



**Landkreis  
Barnim**

Paul-Wunderlich-Haus ▪ Am Markt 1 ▪ 16225 Eberswalde

Stadt + Landschaftsplanung  
Frau Diana Bandow  
Hauptstraße 16  
16259 Höhenland

## **STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf  
Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee“,  
frühzeitige Beteiligung  
Anschreiben vom 05. Februar 2018 / Vorentwurf vom 07.  
November 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung zum o.g. Vorhaben danken wir. Seitens der betroffenen Ämter des Landkreises Barnim werden nachstehende Einwendungen und Hinweise gegeben, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Wir bitten um Übergabe des Abwägungsprotokolls.

fachbehördliche Stellungnahme

**1.1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):**

### **1.1.1 Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt**

Ansprechpartnerin ist Frau Pellack, Tel. 03334 214-1862

Einwendung

Für die Festsetzung der Grundflächenzahl oder Grundfläche muss als Bezugsfläche ein „Baugrundstück“ vorhanden sein. „Ein Baugrundstück ist ein Grundstück, das aus einem Buchgrundstück besteht und zum Bauen geeignet ist. Ein

**Der Landrat**

**Strukturentwicklungs- und  
Bauordnungsamt**

Paul-Wunderlich-Haus  
Am Markt 1  
16225 Eberswalde  
Bearbeiter/-in Rita Pellack  
Raum D.316.0.1  
Telefon 03334 214 1862  
Telefax 03334 214 2862  
1862@kvbarnim.de

23. März 2018

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
TöB-2018-24



**Sprechzeiten der Kreisverwaltung**  
Dienstag 9 bis 18 Uhr  
Montag, Mittwoch bis Freitag  
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter  
[www.barnim.de](http://www.barnim.de)

**Bankverbindung**  
Sparkasse Barnim  
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03  
BIC: WELA DE D1 GZE  
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

**Telefonzentrale**  
03334 214-0

**Postfach**  
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

Buchgrundstück kann auch aus mehreren katasterrechtlichen Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt unter der laufenden Nummer geführt werden.“ Als Bezugsgröße für die festgesetzte zulässige überbaubare Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> sind die gesamten Sondergebietsflächen sowie Wasserflächen ausgewiesen. Diese Gesamtfläche besteht jedoch aus mehreren Baugrundstücken, was gem. v.g. Definition „Baugrundstück“ nicht möglich ist.

Rechtsgrundlage  
§ 19 Abs. 3 BauNVO

Möglichkeit der Überwindung:

Es sollte pro Flurstück eine Grundfläche für die geplante bauliche Anlage festgesetzt werden. Bei den Flurstücken 269 und 97 sollte eine Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung, wie bereits teilweise vorgenommen, für den entsprechenden Teilabschnitt des Sondergebietes erfolgen.

### **1.1.2 Untere Naturschutzbehörde (UNB)**

Ansprechpartner ist Herr Pächnatz, Tel. 03334 214-1582

#### **1.1.2.1 Einwendung:**

In den Planunterlagen fehlt eine konkrete Beschreibung oder das Ergebnis einer Untersuchung von im Plangebiet vorkommenden Biotopen. Das Gewässer und seine geschützten Uferbereiche sind Biotope im Sinne von § 1 Biotopschutzverordnung. Weiterhin könnten Trockenrasen- Biotope im Plangebiet vorkommen. Im Bebauungsplan wird auf Seite 21 Punkt 6.4.5 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung der Vegetationskartierung vom Frühjahr/ Sommer 2017 bisher noch nicht vorliegt.

Rechtsgrundlagen:

§ 30 Bundesnaturschutzgesetz, § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz, Biotopschutzverordnung

Möglichkeit der Überwindung:

Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 67 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

#### **1.1.2.2 Einwendung:**

In den Planunterlagen wird nicht darauf verwiesen, dass es sich um bauliche Anlagen handelt, deren Errichtung an einem Gewässer verboten ist, was jedoch erforderlich und daher zu ergänzen ist.

Rechtsgrundlagen:

§ 61 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz

Möglichkeit der Überwindung:

Die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist erforderlich.

## **1.2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:**

### **1.2.1 Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt**

Bauleitplanung

Ansprechpartnerin ist Frau Pellack, Tel. 03334 214-1862

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ganz oder teilweise die beiden rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bauleitpläne Wasserskianlage Ruhlsdorf und Campingplatz am Ruhlesee, wie auch im Punkt 1.2 der Begründung dargelegt wurde. Es sollte ersichtlich sein (ggf. auf einem Beiblatt), inwieweit diese vorliegenden Planungen in den neu aufgestellten Bebauungsplan einbezogen wurden.

Der Bebauungsplan enthält zwar Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen sowie Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen, jedoch fehlen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die mittels Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmt werden können. Um die Anwendung des § 35 BauGB ausschließen zu können, sollten Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen aufgenommen werden.

Für die Darstellung der baulichen Anlagen, die innerhalb der Wasserfläche errichtet werden sollen, muss zusätzlich eine flächenhafte Abgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt werden. Damit wird bestimmt, dass nur in diesem Bereich der Bau der geplanten Anlagen gemäß TF (1) a) zulässig ist (siehe dazu Arbeitshilfe 2014 S.3 und 4 von 10). Die weiteren geplanten Anlagen unter der TF 1 beziehen sich alle auf die Landfläche.

Gemäß Begründung, Seite 13 des Bebauungsplanes zählt die festgesetzte private Verkehrsfläche nicht zur Bezugsfläche für die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Aussage ist noch einmal zu prüfen. Eine private Verkehrsfläche kann nicht mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt werden. Daher zählt aus unserer Sicht die private Verkehrsfläche ebenso zur Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung. Alternativ wäre die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Im Plangebiet sind Einfahrts- oder Ausfahrtsbereiche gemäß Planzeichenverordnung Punkt 6.4. zu kennzeichnen.

Die Textfestsetzung-TF (3), Punkt (3.3) sollte ergänzt werden um das Wort „Wasserfläche“. Die geplanten zulässigen Steganlagen betreffen nicht nur die privaten Grünflächen, sondern auch die Wasserfläche.

## Untere Bauaufsichtsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Schulz, Tel. 03334 214-1372

1. Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Sondergebietsfläche SFE und die Wasserfläche TF2.1  
Die zulässige überbaubare Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> ist in einem Baugenehmigungsverfahren nicht nachvollziehbar. Sollte ein Bauantrag gestellt werden, sind alle vorhandenen baulichen Anlagen im amtlichen Lageplan des Bauantrages darzustellen und die bereits überbaute Fläche anzugeben. Der amtl. Lageplan jedes einzelnen Bauantrages müsste somit die gesamte Fläche „SFE“ beinhalten. Empfohlen wird daher eine Festlegung von einzelnen Baufeldern.
2. Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen TF1.1.  
Die Anzahl der Wohnungen sollte begrenzt und die maximale Grundfläche der Wohnungen festgelegt werden.
3. Maß der baulichen Nutzung für Sondergebiet „Campingplatz“ TF 2  
Wie bereits im bestehenden VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ sollte eine maximale Grundfläche für erforderliche Zweckgebäude festgesetzt werden. Laut Planbegründung (Punkt 5.1.2) soll die durchschnittliche Größe eines Stellplatzes 100 m<sup>2</sup> betragen. Ist die Festlegung gewünscht, ist eine maximale Größe in der Planzeichnung festzusetzen.
4. Punkt 5.1.1, Seite 11 der Begründung  
Alle Anlagen, die zugelassen werden, sollten im B-Plan abschließend benannt werden.
5. Die maximale Grundfläche der jetzt im Plan eingetragenen Übernachtungshütten sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden. Die genaue Lage der Hütten ist nicht nachvollziehbar. Empfohlen wird die Festsetzung von Baufeldern. Das Gleiche gilt für Saunahütten und Spielplätze.
6. Alle vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen (z.B. Wasserskianlage, Stellplätze, Spielplatz) sind als Bestand im Plan einzutragen.
7. Die Vereinigung aller Flurstücke wird empfohlen, um auf die Eintragung von Baulasten verzichten zu können.
8. Die Vermaßung der Zugangsplattform / Aquapark und Terrasse / Bar ist nicht vollständig und kann im Baugenehmigungsverfahren nicht nachvollzogen werden. Empfohlen wird die Darstellung von überbaubaren Flächen mit Festsetzung der maximalen Größe.

### **1.2.2 Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)**

Ansprechpartnerin ist Frau Thürling, Tel. 03334 214-1385

#### Baudenkmalschutz

Belange des Baudenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen.

### Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. In der Begründung wird aufgeführt, dass sich in dem Bereich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale befinden. Um abzuklären, ob sich im Plangebiet Bodendenkmal-Vermutungsflächen befinden, ist durch den Vorhabenträger die Beteiligung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum notwendig.

### 1.2.3 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartner ist Herr Pächnatz, Tel. 03334 214-1582

Es wird in die Ausgleichsflächen des rechtskräftigen VEP „Campingplatz am Ruhlesee“ hinein geplant. Die Ausgleichspflanzungen der Vorhaben- und Erschließungspläne „Campingplatz am Ruhlesee“ und „Wasserskianlage“ sind bisher nicht nachgewiesen worden. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume werden nicht in der Planung berücksichtigt und es sind auch keine Aussagen dazu aufgenommen worden.

Der Betrieb der Wasserskianlage sollte möglichst auf Zeiten mit Tageslicht beschränkt werden, andernfalls müssten die Auswirkungen der Beleuchtung der Wasserskianlage auf Tierarten untersucht werden.

### 1.2.4 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartnerin ist Frau Sägebrecht, Tel. 03334 214-1511

- Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bedürfen Anlagen in, an, über und unter Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine rechtssichere Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (Lage, Größe, Art der baulichen Anlage) kann erst im Antragsverfahren erfolgen.
- Die Regelungen des § 38 WHG zum Gewässerrandstreifen, insbesondere die Verbote gemäß Absatz 4, sind zu beachten.
- Gemäß § 87 Abs. 2 BbgWG dürfen Gewässerflächen nur in Anspruch genommen werden, soweit dies unbedingt erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist nicht eindeutig erkennbar, inwieweit sich die Flächenangabe „30 m<sup>2</sup>“ aus der textlichen Festsetzung TF 3.3 nur auf die Grünfläche oder auch auf die Wasserfläche bezieht.
- Aus wasserrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Lage und Größe bzw. Anzahl der möglichen baulichen Anlagen (Stege, Plattformen u.Ä.) am Gewässer einzugrenzen bzw. zu konkretisieren, da eine rechtssichere Beurteilung sonst nicht möglich ist.

### **1.2.5 Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)**

Ansprechpartnerin ist Frau Richter, Tel. 03334 214-1500

Der Landkreis Barnim hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

### **1.2.6 Untere Straßenverkehrsbehörde**

Ansprechpartner ist Herr Gerke-Fischbein, Tel. 03334 214-1415

Für die Kraftfahrzeuge der Gäste des Freizeitparks sollten auf dem Gelände der Freizeitanlage ausreichend Parkflächen zur Verfügung gestellt werden. Entlang der Sophienstädter Straße ist das Parken verboten. In den Sommermonaten ist der kostenfreie Parkplatz südwestlich des Plangebiets bereits überlastet und bietet den Badegästen schon längst nicht mehr ausreichend Parkmöglichkeiten.

### **1.3 Keine Hinweise und Anregungen**

Aus der Sicht der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, der Unteren Jagd- und Fischereibehörde, des SG Bevölkerungsschutz, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.

## **2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens**

Der Bau einer zweiten Wasserskianlage sichert die vorhandene touristische Nutzung am Ruhlesee. Die weitere Entwicklung und Festigung der touristischen Angebote werden seitens des LK Barnim befürwortet, jedoch sind die erhobenen Einwendungen auszuräumen.

Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Christiane Meyer  
Sachgebietsleiterin Strukturentwicklung

Anlagen: keine

Kopien: Amt Biesenthal-Barnim, GL 5, Amt 61/SG 1