

# Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und die Abwägung zum Bebauungsplan beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister (Siegel)

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_ der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister (Siegel)

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen (Ausfertigungsvermerk).

Gemeinde Mühlenbecker Land, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Jahrgang, Nr. \_\_\_\_\_) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Veröffentlichung in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

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

# Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**A / B** Sondergebiete A und B Zweckbestimmung "Strandbadgebäude" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO 2017)

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23)

**---** Baugrenze (§ 23 BauNVO 2017)

#### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**---** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**▨** private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Anliegerverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**P** private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Liegewiese/Strandbad - Frischwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**●** Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

**a b c d** Fläche abcd gemäß TF 3

#### 5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

**■** Flächen für die Landwirtschaft

#### 6. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**▭** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

**22.0** Vermaßung in Meter

### III. Darstellungen der Kartengrundlage

**▭** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

**▭** vorhandenes Gebäude

**▭** vorhandene Vegetation

# 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

- Das Sondergebiet A mit der Zweckbestimmung "Strandbadgebäude" dient der Unterbringung und dem Betrieb des Strandbads mit ergänzenden Einrichtungen.
- 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

- Das Sondergebiet B mit der Zweckbestimmung "Strandbadgebäude" dient der Unterbringung und dem Betrieb des Strandbads mit ergänzenden Einrichtungen.
- 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 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

- 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)

- 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 Stellplatzanlagen

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:

- 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.
- 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).
- 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

- 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.
- 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).

- 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

- 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.
- 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

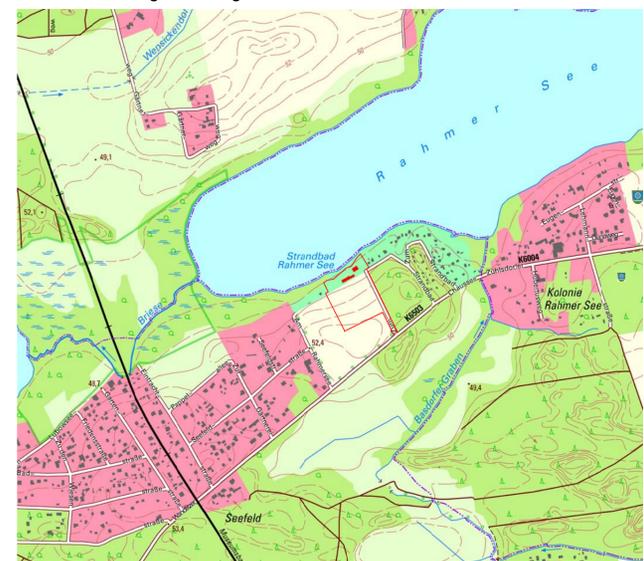
Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" vom 10. Juli 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 20], S.482), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05]).

## Hinweis ohne Normcharakter

### Artenschutz nach Bundesrecht

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

## Übersichtskarte Lage des Plangebiets



## Bebauungsplan GML Nr. 41-1

### "Strandbad Rahmersee", OT Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land



**Bearbeitungsstand:** 03. Juni 2021, Entwurf

**Kartengrundlage:** Vermessungsplan vom 01. September 2020