

**BEBAUUNGSPLAN  
GML NR. 41  
„Strand-und Gesundbad Rahmersee“**

**Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB**



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Zühlsdorf

**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land GML  
Nr. 41 „Strand- und Gesundheitsbad Rahmersee“, OT Zühlsdorf  
nebst Änderung des Flächennutzungsplans Zühlsdorf  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans**



**Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB**

**1. Ausgangslage und Planungserfordernis**

Ein privater Eigentümer hat das in den letzten Jahren nur stark eingeschränkt zugängliche Strandbad Rahmersee erworben und beabsichtigt, es zu öffnen und zu einem Natur-Erlebnis-Bad umzugestalten. Ziel ist es zum einen, das Strandbad dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, zum anderen sollen das örtliche Gesundheitsangebot und die touristische Infrastruktur qualifiziert werden. Die Erhaltung der Naturnähe sowie die nachhaltige Nutzung des umliegenden Naturraums und des Rahmersees sind dabei als Voraussetzung definiert (vgl. Leitlinien zum Naturraum gemäß Projektbroschüre). Das Gesundheitsbad Rahmersee soll ganzjährig Gesundheit, Gastronomie und Tourismus in Nähe zur Natur verbinden. Die innerhalb der 50m-Uferzone vorhandene marode Bausubstanz soll abgerissen und durch eine standortgerechte Bebauung ersetzt werden.

Geplant sind fünf Gebäude:

- ein Gebäude für Arztpraxen, Heilberufe, Sauna, Sporträume sowie mit einem außerhalb des Gebäudes gelegenen Schwimmbecken für Medizin- und Heilbehandlung (Haus 1),
- ein Gebäude für eine Arztpraxis mit zugehöriger Einliegerwohnung für den Praxisbetreiber (Haus 2),
- ein Hotel mit Restaurant sowie Veranstaltungs- und Seminarräumen (Haus 3),
- ein Gebäude mit behindertengerechten Toiletten, Waschräumen, Umkleiden, Imbiss und Kiosk im EG sowie Räumen für medizintechnische Anlagen für fachärztliche Untersuchungen im OG (Haus 4),
- ein Betriebsgebäude mit Werkstatt, Räumen zur Unterbringung von Arbeitsmaschinen sowie einer Betriebswohnung für den Hausmeister (Haus 5).



Abbildung 1: Architektenlageplan (Quelle: Czyborra Klingbeil Architekturwerkstatt)



Abbildung 2: Ansicht Südfassaden  
(Quelle: Czyborra Klingbeil Architekturwerkstatt)



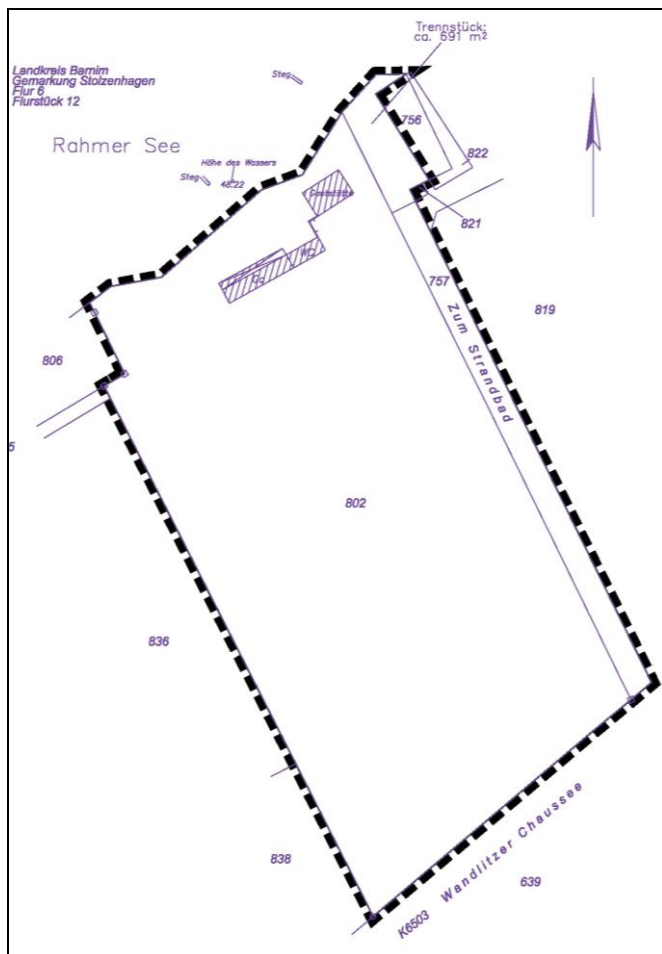
Abbildung 3: Vogelperspektive von Süden  
(Quelle: Czyborra Klingbeil Architekturwerkstatt)

## 2. Geltungsbereich des B-Plans und Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Zühlsdorf: Es umfasst das Strandbad am Rahmersee mit dem dazugehörigen Flurstück, d.h. die südlich daran angrenzenden Flächen bis zur Wandlitzer Chaussee, sowie die im gemeindlichen Eigentum stehende Zufahrtsstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Zühlsdorf: 757, 802. Der Geltungsbereich beläuft sich damit auf eine Größe von ca. 3 ha.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich weisen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgende Nutzungen auf: Strandbad am Rahmersee, landwirtschaftliche Flächen, nicht ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche.



Das Flurstück 802 befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 757 steht im Eigentum der Gemeinde, es verläuft dort die nicht ausgebaute öffentliche Straße „Zum Strandbad“. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das nördliche Endstück des Flurstücks 757 von der Gemeinde zu erwerben, ein entsprechender Antrag wurde gestellt. Das Flurstück 757 bzw. die Straße „Zum Strandbad“ bleibt ansonsten öffentlich; die Straße soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Das östlich angrenzende Flurstück 819 steht im Eigentum der örtlichen Kirchengemeinde. Es bestehen der-

zeit Kontakte zwischen dem Vorhabenträger und der Kirchengemeinde, um auszuloten, ob die Kirchengemeinde ein nordwestliches Teilstück ihrer Fläche in das Projekt einbringen kann. Es stünde dann zusätzlicher Spielraum für die Anordnung des Gebäudes Nr. 4 zur Verfügung, das die öffentlichen Nutzungen (d.h. behindertengerechte Toiletten, Waschräume, Umkleiden, Imbiss und Kiosk) aufnehmen soll. Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden könnte dadurch zugunsten dieser öffentlichen Nutzungen vergrößert werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann noch nicht eingeschätzt werden, ob eine Mitwirkung der Kirchengemeinde zustande kommt. Daher wird diese Möglichkeit planerisch vorerst nicht berücksichtigt, ggf. wären das Plangebiet im Rahmen des weiteren Verfahrens zu erweitern und die Festsetzungen entsprechend anzupassen.

## 3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs gewährleisten und Fragen der Erschließung klären. Für die Zulassungsfähigkeit der angestrebten baulichen Anlagen wird die Festsetzung eines Sondergebiets für die Erholung nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet konkretisiert.

Weiterhin soll durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche der zulässige Bebauungsmaßstab definiert werden, um der städtebaulichen Qualität und insbesondere dem Schutz des Landschaftsbilds Rechnung zu tragen.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung von naturschutzfachlich sensiblen Uferrandbereichen handelt, dienen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung außerdem dem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung. Zur weiteren Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes ist zudem beabsichtigt, grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Freiflächen und Versickerungsflächen sollen gesichert und neue Habitate durch Anpflanzungen geschaffen werden.

Zur Aufklärung der verschiedenen Sachverhalte sind bzw. werden Fachgutachten und Fachplanungen beauftragt, deren Ergebnisse im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst werden und in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind B-Pläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 ist es daher erforderlich, die Darstellungen des für den OT Zühlsdorf vorliegenden FNP zu ändern. Im Flächennutzungsplan sollen analog zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Sonderbaufläche für die Erholung und Tourismus dargestellt werden sowie die Abgrenzung der Grünflächen angepasst werden. Die Verfahren sollen zeitlich parallel geführt werden.

In der Sitzung vom 09.04.2019 hat der Bauausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land die Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplans nebst paralleler Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben. Der Beschluss durch die Gemeindevertretung ist am 13.05.2019 erfolgt.

#### 4. Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Einen besonderen Stellenwert im Planverfahren nimmt die Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsschutzes ein, da das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Westbarnim“ liegt. Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und B-Plan-Aufstellung) muss die Vereinbarkeit der Planung mit der Schutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet abschließend geklärt werden. Hierzu fanden bereits erste Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oberhavel statt. Die UNB regte u. a. an, in Anlehnung an die Regelung des § 61 BNatSchG die Gebäude um 50 m von der Wasserlinie abzurücken sowie eine naturnahe Gestaltung der Stellplatzflächen vorzusehen. Damit kann voraussichtlich die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der LSG-VO hergestellt werden. Ein Abstand der Gebäude von 50 m zur Wasserlinie des Rahmersees wurde im Rahmen einer Überarbeitung des Konzepts bereits berücksichtigt, Regelungen zu einer naturnahen Gestaltung der Stellplatzfläche und deren Gliederung durch Bäume werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Sinne der Normenklarheit würden die Gemeinde und der Vorhabenträger die Ausgliederung der Flächen aus dem LSG bevorzugen. Ob der bestehende Normenkonflikt zwischen der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets und des Bebauungsplans alternativ auch durch eine Ausgliederung des Entwicklungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet nach § 10 BbgNatSchAG lösbar wäre, kann nur durch den Ordnungsgeber - das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg - geklärt werden.

#### 5. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehenden Straßen „Wandlitzer Chaussee“ und „Zum Strandbad“. Die Straße „Zum Strandbad“, die bisher unbefestigt ist, wird den Anforderungen des Vorhabens entsprechend ertüchtigt.

Über diese Straße erfolgt auch die Erschließung des geplanten Stellplatzbereichs im Süden des Plangebiets, der für ca. 130 Fahrzeuge Platz bieten soll.

#### 6. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aufgrund der Planungsziele und der Bestandssituation der Plangebietsflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 4a und 10a BauGB erforderlich. Damit sind die Bauleitpläne mit einer zweistufigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufzustellen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts sowie den Konzeptunterlagen des Vorhabenträgers. Die Konzeptunterlagen beinhalten ausgewählte Leitlinien des Vorhabenträgers zum Umgang mit dem Naturraum.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt folgendes Bild:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
<b>Mensch und Bevölkerung</b>	<p>Wohnnutzungen befinden sich im gesamten Plangebiet nicht. Der nächste Siedlungsbereich der Gemeinde Zühlsdorf liegt ca. 200 m westlich des Strandbads.</p> <p>Unmittelbar östlich am Seeufer schließt sich Wochenendhausbebauung an.</p> <p>Die aktuell nur eingeschränkten Öffnungszeiten des Strandbades sind von Nachteil für die Bevölkerung, da die der Allgemeinheit dienende Einrichtung dementsprechend nur zeitweise genutzt werden kann.</p>	<p>Mit der Entwicklung des Gesundheitsbades werden die touristische Infrastruktur und das Gesundheitsangebot in der Gemeinde Zühlsdorf gestärkt. Das Bad soll für die Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich werden. Davon können und sollen auch die Anwohner profitieren.</p> <p>Gleichzeitig führt diese Angebotserweiterung ganzjährig zu einer höheren Besucheranzahl. Dadurch kann es tendenziell zu einer höheren Lärmbelastung kommen. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohn- bzw. Wochenendhausbebauung am Rahmersee (ca. 100-200 m) sind Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen auch zukünftig nicht zu erwarten.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Derzeit laufen Untersuchungen des Plangebiets bzgl. der vorhandenen Flora und Fauna. Die entsprechenden Gutachten werden im weiteren Verlauf der Planung vorgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.	- sind im weiteren Verfahren zu ermitteln -
<b>Fläche, Boden und Bodenbelastungen</b>	<p>Die Böden im Änderungsbereich sind durch die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Uferzone bereits zum Teil versiegelt und weisen durch Besiedlung sowie Freizeit- und Grünlandnutzung eine anthropogene Überformung auf. Es handelt sich mehrheitlich um Erdniedermoor-Böden aus Torf im Uferbereich und um podsolige Braunerden im Bereich der Wandlitzer Chaussee (vgl. Geoportal des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe).</p> <p>Hinweise auf Vorbelastungen oder Altlasten liegen nicht vor.</p>	<p>Im Bereich der Uferzone wird das Schutzgut Boden entlastet, weil die vorhandenen Gebäude zurückgebaut werden.</p> <p>Außerhalb der Uferzone kommt es durch die Errichtung der fünf geplanten Baukörper sowie der Erschließungs- und Stellplatzflächen zur Inanspruchnahme (Versiegelung) von Böden auf voraussichtlich bis zu 1.800 m<sup>2</sup> für die geplanten Gebäude und zusätzlich rund 3.500 m<sup>2</sup> für die Stellplätze und Wegeflächen. Die versiegelbare Fläche innerhalb des Baulands soll insgesamt etwa 5.300 m<sup>2</sup> betragen, hinzu kommt die öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten und im Zuge des Maßnahmenkonzepts zum Umweltbericht auszugleichen. Hinsichtlich der Nebenflächen sind ggf. im Bebauungsplan Regelungen zur Teilversiegelung dieser Flächen zu treffen.</p>
<b>Wasser Oberflächen- gewässer Grundwasser</b>	<p>Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Der Rahmersee grenzt mit seiner Wasserfläche bzw. dem vorgelagerten Verlandungsbereich unmittelbar nördlich an das Plangebiet an, sodass sich der nördliche Teil des Plangebiets am Uferbereich des Sees befindet.</p> <p>Die Anlagen zur Abwasserentsorgung des bestehenden Strandbads sind unzureichend und entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Technik.</p>	<p>Das Schutzgut Wasser - insbesondere Grundwasser - ist von der Umsetzung der Planung betroffen. Mit der Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet wird sich die Grundwasserneubildungsrate verringern. Damit könnten nach Umsetzung der Planung mittelfristig Auswirkungen auf das Grundwasser am Vorhabenstandort eintreten, sofern keine Maßnahmen zur Vermeidung ergriffen werden. Dementsprechend ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser mit geeigneten Maßnahmen vor Ort zur Versickerung zu bringen, um negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden.</p> <p>Zum Schutz des Rahmersees und unter Berücksichtigung des § 61 „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“ BNatSchG hält die geplante Bebauung einen Abstand von 50 m zur Uferkante ein. Im Zuge der Neubebauung wird zudem eine zeitgemäße Abwasserentsorgung entsprechend den heute geltenden Anforderungen installiert. Beides bedeutet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser.</p>
<b>Luft und Klima</b>	Der Geltungsbereich und dessen Umfeld sind im Hinblick auf Lufthygiene und Lokalklima aufgrund der Lage am Rahmersee und der lockeren Bebauungsstruktur nicht vorbelastet.	Das Kleinklima unmittelbar am Vorhabenstandort wird durch die Bebauung und damit zusammenhängende zusätzliche Versiegelung potenziell beeinflusst. Dies wirkt sich jedoch aufgrund des insgesamt geringen Umfangs der betroffenen Fläche nicht nachteilig auf die Umgebung aus. Durch Festsetzungen, die eine Bepflanzung bestimmter Flächen vorsehen werden, durch die Erhaltung von Bäumen sowie durch die vorgesehene lockere Bebauungsstruktur können negative Effekte für das Klima vermieden werden. Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht erheblich verändert.

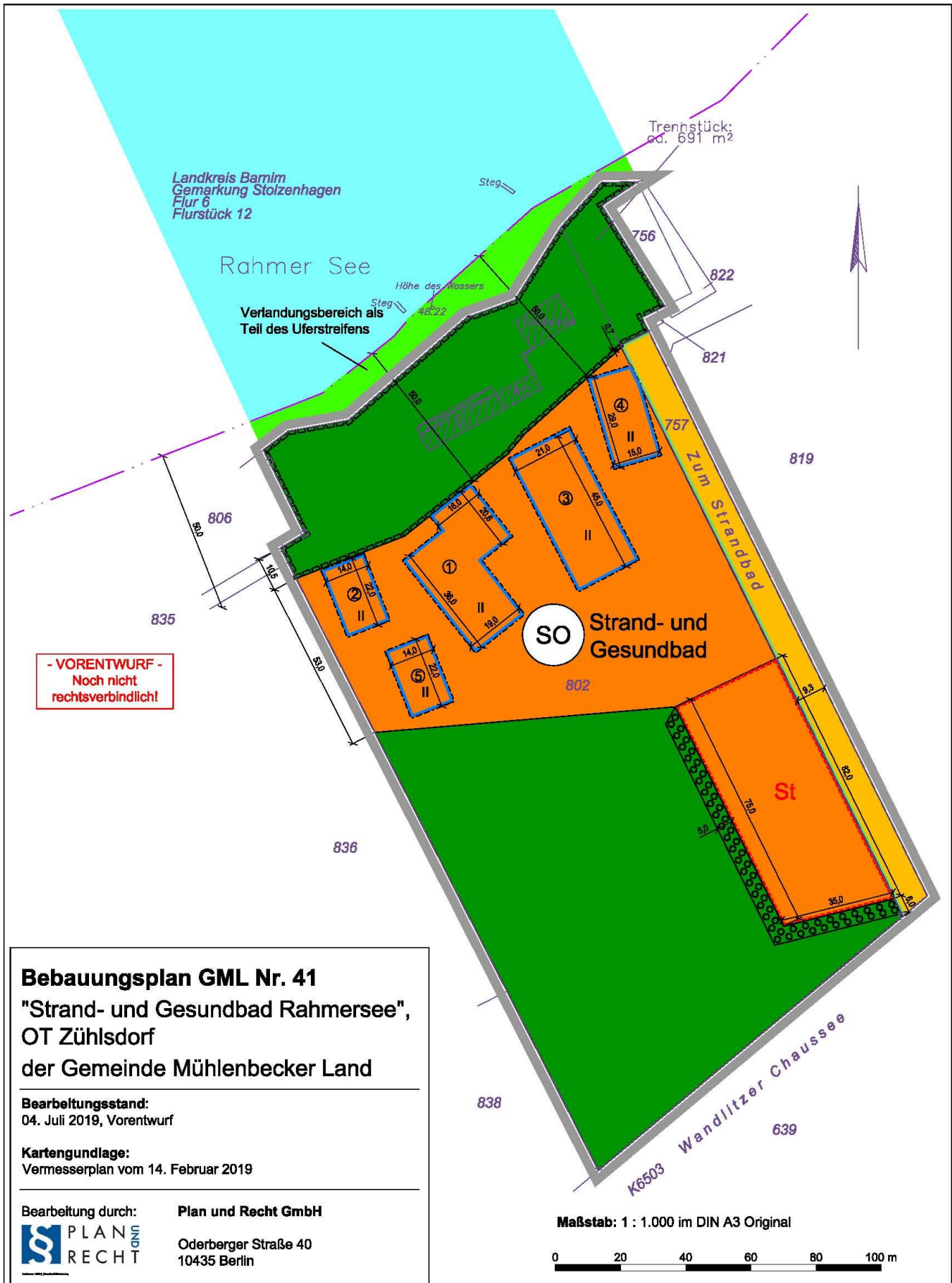
Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	<p>Das Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich gemäß der Karte Landschaftsbild des Landschaftsprogramms Brandenburg in einem Bereich, in dem der hochwertige Eigencharakter des Landschaftsbildes als schwach refiliiertes Platten- und Hügelland geschützt und gepflegt werden soll.</p> <p>Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“, für das gemäß Schutzgebietsverordnung das Ziel besteht, die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren.</p> <p>Der Erholungswert der Flächen in Ufernähe des Rahmersees kann grundsätzlich als hoch eingeschätzt werden. Dazu trägt insbesondere der vorhandene Baumbestand im Uferbereich bei.</p> <p>Die Wiese in Richtung Wandlitzer Chaussee hat aufgrund der fehlenden Strukturierung durch Gehölze oder andere größere Grünstrukturen nur einen geringen Erholungswert.</p> <p>Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen, ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich auch daraus, dass Kraftfahrzeuge aufgrund fehlender ausgewiesener Stellplätze ungeordnet im Bereich von Wald und auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen abgestellt werden.</p> <p>Der potenziell hohe Erholungswert des Plangebiets wird zudem dadurch eingeschränkt, dass die bestehenden Gebäude marode sind und das Strandbad nur zeitweise geöffnet ist.</p>	<p>Mit der Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Gebäude, die zum Teil größer als die bisher vorhandenen Baukörper sind. Um die neuen Gebäude verträglich in das Landschaftsbild einzufügen, werden sie maximal zweigeschossig ausgeführt und in Holzbauweise errichtet. Zudem werden die Gebäude in einem Abstand von 50 m zum Seeufer angeordnet, um die Uferzone aus naturschutzfachlichen Gründen freizuhalten. Die neue Bebauung erfolgt zudem senkrecht zum Seeufer, sodass der Blick auf den See nicht mehr wie bisher durch einen Querriegel verbaut ist. Der Baumbestand am Ufer soll erhalten bleiben. Damit kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt.</p> <p>Durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets können die Bebauung und die geplante Stellplatzfläche in die landschaftsräumliche Umgebung eingebettet werden. Mit der Stellplatzfläche kann darüber hinaus dem bisherigen ungeordneten Abstellen von Kraftfahrzeugen entgegengewirkt werden.</p> <p>Der Erholungswert der Anlage für die Allgemeinheit verbessert sich durch die Umsetzung der Planung deutlich, indem zeitgemäße bauliche Anlagen errichtet werden und gewährleistet wird, dass der Uferbereich ganzjährig öffentlich zugänglich ist.</p>
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<p>Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und deren unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>

## 7. Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB **frühzeitig zu unterrichten**. Ebenso ist die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebiets zu informieren.

Die gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erforderlichen frühzeitigen Beteiligungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 und zur paralleler Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen gemeinsam mit diesem Informationsblatt, einem Vorentwurf der B-Plan-Zeichnung und den textlichen Festsetzungen, einem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Konzeptunterlagen des Vorhabenträgers. Die Konzeptunterlagen „365 Tage im Jahr: Gesundbad-Rahmersee“ bestehen aus einer Broschüre, die detaillierte Aussagen zum Bebauungskonzept und den einzelnen Baukörpern enthält. Die ausgewählten Leitlinien „Der Naturraum und das Gesundbad-Rahmersee“ erläutern die vom Vorhabenträger selbst definierte Naturnähe des Projektes.

Vorentwurf der Planzeichnung (Verkleinerung, ohne Maßstab)



**Bebauungsplan GML Nr. 41**  
"Strand- und Gesundbad Rahmersee",  
OT Zühlsdorf  
der Gemeinde Mühlenbecker Land

**Bearbeitungsstand:**  
04. Juli 2019, Vorentwurf

**Kartengrundlage:**  
Vermesserplan vom 14. Februar 2019

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**  

 Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

# Bebauungsplan GML Nr. 41

## "Strand- und Gesundbad Rahmersee", OT Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land

### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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



Sondergebiete, die der Erholung dienen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 BauNVO)

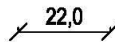


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Baugrenze  
(§ 23 BauNVO)



Vormaßung in Meter

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

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



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



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude

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



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu Informationszwecken



Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Wasserflächen



Verlandungsbereich als Teil des Uferstreifens

##### 6. Sonstige Planzeichen



Fläche für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Bezugslinie Uferkante



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende  
Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



# Bebauungsplan GML Nr. 41 „Strand- und Gesundbad Rahmersee“ der Gemeinde Mühlenbecker Land

## Vorentwurf der Festsetzungen zum Bebauungsplan

(Stand: 08.07.2019)

### Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: „Sondergebiet Erholung“ gemäß § 10 BauNVO 2017, Zweckbestimmung Strand- und Gesundbad, zulässige Nutzungen in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Bezeichnung 1 - 5.
- Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der zulässigen Geschosse, GRZ gemäß nachfolgender Tabelle:

<b>Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche</b>	<b>Maximal zulässige GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m<sup>2</sup></b>
1	650
2	200
3	750
4	280
5	200

- Private Grünflächen,
- Baugrenzen,
- Straßenverkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze,
- Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Vermaßungen

Darstellungen der Kartengrundlage:

- Vermesserplan vom 14. Februar 2019

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung**

Das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Strand- und Gesundbad“ dient vorwiegend dem Betrieb eines Strandbades sowie der Unterbringung von Einrichtungen, die der Gesundheit und der Erholung dienen.

#### **TF 2 Im Sondergebiet „Strand- und Gesundheitsbad“ zulässige Nutzungen**

Im Sondergebiet „Strand- und Gesundbad“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Innerhalb der mit (1) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die der Unterbringung von Arztpraxen sowie für sportliche, medizinische und gesundheitliche Nutzungen dienen.
- b) Innerhalb der mit (2) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zur Unterbringung von Arztpraxen zulässig. Es ist darüber hinaus eine Betriebswohnung für dort praktizierende Ärzte zulässig. Die Geschossfläche dieser Wohnung darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Innerhalb der mit (3) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 50 Betten zulässig. Zulässig sind außerdem Schank- und Speisewirtschaften.
- d) Innerhalb der mit (4) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen für Nutzungen zulässig, die dem Betrieb eines öffentlichen Strandbades dienen (zum Beispiel Umkleideräume, Sanitäreanlagen). Zulässig sind zudem ein Kiosk und ein Imbissbetrieb. Im Obergeschoss sind darüber hinaus medizinische und gesundheitliche Nutzungen zulässig.
- e) Innerhalb der mit (5) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die als Werkstatt und für die Unterbringung von Gerätschaften zur Unterhaltung und Pflege der Gesamtanlage dienen. Es ist darüber hinaus eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (zum Beispiel Bademeister, Hausmeister) zulässig. Die Geschossfläche dieser Wohnung darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO 2017)*

#### **TF 3 Untergeordnete Nutzungen**

Die dem Strand- und Gesundbad dienenden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) allgemein zulässig. Außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche sind innerhalb des Sondergebietes bis zu zehn Stellplätze zulässig.

Darüber hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Strand- und Gesundbad“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO 2017)*

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **TF 4 Zulässige Grundfläche**

- (1) Innerhalb der entsprechend bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Grundflächenzahlen zulässig:

<b>Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche</b>	<b>Maximal zulässige GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m<sup>2</sup></b>
1	650
2	200
3	750
4	280
5	200

- (2) Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO 2017 )*

## **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

### **TF 5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**

Im Sondergebiet „Strand- und Gesundheitsbad“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)*

### **TF 6 Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone**

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3,0 m und durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 2017 )*

## **4. Grünordnerische Festsetzungen**

*- wird nach Vorlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrags fortgeschrieben -*

## **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **TF 7 Gehrecht auf der privaten Grünfläche**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte private Grünfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. 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]).

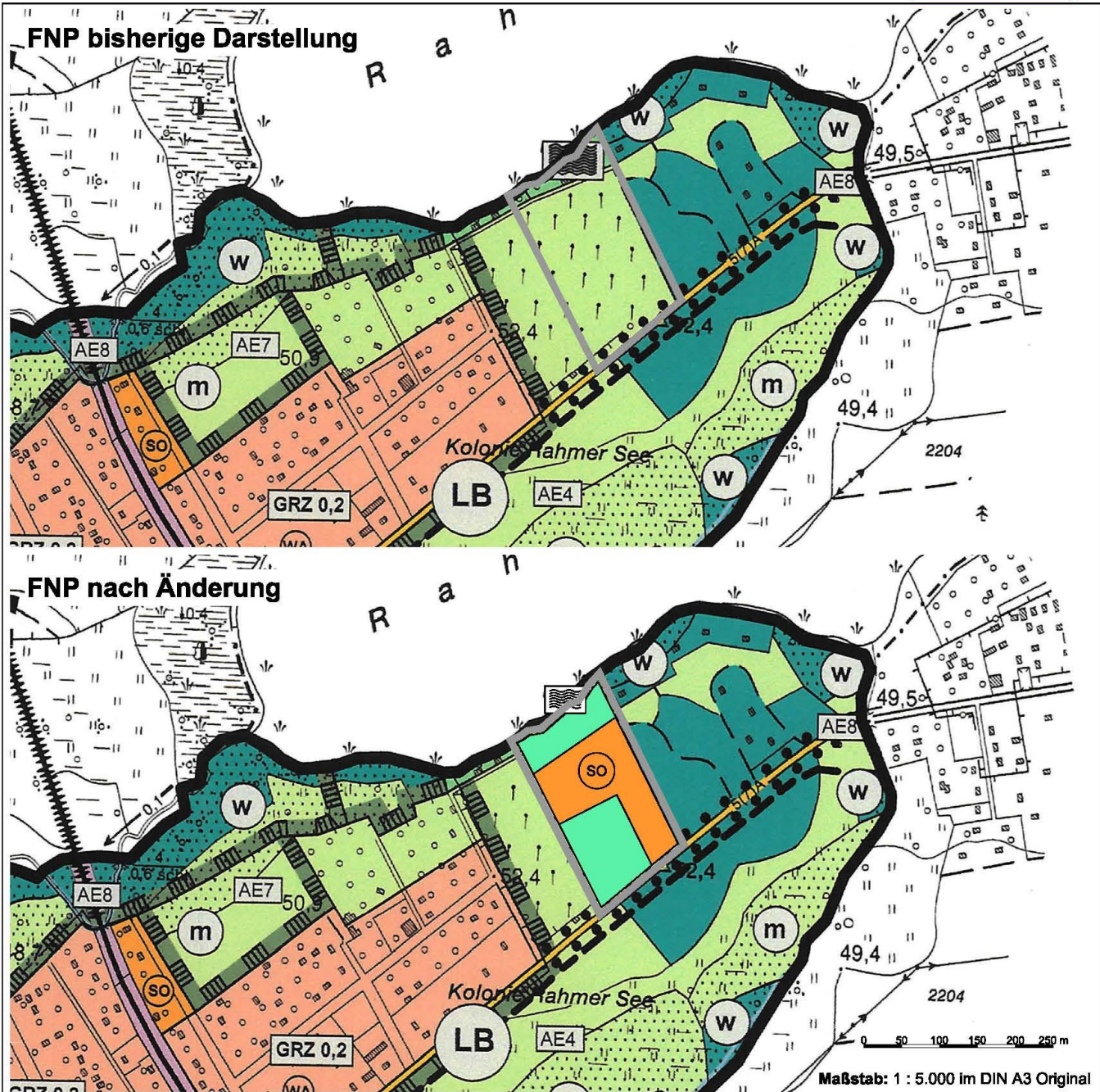
## **7. Hinweise ohne Normcharakter**

### **1. Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

### **2. Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, 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.



**FNP-Änderung zum  
Bebauungsplan GML Nr. 41  
"Strand- und Gesundheitsbad Rahmersee"**





**Bearbeitungsstand:**  
10. Juli 2019, Vorentwurf

**Kartengrundlage:**  
FNP

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**  

**PLAN UND RECHT**  
 Oderberger Straße 40  
 10435 Berlin

**Darstellungen im Geltungsbereich der Änderung des FNP**

-  Sonderbaufläche, die der Erholung dient (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Badeplatz
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung