

# Gemeinde Mühlenbecker Land



## Beschluss

Vorlage Nr.: III/0758/19  
 Beschluss Nr.: III/0758/19/33

Antragsteller: Bürgermeister  
 Zuständigkeit: FB I / FD Umwelt und Planung

eingereicht am: 01.03.2019

FBL I  
 FBL II

.....  
 Bürgermeister

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung	
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.		
4	Gemeindevertretung	13.05.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22	17	15	1	1	0	
3	Bauausschuss	09.04.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	6	6	0	0	0	<input type="checkbox"/>
2	Umweltausschuss	08.04.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	5	4	0	1	0	<input type="checkbox"/>
1	OB Zühlsdorf	26.03.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	4	2	2	0	0	<input type="checkbox"/>

### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Zühlsdorf in einem räumlichen Teilbereich (Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3 Satz 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB).

Siehe Rückseite

2. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Ortsteil Zühlsdorf - südlich des Rahmersees, südwestlich der Straße Zum Strandbad und nordwestlich der Wandlitzer Chaussee. Der Änderungsbereich ist in der Anlage 1 gekennzeichnet.

Siehe Rückseite

### Begründung:

Siehe Anlagen

### Anlagen:

- 1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Haushaltsmäßige Berührung:	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:	Produkt/Konto:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auftrags-Nr.:	_____		_____	
	GBH Sachbearbeiter/in		Fachbereichsleiterin II	

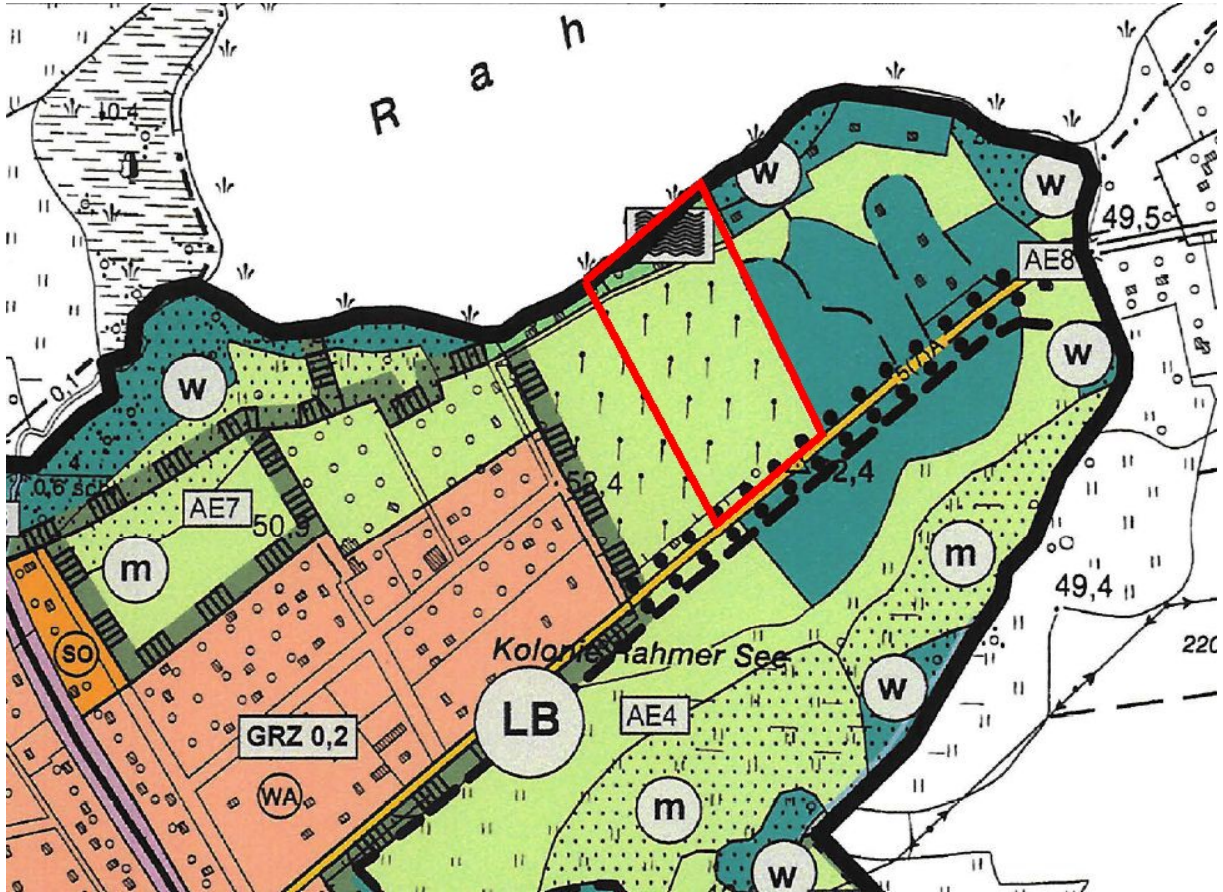
### Änderungsempfehlungen:

## **Beschlussfassung:**

### Zum Beschlussvorschlag:

3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Ausweisung von Sonderbauflächen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung und Öffnung des Strandbades am Rahmersee für die Öffentlichkeit sowie Erweiterung und Qualifizierung des örtlichen Gesundheitsangebots und der touristischen Infrastruktur.
4. Die Verwaltung wird nach Ausarbeitung der Vorentwurfsunterlagen beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.
5. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem u.a. geregelt wird, dass die Kosten des Verfahrens, der Planung einschließlich der Gutachten vollständig durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Zühlsdorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2002 mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung



Planausschnitt ohne Maßstab



Umgrenzung des Änderungsbereichs

## Begründung zum Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans Zühlsdorf für den Geltungsbereich „Strand- und Gesundheitsbad Rahmersee“

### 1. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Zühlsdorf: Es umfasst das Strandbad am Rahmersee und dehnt sich in östlicher und südlicher Richtung über den Bestand hinaus.



### 2. Plangebiet des FNP-Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Zühlsdorf: 757, 802. Der Geltungsbereich der Änderung beläuft sich damit auf eine Größe von ca. 3,0 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der FNP-Änderung ist der Anlage 1 der Beschlussvorlage zu entnehmen.

Das Flurstück 802 befindet sich bereits im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser beabsichtigt, auch das nördliche Teilstück des gemeindlichen Flurstücks 757 von der Gemeinde zu

erwerben. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt. Der überwiegende Teil des einbezogenen Flurstücks 757 entspricht der nicht ausgebauten öffentlichen Straße Zum Strandbad.

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

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

---

Der private Eigentümer des Flurstücks 802 beabsichtigt, das in den letzten Jahren nur stark eingeschränkt zugängliche Strandbad Rahmersee zu öffnen und zu einem Natur-Erlebnis-Bad umzugestalten. Ziel ist die Qualifizierung des örtlichen Gesundheitsangebots und der touristischen Infrastruktur. Die Erhaltung der Naturnähe sowie die nachhaltige Nutzung des umliegenden Naturraumes und des Rahmersees sind dabei als Voraussetzung definiert. Das Gesundbad Rahmersee soll ganzjährig Gesundheit, Gastronomie und Tourismus in Nähe zur Natur verbinden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beschriebene Vorhaben sind die Aufstellung eines Bebauungsplans (hier: Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 41 „Strand- und Gesundbad Rahmersee“, OT Zühlsdorf) sowie die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans Zühlsdorf erforderlich. Im Bebauungsplan GML Nr. 41 wird die Festsetzung eines Sondergebietes für die Erholung nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und / oder eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, müssen die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans Zühlsdorf entsprechend angepasst werden. Bislang stellt der Flächennutzungsplan im Plangebiet Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung ist entsprechend den B-Planfestsetzungen zu ändern; Sonderbauflächen für die Erholung sind darzustellen, die Abgrenzung der Grünflächen ist anzupassen.

Einen besonderen Stellenwert in den Bauleitplanverfahren wird die Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes haben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“. 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.

### **4. Verfahren, Planungskosten, Umsetzung**

---

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 41 „Strand- und Gesundbad Rahmersee“, OT Zühlsdorf erfolgen (sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Im Sinne eines zügigen Planverfahrens und einer zügigen Klärung der Anforderungen an die Bauleitplanung wird die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger geeignete Vorentwurfsunterlagen bei der Gemeindeverwaltung zur Prüfung und Verwendung einzureichen.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten der Bauleitplanung und der Planumsetzung einschließlich Erschließung; in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ist ein geeignetes Planungsbüro zur Herstellung der Entwürfe der Bauleitplanung und Unterstützung bei der Durchführung der Planverfahren zu beauftragen.

## Familie Deutrich

### Der Naturraum und das „Gesundbad-Rahmersee“ Ausgewählte Leitlinien für die Projekterarbeitung

Stand 17.02.2019

Das „Gesundbad-Rahmersee“ ist ein Ort, an dem Menschen gesund baden können. Mehr noch:

Wir wollen, dass sie in gesunder Natur baden können. Mit Körper und Geist. Mit allen Sinnen, mit den Augen, den Ohren und der Haut. Im Wasser, in der Luft, unter den Bäumen und auf der Wiese.

Umgekehrt muss daher dauerhaft gelten: Alle und alles nimmt Rücksicht auf die Natur.

1. Das „Gesundbad“ beginnt bereits an der Straße und dem Fahrradweg zwischen Zühlsdorf und Wandlitz. Der Weg zum Strandbad sollte nicht versiegelt werden. Er bleibt ein Wald- und Wiesenweg im Wortsinn. Ein Weg zwischen Wald und Wiese. Bereits hier beginnt „Entschleunigung“.

2. Die Parkplätze bleiben grundsätzlich „Wiese“. Rasengitter machen sie nutzbar. Begrenzt werden die Parkflächen durch große Feldsteine aus der Region und natürlichen Bewuchs. Ausnahmen gibt es nur im Bereich der Medizinischen Einrichtung und der Gastronomie mit Hotel, wo ganzjährig mit einer höheren Belastung durch Fahrzeuge zu rechnen ist. Auch und vor allem Fahrräder bekommen Parkplätze.

3. Der Parkraum grenzt an eine großzügig gestaltete Wiese. Sie bietet Gras für Tiere. Hier wachsen auch Kirsch-, Apfel-, Birnen- und Pflaumenbäume. Sie blühen. Sie duften. Sie sind Lebensraum für heimische Tiere. Auf der Wiese darf leben, was in diese Landschaft gehört. Es versteht sich von selbst: Pestizide sind tabu!

In der Erde darf wühlen und wohnen, wer möchte. Große Feldsteine bieten Echsen und Lurchen Lebensraum. Für Insekten wird Wohnraum geschaffen. Schmetterlinge und vor allem auch Bienen werden hoffentlich wiederkommen, wenn es Wildblumen aller Art in großer Zahl auf der Wiese und den Wegrändern gibt. Greifvögel bekommen zusätzlich Stangen zum Aufbaumen.

4. Bei der Gestaltung der Flächen und beim Neubau der Gebäude gilt der Schaffung von Lebens- und Wohnraum für Lebewesen aller Art Priorität. Das beginnt sogar schon vorher. So ist beispielsweise zu prüfen, ob beim Abriss des alten Haupthauses das vorhandene Kellergewölbe nicht als Überwinterungsraum für Fledermäuse erhalten werden kann. Und beim Neubau muss überlegt werden, wie an den sonnenbeschienenen Holzwänden der neuen Gebäude geeignete Kinderstuben für die Fledermäuse entstehen können. Da dem Werkstoff Holz beim Neubau sowieso Vorrang eingeräumt wird, bestehen dafür gute Voraussetzungen.

Zudem soll bedacht werden, wie Eulenvögel in den Dachräumen dauerhaft an den neuen Lebensraum gebunden werden können.

Auch Insekten, vor allem Bienen und Schmetterlinge, dürfen nicht fehlen. Also künstliche Insektenwohnungen und Nistplätze für Vögel groß und klein in Hülle und Fülle.

*Handwritten signature and date: 8.4.19*

5. Es entsteht ein Gemüse- und Gewürzgarten: zur Anschauung und Bildung vor allem auch der kleinen Besucher, aber auch zur tatsächlichen Nutzung in der Küche. Ein „Gesund-Garten“. Hier und andernorts wird es auf Dauer wohl nicht ohne „rüsselfeste“ Umzäunungen gehen.

6. Der See bekommt überall wo es geht zurück, was ihm genommen wurde: seine Uferzone.

Das Wasser darf künftig wieder kommen und gehen, wie es will. Ganz ohne Barrieren. Alle Betonbefestigungen werden zurückgebaut und verschwinden. Ohne Ersatz.

Über die Flurgrenze der Flurstücke 802 und das Teilstück von 757 hinaus ragen nur noch drei Stege in das freie Wasser. Auf diesen gelangen die Menschen hinaus auf den Rahmersee. Die Uferzone ist für sie über große Bereiche tabu. Sie gehört den Pflanzen und Tieren und darf nicht betreten werden. Die Menschen können damit ganzjährig von den Stegen aus auf die Ufer-Welt unter sich schauen und behalten sogar trockene Füße. Für die Tiere entsteht durch die Verbindung unter den Stegen hindurch ein geschlossener größerer Lebensraum in der Uferzone. Sie laufen nicht Gefahr, zertreten zu werden und finden hier Schutzräume.

7. Die Uferzone gehört besonders den Erlen und ihrem natürlichen Unterwuchs: Farnen, Binsen, Simsen, Seggen, Sumpfdotterblumen und was immer dort noch wachsen mag sowie den darin heimischen Tieren. Mal sind diese Flächen überflutet und mal fallen sie trocken. Das entscheidet einzig der Lebensrhythmus der Natur. Der Bewuchs wird in der Uferzone gefördert.

8. Die an die Uferzonen angrenzenden Wiesenflächen im Bebauungsraum werden im Rahmen der Möglichkeiten nur behutsam gepflegt. Kräuter und Wildblumen dürfen auch hier wachsen. Maulwürfe und Nager dürfen dort leben. Unter den Stegen und in ihrer unmittelbaren Nähe beschränken sich die Pflegemaßnahmen auf ein Minimum. Auch dort bieten große Steine den Echsen, Lurchen, Insekten und anderen Tieren Lebensraum. Es werden auch hier großzügig Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse geschaffen.

9. Der Schilfgürtel der Uferzone erhält besonderen Schutz und darf sich auch wieder ausdehnen. Er wird durch die Stege durchbrochen, die seinem Schutz dienen. Der Weg der Badenden ins freie Wasser wird durch sie kanalisiert. Der Boden wird nicht zertrampelt.

10. Der vor Jahren künstlich aufgeschüttete sogenannte „Strand“ soll in dieser Dimension nicht unbedingt erhalten bleiben und macht von den Seiten her einer natürlichen Uferzone mit Röhrich Platz. „Strand“ gibt es natürlicherweise an der See, nicht aber hier am Rahmersee. Insofern war „Strandbad“ immer ein falsches Versprechen. Der Schutz der natürliche Uferzone hat Vorrang. Der heute vorhandene freie, sandige „Strand“ wird in der vorliegenden Form belassen und zugänglich bleiben. Der bestehende und stabile Schilfgürtel vor 757 wird nicht angetastet.

11. An den Enden der Stege im freien Wasser befinden sich Plattformen. Sie heben und senken sich mit dem Wasserstand. Von diesen und von Leitern kann man auf eigene Gefahr ins freie Wasser gelangen. Auch dies dient vor allem dem Schutz der sensiblen Schilf- und Uferzone. Ausgenommen bleibt nur der in Punkt 10 genannte kleinere Bereich. Auf den Stegen werden Bänke stehen. Es gibt keine motorgetriebenen Wasserfahrzeuge.

*W. 8.4.19*

12. Baden heißt im „Gesund-Bad Rahmersee“, im freien Wasser zu schwimmen. Es gibt keine Rutschen, Sprungtürme oder sonstige Wasserbauten. Es gibt keine Schwimmer- oder Nichtschwimmerbereiche. Baden erfolgt stets auf eigene Gefahr. Baden reduziert sich im öffentlich zugänglichen Bereich auf das Erlebnis Wasser in freier Natur. Dazu muss man nicht zwingend ins Wasser gehen, zumal das eh nur an wenigen Tagen im Jahr möglich ist. Das „Gesund-Bad Rahmersee“ ist ausdrücklich kein „Spaßbad“. Es ist ein „Natur-Erlebnis-Bad“.

13. Wer ganzjährig baden möchte, der nutzt in der kälteren Jahreszeit die Sauna und taucht dann in den See. Dazu gibt es den gesonderten Gesundheitsbereich. Hier steht das „Gesund-Baden“ im Dienste der Medizin und des vorbeugenden Gesundheitsschutzes.

14. Da die Schilfzonen nicht betreten werden dürfen, werde schonendere Möglichkeiten geschaffen, die Natur dennoch erlebbar zu machen. Mit dem Fernrohr, mit Bildern auf Bildschirmen für die Augen und mit Lautsprechern für die Ohren. Vogelstimmen werden erklärt und zugeordnet. Jagende Fischreiher und natürliche Nistplätze und Bruträume werden mit dem Fernrohr erkennbar und vieles andere mehr.

15. Für den medizinischen Bereich und für die Gastronomie mit Hotel werden gesonderte Regeln erarbeitet, damit sich diese Bereiche konsequent in ein Konzept zur nachhaltigen Naturnutzung einfügen.

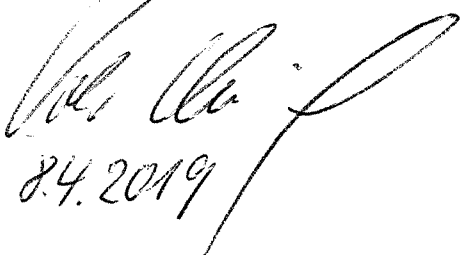
Das gilt ebenso für den öffentlichen Bereich mit Imbiss, Umkleidekabinen und Toiletten. Der Imbiss wird keine kleinteilig verpackten Lebensmittel und Süßigkeiten anbieten. Produkte aus der Region bekommen den Vorrang. Es gibt weder Plastikflaschen und -becher noch Wegwerfteller und -besteck. Es wird nach besseren Wegen gesucht, die Speisen und Getränke darzubieten.

16. Hygiene, auch und vor allem im Naturbereich, wird groß geschrieben und durchgesetzt. Es gibt unabhängig vom medizinischen und gastronomischen Bereich öffentlich zugängliche Toiletten und Umkleideräume mit Waschmöglichkeiten.

Und abschließend vor allem:

Es ist und bleibt der Wunsch unserer Familie, den Kindern aus unserer Region das Naturerlebnis „Rahmersee“ kostenlos und dauerhaft zu ermöglichen. Sie können mit dem Fahrrad oder zu Fuß einfach kommen und ohne Eintritt zum See gelangen. Und das an 365 Tagen im Jahr.

Familie Deutrich, Zühlsdorf



8.4.2019



