also auch oberirdischer Gewässer), in dem prioritäre Stoffe schrittweise reduziert und die Verschmutzung von Gewässern reduziert wird. Es soll ein guter ökologischer und chemischer Zustand von Gewässern binnen 15 Jahren erreicht werden. Damit verbunden ist das Verbot, den Zustand von Gewässern zu verschlechtern.</p> <p>Der Rahmersee ist insoweit Gegenstand der Planung, als dass bereits bestehende öffentliche Strandbadnutzung dauerhaft abgesichert werden sollen. In diesem Zusammenhang werden die baulichen Anlagen des Strandbades erneuert und die Anlagen zur Ver- und Entsorgung ertüchtigt. Somit führt die Planung zu keiner Verschlechterung des Zustands des Sees sondern sorgt für eine Verbesserung.</p> <p>Konflikte mit zukünftigen Maßnahmen im Hinblick auf Bewirtschaftungsziele für den Rahmersee sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.</p>	<p>K</p> <p>U</p>
17.6	<p>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die hier gegebenen Hinweise auf vorhandene Datengrundlagen des LfU wurden im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.</p>	<p>U</p>

	<p>WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgenden Links eingesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - http://www.wasserblick.net/servlet/is/156065/ (Maßnahmenprogramm), - http://www.wasserblick.net/servlet/is/156056/ (Bewirtschaftungsplan). 		
17.7	<p>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</p> <p>Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Obere Havel (Döllnfließ bis Spree)“ (HvO_Havel2). Dieses GEK liegt noch nicht vor.</p> <p>Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE).</p> <p>Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Rahmer See.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die hier gegebenen Hinweise auf vorhandene Datengrundlagen des LfU wurden im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.</p>	U
17.8	<p>Anforderungen an planerische Festlegungen</p> <p>Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.</p> <p>Bezüglich spezifischer Anforderungen, die sich aus dem Verschlechterungsverbot bzw. dem Zielerreichungsgebot für die genannten oberirdischen Gewässer ergeben, wird auf die Hinweise unter Punkt</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe Ausführungen unter Ziffer 17.5 sowie unter folgenden Ziffer 17.9.</p>	Siehe unten

	2.2 des LfU-Referates W26 (Gewässerentwicklung) verwiesen.		
17.9	<p>Hinweise/Forderungen zur Gewässerentwicklung/Hydromorphologie Oberflächengewässer</p> <p>(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4) Bearbeiterin / Kontakt: Frau (...), Referat W26 (Tel.: 033201 / 442 - 655)</p> <p>Die angestrebte Verbesserung der Abwasserentsorgung und die Festsetzung von Grünflächen in einer Breite von 50 m entlang des Ufers stellt eine Verbesserung der Status quo dar und wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Allerdings steht die geplante Überbauung der Uferzone durch 3 sehr lange, massive Stege, deren Flächeninanspruchnahme nicht bilanziert wurde und zu deren beabsichtigter Bauweise bzw. –ausführung keine weiteren Angaben gemacht werden (Ausnahme: Bevorzugung des Baumaterials Holz), den Zielen der WRRL (Erreichung des guten ökologischen Zustands) durch eine weitere Fragmentierung der Uferbereiche entgegen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Belassen der Badestelle in ihrer jetzigen Form und der Intensivierung der Bebauung (von 500 m² Bestand auf 2920 m² Planung - ohne Steganlagen), stellt die beabsichtigte ‚naturverträglichere‘ Nutzung faktisch eine erhebliche Nutzungsintensivierung dar und steht der Erreichung des guten ökologischen Zustands im Sinne der WRRL ebenfalls entgegen.</p> <p>Weitere Hinweise: In der Karte und der Beschreibung der künftigen Nutzungen ist die Badestelle nachrichtlich zu übernehmen und darzustellen.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zu den Steganlagen: Die im Rahmen des Vorentwurfs erstellten Planungen sahen die Neuerrichtung von drei Stegen vor. Allerdings sollten die vorhandenen Steganlagen gleichzeitig zurückgebaut werden. Zudem waren die Steganlagen nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplans: Zum einen ist für ihre Errichtung ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich, zum anderen gehört der See an sich nicht mehr zum Gebiet der Gemeinde Rahmersee, so dass hier keine Planungshoheit besteht.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Planung der Steganlagen aufgeben. Die neu geplante Bebauung wurde reduziert, schließt sich nun an das bestehende Strandbad an und ist dieser zu- und untergeordnet. Der nahe Uferbereich bleibt von baulichen Anlagen unberührt. Den Bedenken wird insoweit gefolgt.</p> <p>Nicht geteilt werden die Befürchtungen, das Projekt habe eine erhebliche Nutzungsintensivierung des Sees zur Folge und stehe den Zielen der WRRL entgegen. Hinzuweisen ist zudem drauf, dass die Planung in folgender Hinsicht überarbeitet wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Im Hinblick auf den See überwiegen eindeutig die Vorteile, die sich daraus ergeben, dass die maroden sanitären Anlagen des bisherigen 	B ,U

		Strandbades und insbesondere die Einrichtungen zur Abwasserentsorgung neu hergestellt werden. Daher entspricht die Planung in der Gesamtbetrachtung den Zielen der WRRL. Begründung und Umweltbericht werden im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Ziele der WRRL ergänzt.	
18	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf Stellungnahme vom 11.09.2019		
18.1	Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 sind Waldflächen gem. § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) nicht direkt betroffen.	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.2	Für die vorhandenen Bäume ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.3	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.	Kenntnisnahme Im Rahmen der Neuordnung des Strandbades soll auch eine Neuordnung der Stellplatzsituation erfolgen, um das hier angesprochene „wilde Parken“ in Zukunft möglichst zu verhindern. In diesem Rahmen wird in Abstimmung mit dem Eigentümer der angrenzenden Fläche auch geprüft, ob ein Zaun o.ä. errichtet wird. Dies ist allerdings nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.	H
18.4	Gegen den Bebauungsplan und die daraus resultierenden Änderungen im Flächennutzungsplan haben wir aus forstfachlicher Sicht keine Einwände.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
19	Landesbetrieb Straßenwesen Stellungnahme vom 04.09.2019		
19.1	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hat der Landesbetrieb Straßenwesen keine Einwände gegen die o.g. Planung	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
19.2	Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über das kommunale Straßennetz und die K 6503, mit Anschluss an die Landesstraße L 21 bzw. die Bundesstraße B 273.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K

	Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenwesen nicht in diesem Gebiet.		
19.3	Dem Bebauungsplan Nr. 41 "Strand-und Gesundbad Rahmersee", OT Zühlsdorf wird zugestimmt.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.	K
20	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Stellungnahme vom 06.09.2019		
20.1	Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Westbar-nim“ 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]). Ziel der Schutzgebietsverordnung ist u.a. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwas-serneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferberei-che und Verlandungszonen. Widerspricht eine Bauleitplanung den Zielen der LSG-Verordnung, ist sie offensichtlich nicht genehmigungsfähig. Für die Umsetzungen der Planungen ist daher eine Anfrage auf Zu-stimmung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde, dem MLUL, notwendig.	Wird gefolgt. Ein Antrag auf Zustimmung beim MLUL wurde zwischenzeitlich gestellt. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.	B, U
20.2	Im FNP der Gemeinde ist das Vorhabengebiet als Grünfläche ausge-wiesen. Nunmehr soll es als Sondergebiet mit Nutzungsmöglichkeiten für Strandbad, Arztpraxen und Kurbetrieb, sowie Gastronomie darge-stellt werden. Ob es Alternativen zum Standort gibt, wurde in den An-tragsunterlagen nicht untersucht.	Wird gefolgt Ausführungen zu möglichen Planungsalternativen enthalten die Unterla-gen für den Antrag auf Zustimmung, die beim MLUL eingereicht wurden. Diese sehr ausführlichen Unterlagen werden in entsprechend aufbereite-ter Weise in die Begründung und in den Umweltbericht übernommen.	B, U
20.3	Wir bitten um die weitere Beteiligung im Verfahren.	Dem Hinweis wird gefolgt.	K
21	Landkreis Oberhavel, Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt Stellungnahme vom: 10.09.2019		
21.1	Hinweise zum Verfahren/zum Informationsblatt	Die Bedenken können wie folgt entkräftet werden:	Z

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

	<p>a) Verfahren</p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung des BPL wird laut Informationsblatt Pkt. 3 "Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung" (S. 3) im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Vorgelegt wurde ein gemeinsames Informationsblatt für die Planverfahren BPL GML Nr. 41 "Strand- und Gesundbad Rahmersee" und Änderung des FNP für den Bereich des BPL. Für den vorliegenden Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt in diesem Informationsblatt hinsichtlich der getroffenen Aussagen keine eindeutige Abgrenzung zwischen den beiden parallel eingeleiteten Planverfahren.</p> <p>Es ist zu beachten, dass eine gemeinsame Planungsunterlage ohne eindeutige Zuordnungsmöglichkeit von getroffenen Aussagen zu den entsprechenden Geltungsbereichen der Bauleitpläne bzw. ihrer Verfahren im weiteren Verfahren zu Verfahrensfehlern führen kann.</p>	<p>Das Informationsblatt dient dazu, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Da Ziele und Zwecke von Bebauungsplan und FNP-Änderung identisch sind bzw. die FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen sollte, wurde die frühzeitige Beteiligung mit gemeinsamen Unterlagen durchgeführt. Dies entspricht aus Sicht der Gemeinde der Funktion des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Weiterhin enthielten die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ein gesondertes Planbild mit den Darstellungen des rechtswirksamen FNP sowie ein Planbild mit den beabsichtigten Änderungen der FNP-Änderung. Die Inhalte der angedachten FNP-Änderung waren demnach eindeutig zu erkennen.</p> <p>Im weiteren Verfahren entfiel die Erforderlichkeit einer FNP-Änderung, so dass lediglich das Bebauungsplanverfahren weitergeführt wird. Daher erübrigen sich die Bedenken hinsichtlich der mangelnden Zuordnungsmöglichkeit zu den jeweiligen Verfahren.</p>	
<p>21.2</p>	<p>b) Informationsblatt</p> <p>§ 3 Abs. 1 BauGB beinhaltet neben einer möglichst frühzeitigen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, auch die Unterrichtung über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen. Hierzu wurden keine Aussagen getroffen.</p> <p>Des Weiteren ist das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes herauszuarbeiten. Eine Standortalternativenprüfung ist durchzuführen.</p>	<p>Wird gefolgt</p> <p>Ausführungen zu möglichen Planungsalternativen enthalten die Unterlagen für den Antrag auf Zustimmung, die beim MLUL eingereicht wurden. Dieser Antrag ist erforderlich, da sich das Plangebiet im LSG „Westbarim“ befindet. Diese sehr ausführliche Alternativenprüfung wird in entsprechender Weise in die Begründung und in den Umweltbericht zum Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>B, U</p>
<p>21.3</p>	<p>Hinweise zum „Vorentwurf der Festsetzungen zum Bebauungsplan“</p> <p>a) Teil A: Zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Für das Plangebiet wird im "Vorentwurf der Festsetzungen zum Bebauungsplan" (Stand 08.07.2019, S. 1) unter Teil A: Zeichnerische</p>	<p>Wird gefolgt.</p>	<p>P</p>

	<p>Festsetzungen "Sondergebiet Erholung" gem. § 10 BauNVO angegeben. Als Zweckbestimmung wird weiter "Strand- und Gesundheitsbad" festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird in der Legende zur Planzeichnung jedoch nicht erläutert. Die plangraphischen und textlichen Inhalte stimmen somit nicht überein.</p> <p>Auch die nachfolgend tabellarisch aufgelisteten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung stimmen nicht mit den plangraphischen Inhalten überein und sind somit nicht zweifelsfrei zuordenbar. Es fehlt die Erklärung zur Bezeichnung der Baufelder in der Legende der Planzeichnung. Laut Anstrich Zwei wird eine "GRZ" (Grundflächenzahl) festgesetzt, während in der nachfolgenden Tabelle maximal zulässige "GR" (Grundflächen) angegeben werden.</p> <p>Die Inhalte sind in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Da sich die Planungsziele und der Planungsstand fortentwickelt haben, sind die Anmerkungen teils gegenstandslos. Die Planzeichnung wird im erforderlichen Maße überarbeitet und etwaige Unklarheiten ausgeräumt.</p>	
21.4	<p>b) Teil B: Textliche Festsetzungen</p> <p>Laut Textfestsetzung TF1 (S. 2) soll das Sondergebiet "vorwiegend" dem Betrieb eines Strandbades sowie der Unterbringung von Einrichtungen für Gesundheit und Erholung dienen. Bei dem Wort "vorwiegend" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Es wäre zudem dann zu hinterfragen, wozu es darüber hinaus "dienen" soll. Die Formulierung ist zu überarbeiten</p>	<p>Wird gefolgt</p> <p>Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden überarbeitet und an den fortentwickelten Stand der Planung angepasst. Die Sondergebiete A und B mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“ dienen der Unterbringung und dem Betrieb von das Strandbad ergänzenden Einrichtungen.</p>	P, T
21.5	<p>In der Textfestsetzung TF2 (S. 2) wird in Satz 1 das Sondergebiet nicht korrekt angegeben. Die Zuordnung der einzelnen zulässigen Nutzungen zu den Baufeldern ist ebenfalls nicht korrekt erfolgt. Die Bezeichnung der Baufelder erfolgte in der Planzeichnung durch Angabe einer Nummer innerhalb eines Kreises. In der Festsetzung erfolgt die Angabe der Nummer durch Angabe einer Zahl zwischen zwei Klammern.</p>	<p>Wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden überarbeitet.</p>	P, T
21.6	<p>Unter TF2c) werden für das Baufeld 3 der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes mit max. 50 Betten sowie Schank- und Speisewirtschaften als zulässig festgesetzt. Laut Erläuterung zum Gesamtkonzept sollen jedoch in diesem Gebäude auch Veranstaltungs- und Se-</p>	<p>Wird gefolgt.</p> <p>Die genannten festgesetzten Nutzungen sind nicht länger Bestandteil der Planung.</p>	T, P, B

	minarräume sowie ein "Kochstudio" vorgesehen werden. Die Nutzungen Veranstaltungen, Seminare und Koch-Events sind mit der verwendeten Formulierung nicht legitimiert.		
21.7	<p>Unter TF2d) werden im ersten Festsetzungsteil ohne abschließende Aufzählung "Nutzungen als zulässig festgesetzt, welche dem Betrieb eines öffentlichen Strandbades dienen (z. B. Umkleieräume, Sanitäranlagen)". In Satz 2 erfolgt eine abschließende Aufzählung von Nutzungen. Satz 3 formuliert wiederum allgemein Nutzungen. Die Festsetzungssystematik ist missverständlich. Die Formulierung "medizinische und gesundheitliche Nutzungen" ist unbestimmt.</p> <p>Auch die Formulierung TF2e) ist unbestimmt. Der Begriff "Werkstatt" ist rechtsklar zu untersetzen.</p>	<p>Wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen wurden überarbeitet und an den fortentwickelten Planungsstand angepasst. Die Festsetzungssystematik wurde korrigiert.</p> <p>Nach aktualisiertem Planungsstand ist die Zulässigkeit von Räumen für medizinische und gesundheitliche Zwecke (Sauna, Massage) festgesetzt. Diese Festsetzung wird als ausreichend bestimmt beurteilt.</p>	T
21.8	<p>Die Textfestsetzung TF3 (S. 3) ist unbestimmt. Die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen regelt § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Satz 1 trifft zudem keine Regelung. Satz 2 (Formulierung "nur") und Satz 3 widersprechen sich. Warum in Satz 2 auf "oberirdische" Stellplätze abgestellt wird, erschließt sich nicht. Auch Absatz 2 dieser Textfestsetzung trifft keine Regelung.</p> <p>Die Festsetzung ist zu überarbeiten.</p>	<p>Wird gefolgt; teilweise gegenstandslos.</p> <p>Die TF 3 alter Fassung wurde gestrichen. Es werden gemäß TF 4 nur noch Regelungen dahingehend getroffen, dass in den Sondergebieten A und B 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 dürfen.</p>	T
21.9	<p>Satz 1 der Textfestsetzung TF4 (S. 3) setzt zulässige "Grundflächenzahlen" fest und verweist auf die nachfolgende Tabelle. In dieser Tabelle werden jedoch, dem widersprechend, zulässige Grundflächen (GR) festgesetzt. Diese zulässigen Grundflächen sind laut Tabelle, Spalte 1 Flächen der Rubrik "Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche" zugeordnet.</p> <p>Eine Verortung von Flächen mit der Bezeichnung "Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche" ist in der Planzeichnung nicht gegeben.</p>	<p>Wird gefolgt.</p> <p>Es wird einheitlich der Begriff „Grundfläche“ verwendet. Die Bezeichnungen werden so überarbeitet, dass eine eindeutige Zuordnung der GR zu der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist.</p>	T
21.10	<p>Die Textfestsetzung TF5 (S. 3) ist unbestimmt und widerspricht teilweise den Inhalten TF3. "Zulässige Betriebe" wurden im Plangebiet</p>	<p>Gegenstandslos.</p> <p>Die Festsetzung ist im fortentwickelten Planungsstand nicht mehr vorgesehen.</p>	K

	nicht festgesetzt. Stellplätze sind laut TF3 nur innerhalb der festgesetzten "Fläche für Stellplätze" bzw. außerhalb bis zu einer Zahl von 10 zulässig. Die Festsetzungen sind zu überarbeiten.		
21.11	Die Textfestsetzung TF6 (S. 4) trifft für die Überschreitung der Baugrenze für Balkone und Terrassen nur eine Regelung zur Tiefe der Überschreitung. Eine Längen- oder Seitenbegrenzung erfolgte nicht. Demnach wären aufgrund der plangraphischen Baufeldfestsetzung an allen Baufeldgrenzen über ihre gesamte Länge bis zu einer Tiefe von 3,0 m (Terrassen) bzw. 2,0 m (Balkone) Überschreitungen zulässig. Der Sachverhalt ist zu prüfen.	Gegenstandslos. Die Festsetzung ist im fortentwickelten Planungsstand nicht mehr vorgesehen.	K
21.12	Laut Textfestsetzung TF7 (S. 4) wird für die private Grünfläche ein Gehrecht festgesetzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist am Standort uferbegleitend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badeplatz, Freibad" dargestellt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keinerlei Festsetzungen. Die Festsetzung einer "privaten Grünfläche" mit überlagerndem "Gehrecht für die Allgemeinheit" wird dem bisherigen Nutzungsrecht "Badeplatz, Freibad" nicht gerecht. Der Sachverhalt ist zu prüfen.	Wird gefolgt; teilweise gegenstandslos wegen fortentwickeltem Planungsstand. Auf die Festsetzung des Gehrechts wird verzichtet. Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Liegewiese/Strandbad. Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Fläche wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.	P, T
21.11	c) Entwicklung eines Sondergebietes, das der Erholung dient Die getroffenen Festsetzungen für das Sondergebiet sehen im großen Umfang Arztpraxen für fachärztliche Behandlungen sowie medizinische Heilbehandlungen mit Sport und Sauna vor. Der Schwerpunkt der künftigen Nutzung dieser Fläche (Häuser 1-5) ist somit "Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke" zuzuordnen. Der vorliegend gewählte Standort außerhalb der Ortslage und in exponierter Lage entspricht dem planerischen Grundverständnis einer orts-nahen Versorgung mit Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke nicht. Die bisherige Nutzung eines öffentlichen "Strandbades" geht mit der vorliegenden Planintention ("Der Naturraum und das Gesundbad-Rah-	Wird gefolgt. 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. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese/ Strandbad“ sollen die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen entfernt werden und neue Anlagen mit Umkleidekabinen und Toiletten errichtet werden. Die Nutzung ist hier insofern reduziert auf Nebenanlagen, die dem Zweck des Strandbads bzw. der Nutzung als Liegewiese dienen.	P, T, B

	<p>mersee"/Ausgewählte Leitlinien, Seiten 1 bis 3) verloren. Die Realisierung eines Gesundheitsbades mit ausschließlichem Zugang zum See über Stege bleibt im vorliegenden Entwurf zudem untergeordnet. Hierzu sind Aussagen zu ergänzen.</p> <p>Grundsätzlich sollten Gebietscharakter und Festsetzungen einander entsprechen.</p>	<p>Die Sondergebiete A und B werden als sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.</p>	
21.12	<p>d) Entwicklung aus dem FNP</p> <p>Für den vorliegenden Vorentwurf des BPL sollte geprüft werden, inwieweit seine Festsetzungen aus den künftigen Darstellungen des im Parallelverfahren zu ändernden FNP entwickelt sein werden. Der Flächennutzungsplan soll nach der Änderung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Sonderbaufläche, die der Erholung dient" sowie mittels Symbol "Badeplatz" darstellen. Festgesetzt wurden im Bebauungsplan neben zwei Wohnungen und einer Werkstatt insbesondere bauliche Anlagen zur Unterbringung von Arztpraxen sowie Anlagen für sportliche, medizinische und gesundheitliche Nutzungen. Der Anteil von Nutzungen, die nicht der Erholung dienen, ist im Verhältnis zur Größe des Plangebietes sowie im Verhältnis zum Anteil der vorgesehenen Erholungsnutzung (öffentliches "Gesundbad", Haus 4 Erdgeschoss), sehr hoch. Die Nutzung Badeplatz und Freibad findet sich in keiner textlichen Festsetzung wieder. Der Sachverhalt ist zu prüfen.</p>	<p>Wird gefolgt.</p> <p>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.</p> <p>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. Bei der Beurteilung des Entwicklungsgebots im Einzelfall gilt es, die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und der enthaltenen Darstellungen zu wahren.</p> <p>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).</p> <p>Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.</p>	B
21.13	<p>Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz</p> <p>Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.</p>	<p>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Umweltbericht</p> <p>Die Hinweise werden bei der Konzeption der Entwässerung des Plangebiets berücksichtigt.</p>	U H

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

	<p>Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen.</p> <p>Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>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.</p>		
21.14	<p>Hinweise des FD Landwirtschaft und Naturschutz</p> <p>a) Landwirtschaft</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 Hektar (ha), hiervon werden gegenwärtig ca. 1,8 ha landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Dauergrünland mit einer für den Landkreis Oberhavel, durchschnittlichen Bodenwertzahl von 23 Bodenpunkten. Die Ertragsfähigkeit ist je nach Bewirtschaftung als durchschnittlich bis gering einzuschätzen. Aufgrund der Größe, Lage und Wertigkeit des Plangebietes ergeben sich zum Vorhaben keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich. Berücksichtigung im Umweltbericht</p>	<p>K</p> <p>U</p>
21.15	<p>b) untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird nach Abschluss der fachinternen Prüfung nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis: Es ist keine nachträgliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eingegangen.</p>	<p>K</p>
21.16	<p>Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers</p> <p>Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p> <p>H</p>
21.17	<p>Hinweis der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde</p>	<p>Keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>K</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

	<p>Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.</p> <p>Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen neue Sachverhalte bzw. Hinweise auf das Vorliegen von schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten (z. B. im Rahmen der Bohrtätigkeiten für die Erstellung von Baugrundgutachten o. ä.) ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</p> <p>Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</p> <p>Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.</p> <p>Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und fließen in den Umweltbericht ein.</p> <p>Betrifft die Umsetzung der Planung: Der Vohabenträger wird auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.</p>	U
21.18	<p>Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Gegen die Änderungen bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind zu berücksichtigen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
21.19	<p>Die Anlage von Stellflächen bzw. Parkplätzen sowie die Ertüchtigung der gemeindlichen Straße "Zum Strandbad" hat entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. der EAR</p>	<p>Kenntnisnahme; betrifft die Umsetzung der Planung</p> <p>Gegen das Vorhaben werden keine Einwände geäußert.</p>	K

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

	<p>05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) zu erfolgen. Beurteilungsfähige Unterlagen (konkrete Beschilderungspläne) sind in den Unterlagen nicht hinterlegt.</p> <p>In den Planungsunterlagen ist die Einrichtung einer Haltestelle auf der Wandlitzer Chaussee (K6503) vorgesehen. Hier ist die Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH (OVG) im Vorfeld mit einzubeziehen.</p>	<p>Die konkrete Planung der Stellplatzflächen und die erforderliche Beschilderung sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Gleiches gilt für die Lage der Bushaltestellen entlang der Zühlsdorfer Chaussee.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	
21.20	<p>Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen, wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Streckensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat. Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.</p> <p>Für die nach § 45 Abs. 1 StVO neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen sind rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.</p> <p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Hinweise betreffen die Bauausführung.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
21.21	<p>Belange des Bereichs Liegenschaften</p> <p>Eigentum des Landkreises Oberhavel ist von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Belange nicht betroffen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
21.22	<p>Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht</p> <p>Fischereirechtliche Belange des Landkreises Oberhavel sind von dem Vorhaben nicht berührt. Der Rahmersee befindet sich im Landkreis</p>	<p>Belange nicht betroffen.</p>	K

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

	Barnim. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.	Keine Abwägung erforderlich.	
21.23	Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz Die Zufahrt wird über eine nicht ausgebaute öffentliche Straße geführt (Informationsblatt; S. 3). Es ist nachzuweisen, dass die Zufahrt die Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erfüllt. Fassung Juli 2007 - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Oktober 2018 (Amtsblatt für Brandenburg, 29. Jahrgang, Nummer 45, vom 07. November 2018) zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VV TB. Veröffentlichung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen, Ausgabe 2017/1 mit Druckfehlerkorrektur vom 11. Dezember 2017 des Deutschen Institutes für Bautechnik.	Kenntnisnahme Die Straße Zum Strandbad ist im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche vorhanden und wird dementsprechend festgesetzt. Sie erfüllt hinsichtlich ihrer Abmessungen (Breite ca. 9,30 m) die Anforderungen der Feuerwehr.	K
21.24	b) In den Unterlagen sind keine Angaben zur Löschwasserversorgung gemacht worden. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m ³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist zu klären, ob der Grundschutz für das Planvorhaben gesichert ist. Ggf. sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag erforderlich.	H
21.25	Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die	Kenntnisnahme	K

	o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.	Keine Abwägung erforderlich.	
22	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Stellungnahme vom 21.08.2019		
22.1	Für die Bearbeitung der Stellungnahmen zu den o.g. Bauleitplänen benötige ich etwas mehr Zeit und bitte deshalb um eine Fristverlängerung bis zum 30.09.2019	Kenntnisnahme	K
22.2	<p>Ergebnis Beratung am 06.11.2019</p> <p>Am 06.11.2019 fand bei der GL eine Beratung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Im Ergebnis wurde folgende Vorgehensweise vereinbart:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan bzw. die FNP-Änderung wird so überarbeitet, dass entweder ein Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche hergestellt wird oder die zulässigen Nutzungen im Plangebiet so definiert und auch reduziert werden, dass ein Anknüpfen an die bisher bestehende Strandbadnutzung argumentativ hergeleitet werden kann. Zudem wird die Strandbadnutzung sichtbar im Plan verankert. • Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nachgewiesen, dass eine dauerhafte Nutzung des Strandbades sichergestellt ist. Hierzu bedarf es privatrechtlicher Vereinbarungen mit dem Eigentümer des Sees und ggf. auch eine Vereinbarung mit der Nachbargemeinde Wandlitz. <p>Auf der Grundlage des bislang vorliegenden Vorentwurfs ist es nicht möglich, eine positive Stellungnahme zur landesplanerischen Vereinbarkeit der Planung abzugeben. Die GL wird erst auf der Grundlage einer fortgeschriebenen Entwurfsfassung eine weitere Stellungnahme abgeben. Das vorliegende Protokoll wurde in die Verfahrensakte aufgenommen.</p>	<p>Die Anregungen der GL wurde umgesetzt: Die Entwurfsplanung knüpft an den Bestand an.</p> <p>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. Aus den in der Begründung in Kap. I, 3.3 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.</p> <p>Die öffentliche Nutzung des Strandbades wird mit in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, den der Planungsbegünstigte mit der Gemeinde abschließt. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung des gesamten Projekts (Strandbad mit ergänzenden Nutzungen) liegt vor (vertraulich).</p>	P, B, U
23	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH		

23.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
24	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Regionale Planungsstelle		
24.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
25	Stadt Hohen Neuendorf		
25.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
26	Stadt Oranienburg Stellungnahme vom 28.08.2019		
26.1	Die Belange der Stadt Oranienburg werden durch die im Planentwurf dargestellte Planung nicht berührt. Insoweit bestehen seitens der Stadt Oranienburg keine Einwände gegen die Planung.	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
27	Wasser Nord GmbH & Co KG		
27.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
28	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ Stellungnahme vom. 26.08.2019		
28.1	Belange unseres Verbandes werden durch den Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 41 „Strand- und Gesundbad Rahmersee“, OT Zühlsdorf, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Zühlsdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht berührt. Mit Hinweisen oder Einwendungen ist somit nicht zu rechnen.	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
29	Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 20.08.2019		
29.1	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
29.2	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K

	einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.		
29.3	Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
30	Zweckverband Fließtal		
30.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
31	Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH		
31.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
32	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Landeseisenbahnbehörde Berlin		
32.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K
33	Netzgesellschaft Berlin Brandenburg		
33.1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Entfällt.	K

III. Stellungnahmen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) im Rahmen der Voranfrage auf Zustimmung der Festsetzungen des B-Plans nach § 4 Abs. 4 LSG-VO

34	MLUK Schreiben vom 04.08.2020		
34.1	Ihr Schreiben vom 22.07.2020 ist bei mir eingegangen. Darin stellen Sie eine Voranfrage auf Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Strand- und Gesundbad Rahmersee".	Sachverhaltsdarstellung / Einleitung.	K
34.2	Ihr Schreiben werte ich als Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des B-Plans "Strand- und Gesundbad Rahmersee". Die Möglichkeit eines Zustimmungsverfahrens ergibt sich aus § 4 Absatz 4 der Verordnung über das LSG "Westbarnim" (LSG-VO).	Für die Planung ist ein Zustimmungsverfahren möglich.	B
34.3	Ihr Vorgang hat folgendes Geschäftszeichen erhalten: 4-4612/650 Bitte geben Sie bei Schriftverkehr dieses Geschäftszeichen immer an, da sonst bei der Vielzahl an Vorgängen eine genaue Zuordnung nicht möglich ist.	Der Anregung wird gefolgt.	B
34.4	Für eine Bearbeitung Ihrer Voranfrage werden noch folgende Unterlagen benötigt: - Tabellarische Übersicht der Flächennutzungen des Bestandes und der aufgeführten Varianten unter Angabe der Versiegelung für die einzelnen Teilflächen. - Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses an der Planung, welches den Landschaftsschutz überwiegt.	Der Aufforderung wurde gefolgt. Mit Schreiben vom 13.10.2020 reichte die Gemeinde die geforderten Unterlagen nach (insgesamt 39 Seiten). Zur Glaubhaftmachung des öffentlichen Interesses an der Planung wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrags zum B-Plan vorgelegt.	V

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
5.	mit Schreiben vom 22.07.2020 stellten Sie eine Voranfrage auf Zustimmung zu Festsetzungen des B-Plans GML 41 „Strand- und Gesundbad Rahmersee“ (Stand: 17.06.2020).	Sachverhaltsdarstellung.	Keine Abwägung erforderlich
6.	Steht der Inhalt eines Bauleitplans im Widerspruch zu den Regelungen einer Verordnung über ein LSG (LSG-VO), so ist er unwirksam. 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 eines 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.	Darstellung der Rechtslage.	Die Darstellung trifft zu.
7.	Das MLUK prüft im Rahmen der Voranfrage zunächst summarisch, ob die beabsichtigten Festsetzungen den Schutzzwecken des LSG widersprechen und ob offensichtliche Gründe vorliegen, die eine Zustimmung ausschließen.	Erläuterung des Verfahrens einer Voranfrage.	Zutreffende Darstellung
8.	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.	Erläuterung des Verfahrens einer Voranfrage.	Zutreffende Darstellung

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
9.	Das MLUK stimmt einem Bauleitplan zu, wenn dieser sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen ableiten lässt, zumutbare Alternativen zum Standort fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist.	<p>Erläuterung der notwendigen drei Voraussetzungen für eine Zustimmung zur Inanspruchnahme von LSG-Flächen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestandsanalyse und Bedarfsprognose mit Ableitung des Bedarfs 2. Fehlende Alternativen zum angestrebten Standort 3. Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses sprechen für die geplante Entwicklung. 	<p>In der Folge des MLUK Schriftsatzes werden alle drei Voraussetzungen hinsichtlich des Gesundheitsbades als nicht gegeben erachtet.</p> <p>Nur das Strandbad wird als Sommerbad akzeptiert.</p>
10.	<p>Nach Prüfung Ihrer Voranfrage teile ich Ihnen folgendes Ergebnis mit:</p> <p>I. Für die beabsichtigte Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft ist eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 LSG-VO „Westbarnim“ nicht erforderlich. Die Fläche ist grün schraffiert in der Anlage zu diesem Schreiben dargestellt.</p>	<p>Die im B-Pan festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung entspricht den Schutzziele des LSG.</p> <p>Für eine bauliche Nutzung würde dies nicht gelten.</p>	<p>Die Festsetzung der Wiese als Fläche für die Landwirtschaft ist in Ordnung und wird gebilligt.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Wiese für bauliche Vorhaben wird jedoch abgelehnt.</p>

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
11.	II. Für die beabsichtigte Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbindung Liegewiese/Strandbad samt Baufenster für Anlagen zum Betreiben des Strandbades, sowie einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbindung Parkplatz (Variante C) nördlich des Strandbades und der bereits bestehenden Zuwegung „Zum Strandbad“ als Verkehrsfläche ist eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 LSG-VO nicht offensichtlich ausgeschlossen. Die Fläche ist blau schraffiert in der Anlage zu diesem Schreiben dargestellt.	Die Zustimmung zu einer Sicherung des Strandbads durch Bebauungsplan wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.	Strandbad JA Parkplatz – Variante C entlang der Straße „Zum Strandbad“: JA
12.	III. Für die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbindung Gesundbad und einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbindung Parkplatz (südlich angrenzend an das Sondergebiet) und dem vorgesehenen Ausbau des Weges „Am Rahmersee“ ist eine Zustimmung offensichtlich ausgeschlossen. Die Fläche ist in der Anlage zu diesem Schreiben orange schraffiert dargestellt.	Die Planung des Gesundbads wird weitgehend abgelehnt.	Gesundbad NEIN

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
13.	<p>Der Geltungsbereich umfasst eine 5,63 Hektar große Fläche, welche nordwestlich des Ortsteils Seefeld gelegen ist. Einbezogen sind die Flurstücke Zühlsdorf, Flur 3, Flurstücke 609, 611, 612, 757, 802, 835 - 838. Der Großteil der Fläche besteht aus Grünland, wobei es sich nach der vorgelegten Bestandserhebung um Frischwiesen artenreicher Ausprägung handelt. Ein Teil der Flächen ist brachgefallen. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Sommerbad mit Liegewiese und 3 Gebäuden. Der Gebäudebestand ist renovierungsbedürftig. Der Geltungsbereich wird am östlichen und westlichen Rand begrenzt durch Zuwegungen zum See. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt, bis auf die Wegeflurstücke 609, 611, 612 und 635, am westlichen Rand des BP-Geltungsbereichs, im LSG „Westbarnim“ und im Naturpark „Barnim“.</p>	<p>Zutreffende Darstellung der Ausgangslage.</p>	<p>Darstellung trifft zu.</p>

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
14.	Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Böden vor Überbauung (§ 3 Nr. 1a LSG-VO) sowie die Erhaltung der kulturabhängigen Biotope wie Frischwiesen (§ 3 Nr. 1e LSG-VO). Weiterhin besteht der Schutzzweck in der Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere des Wechsels von Standgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen (§ 3 Nr. 2b LSG-VO), sowie der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedelung (§ 3 Nr. 2c LSG-VO). Ferner ist nach dem Schutzzweck die Erhaltung des Gebietes wegen seiner Bedeutung für die naturnahe Erholung mit einer der Landschaft und Naturlausstattung angepassten Erschließung der Gewässerbereiche (§ 3 Nr. 3a LSG-VO) und die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung (§ 3 Nr. 4 LSG-VO) zu sichern.	Darstellung der Rechtslage.	Die Darstellung trifft zu.

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
15.	<p>Mit dem B-Plan soll das renovierungsbedürftige Strandbad saniert und in seiner Funktion erhalten bleiben. Gleichzeitig soll entlang des Seeufers, in einem Abstand von rund 50 Metern zum Seeufer, eine Sondergebietsnutzung mit 5 zweigeschossigen Gebäuden mit jeweils einer Grundfläche von 290 m² bis 800 m² entstehen. Zulässig wäre eine Gesamtversiegelung von rund 5200 m² inklusive der Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Absatz 4 BauNVO. Die Gebäude sollen Arzt- und Tierarztpraxen sowie weitere medizinische und therapeutische Einrichtungen beherbergen. Ferner soll eine gastronomische Nutzung erfolgen und Veranstaltungs- und Seminarräume bereitgestellt werden. Ebenfalls sollen insgesamt drei Wohnungen für Ärzte und Personal entstehen. Für die Planung wurden drei Varianten A bis C vorgelegt. Die Varianten sind nahezu identisch; sie unterscheiden sich lediglich in der Anordnung und Größe der Grünflächen sowie der Parkplatzfläche Ost. Die Größe und Anordnung der Gebäude ist bei allen Varianten identisch. Weitere Ausführungsalternativen, wie in dem Vorgespräch am 18.03.2020 besprochen, wurden nicht vorgelegt. Dieser Mitteilung wurde Variante C zugrunde gelegt.</p>	<p>Zunächst Sachverhaltsdarstellung mit Hinweis auf die Vorlage von drei Varianten, die nahezu identisch seien. Variante C liegt der Stellungnahme zugrunde.</p> <p>Es wird bemängelt, dass „keine weiteren Ausführungsvarianten, wie in dem Vorgespräch am 18.03.2020 besprochen“, vorgelegt wurden.</p>	<p>Es trifft nicht zu, dass keine Ausführungsvarianten eingereicht wurden. Das Plangebiet wurde – wie besprochen – erheblich nach Westen verlegt.</p> <p>Dennoch: Ein Weiterkommen ist – wenn überhaupt – wohl nur mit Hilfe von räumlichen Umplanungen und Änderungen möglich.</p>
16.	<p>Die durch die Planung vorbereitete Nutzung lässt eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten. Aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung können die zu überbauenden Flächen ihre Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen und stehen damit dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Die Intensivierung der Nutzung lässt zudem eine teilweise Zerstörung und im Übrigen eine erhebliche Beeinträchtigung der im Geltungsbereich liegenden Frischwiese erwarten. Gleichzeitig ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Ausweitung des Siedlungsbereiches zu erwarten.</p>	<p>Negative Beurteilung der Planung insgesamt, weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die zu erwartende Bodenversiegelung die Bodenfunktionen beeinträchtigt; • die Frischwiese z.T. zerstört, z.T. erheblich beeinträchtigt werde; 	<p>Diese Bemängelungen beruhen weit überwiegend auf einer negativen Voreinstellung – sind aber nicht zu widerlegen, da eine bauliche Nutzung von Flächen im LSG nicht dessen Schutzziele entspricht.</p>

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> das Landschaftsbild beeinträchtigt werde. 	
17.	Auch entspricht die Planung nicht den Schutzzielen der VO im Hinblick auf eine naturverträgliche Landnutzung und eine der Landschaft angepasste Erschließung der Gewässerbereiche.	<ul style="list-style-type: none"> das Schutzziel der naturverträglichen Landnutzung nicht eingehalten werde; eine der Landschaft angepasste Erschließung der Gewässerbereiche nicht geplant sei. 	- siehe oben -
18.	Zu I. Eine Zustimmung für die in der Anlage zu diesem Schreiben grün schraffierten Flächen ist nicht erforderlich, da ein Widerspruch zu den Regelungen der LSG-VO nicht erkennbar ist.	Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft bedarf keiner Zustimmung (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Schutzverordnung)	Hier beginnen die Erläuterungen zu den Kernaussagen des Bescheids.
19.	Zu II. Die durch die Planung vorbereitete Nutzung lässt eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten. Einer Zustimmung des Ordnungsgebers zu den beabsichtigten, dem Schutzzweck widersprechenden Festsetzungen stehen nach vorläufiger Prüfung jedoch keine offensichtlichen Gründe entgegen. Für eine abschließende Beurteilung der Zustimmungsfähigkeit bedarf es einer umfassenden Prüfung im Rahmen des Hauptverfahrens.	Für die Überplanung des Strandbads mit Parkplatz ist eine Zustimmung zu erwarten	Insoweit ist Bauleitplanung möglich.

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
20.	Mit dem Verweis auf den genehmigten FNP der Gemeinde Zühlsdorf erfolgt ein hinreichender Bezug zu einem thematisch einschlägigen städtebaulichen Konzept (Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad). Damit kann der Bedarf an einer entsprechenden Infrastruktur (Sanitäre Anlagen, Imbiss, Stellplätze und Zuwegung) grundsätzlich hergeleitet werden. Im Hauptverfahren wäre nachzuweisen, in welchem Umfang die beabsichtigten Festsetzungen benötigt werden, um die tatsächlichen Bedarfe, die ebenfalls darzulegen sind, abzudecken.	Die Darstellung im F-Plan reicht als städtebauliches Konzept zur Rechtfertigung des Sommerbads aus. Der tatsächliche Bedarf muss aber noch nachgewiesen werden.	Die Ersatzbauten für das Freibad müssen sorgfältig begründet werden.
21.	Durch die bereits bestehende Nutzung als Strandbad ist eine Alternativenprüfung für den Standort nicht erforderlich. Allerdings wäre für die vorgesehene Rückverlegung der Funktionsgebäude außerhalb der 50-Meter-Linie bei Fortführung des Verfahrens als Alternative auch die (teilweise) Nachnutzung der aktuell bereits versiegelten Flächen durch einen Ersatzneubau zu prüfen. Hinsichtlich der Stellplatzflächen wäre zu prüfen, ob diese nicht auch entlang des Weges unter weitestgehender Schonung der Frischwiese angeordnet werden könnten. Eine vertiefende Prüfung erfolgt im Hauptverfahren.	Ersatzbebauung an derselben Stelle anstelle der Verlegung des Funktionsgebäudes im Strandbad muss geprüft werden. Stellplätze entlang der Straße als Alternative zum Parkplatz müssen geprüft werden.	Die Standortverlagerung des Funktionsgebäudes erfolgte auf Anraten der UNB. Es empfiehlt sich, vorhandene Bauflächen zu benutzen.
22.	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.	Das Strandbad als Sommerbad wird positiv beurteilt.	Ein B-Plan für das Strandbad liegt im öffentlichen Interesse.

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
23.	Zu III. Einer Zustimmung des Ordnungsgebers zu den geplanten Festsetzungen des B-Plans stehen vorliegend offensichtliche Gründe entgegen.	Die beantragte Zustimmung wird verweigert, soweit es um Gebäude außerhalb des Freibads geht.	
24.	Eine Zustimmung ist bereits deshalb ausgeschlossen, da sich das Planungsziel des B-Plans nicht aus einem einschlägigen städtebaulichen Konzept oder einer sonstigen Bestandsanalyse und Bedarfsprognose zu den geplanten Nutzungen ableiten lässt. Im geltenden FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der eingereichten Bestandsanalyse wird vom Planungsträger dargelegt, welche durch das Gesundbad abzudeckenden Funktionen in der Gemeinde Zühlsdorf selbst und den angrenzenden Gemeinden in einem Radius von 5-6 km bereits vorhanden sind. Daraus ergibt sich, dass 9 Allgemeinmediziner in einer Entfernung von maximal 2 - 10 Entfernungskilometern erreichbar sind. Insgesamt wird ein medizinisches und tiermedizinisches Angebot von 23 Praxen und Kliniken ermittelt. Ferner wurden 27 gastronomische Einrichtungen aufgeführt sowie 9 Sportstätten, davon 5 Reiterhöfe und 2 Strandbäder. Insgesamt erscheint dies ein ausreichendes Angebot zur Deckung der Bedarfe im ländlichen Raum zu sein, so dass weitere zwingende Bedarfe nicht erkennbar sind. Zur geplanten Wohnnutzung liegt keine Bestandsanalyse vor.	Bestands- und Bedarfsanalyse fehlt. Nach Ansicht des MLUK ist die Versorgung mit medizinischen Praxen und Kliniken (auch mit Tiermedizin) aktuell in Zühlsdorf bereits ausreichend. Dasselbe gelte für gastronomische Einrichtungen und auch für Sportstätten . „Weitere zwingende Bedarfe“ seien nicht erkennbar.	Die Behauptung, dass eine Bestands- und Bedarfsanalyse fehle, trifft nicht zu. Die Antragsunterlagen enthalten im Gegenteil: - eine ausführliche Bestandsdarstellung (Kapitel 9.1 Ausgangslage, bestehende Nutzung (S. 17 – 19), Kapitel 9.3 Bestandsanalyse und Ableitung der Bedarfssituation (S. 21 – 23). - Eine gesonderte Aufstellung (Übersicht über vorhandene Nutzungen - 27 Seiten) mit ausführlicher Auflistung der vorhandenen Einrichtungen.
25.	Lässt sich die beabsichtigte Planung nicht aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der Gemeinde ableiten, kommt eine flächenhafte und abstrakt generelle Ausnahme von den Verboten der LSG-VO durch den Ordnungsgeber auf Planungsebene nicht in Betracht.	Ohne Ableitung aus einer Analyse und Prognose der Bedarfe seitens Gemeinde kommt eine Zustimmung nicht in Betracht.	

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
26.	<p>Eine Zustimmung ist hier aber auch deshalb ausgeschlossen, da für die Verwirklichung der mit dem Bauleitplan verfolgten Planungsabsicht für ein Gesundheitszentrum Standort- und Ausführungsalternativen nicht ausreichend geprüft wurden. Insbesondere wurden keine Reduzierungsmöglichkeiten geprüft. Wie in dem Vorgespräch am 18.03.2020 durch das MLUK erläutert, wäre zu prüfen gewesen, ob die Hotel- und Gastronomienutzung in ihrem Umfang reduziert werden kann, zu welchem Zeitpunkt für die Gäste des Strandbades bereits die Errichtung eines Imbiss-/Kioskgebäudes vorgesehen ist. Dies gilt entsprechend für die Planung insgesamt. Objektiv stellt das Vorhaben im Vergleich zum bestehenden Strandbad eine stärkere Beeinträchtigung des LSG dar. Besprochen wurde daher, die Bebauung insgesamt in westliche Richtung zu verschieben, so dass sie im Ergebnis weniger in das LSG hineinragt. Dies trifft zumindest für das geplante Baufenster 2 nicht zu. Geprüft werden sollte auch, ob auf das in der Variante V5 ergänzte Gebäude für die tiergestützte Therapie verzichtet werden kann, zumal für diese Nutzung nunmehr noch eine weitere Wohnung geplant wird. Für die geplanten drei Wohnungen ist ebenfalls eine Alternativenprüfung im Gemeindegebiet durchzuführen.</p>	<p>Standort- und Ausführungsalternativen seien nicht ausreichend geprüft, insbesondere auch im Hinblick auf Reduzierungsmöglichkeiten.</p> <p>Wie im Vorgespräch erläutert, wäre zu prüfen, ob eine Reduzierung der Hotel- und Gastronomienutzung möglich sei.</p> <p>Dies gelte für die Planung insgesamt.</p> <p>Besprochen wurde eine Verschiebung der Planung nach Westen. Zu prüfen sei, ob auf die tiergestützte Therapie verzichtet werden könne.</p> <p>Für die geplanten drei Wohnungen sei eine Alternativprüfung im Gemeindegebiet durchzuführen.</p>	<p>Die Alternativen wurden gemäß Antragsunterlage – Kapitel 9.4 – geprüft. Dennoch sollte das Vorhaben aktuell nur in reduzierter Form geplant werden.</p>
27.	<p>Soweit ersichtlich, gibt es in Zühlsdorf noch Bebauungslücken außerhalb des LSG.</p>	<p>Es gebe noch Baulücken außerhalb des LSG.</p>	

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
28.	Ein öffentliches Interesse der Gemeinde an der vorgelegten Planung ist nicht ersichtlich. Das von der Gemeinde vorgetragene Planungsziel der Etablierung eines Gesundheitszentrums mit Gastronomie, Tagungsstätte und Wohnungen stellt kein überwiegendes öffentliches Interesse dar, das eine Zustimmung begründen könnte. Zwar kann die Gemeinde Zühlsdorf ein öffentliches Interesse an der ärztlichen Grundversorgung geltend machen. Allerdings ist diese zum jetzigen Zeitpunkt gewährleistet. Zudem erscheint bei einer Einwohnerzahl von rund 2300 Einwohnern die Errichtung eines derart großen Gesundheitszentrums für die Deckung der ärztlichen Grundversorgung nicht zwingend erforderlich, zumal in den angrenzenden Gemeinden weitere fachärztliche Praxen vorhanden sind.	<p>Ein öffentliches Interesse an der Planung konnte nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Die ärztliche Grundversorgung sei bereits gesichert.</p> <p>Ein derart großes Gesundheitszentrum sei der kleinen Gemeinde Zühlsdorf nicht zwingend erforderlich.</p>	Negative Beurteilung –schwer zu überwinden.
29.	<p>Hinweise zur Fortführung des Verfahrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> Für die unter I. und II. aufgeführten Flächen kann das Verfahren fortgeführt werden. Allerdings wäre hier die zusätzlich angedachte Flächeninanspruchnahme der Frischwiese vertiefend zu prüfen (s. unter II.). 	<p>Die „Freigabe“ des weiteren Verfahrens für die Fläche I bezieht sich nur auf die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft.</p> <p>Die Freigabe der Fläche II bezieht sich auf das Strandbad (bei besonderer Prüfung zusätzlicher Flächen).</p>	Das Aufstellungsverfahren kann für eine verkleinerte Fläche fortgesetzt werden.
30.	<ul style="list-style-type: none"> Bei Fortführung des Verfahrens ist der Gehölzbestand entlang der Straße „Zum Strandbad“ sowie innerhalb des Strandbades und des Uferbereichs durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu sichern. 	Vorhandener Gehölzbestand ist zu sichern.	Der Hinweis ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Abwägung zum Schreiben des MLUK vom 1. Dezember 2020			
Nr. 34ff	Text des Schreibens	Erläuterung	Kommentar / Abwägung
31.	<ul style="list-style-type: none"> Vor Fortführung des Verfahrens ist verbindlich zu klären, ob der Eigentümer des Sees mit der Badenutzung einverstanden ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nachzuweisen, dass eine dauerhafte Nutzung des Strandbades sichergestellt ist. Hierzu bedarf es privatrechtlicher Vereinbarungen mit dem Eigentümer des Sees und ggf. auch eine Vereinbarung mit der Nachbargemeinde Wandlitz. Zudem wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Haftung an Badestellen der Betrieb des Strandbades nur mit Bademeister zulässig sein dürfte. 	<p>Die Zustimmung des Eigentümers des Sees zum Badebetrieb muss nachgewiesen werden.</p> <p>Möglicherweise wird ein Bademeister erforderlich sein.</p>	<p>Vertragliche Zusagen des Eigentümers des Sees liegen bereits vor.</p> <p>Für einen Bademeister müssen Räumlichkeiten vorgehalten werden.</p>
32.	<p>Ergebnis der Abwägung</p> <ol style="list-style-type: none"> Das Strandbad kann aktuell nur unter Inanspruchnahme des Bestandsgeländes durch Aufstellung eines räumlich begrenzten Bebauungsplans gesichert werden. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im LSG findet keine Zustimmung. Parkplätze für das Strandbad entlang der Straße „Zum Strandbad“ werden akzeptiert. Der Bedarf für Ersatz- und Neubauten auf dem Gelände des Strandbades muss objektiv überzeugend nachgewiesen werden. Das MLUK von geht von einer Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan auf reduzierter Fläche aus. 		

IV. Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die Belange und Vorgaben des Landschaftsschutzes fließen in den B-Plan-Entwurf ein und führen zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planung.	20.1
2	Für die Entwurfsfassung für die förmliche Beteiligung wird eine Planurkunde mit allen erforderlichen Elementen und eindeutigen Planzeichenerklärungen erstellt.	21.3
3	Auf die zeichnerische Festsetzung des Gehrechts wird verzichtet. Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Liegewiese/Strandbad. Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Fläche wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.	21.12
4	Das Plankonzept wurde in wesentlichen Teilen überarbeitet; Planbild und textliche Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. Im Ergebnis wurde die Nutzungsvielfalt auf den Strandbadbetrieb mit zweckdienlichen Einrichtungen beschränkt.	21.11
5		

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (T)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die Belange und Vorgaben des Landschaftsschutzes fließen in den B-Plan-Entwurf ein und führen zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planung.	20.1
2	Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden überarbeitet und an den fortentwickelten Stand der Planung angepasst. Die Sondergebiete A und B mit der Zweckbestimmung „Strandbadgebäude“ dienen der Unterbringung und dem Betrieb von das Strandbad ergänzenden Einrichtungen.	21.4ff
3	Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen wurden an das fortgeschriebene Plankonzept angepasst.	21.8

4	Es wird einheitlich der Begriff „Grundfläche“ verwendet. Die Bezeichnungen werden so überarbeitet, das eine eindeutige Zuordnung der GR zu er jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist.	21.9
5	Das Plankonzept wurde in wesentlichen Teilen überarbeitet; Planbild und textliche Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. Im Ergebnis wurde die Nutzungsvielfalt auf den Strandbadbetrieb mit zweckdienlichen Einrichtungen beschränkt.	21.11

III. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und / oder des Umweltberichts (U)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die Hinweise des LfU zum Schutzgut Wasser fließen in den Umweltbericht ein. Wasserkörpersteckbrief Rahmer See / Wasserwirtschaft / Wasserrahmenrichtlinie / Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser	17.1ff
2	Die Belange und Vorgaben des Landschaftsschutzes fließen in den B-Plan-Entwurf ein und führen zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planung.	20.1
3	Ausführungen zu möglichen Planungsalternativen enthalten die Unterlagen für den Antrag auf Zustimmung, die beim MLUL eingereicht wurden. Diese sehr ausführlichen Unterlagen werden in entsprechend aufbereiteter Weise in die Begründung und in den Umweltbericht übernommen.	20.2, 21.2
4	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.	21.12
5	Die Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde fließen in den Umweltbericht ein.	21.17
6	Die Anregungen der GL wurde umgesetzt: Die Entwurfsplanung knüpft an den Bestand an.	22.2
7	Ausführungen zum Zustimmungsverfahren gem. § 4 Absatz 4 der Verordnung über das LSG "Westbarnim" (LSG-VO) fließen in die Begründung und die auszulegenden umweltbezogenen Informationen ein.	34.2
8	Zur Berücksichtigung der Vorgaben des MLUK für die Herstellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben der LSG-Verordnung wird Planentwurf wesentlich überarbeitet und reduziert. Der reduzierte B-Plan-Entwurf wird unter der Bezeichnung B-Plan GML Nr. 41-1 „Strandbad Rahmersee“ fortgeführt.	34.5ff

V. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung (Z) einer Argumentation

Lfd. Nr.	Einwand	Abwägungsvorschlag
1	<p>Der Landkreis Oberhavel erhob Bedenken, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwendeten gemeinsamen Unterlagen zur B-Planaufstellung und FNP-Änderung zu einem Verfahrensfehler im weiteren Verfahren führen könnte.</p>	<p>Die Bedenken können wie folgt entkräftet werden:</p> <p>Das gemeinsame Informationsblatt dient dazu, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Da Ziele und Zwecke von Bebauungsplan und FNP-Änderung identisch sind bzw. die FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen sollte, wurde die frühzeitige Beteiligung mit gemeinsamen Unterlagen durchgeführt. Dies entspricht aus Sicht der Gemeinde der Funktion des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Weiterhin enthielten die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ein gesondertes Planbild mit den Darstellungen des rechtswirksamen FNP sowie ein Planbild mit den beabsichtigten Änderungen der FNP-Änderung. Die Inhalte der angedachten FNP-Änderung waren demnach eindeutig zu erkennen.</p> <p>Im weiteren Verfahren entfiel die Erforderlichkeit einer FNP-Änderung, sodass lediglich das Bebauungsplanverfahren weitergeführt wird. Daher erübrigen sich die Bedenken hinsichtlich der mangelnden Zuordnungsmöglichkeit zu den jeweiligen Verfahren.</p>

IV. Sonstiger Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks (H) außer „Information der Vorhabenträger“. Diese erfolgt durch Übersendung der Abwägungstabelle.

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Stand: 01.06.2021

1	Abstimmung mit der Eigentümer der östlich angrenzenden Waldflächen, um künftig Beeinträchtigungen durch die Badegäste (wildes Parken, Müll) vorzubeugen.	18.3
2	Hinweise für die Umsetzung der Planung / bei Baumaßnahmen: wasserrechtliche Genehmigung, Schutz vor Verunreinigungen des Wassers	21.3
3	Beachtung der Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers bei Umsetzung der Planung	21.16
4	Beachtung der Hinweise der unteren Boden- und Abfallschutzbehörde bei Umsetzung der Planung	21.17
5	Hinweis bei Planumsetzung; ggf. Aufnahme einer Regelung für den Grundschutz in den städtebaulichen Vertrag: Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.	21.25