

Gemeinde Rangsdorf

**Bebauungsplan RA 14-2
„Historischer Dorfkern Rangsdorf“ gem. § 3 Abs. 1
BauGB**

Vorentwurf (Stand: 12/2020)

**Empfehlungen zur Prüfung
der eingegangenen Stellungnahmen der**

**Behörden
Nachbargemeinden
Öffentlichkeit**

**im Rahmen der Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Stand: 07/2021

Vollständige Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Öffentlichkeit zu umweltrelevanten Themen

Hier

zusammengestellt für die Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

| Nr. | TöB |
|---|---|
| <p>A 2 Landesamt für Umwelt Brandenburg vom 16.02.2021</p> | <p>Landesamt für Umwelt Brandenburg</p> <p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises TF.</p> <p>Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>4. Weitergehende Hinweise</p> <p>X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Ortscharakters. Die Planung zielt primär auf eine Bestandssicherung ab. Im Geltungsbereich werden fünf Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), fünf Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO, diverse Sondergebiet (SO) gem. § 10 und 11 BauNVO, Gemeinbedarfs-, Straßenverkehrs-, Grün- und Waldflächen festgesetzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. <u>Stellungnahme</u></p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p data-bbox="479 240 577 264"><u>Verkehr</u></p> <p data-bbox="479 269 1935 357">„Die Seebadallee stellt die Hauptverbindung zwischen der zur Bundesstraße 96 (B 96) führenden Kienitzer Straße [...] und den westlich der Bahntrasse liegenden Ortsbereichen her. [...] Von ihr zweigen der überwiegende Teil der Straßen [...] ab. Sie ist die Hauptverbindung zu den Wohngebieten, dem Hotel, dem Sportplatz und dem Strandbad “ (S. 45)</p> <p data-bbox="479 389 1935 655">Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird auf die Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2017 für die B96 abgestellt. Die Seebadallee ist eine Zubringerstraße der B 96. Die Werte der B 96 sind nur bedingt anwendbar. Weiterhin basieren sie auf der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Sie verwendet den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und den Nachtlärmindex (LNight). Sie spiegeln die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr wieder. Die benannten Lärmindexe unterscheiden sich zu den in Deutschland geltenden Beurteilungspegeln der einschlägigen Gesetze und Normen. Wesentlicher Unterschied ist beispielsweise der Beurteilungszeitraum. Die Werte nach der EU- Umgebungs-lärmrichtlinie können als Orientierung herangezogen werden. Der LNight ist aufgrund seines identischen Beurteilungszeitraumes am ehesten anzuwenden. Für eine rechtssichere Abschätzung der Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sind die Lärmindexe nicht geeignet. In diesem Fall muss immer eine zusätzliche Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen.</p> <p data-bbox="479 687 1935 804">An der Seebadallee wird ein neues Wohngebiet (WA 3) errichtet (vgl. S. 63). Auch wenn die vorliegende Planung hauptsächlich auf eine Bestandssicherung abzielt, ist im Zusammenhang mit Umnutzungen und Sanierungen die Anforderungen an den Schutz vor Immissionen zu diskutieren und gegebenenfalls textlich festzusetzen. Grundlage dafür bildet die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels.</p> <p data-bbox="479 836 651 860"><u>Sondergebiete</u></p> <p data-bbox="479 865 1935 1227">Im Geltungsbereich des B-Planes werden fünf verschiedene Sondergebiete mit unterschiedlichen Schutzansprüchen und Störgraden festgesetzt. Vor allem die SO gem. § 11 BauNVO sind wegen der typischerweise von den §§ 2 bis 10 abweichenden Zweckbestimmung und der Möglichkeit erheblicher Unterschiede nicht wie die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 in ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigem Störgrad allgemein einzuordnen. Diese ergeben sich regelmäßig aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen¹. Die Störanfälligkeit/Störgrad der SO richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. In der Begründung und den textlichen Festsetzungen ist der zulässige bzw. zu erwartende Störgrad und gegebenenfalls allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen zu definieren². Zur Beurteilung der Verträglichkeit einer Anlage sind die auf die Nachbarschaft einwirkenden, betrieblichen Emissionen zu betrachten, die durch die betriebstypischen Arbeitsweisen entstehen. Der ruhende Verkehr, Zu- und Abgangsverkehr ist ebenfalls zu betrachten. Im Zusammenhang mit dem daraus resultierenden Störgrad kann anschließend beurteilt werden, ob zum Beispiel die Ansiedlung des SO „Strandbad“ und „Hotel“ neben dem WA 4 als harmonische Gebietsabstufung zu bewerten ist und dem Trennungsgrundsatzes ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p data-bbox="479 1259 1935 1374">Im Sondergebiet „Strandbad“ und SO „Hotel“ befinden sich nicht genehmigungsbedürftige Anlage für touristische und gastronomische Nutzungen. Im Umweltbericht sind keine Aussagen zu den anlagen- und betriebsbedingten Emissionen enthalten. Immissionen durch gastronomische Einrichtungen können u.a. durch „verhaltensbezogene Geräusche“, den ruhenden Verkehr, Betriebsabläufe und technische Anlagen entstehen. Emissionen, auch in der empfindlichen Nachtzeit, sind nach jetzigem</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>Kenntnisstand nicht auszuschließen. Vor allem wenn berücksichtigt wird, dass das LIDO Rangsdorf sich auf seiner Internetseite als „Eventlocation“³ präsentiert. Ein dazugehöriger öffentlicher Parkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum WA 4. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen durch den Betrieb der Anlagen zu erläutern und zu bewerten. Gegebenenfalls sind bauliche und organisatorische Maßnahmen zur Minderung von Immissionen zu diskutieren und festzusetzen. Es gelten die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG.</p> <p>Auf S. 64 wird von einer Nutzungserweiterung gesprochen. Details dazu sind aus der Begründung und dem Umweltbericht nicht zu entnehmen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass auf die Hotelenerweiterung (S. 72) abgestellt wird.</p> <p><u>Sport- und Freizeitanlagen</u> Westlich angrenzend an das WA 2 schließt sich der Sportplatz des Vereins Rangsdorf 28 e.V. an. Innerhalb des SO „Strandbad“ gibt es Kennzeichnungen für „Sport- und Freizeitaktivitäten“ und „Wassersport“. In Strandbädern ist die Errichtung der Betrieb von emittierenden Trendsportanlagen z.B. Beachvolleyballanlagen⁴ nicht unüblich. Die Anlagen sind geeignet die Wohnnutzung zu beeinträchtigen.</p> <p>In der Begründung und dem Umweltbericht werden die Emissionen der Sport- und Freizeitaktivitäten nicht thematisiert. Die Emissionen der Anlagen sind auf Grundlage der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung- 18. BImSchV) oder Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) i.V.m. Freizeitlärm-Richtlinie der LAI nachvollziehbar zu beurteilen und der Nachweis zu führen, dass dem Trennungsgrundsatz entsprochen wird.</p> <p><u>3. Fazit</u> Das Plangebiet ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen geprägt, die in ihrem Schutzanspruch und Emissionsverhalten sehr unterschiedlich sind. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Nutzung und unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind die Belange aller Nutzer in die Abwägung einzustellen. Immissionskonflikte können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, daher ist der gutachterliche bzw. nachvollziehbare verbalargumentative Nachweis zu führen, dass das Vorhaben dem Trennungsgrundsatz und dem Rücksichtnahmegebot entspricht. Bei der Beurteilung ist ein angemessener Prognosehorizont (>2030) zu berücksichtigen. Seitens des LfU wird, nach jetzigem Kenntnisstand und auf Grund der Komplexität des vorliegenden Einzelfalles, die Erstellung und Beurteilung der Immissionen durch einen Fachgutachter empfohlen. Ein abschließendes Votum des LfU ist erst nach Ergänzung der Planungsunterlagen möglich.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p> <p>¹ EZBK/Söfker BauNVO § 11 Rn. 27-28 ² Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, BauNVO § 11 Rn. 2,8 ³ https://lido-rangsdorf.de/eventlocation-berlin/,</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>Zugriff: 15.02.2021 ⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Geräusche von Trendsportanlagen- Teil 2, 2006</p> <p>Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Anlagen: Karte zur Lage der Grundwassermessstelle (Landesmessnetze) Anlage: Wasserkörpersteckbrief 2015 - Rangsdorfer See</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Westen an den Rangsdorfer See, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden.</p> <p>Da der Bereich des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, wird auf § 38 WHG hingewiesen. Die Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen 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).</p> <p>2. Gewässerkundliche Messstellen des LfU Brandenburg (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 1)</p> <p>Es befindet sich im Plangebiet eine Grundwassermessstelle der Landesmessnetze (siehe Anlage). Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstelle mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstelle muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.</p> <p>3. Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4)</p> <p>Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)</p> |

| Nr. | TöB |
|--|--|
| | <p>Mit dem Rangsdorfer See grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet.</p> <p>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><u>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</u></p> <p>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 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 folgendem Link eingesehen werden: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/</p> <p><u>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</u></p> <p>Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Nottekanal (Gallunkanal bis Dahme)“ (Dahm_NotteK2). Dieses GEK liegt noch nicht vor. Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE). Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Rangsdorfer See.</p> <p><u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u></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> |
| A 5 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- | <p>das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:</p> |

| Nr. | TöB |
|---|---|
| <p>sches Landesmuseum vom 24.02.2021</p> | <p>Das Planungsgebiet umfasst den wesentlichen Teil des alten Dorfkerns von Rangsdorf um den Anger herum, außerdem den anschließenden Uferbereich des Rangsdorfer Sees mit dem Strandbad.</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich folgende in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Objekte:</p> <p>Kirchweg 1, Dorfkirche (1700 unter Ernst Adam v. Hake als einfacher verputzter Saalbau errichtet. 1889-90 von Albert Bohm nach Osten und Westen erweitert; dabei Bereicherung durch die polygonale Apsis und Westturm).</p> <p>Seebadallee 23b, Gerichts- und Spritzenhaus (1892 auf dem Dorfanger westlich des alten Schulhauses errichteter Sichtziegelbau).</p> <p>Die Eintragung der Modellanlage „Rangssouci“ (Seebadallee 50) befindet sich in Bearbeitung und wird in Kürze erfolgen.</p> <p>Vorhanden sind weitere ortsbildprägende historische bauliche Anlagen, deren Eintragung in die Denkmalliste noch aussteht bzw. noch geprüft werden muss:</p> <p>Am See 2, Eingangsbäude des Strandbads Friedensallee 4 und 108, zwei Gutsarbeiterhäuser mit Nebengebäuden Seebadallee o. Nr. (auf dem Anger östlich der Kirche), Kriegerdenkmal Seebadallee 21, Wirtschaftsgebäude des Gehöfts Seebadallee 22, Wirtschaftsgebäude des Gehöfts Seebadallee 51, Gehöft</p> <p>2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</p> |
| <p>A 7 Kreisverwaltung Teltow-Fläming vom 17.02.2021</p> | <p>Stellungnahme Kreisentwicklung (17.02.2021)</p> <p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung: b) Rechtsgrundlage:</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme</p> <p>4. Weitergehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Begründung Die Vorentwurfsunterlagen zur o. g. Planung enthalten bereits detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindingen. Entgegenstehende Festlegungen sind hier insofern nicht erkennbar.</p> <p>In Bezug auf den am 23.12.2020 in Kraft getretenen Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wäre lediglich zu ergänzen, dass der Ortsteil Rangsdorf darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt wird. Angeregt wird darüber hinaus, unter Punkt 3.5 der Begründung die Planungsabsicht ggf. auch mit dem Sachstand im Fortschreibungsprozess zum Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 abzugleichen (Leitbild/Entwicklungsziele).</p> <p>Hinsichtlich der Ausführungen zu der im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rangsdorf auf S. 23 ff. ist festzustellen, dass sich der BP nicht vollständig daraus entwickeln lässt. Augenscheinlich ist beispielsweise eine in der wirksamen 1. Änderung des FNP dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sonstige Grünfläche, östlich des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Strandbad, auch in der im Verfahren befindlichen 2. Änderung als solche dargestellt. Im BP wurde diese nicht festgesetzt. Weitere Flächendarstellungen des FNP fanden im BP ebenfalls keine Beachtung.</p> <p>An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der FNP keine lückenlose und vollständige Flächendarstellung enthalten muss. Er muss die Abgrenzungen der unterschiedlich zu nutzenden Flächen in den Grundzügen erfassen, also die Zuordnung der Hauptbauflächen zueinander und zu den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen, dazu die wesentliche Infrastruktur.</p> <p>Die im FNP vorgenommene Flächendarstellung muss sich im Bauleitplan wiederfinden; „entwickeln aus dem FNP“ (§ 8 Abs. 2</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p data-bbox="479 236 584 268">BauGB).</p> <p data-bbox="479 300 902 331">Plan und Textliche Festsetzungen</p> <p data-bbox="479 331 1944 448">Für die Textliche Festsetzung (TF) der Urbanen Gebiete (MU) wird empfohlen zu prüfen, inwieweit eine Feinsteuerung i. S. d. § 6a Abs. 4 BauNVO² sinnvoll ist. Dies sollte auch im Hinblick auf den höher zulässigen Störgrad, der mit Einführung dieser Baugebietskategorie in die TA Lärm erfolgte, näher betrachtet werden. Weitere Ausführungen mit Festsetzungsbeispielen können der Arbeitshilfe³ entnommen werden.</p> <p data-bbox="479 480 1944 568">Hinsichtlich der vier TF zu Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) muss mit Verweis auf die Arbeitshilfe⁴ „die Zweckbestimmung des SO derart festgelegt werden, dass die städtebauliche Entwicklungs- und Zielrichtung eindeutig ist und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ermöglicht.“</p> <p data-bbox="479 600 1944 687">„Die Art der baulichen Nutzung wird i. d. R. durch den schlagwortartig zu benennenden Nutzungszweck in der Planzeichnung in Verbindung mit den konkreten Regelungen in einer textlichen Festsetzung bestimmt. Sinnvolle Nutzungskombinationen sind dabei grundsätzlich möglich.</p> <p data-bbox="479 719 1944 775">Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind detailliert und abschließend festzusetzen, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist. Auch der explizite Ausschluss von Nutzungen ist möglich.“</p> <p data-bbox="479 807 1861 839">Diese allgemeinen Ausführungen gelten für alle TF bezüglich der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO im Plan.</p> <p data-bbox="479 871 1944 927">Mit der TF Nr. 1.3 des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Formulierungen wie „Badenutzung“ und „Freizeitangeboten“ fehlt es jedoch an dieser Bestimmtheit.</p> <p data-bbox="479 959 1944 1046">Die Zweckbestimmung ist dahingehend zu konkretisieren, dass unter Nr. 1 die konkreten baulichen Anlagen, Einrichtungen und Gebäude zu benennen sind. Auch eine ergänzende Formulierung „die dem Hotel- und Wellnessbetrieb dienen“ ist unzureichend.</p> <p data-bbox="479 1078 1944 1166">Bei der Überarbeitung sollte u. a. bedacht werden, dass beispielsweise die fehlerhaften Festsetzungen mögliche schalltechnische und verkehrliche Auswirkungen, die durch einen Betreiberwechsel initiiert werden, einer späteren Steuerung entzogen werden.</p> <p data-bbox="479 1198 1944 1254">Insofern sind die allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen detailliert, eindeutig und abschließend festzusetzen. Auch ein Ausschluss von Nutzungen ist möglich.</p> <p data-bbox="479 1254 1944 1342">Zur insgesamt fehlerhaften 2. TF zum Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ mit den Formulierungen „Gästezimmer müssen auf Fremdversorgung eingerichtet sein“ und „Der Einbau von Küchen oder Kochgelegenheiten ist unzulässig.“ stellt sich im Übrigen die Frage, welche planungsrechtliche Absicht dahinter steht.</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>Geht man von dem Begriff eines Hotels aus, so handelt es sich nach allgemeinem Verständnis und unter Zuhilfenahme des Dudens um ein gewerblich geführtes Haus mit einem gewissen Komfort, in dem Gäste übernachten bzw. für bestimmte Zeit wohnen können und gepflegt werden.</p> <p>In einem Urteil⁵, allerdings zur Einstufung eines Boardinghouses⁶, wird folgendes klargestellt: „Die Wohnnutzung i. S. des Bauplanungsrechts setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit voraus, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist. Dazu gehört u. a. eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen und eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen.</p> <p>Bei einer Zimmervermietung, die sich auf eine reine Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeit beschränkt und bei welcher der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen sowie auf Gemeinschaftseinrichtungen angewiesen ist, handelt es sich danach nicht um Wohnnutzung, sondern um einen Beherbergungsbetrieb“.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 2 der TF Nr. 1.3 ist unter Berücksichtigung des vorgenannten grundlegend zu überarbeiten.</p> <p>Die TF 1.4 - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandbad ist mit Formulierungen - unbestimmt.</p> <p>Auch hier sind die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung detailliert und abschließend festzusetzen. An mögliche schalltechnische oder verkehrliche Auswirkungen und die notwendige Steuerungsmöglichkeit bei einem Betreiberwechsel wird erinnert.</p> <p>Gleiches gilt für die TF des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wassersport. Die Formulierung „Wassersportnutzung des Rangsdorfer Sees“ ist unbestimmt. Die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und ggf. unzulässigen Nutzungen sind abschließend zu benennen. Zudem wird empfohlen zu prüfen, inwiefern die angrenzende Wohnbebauung bezüglich der Schallimmissionen Berücksichtigung finden sollte.</p> <p>Auf ggf. gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO wird verwiesen.</p> <p>Falls die allgemeinen Regelungen des § 12 Abs. 1 Hs. 1 BauNVO zu Garagen und Stellplätzen nicht gelten sollen, sind ergänzende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen zu treffen.</p> <p>Für das in der Planzeichnung festgesetzte und mit TF unterlegte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fischerei ist eine einheitliche Begriffsbestimmung zu wählen. In der Planzeichnung wird die Formulierung „Fischer“ verwendet.</p> <p>Auf die übrigen vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen. Beispielsweise ist hier zu hinterfragen, welcher Unterschied zwischen „Gebäude, Einrichtungen und baulichen Anlagen, die dem Fischereibetrieb dienen“ und der Festsetzung von „be-</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>triebsbedingten baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen“ besteht. Hier wird nochmals deutlich, dass die Zweckbestimmung hinreichend und abschließend zu bestimmen ist.</p> <p>Auch an dieser Stelle wird auf ggf. gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO wird verwiesen.</p> <p>Ebenso ist hier zu prüfen, inwiefern die allgemeinen Regelungen des § 12 Abs. 1 Hs. 1 BauNVO zu Garagen und Stellplätzen gelten sollen, da ansonsten diesbezügliche ergänzende Festsetzungen zu treffen sind.</p> <p>Die TF 1.7 zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ist dahingehend zu prüfen, welche allgemein zulässigen sowie ggf. ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen festgesetzt werden sollen.</p> <p>Erinnert wird daran, dass Dauerwohnungen in einem SO nach § 10 BauNVO grundsätzlich unzulässig sind. Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen können jedoch allgemein oder als Ausnahme bestimmt werden.</p> <p>Auch wird zu bedenken gegeben, dass Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO im Rahmen des durch die Wochenendhausnutzung verursachten Bedarfs generell zulässig sind. Ist dies so gewollt oder sollen Beschränkungen bestimmt werden? Diese wären dann entsprechend festzusetzen.</p> <p>Gleiches gilt für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO. Ein genereller Ausschluss ist zwar nicht so ohne weiteres möglich, jedoch der „Ausschluss einzelner unverträglicher Anlagen, die Beschränkung der Zulässigkeit auf den Ausnahmetatbestand oder die Festsetzung einer Größenbeschränkung sollten geprüft werden“⁷.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zum einen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie zum anderen die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch Festsetzung der „Perlenschnur“ im Plan fand im WA 4 eine weitere Differenzierung statt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dadurch unvollständig. Eine Überarbeitung ist erforderlich.</p> <p>Unter der genannten Prämisse ist auch die Tabelle zum WA 5 zu überarbeiten.</p> <p>Hier ist darüber hinaus zu beachten, dass eine GRZ von 0,4 die Obergrenze für ein WA ist. Eine Überschreitung, wie für die Teilgebiete 3, 4 und 6 beabsichtigt, wäre zwar gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen.</p> <p>Die Arbeitshilfe⁸ nennt als Beispiele: „wenn sich ein Vorhaben in eine bestehende verdichtete Baustruktur einfügen muss, im</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>Sinne der Innenentwicklung innerstädtischer Lagen nachverdichtet werden sollen, am Standort eine besondere Erschließungsgunst vorliegt oder ein spezielles städtebauliches Konzept umgesetzt werden soll“. Zudem müssen die städtebaulichen Gründe in der Begründung dargelegt werden. Diesbezügliche Aussagen sind an dieser Stelle bisher mangelhaft.</p> <p>Für die westliche Fläche im MU 1 fehlt die Festsetzung einer GRZ oder Größe der Grundfläche.</p> <p>Auch für die Sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Strandbad und Hotel fehlt jeweils die Festsetzung gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zur GRZ oder Größe der Grundfläche. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die TF Nr. 2.1 unzulässig ist (siehe § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung zur offenen Bauweise ist für das WA 3 und das MU 4 der vorhandene bauliche Bestand zu berücksichtigen.</p> <p>Der Begriff „Bedarfsstellplätze“ im ersten Satz der TF Nr. 1.8 ist unbestimmt.</p> <p>An dieser Stelle wird an die Regelung des § 12 Abs. 1 BauNVO zur generellen Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in allen Baugebieten erinnert. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind u. a. im WA Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Auf die Ermächtigung des § 12 Abs. 6 BauNVO wird hingewiesen, wonach die Anlagen im BP ausgeschlossen oder nur in einem beschränkten Umfang zugelassen werden können. Auch die Regelung des § 12 Abs. 7 BauNVO sind im weiteren Verfahren zu beachten. In der Arbeitshilfe⁹ finden sich weitere Hinweise.</p> <p>Bezüglich der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird zu bedenken gegeben, dass neben der eigentlichen Zweckbestimmung (z. B. Hausgärten) auch in einem begrenzten Umfang bauliche Anlagen zulässig sind. Diese wären dann zu bestimmen und festzusetzen.</p> <p>Bezüglich der TF Nr. 4.1 wird darauf hingewiesen, dass es „für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung bedarf. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt.“¹⁰ Der zweite Satz der TF 4.1 ist unbestimmt und daher zu überarbeiten.</p> <p>Der erste Satz der TF Nr. 4.2 ist unbestimmt. Der Begriff „ebenerdig“ für Stellplätze ist weder im abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB noch nach § 12 BauNVO geregelt. Auch lässt die Formulierung „zu gliedern“ Interpretationsspielraum. Im Weiteren ist hier von „Fußwegen“ die Rede. Ist damit die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gemeint? Dann sollte sie auch so benannt werden.</p> <p>Die TF 4.3 ist nicht nachvollziehbar und daher grundlegend zu überarbeiten. Textliche Festsetzungen „müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein“¹¹. Auch können Festsetzungen nur nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Insofern ist der Verweis auf die BbgBO¹² an dieser Stelle unzulässig. Die Formulierung „voll-</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>flächig mit Vegetation zu begrünen“ ist zudem unbestimmt. Auf die nicht notwendige Formulierung „dauerhaft zu erhalten“ wurde bereits an anderer Stelle hingewiesen.</p> <p>Für das MU 2 ist zu prüfen, ob hier keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden soll?</p> <p>Planzeichenerklärung Da jeweils mehrere Baugebiete festgesetzt werden, sind für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) bzw. die Urbanen Gebiete beispielhaft Zahlen anzugeben.</p> <p>Für die Festsetzung der Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ist die spezielle Zweckbestimmung anzugeben. Auf die Kommentierung¹³ wird entsprechend verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Rechtsgrundlagen ergibt sich für die BbgBO folgende Aktualisierung: ... zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44]).</p> <p>Das Brandenburgische Naturschutzgesetz kann gestrichen werden, da es, wie auf dem Plan auch korrekt angegeben durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz ersetzt wurde.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Weitere Hinweise des Landkreises: Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität- Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement- Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit- Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde- Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht- Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall- Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur- Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>vorliegende Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde <p>Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht. Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.</p> <p>² 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung</p> <p>³ Land Brandenburg/ Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Januar 2020, B 1.6.1</p> <p>⁴ Land Brandenburg/ Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Januar 2020, Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO</p> <p>⁵ Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat vom 17.1.2017 – 8 S 1641/16</p> <p>⁶ Boardinghouse – bauplanungsrechtlich nicht geregelte Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb</p> <p>⁷ Land Brandenburg/ Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Januar 2020</p> <p>⁸ Land Brandenburg/ Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Januar 2020/B 1.15</p> <p>⁹ Land Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Januar 2020, B 1.12</p> <p>¹⁰ Land Brandenburg/ Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Januar 2020, B 25</p> <p>¹¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 14, Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016</p> <p>¹² Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung</p> <p>¹³ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 136, Lieferung Nr. 126 vom August 2017</p> <p>Stellungnahme Ordnungsamt, SG Ordnung und Sicherheit (25.01.2021)</p> <p>nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Unterlagen im Bereich des Ordnungsamtes sowie nach Beurteilung der geplanten Nutzung ergeben sich zum o.g. Vorhaben aus Sicht des SG Brand- und Katastrophenschutz folgende Hinweise (H):</p> <p>H: Entsprechend § 3 Abs. 1 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz -BbgBKG) haben die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und der örtlichen Hilfeleistung eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.</p> <p>Somit wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für den o.g. Bebauungsplan gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, bezüglich eines Mischgebietes 1 (MI1)</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>mit einer GFZ von 1,0 sowie ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden für ein Mischgebiet 2 (MI2) und dem allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) festgesetzt. Die o.g. Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Löschbereich) von 300 m zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung einer Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz, bedarf einer Versicherung vom zuständigen Trinkwasserversorgungsunternehmen, das Löschwasser über 2 Stunden in der angegebenen Menge muss auch seitens des Unternehmens zuverlässig bereitgestellt werden.</p> <p>Stellungnahme Straßenverkehrsamt, SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung (14.01.2021) nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände. Verkehrsrechtliche Belange erscheinen dadurch nicht berührt. Das Straßenverkehrsamt ist in weitere Planungen einzubeziehen.</p> <p>Stellungnahme Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, SG Untere Denkmalschutzbehörde (vom 01.02.2021) Baudenkmalpflege: Am 12. Februar 2021 wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege ein neues Denkmal in die Liste der Denkmale des Landes Brandenburg eingetragen. Es handelt sich dabei um die Miniaturanlage „Rangssouci“ in der Seebadallee 50. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsgebiet historische Bausubstanz und eine historische Siedlungsstruktur bestehen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass weitere Denkmale erkannt und in die Liste der Denkmale aufgenommen werden. Bodendenkmalpflege: Das ortsfeste Bodendenkmal 130225 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Rangsdorf; Siedlung der Slawenzeit“ ist sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung korrekt grafisch dargestellt. In den Hinweisen zur Planzeichnung sind die gesetzlichen Regelungen bei Erdeingriffen in das Bodendenkmal hinreichend dargestellt und brauchen nicht ergänzt zu werden.</p> <p>Stellungnahme Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), SG Technische Bauaufsicht (vom 26.01.2021) zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf erhalten Sie folgende Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht. Für die bauplanungsrechtliche Prüfung der Einhaltung von Festsetzungen bzw. der Zulässigkeit von Vorhaben sind eindeutig bestimmte Regelungen/Festsetzungen für die sichere Anwendung des Planwerks erforderlich. Seitens der Unteren Bauaufsicht bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise Beachtung finden:</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>- Festsetzung der offenen Bauweise im Bereich alter Dorfkern: Empfohlen wird eine Überprüfung der Festsetzung der offenen Bauweise und der damit im Zusammenhang stehenden Abstandsflächenregelung gemäß § 6 BbgBO (vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen) sowie die Nichteinhaltung jener offenen Bauweise im Bestand, bestandsschützende Festsetzungen, z. B. gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB</p> <p>- S. 25 Begründung Veränderungssperre: Dies sollte im Hinblick auf die praktische Anwendung (v. a. pot. Bauherren) des Planwerkes entweder wieder herausgenommen werden oder um Angaben des Umgangs nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergänzt werden</p> <p>- Ggf. Ergänzung/ Klarstellung der geplanten Sondergebiete um Aussagen/ Regelungen zu Betriebsleiterwohnungen und vergleichbarem (dient eindeutiger praktischer Handhabung/ Ausräumen von eventuellen Missverständnissen in der Anwendung)</p> <p>- Empfohlen wird zudem die genauere Definition des Begriffs Wochenendhaus in bauplanungsrechtlicher Hinsicht bzw. in jedem Fall die Abgrenzung zum Ferien- und Wohnhaus (Aufnahme in Begründung wird hinsichtlich der Anwendung des Bebauungsplanes empfohlen)</p> <p>- Empfohlen wird eine Klarstellung/ Regelungen bzgl. Stellplätzen und Garagen und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, v.a. auf die Wohn- und Mischgebiete bezogen, auf die Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (v.a. § 2) sollte hingewiesen werden</p> <p>- Was genau ist mit Bedarfsstellplätzen gemeint? Um den Bedarf welcher Nutzungen handelt es sich? Sind diese nur vorübergehend oder dauerhaft? (vgl. öffentliche Grünfläche C)</p> <p>- Bzgl. den geplanten Grünflächen sollte v.a. bezogen auf die Hausgärten und sonstigen Grünflächen (jeweils Zweckbestimmung) die zulässigen baulichen Anlagen eine Klärung/ Konkretisierung (z.B. Einfriedungen, Schuppen) erhalten</p> <p>- S. 6 Begründung Rechtsgrundlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Landesbauordnung wird im Land Brandenburg als „Brandenburgische Bauordnung“ bezeichnet. • die Planzeichenverordnung sollte mit aufgeführt werden • übersichtlicher wäre die Auflistung der Rechtsgrundlagen, z. B. mit Anstrichen </p> <p>Stellungnahme Umweltamt, SG Naturschutz (04.02.2021)</p> <p>X Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorha-</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>ben rechtlicher Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>1. Einwendungen</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung:</p> <p>1.1. Natura 2000: Mit einem Sondergebiet Hotel bzw. Strandbad können Nutzungen verbunden sein, die die Erhaltungsziele des SPA Gebietes „Nuthe-Nieplitz-Niederung“, Teilgebiet Rangsdorfer See erheblich beeinträchtigen können. Dies können z. B. laute Veranstaltungen, wie Konzerte oder Feuerwerke sein. Auch die Nutzung des Strandbades als Basis für Kitesurfer stellt eine derartige Nutzung dar. Es liegen der UNB von Bürgern aus Rangsdorf Beschwerden über besonders laute Konzerte am Strandbad aus den vergangenen Jahren vor, die zu einer erheblichen Störung der Rastvögel geführt haben sollen. Die Problematik der Feuerwerke konnte inzwischen zwischen Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde bis auf weiteres geklärt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen sind unzulässig.</p> <p>1.2. Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG</p> <p>Die geplante Fläche für das Sondergebiet Strandbad wurde bisher als sonstige Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz; Sondergebiet Zweckbestimmung Erholung mit Uferfreihaltezone dargestellt. Nunmehr soll die Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel- und Strandbad mit Nebenanlagen für Sport (siehe FNP-Entwurf) dargestellt werden. Ziel ist es u. a., die Fläche an das aktuelle Entwicklungskonzept Strandbad anzupassen, welches die Nutzung von zwei vorhandenen Gebäuden (ehemaliges Sanitärgebäude, Waschhaus) vorsieht. Das geplante Sondergebiet überlagert weit über die Hälfte der gemäß § 61 BNatSchG von Bebauung frei zu haltenden Uferzone des Rangsdorfer Sees.</p> <p>Im Außenbereich dürfen gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar, im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Bestandschutz genießen gem. § 61 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG u. a. nur bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten des BNatSchG rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren.</p> <p>Der § 61 Abs. 1 BNatSchG dient in erster Linie der Abwehr der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschafts-</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>bildes, insbesondere in Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen. Auch der Erholungswert sowie die Erholungseignung des Strandbadgeländes sind, bis auf die weiter südlich am Ufer befindliche Bebauung (Wohngrundstück, Seehotel und Wassersportverein, als sehr hoch zu bewerten. Deshalb sollte hier eine weitere Bebauung, die die Ausweisung eines Sondergebiets Hotel und Strandbad letztendlich vorbereitet, unterbleiben.</p> <p>1.3 Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG</p> <p>Das Sondergebiet II Strandbad überlagert auch einen kleinen Teil eines Uferbereichs (Wasserfläche), der zum nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop „Rangsdorfer See“ gehört. Darüber hinaus ist der überwiegende Teil der im Plangebiet befindlichen Waldflächen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt. Auch das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ überlagert tlw. geschützte Biotope (Gehölzbereich).</p> <p>Insbesondere betrifft das den Waldanteil auf den Flurstücken 172, 173 und 175 sowie das Waldgrundstück 174. (alle Gemarkung Rangsdorf, Flur 5 Entsprechend der Tabelle 3 der BP-Begründung (Seite 31) besteht jedoch insbesondere für die Flurstücke 173, 174 und 175 ein Umwandlungsbedarf. In den Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die geplante Waldumwandlung ein forstrechtliches Waldumwandlungsverfahren erforderlich ist. In diesem Zusammenhang weise ich nachdrücklich darauf hin, dass neben dem Waldumwandlungsverfahren gemäß § 30 Absatz 3 BNatSchG bzw. gemäß § 67 Absatz 1 BNatSchG eine naturschutzrechtliche Ausnahme-, bzw. sogar ein Befreiungsverfahren erforderlich ist. Denn gemäß § 30 BNatSchG i. V. M. § 18 BbgNatSchAG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Eine Beseitigung oder Zerstörung eines besonders geschützten Biotops wird sich in aller Regel nur dann rechtfertigen lassen, wenn der begehrten anderweitigen Nutzung eine herausgehobene Stellung innerhalb der Gemeinwohlbelange zukommt und der betroffene Biotop über eine eher gering ausgeprägte Schutzwürdigkeit verfügt. Den hohen Rang des Biotopschutzes betont in diesem Zusammenhang auch die Rechtsprechung mit der Feststellung, dass eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz allenfalls in Betracht komme, wenn Gründe des öffentlichen Interesses von besonderem Gewicht sie rechtfertigen. Denn der Gesetzgeber misst dem Schutz dieser Biotope erkennbar hohe Bedeutung bei, die über die Eingriffsregelung weit hinaus reicht (BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 1994 - 4 B 266.94).</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein B-Plan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nicht gegen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen verstoßen darf, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den Bebauungsplan keine Darstellungen aufnimmt, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt. V. 21.10.1999-4 C1.99, NuR 2000, 321).</p> <p>Geschützte Biotope müssen zwar nicht nachrichtlich in den FNP übernommen werden, da sie ohnehin per Gesetz unter</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>Schutz stehen, dies bedeutet aber nicht, dass sie im FNP-Verfahren unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen. Für einen Vorhabensträger, Behörden usw. muss aus dem Planwerk eindeutig zu entnehmen sein, ob sich ein geplantes Vorhaben eventuell in einem naturschutzrelevanten Bereich befindet.</p> <p>Einer Überplanung von Waldflächen, die gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt sind, sowie der o. g. kleinen Wasserfläche des Rangsdorfer Sees, wird seitens der UNB vorsorglich widersprochen.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Stellungnahme der UNB zum FNP vom 05.01.2021 zur TÖB nach § 4 Absatz 1 BauGB (ST 1316/20/672/340), worin diesbezüglich bereits Einwendungen erhoben wurden.</p> <p>b) Rechtsgrundlage:</p> <p>zu 1.1.: - § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB in Verb. mit § 34 BNatSchG</p> <p>zu 1.2.: - § 61 BNatSchG i. V. m. § 67 BNatSchG</p> <p>zu 1.3.: - § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG, i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 BauGB</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):</p> <p>zu 1.1.:</p> <p>Die Gemeinde sollte prüfen, ob sie den Ausschluss bestimmter Nutzungen in den Sondergebieten oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den Betreibern des Hotels bzw. des Strandbades erreichen kann, um in der Zukunft nicht bei jeder geplanten Veranstaltung mit der Forderung nach einer Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Absatz 1 BNatSchG konfrontiert zu sein. Eine fachliche Abstimmung bietet die UNB gerne an.</p> <p>zu 1.2.: Gemäß § 61 Absatz 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatz 1 BNatSchG auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme zugelassen werden. Diese Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung dürften jedoch nicht vorliegen, weil die Errichtung einer baulichen Anlage im Außenbereich gem. § 14 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft gilt und damit nicht mehr als geringfügig einzustufen ist.</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist aber nur möglich, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, entweder geringfügig sind oder die Genehmigung aus einem überwiegenden öffentlichen Interesses heraus notwendig ist, was hier auch nicht zutreffend sein dürfte, da die baulichen Anlagen vermutlich aus privatem Interesse errichtet werden sollen.</p> <p>zu 1.3.: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des BP begonnen wird. Im Zusammenhang mit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung ist Folgendes zu beachten.</p> <p>Eine Beeinträchtigung ist erst dann ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Dies erfordert die Schaffung eines gleichartigen Biotops, d. h. ein Biotop vom selben Typ, der in der standörtlichen Gegebenheit und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Lediglich gleichwertige Maßnahmen reichen dazu nicht aus. Der Ausgleich für das beschädigte/zerstörte Biotop hat damit am gleichen Ort oder zumindest dessen näheren Umgebung in gleicher Qualität stattzufinden. Maßstab für den Ausgleich der Beeinträchtigungen sind insbesondere die Funktionen, die das unbeschädigte Biotop für die Populationen bestimmter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in dem jeweiligen konkreten Biotop erfüllt und derentwegen der betreffende Biotoptyp in den Katalog gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 6 BNatSchG aufgenommen worden ist. Dazu gehört auch eine dem geschädigten Biotoptyp ungefähr entsprechende räumliche Ausdehnung. Unverzichtbar ist auch, dass die durch den Schutz des jetzt geschädigten, „alten“ Biotops geschützten Populationen und Lebensgemeinschaften in dem wiederhergestellten, „neuen“ Biotop lebenskräftig und auf Dauer unbeeinträchtigt weiter existieren können oder, dass – im Falle völliger oder weitgehender Zerstörung – die betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften im „neuen“ Biotop erfolgreich angesiedelt werden können und tatsächlich angesiedelt werden oder auf andere Weise gewährleistet ist, dass sie von dem „neuen“ Biotop erfolgreich Besitz ergreifen.</p> <p>Mit diesem durch die Gemeinde zu stellenden Antrag werden dann auch die anerkannten Naturschutzverbände sowie der Naturschutzbeirat beteiligt.</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem UB beschrieben und bewertet werden (entsprechend der Anlage zum BauGB).</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</p> <p>Artenschutz:</p> <p>1. Mit dem auf Seite 76 und 77 des Vorentwurfs der Begründung dargestellten Untersuchungsumfang ist die Untere Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung folgender Ergänzung einverstanden:</p> <p>Betroffene Bäume und Waldbestände sind auf das Potenzial für eine Besiedlung durch die besonders geschützten Holzkäfer, Eremit, Heldbock und Hirschkäfer zu prüfen. Sollte ein entsprechendes Potenzial festgestellt werden, sind entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.</p> <p>2. Im Zusammenhang mit dem weiteren Verfahrensablauf weise ich darauf hin, dass beim UB auf die ökologischen Grunddaten zurückgegriffen werden kann, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu finden sind. Wenn jedoch auf den Fachbeitrag nur verwiesen wird, müssen die Unterlagen des Fachbeitrages mit offen gelegt werden, da sie durch die Verweisung Bestandteil des UB werden.</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: Da die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind, um das Monitoring durchzuführen, beinhaltet § 4 c BauGB eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben. Insofern der UNB neue Informationen vorliegen, wird sie diese an die Gemeinde weiterleiten. Des Weiteren wird eine Überprüfung durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Artenschutzes in bestimmten Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) erfolgen.</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: naturschutzrechtlich keine</p> <p>4. Weiter gehende Hinweise Allein sind nicht nach § 18 BbgNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt, sondern gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Diesbezüglich muss der Punkt 2.12. der BP-Begründung korrigiert werden(Seite 17).</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:</p> <p>Keine</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP) <p>Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt ein Landschaftsplan (LP) vor, der u.a. Teilbereiche des B-Plangebietes als Grün- oder Waldflächen, als Biotopverbundflächen oder Gartensiedlungsbereiche darstellt. Der B-Plan widerspricht demnach den Darstellungen des LP (siehe Anlage – Auszug aus dem LP der Gemeinde Rangsdorf).</p> <p>Insofern zur Entwicklung des Plangebietes eine FNP-Änderung erforderlich ist, wäre auch der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben.</p> <ul style="list-style-type: none">• Alleenschutz <p>Insbesondere die Straßenzüge der Seebad- und Lindenallee sind beidseitig von Baumreihen geprägt, welche gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG gesetzlich als Alleen geschützt sind.</p> <p>Bei allen Planungen ist zu beachten, das Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen</p> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p> <p>BbgNatSchAG Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)</p> <p>NatSchZustV Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)</p> |

| Nr. | TöB |
|--|--|
| | <p>LWaldG Zweites Gesetz zur Änderung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 30. April 2019 (GVBl. I, Nr. 15)</p> <p>Anlagen: - Auszug aus dem LP der Gemeinde Rangsdorf - LSG-Kartierung - Uferlinie</p> <p>Stellungnahme Umweltamt, SG Wasser, Boden, Abfall (25.01.2021) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>Keine</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>keine</p> <p>Stellungnahme Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur (vom 13.01.2021) Das Landwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat keine Bedenken zur beabsichtigten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.</p> |
| <p>A 8 Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 17.02.2021</p> | <p>die Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf –untere Forstbehörde, erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange aus forstrechtlicher Sicht gemäß § 4 Absatz 1 BauGB¹.</p> <p>Von dem geplanten Vorhaben werden forstrechtliche Belange direkt durch Überplanung von Waldflächen i.S. des § 2 LWaldG² im Umfang von ca. 5.000 m² betroffen. Eine indirekte Betroffenheit ergibt sich daraus, dass neue Fläche für die Nutzungsart Wald im Umfang von ca. 1.000 m² dargestellt wird.</p> <p>Vorausgehend erfolgte eine Abstimmung zwischen der unteren Forstbehörde und der Gemeinde zur aktuellen Abgrenzung der Waldeigenschaft im Plangebiet. Hiernach beträgt die aktuelle Fläche mit der Nutzungsart Wald i.S. des § 2 LWaldG ca. 24.000 m².</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Änderung der Nutzungsart -vorliegend Wald in Sondergebiet Erholung, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung-.</p> <p>Für das weitere Verfahren ist zu entscheiden, ob der Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert werden soll oder nicht. Erfolgt keine Qualifizierung unter Berücksichtigung nachfolgender Aspekte, wird über die Zulassung der Waldumwandlung (Waldumwandlungsgenehmigung) im nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z. B. separate Waldumwandlungsgenehmigung bzw. konzentrierendes Baugenehmigungsverfahren) entschieden.</p> <p>Gemäß § 8 (1) LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.</p> <p>Gemäß § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, <u>sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.</u></p> <p>Damit dieser Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt (siehe Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne)³, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt.</p> <p>Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme- nach Forstrecht <ol style="list-style-type: none"> a. Erstaufforstungsfläche b. und/oder Waldumbaufläche c. und/oder Waldrandgestaltung d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen 2. Maßnahmebeschreibung <ol style="list-style-type: none"> a. Pflanzenanzahl b. und Baumart(-en) c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur d. und Nachbesserung 3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung 4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen 5. Sicherheitsleistung |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>a. Fälligkeit b. und Höhe c. und Art der Sicherheit d. und Zeitraum</p> <p>6. besondere Genehmigungstatbestände a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotope gemäß § 32 BbgNatSchAG⁴ b. Prüfpflichten gemäß UVPG⁵ des Bundes und UVPG Brandenburg bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen</p> <p>7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.</p> <p>Hinweis! Beabsichtigt die Gemeinde den B-Plan forstrechtlich zu qualifizieren, ist bereits in der Phase der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gegenüber der unteren Forstbehörde eine entsprechende Erklärung zielführend. Hiernach können unvollständige Planungsunterlagen noch nachgebessert und der Planentwurf vervollständigt werden. Durch die Regelung der Kompensation einer Waldinanspruchnahme sind andere Behörden ebenfalls fachlich betroffen. Daher müssen spätestens zu Beginn der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung (Entwurf) die Unterlagen vollständig vorliegen, um einer Beurteilung zugänglich zu sein!</p> <p>Sofern eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes angestrebt wird, sind die Kompensationsmaßnahmen wie oben beschrieben, vollständig in den Planunterlagen abzubilden. Nachfolgende Hinweise seitens der unteren Forstbehörde dazu: Von der vorliegenden Bauleitplanung Stand 18.12.2020 wird (Begründung S.31, Tabelle 3) eine Waldfläche von 4.904 m² in Anspruch genommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zu Flurstück 173 Der Bebauungsplan überplant hier nach eigenen Angaben 1.037 m² Wald. 2. zu Flurstück 174 Der Bebauungsplan überplant hier nach eigenen Angaben 53 m² Wald. 3. zu Flurstück 175 Auf dem Flurstück liegen ca. 2.431m² Wald, der mit Sondergebiet, die der Erholung dienen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung überplant wird. 4. zu Flurstück 105/8 Auf dem Flurstück werden ca. 1.383m² Wald mit Sondergebiet, die der Erholung dienen, überplant. <p>Auf der in Anspruch zu nehmenden Waldfläche sind folgende</p> |

| Nr. | TöB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|-----------|------|--|-----------|-----|--|-----------|-------|-------|------|-------|-------|-------|---|-------|--------------|--------------|--|---------------|--|--|
| | Waldfunktionen kartiert: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Flurstück</th> <th>Waldfunktion</th> <th>Faktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>173</td> <td>Sichtschutzwald (4100) Erholungswald IS 1 (8101)</td> <td>0,75 1</td> </tr> <tr> <td>174</td> <td>Klimaschutzwald (3100) Sichtschutzwald (4100)</td> <td>0,75 1</td> </tr> <tr> <td>175</td> <td>Klimaschutzwald (3100) Sichtschutzwald (4100)</td> <td>0,75 1</td> </tr> <tr> <td>105/8</td> <td>Keine</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | Flurstück | Waldfunktion | Faktor | 173 | Sichtschutzwald (4100) Erholungswald IS 1 (8101) | 0,75 1 | 174 | Klimaschutzwald (3100) Sichtschutzwald (4100) | 0,75 1 | 175 | Klimaschutzwald (3100) Sichtschutzwald (4100) | 0,75 1 | 105/8 | Keine | - | | | | | | | | | | | |
| Flurstück | Waldfunktion | Faktor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 173 | Sichtschutzwald (4100) Erholungswald IS 1 (8101) | 0,75 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 174 | Klimaschutzwald (3100) Sichtschutzwald (4100) | 0,75 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 175 | Klimaschutzwald (3100) Sichtschutzwald (4100) | 0,75 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 105/8 | Keine | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Die Waldfunktionskartierung ist einsehbar unter www.brandenburgforst.de . | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Hieraus ergibt sich folgende Herleitung des Ausgleichsverhältnisses nach § 8 Abs. 3 LWaldG: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Flurstück</th> <th>Waldumwandlungsfläche (m²)</th> <th>Ausgleichsfaktor (Grundkompensation wegen Walderhalt immer 1:1 + ggf. weitere)</th> <th>Kompensationsfläche (m²) gerundet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>173</td> <td>1.037</td> <td>2,75</td> <td>2.852</td> </tr> <tr> <td>174</td> <td>53</td> <td>2,75</td> <td>146</td> </tr> <tr> <td>175</td> <td>2.431</td> <td>2,75</td> <td>6.685</td> </tr> <tr> <td>105/8</td> <td>1.383</td> <td>1</td> <td>1.383</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>4.904</td> <td></td> <td>11.066</td> </tr> </tbody> </table> | Flurstück | Waldumwandlungsfläche (m²) | Ausgleichsfaktor (Grundkompensation wegen Walderhalt immer 1:1 + ggf. weitere) | Kompensationsfläche (m²) gerundet | 173 | 1.037 | 2,75 | 2.852 | 174 | 53 | 2,75 | 146 | 175 | 2.431 | 2,75 | 6.685 | 105/8 | 1.383 | 1 | 1.383 | Summe | 4.904 | | 11.066 | | |
| Flurstück | Waldumwandlungsfläche (m²) | Ausgleichsfaktor (Grundkompensation wegen Walderhalt immer 1:1 + ggf. weitere) | Kompensationsfläche (m²) gerundet | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 173 | 1.037 | 2,75 | 2.852 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 174 | 53 | 2,75 | 146 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 175 | 2.431 | 2,75 | 6.685 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 105/8 | 1.383 | 1 | 1.383 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summe | 4.904 | | 11.066 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kompensationsvarianten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>1. nur Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) = 11.066 m²</p> <p>2. Erstaufforstung <u>und</u> waldverbessernde Maßnahme z. B. ökol. Waldumbau = 4.904 m² und 6.944 m²</p> <p><i>Insofern die Kompensation aus Erstaufforstungen <u>und</u> waldverbessernden Maßnahmen besteht, erfolgt eine monetäre Rückrechnung der überschießenden Fläche wie folgt:</i></p> <p><i>Kompensationsfläche = 11.066 m²</i> <i>Erstaufforstung 4.904 m²</i> <i>Ermittlung überschießende Fläche = 11.066 m² - 4.904 m² = 6.162 m²</i> <i>6.162 m² x 1,51 €/m² (Flächenwert EA Laubholzbestand) = 9.304,62 €</i> <i>Ermittlung Flächenbedarf Waldumbau = 9.304,62 € : 1,34 €/m²</i> <i>(Flächenwert Waldumbau) = 6.944 m² (gerundet).</i></p> <p>Hinweis zum Flurstück 229: Der westliche Teil des Flurstücks ist mit 1.173m² nach § 2 LWaldG Wald im Sinne des Gesetzes. Der östliche Teil des Flurstücks (1.037 m²) unterliegt aktuell noch nicht der Waldeigenschaft. Im Bebauungsplan wird dieser Teil als Wald ausgewiesen. Soll die Waldeigenschaft künstlich hergestellt werden, bedarf es einer Genehmigung zur Neuanlage von Wald gem. § 9 LWaldG der unteren Forstbehörde. Ausgenommen ist die Zulassung einer natürlichen Sukzession. Soll diese Fläche als Kompensationsmaßnahme Anrechnung finden, ist besagter Antrag zur Genehmigung zeitnah zu stellen. Parallel ist eine entsprechende Maßnahmebeschreibung/ Pflanzplanung vorzubereiten.</p> <p>Hinweis Lage Kompensationsmaßnahmen: Der Suchraum für die Lage der Ersatzaufforstungsfläche/Waldumbaufäche ist forstrechtlich brandenburgweit zulässig. Naturschutzrechtlich besteht jedoch aktuell noch das Erfordernis nach dem gleichen Naturraum wie der Eingriffsort. Hiernach soll der Ausgleich im Naturraum „Mittlere Mark“ erfolgen.</p> <p>Zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen i.S. von Ziffer 7 der Regelungsinhalte eines forstrechtlich qualifizierten B-Planes füge ich ein Vertragsmuster als Vorschlag bei. Anlage</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>1) Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung 2) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 (Nr.06), S. 137), in der gültigen Fassung 3) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne</p> |

| Nr. | TöB |
|--|--|
| | <p>vom 14. 08. 2008</p> <p>4) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5])</p> <p>5) UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)</p> <p><i>Ein Vertragsmuster zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans ist beigelegt.</i></p> |
| <p>A 14 Zentraldienst der Polizei Kampfmit- telbeseitigung vom 20.01.2021</p> | <p>zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p> |
| <p>A 26 Zweckverband KMS Zossen – Komplexsanie- rung Vom 18.02.2021</p> | <p>zu dem mit Schreiben vom 07.01.2021 von dem Büro CESA Investment GmbH & Co.KG, Berlin eingereichten Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans (Stand 18.12.2020) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>„Die Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf ist in den letzten ca. 30 Jahren, in denen sich die Zahl der Einwohner mehr als verdoppelt hat, sehr dynamisch verlaufen. Die Siedlungsfläche der Gemeinde wurde um neue Wohn- und Gewerbegebiete erweitert und vorhandene Siedlungsbereiche wurden nachverdichtet. Auch im historischen Dorfkern und den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind Flächenpotenziale vorhanden, die verstärkt im Fokus von Entwicklungsintentionen stehen. Um einer Überformung des historischen Dorfkerns vorzubeugen und dennoch eine funktionelle Stärkung zu erreichen, besteht Planungsbedarf. Dazu hat die Gemeinde Rangsdorf einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ getroffen. Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des historischen Dorfkerns. Dabei soll der ortstypische Charakter im alten Dorf von Rangsdorf erhalten sowie der Rahmen für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns geschaffen werden.“</p> <p>Im Vorfeld der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans (B-Plan) wurde seitens der Gemeinde Rangsdorf „zur Prüfung der gemeindlichen Zielstellungen ein Rahmenplan erstellt, der als informelle Planung (ohne förmliche Beschlussfassung) die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan RA 14-2 ‚Historischer Dorfkern Rangsdorf‘ bildet und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs definiert“ — dabei wurden als Schwerpunkte die neun Teilbereiche ‚Seehotel und Strandbad‘, ‚Waldflächen zwischen Ufernutzungen und Wohnnutzung‘, ‚Fischereibetrieb‘, ‚Sportplatz an der Birkenallee‘, ‚Grünflächen am Kurparkring‘, ‚Wohnbebauung an der Lindenallee und an der Straße am Strand‘, ‚Dorfanger bis Gartenweg‘, ‚Dorfanger bis Puschkinstraße‘ und ‚Einfriedungen‘ betrachtet.</p> <p>Damit umfassen nachfolgend tabellarisch aufgeführte Flurstücke, die sich im privaten und gemeindlichen als auch im kirchli-</p> |

| Nr. | TöB | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|--|--|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|---|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|----------|--|-----------|
| | <p>chen Besitz finden, den Geltungsbereich:</p> <table border="1" data-bbox="495 308 1182 772"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="495 308 1182 331">Flurstücke</th> </tr> <tr> <th data-bbox="495 331 719 363">Flur 4 Rangsdorf</th> <th data-bbox="719 331 943 363">Flur 5 Rangsdorf</th> <th data-bbox="943 331 1182 363">Flur 6 Rangsdorf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="495 363 719 624">27 - 55, 91 - 93 (TF), 926 (TF)</td> <td data-bbox="719 363 943 624">1, 3 - 5, 8, 9/1, 9/2, 10/2, 11/2, 11/3, 11/4, 13 - 18, 20 - 22, 36 (TF), 41 (TF), 42/1, 42/2, 46/1, 46/3, 46/4, 47/1, 47/2, 48, 53, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 60 - 65, 67 - 72, 74/1, 74/2, 76 - 78, 79/1, 79/2, 79/3, 80 - 84, 86, 87/1, 87/2, 89 - 94, 95/6, 95/7, 95/8, 98, 100, 104, 105/8, 106, 157 - 164, 165 (TF), 166, 168 - 194, 197, 199 - 207, 211 - 226, 229 - 233</td> <td data-bbox="943 363 1182 624">119/3 (TF), 125</td> </tr> <tr> <th data-bbox="495 624 719 655">Flur 9 Rangsdorf</th> <th data-bbox="719 624 943 655">Flur 10 Rangsdorf</th> <th data-bbox="943 624 1182 655">Flur 11 Rangsdorf</th> </tr> <tr> <td data-bbox="495 655 719 772">157 (TF)</td> <td data-bbox="719 655 943 772">2/1, 2/2, 5/2, 5/3, 5/4, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 6, 7, 8 (TF), 68, 69 (TF), 91/1, 93/1, 93/2, 94/1, 99 (TF), 105, 107 - 109, 113 - 116, 127, 128, 312 (TF)</td> <td data-bbox="943 655 1182 772">1118 (TF)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="495 772 1182 810">Abb. 1: Flurstücksliste (TF = Teilfläche) - [Quelle: Gemeinde Rangsdorf, Begründung zum Bebauungsplan RA14-2 - Stand 18.12.2020]</p> <p data-bbox="472 826 1944 978">Für das Plangebiet, welches durch unterschiedlichste Nutzungen (Wohn- und Gewerbenutzung als überwiegend 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, vereinzelt als Mehrfamilienhäuser; Gemeinbedarf für soziale und kirchliche Zwecke; Anlagen für sportliche Zwecke; Grün- und Waldflächen sowie Dorfkirche als zentrale Struktur mit den historischen Vierseitenhöfen im Bereich des Dorfangers) geprägt ist, „liegt kein verbindlicher Bauleitplan vor“. Die Gemeinde Rangsdorf hat deshalb für das Plangebiet eine Veränderungssperre beschlossen, die am 02.10.2020 in Kraft getreten ist.</p> <p data-bbox="472 1007 1944 1038">Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken.</p> <p data-bbox="472 1067 1944 1155">Allgemein ist die Ortslage Rangsdorf und somit auch der Geltungsbereich des o. g. B-Plans verkehrs- und medientechnisch erschlossen, dabei sind die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS weitestgehend in öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. in deren Seitenbereichen angeordnet.</p> <p data-bbox="472 1184 1944 1248">Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug über den vorliegenden Bestand beigelegt, siehe Anlage 1. Bei Bedarf kann der Bestand digital zur Verfügung gestellt werden.</p> <p data-bbox="472 1276 1944 1362">Im Bereich des Plangebietes sind, für die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine Maßnahmen (hier u. a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen) geplant.</p> | Flurstücke | | | Flur 4 Rangsdorf | Flur 5 Rangsdorf | Flur 6 Rangsdorf | 27 - 55, 91 - 93 (TF), 926 (TF) | 1, 3 - 5, 8, 9/1, 9/2, 10/2, 11/2, 11/3, 11/4, 13 - 18, 20 - 22, 36 (TF), 41 (TF), 42/1, 42/2, 46/1, 46/3, 46/4, 47/1, 47/2, 48, 53, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 60 - 65, 67 - 72, 74/1, 74/2, 76 - 78, 79/1, 79/2, 79/3, 80 - 84, 86, 87/1, 87/2, 89 - 94, 95/6, 95/7, 95/8, 98, 100, 104, 105/8, 106, 157 - 164, 165 (TF), 166, 168 - 194, 197, 199 - 207, 211 - 226, 229 - 233 | 119/3 (TF), 125 | Flur 9 Rangsdorf | Flur 10 Rangsdorf | Flur 11 Rangsdorf | 157 (TF) | 2/1, 2/2, 5/2, 5/3, 5/4, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 6, 7, 8 (TF), 68, 69 (TF), 91/1, 93/1, 93/2, 94/1, 99 (TF), 105, 107 - 109, 113 - 116, 127, 128, 312 (TF) | 1118 (TF) |
| Flurstücke | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flur 4 Rangsdorf | Flur 5 Rangsdorf | Flur 6 Rangsdorf | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 - 55, 91 - 93 (TF), 926 (TF) | 1, 3 - 5, 8, 9/1, 9/2, 10/2, 11/2, 11/3, 11/4, 13 - 18, 20 - 22, 36 (TF), 41 (TF), 42/1, 42/2, 46/1, 46/3, 46/4, 47/1, 47/2, 48, 53, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 60 - 65, 67 - 72, 74/1, 74/2, 76 - 78, 79/1, 79/2, 79/3, 80 - 84, 86, 87/1, 87/2, 89 - 94, 95/6, 95/7, 95/8, 98, 100, 104, 105/8, 106, 157 - 164, 165 (TF), 166, 168 - 194, 197, 199 - 207, 211 - 226, 229 - 233 | 119/3 (TF), 125 | | | | | | | | | | | | | | |
| Flur 9 Rangsdorf | Flur 10 Rangsdorf | Flur 11 Rangsdorf | | | | | | | | | | | | | | |
| 157 (TF) | 2/1, 2/2, 5/2, 5/3, 5/4, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 6, 7, 8 (TF), 68, 69 (TF), 91/1, 93/1, 93/2, 94/1, 99 (TF), 105, 107 - 109, 113 - 116, 127, 128, 312 (TF) | 1118 (TF) | | | | | | | | | | | | | | |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>Im Weiteren ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung über Hausanschlüsse an die in der Anlage 1 dargestellten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen ist.</p> <p>Insofern für Bestandsgebäude eine Umnutzung, Erweiterung o. ä. beabsichtigt ist, ist in den nachfolgenden Planungsebenen (hier u.a. Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen, ob die bereits bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser bzw. Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Ist dagegen für Bestandsgebäude ein Abriss geplant, sind vorhandene nicht mehr genutzte Hausanschlüsse zurückzubauen.</p> <p>Für Flächen der innerstädtischen Nachverdichtung, Arrondierung bzw. Aufwertung und dem damit verbundenen Gebäudeneubau ist ein Anschluss an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS herzustellen.</p> <p>Seitens des jeweiligen Vorhabenträgers sind entsprechende Anträge auf Herstellung, Änderung oder Stilllegung des Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlusses zu stellen, die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.</p> <p>Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>In Auswertung der Planunterlagen werden ggf. in geringem Umfang Maßnahmen zur inneren Erschließung des B-Plangebietes erforderlich. Eine Erschließung der Teilbereiche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS möglich.</p> <p>Für die erforderlich werdende innere Erschließung bzw. für die Änderung / Erweiterung vorhandener Anlagen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des Trinkwasserbedarfs / Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln.</p> <p>Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für Teilbereiche des o. g. B-Plangebietes ist seitens des KMS nicht geplant.</p> <p>Darüber hinaus ergeht in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass der Anlagenbestand im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o. ä., hinreichend zu beachten ist - d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabde-</p> |

| Nr. | TöB |
|-----|---|
| | <p>ckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Gleiches gilt sinngemäß für das auf dem Flurstück 173 der Flur 5, Gemarkung Rangsdorf im Bestand gelegene Abwasserpumpwerk (APW) ‚Birkenallee (Sportplatz)‘.</p> <p>Entsprechend der Planzeichnung ist beabsichtigt, den Standort des APW ‚Birkenallee (Sportplatz)‘ mit einer Fläche für öffentliche Straßenverkehrsflächen zu überlagern. Inwieweit es sich hier um Straßenbegleitflächen (Gehwege, Bankette o. ä.) handelt, ist aus den Planzeichnungen bzw. textlichen Festsetzung nicht abzuleiten, da „die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes“ ist.</p> <p>Bereits an dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass gemäß den „Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB“ der Standort von Pumpwerken außerhalb von Verkehrsflächen / Fahrbahnen anzuordnen ist. Folglich empfehlen wir Ihnen, in der Planfortschreibung eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier Abwasserpumpwerk für den Standort festzusetzen.</p> <p>Ist dies auf Grund der Örtlichkeit bzw. auf Grund der geplanten Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht möglich, ist für das Abwasserpumpwerk im Zuge der Beschlussfassung eine Umsetzung, unter Berücksichtigung der technischen Randbedingungen, zu veranlassen. Einem Umbau zum möglichen Überfahren des Abwasserpumpwerkes wird nicht zugestimmt.</p> <p>Für den Standort des APW ‚Birkenallee (Sportplatz)‘, einschl. der Leitungen behält sich der KMS vor zu seinen Gunsten eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen.</p> <p>Kosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Erschließungsplanung stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn [...]</p> <p>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten — werden jedoch entsprechend den Erläuterungen im weiteren Planverfahren ergänzt.</p> <p>Ergänzend zu den o. g. Ausführungen möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.- das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsor- |

| Nr. | TöB |
|-----|--|
| | <p>ge dient. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes sind nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.</p> <p>Für das o. g. B-Plangebiet kann über den Grundschutz hinaus kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.</p> <p>Aussagen zum Brandschutz bzw. zur Löschwasserversorgung sind in der Begründung zum Entwurf nicht enthalten — werden jedoch entsprechend den Erläuterungen im weiteren Planverfahren ergänzt.</p> <p>- die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS hinreichend im Zusammenhang mit den beabsichtigten grünordnerischen Festsetzungen zu berücksichtigen sind — hier u. a. einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162.</p> <p>Im Teil II „Umweltbericht“ der Begründung werden die Schutzgüter u.a. nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben — es ist festzuhalten, dass durch den o. g. B-Plan wasserschutzrechtliche Belange, hier in Bezug auf das Thema „Wasserschutzgebiete“ nicht betroffen sind. Die Aussage entspricht dem Bestand.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des o. g. B-Plans erfolgte vom 30.11.2020 bis zum 04.01.2021 die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Rangsdorf. Für das Plangebiet zu o. g. B-Plan bedeutsam sind hier die Änderungsflächen „ÄF1 Strandbad“, „ÄF8 Wohnbebauung Dorfkern“, „ÄF11 Seebadallee“ und „ÄF17 Seebadpromenade“.</p> <p>Die in der Stellungnahme zur 2. Änderung des FNP getroffenen Aussagen zu den Änderungsflächen „ÄF1“, „ÄF8“, „ÄF11“ und „ÄF17“ entsprechen grundsätzlich den oben genannten Äußerungen.</p> <p>Anlage Anlage 1 Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/2 bis 2/2</p> |

| Nr. | TöB |
|---|---|
| <p>A 29 Flughafen Berlin Brandenburg GmbH vom 10.02.2021</p> | <p>wir bedanken uns für die mit Schreiben vom 07.01.2021 übersandten Unterlagen. Diesen entnehmen wir, dass die Gemeinde Rangsdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ beschlossen hat.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER und somit sind Belange der FBB GmbH nicht betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens mit durch Fluglärm verursachten Geräuschimmissionen zu rechnen ist. Der Geltungsbereich befindet sich nahe der nach Süden abknickenden Flugroute. Hinweise zu diesen Aspekten sind den übergebenen Unterlagen nicht zu entnehmen. Ggf. sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten. Wir weisen rein vorsorglich daraufhin, dass Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.</p> |
| <p>A 30 Landesbüro der anerkannten Na- turschutzverbände vom 11.02.2021</p> | <p>die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:</p> <p>Der Bedarf an Bauland ist auch in Rangsdorf groß. Ohne eine verbindliche ordnende Planung droht der Ort seinen Charakter als "Wohnort im Grünen" und seine attraktive Wohnqualität zu verlieren. Anzeichen dessen sind nicht zu übersehen.</p> <p>Die Gemeindevertretung Rangsdorfs verfolgt das Ziel, den typischen Charakter des Dorfkerns zu erhalten und zugleich eine mit diesem Charakter verträgliche gestalterische Weiterentwicklung (ohne die nur noch in Resten vorhandene landwirtschaftliche Nutzung) zu ermöglichen. Mit diesem Ziel hat sie am 09.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 "Historischer Dorfkern Rangsdorfs" beschlossen. Zu mehreren Zwischenschritten gehörten ein "Zukunftsworkshop", am 19.06.2019 veranstaltet mit dem Ziel, die Zukunftsvorstellungen der Rangsdorfer Bevölkerung einzuholen und die Erarbeitung eines Berichtes zum Rahmenplan "Historischer Dorfkern", vorgelegt am 12.12.2019. Auf dieser Grundlage ist der vorliegende, auf den 18.12.2020 datierte, "Vorentwurf" entstanden. Er liegt nun zur Stellungnahme in Gestalt der frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus.</p> <p>In einigen wenigen Punkten sind Ausführungen erst für eine spätere Bearbeitung versprochen. Im Wesentlichen jedoch ergibt eine genauere Durchsicht einen sehr positiven Eindruck. Dieses Urteil gilt für die Verteilung der Wohnbebauung in reine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU), welche letztere in engem Kontakt zum Dorfkern ein gutes Zusammenspiel von Wohnen und verträglichem Gewerbe erlauben. Und dieses Urteil gilt auch für die Sondergebiete (SO) Strandbad, Wassersport, Fischerei und Wochenendhausgebiet, für die Flächen für Gemeinbedarf (evangelische Dorfkirche mit Gemeindehaus) und für die Flächen für Wald und Grünland. Zu den letztgenannten Flächen sei hervorgehoben, dass mit ihnen für eine umweltgerechte Durchgrünung gesorgt ist und dabei für den Erhalt des wichtigen Grünzuges "Rangsdorfer See - Groß Machnower See" auch im Dorfkern.</p> <p>Bedenken haben wir hinsichtlich der vorgesehenen maximalen Zahl III der Geschosse im urbanen Gebiet MU 4 und im südwestlichen Bereich des urbanen Gebietes MU 1 (vgl. die Planzeichnung Teil A vom 18.12.2020). Für MU 4 wird argumentiert (BP S. 90), es liege ein "genehmigter Bauvorbescheid mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung" vor und in dem zum</p> |

| Nr. | TöB |
|--|--|
| | <p>Plan gehörigen WA 1 sei eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Die 3-geschossige Bebauung in den eben genannten beiden Wohngebieten diene der "städtebaulichen Akzentuierung des westlichen Abschlusses des Dorfangers" und schaffe "einen Orientierungspunkt im Kreuzungsbereich der Seebadallee und der Friedensallee". Wir können dieser Argumentation nicht folgen, weil der so vorgesehene nordwestliche Abschluss des Dorfangers - ganz anders als die im Westen und im Südwesten vorgesehenen Abschlüsse (2-geschossige Bebauung!) - ein Element ermöglicht, das dem Charakter des alten Dorfkerns vollkommen widerspricht. Zu prüfen ist, welche rechtliche Relevanz der "genehmigte Bauvorbescheid" im Land Brandenburg besitzt (bindende Wirkung hinsichtlich der ausstehenden Baugenehmigung und in Anbetracht des Umstandes, dass für das gesamte Baugebiet ein übergeordneter Bebauungsplan aufgestellt wird). Ziel muss es aus unserer Sicht sein, die Zahl der möglichen Geschosse für die 2 Baugebiete MU 1 (südwestlicher Teilbereich) und MU 4 auf die in den WA- und MU-Gebieten des Ortskerns üblichen und verträglichen 2 Geschosse zu begrenzen. Dieses Ziel (statt der Festlegung auf "2 oder 3") ließe sich auch einfach festlegen für das Baugebiet WA 1, das Gebiet der ehemaligen Hausgärten und der ehemaligen Vorweide der bäuerlichen Gehöfte der Anger-Nordseite. Der Bestand der bereits mit 3 Stockwerken errichteten Neubauten könnte auch hier in WA 1 - wie in WA 4 und WA 5 - einfach durch "Einzeichnung in den Plan" gesichert werden.</p> <p>Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren und um die Zusendung der Abwägung.</p> |
| <p>A 32 KBV i. A. des LBV Landesbauern- verband Brande- nburg e.V. vom 28.01.2021</p> | <p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Landesbauernverband Brandenburg e. V., Dorfstraße 1 in 14513 Teltow/Ruhlsdorf über das o.g. Verfahren in der Gemeinde Rangsdorf in Kenntnis gesetzt. Im Auftrag des Landesbauernverbandes nimmt der Kreisbauernverband Teltow-Fläming e. V. zu diesem Verfahren Stellung.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ sollen Teile des südlichen Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Insbesondere handelt es sich um die Flächen zwischen den ausgewiesenen Hausgärten und der Straße „Kurparkring“. Die bisherige Nutzung dieser Grünflächen als landwirtschaftliche Flächen soll nach unserer Auffassung auch in Zukunft festgeschrieben werden.</p> <p>Insbesondere die Flurstücke 94/1 und 99 (neue Bezeichnung 129, 130) in der Flur 10 sind gegenwärtig gepachtete Bestandteile des Betriebskonzeptes der Agrargenossenschaft Groß Machnow eG und werden als extensiv geführtes Grünland durch diese genutzt. Die extensive Grünlandnutzung ist eine äußerst umweltverträgliche Bewirtschaftungsweise, die einerseits im Einklang mit den naturschutzrelevanten Zielen des Bebauungsplanes steht und andererseits die Futtergrundlage für die Tierhaltung der Agrargenossenschaft stabilisiert.</p> <p>Die weitere <u>landwirtschaftliche Nutzung</u> der benannten öffentlichen Grünflächen garantiert nach unserer Auffassung den dörflich-ländlichen Charakter von Rangsdorf und stellt den im Landschaftsplan konzipierten Grünzug „Rangsdorfer See – Machnower See“ für die Zukunft sicher. Eine Ausweisung dieser konkreten Flächen mit der Bezeichnung „Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung“ halten wir für sinnvoll.</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|-------------------------------|---|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| <p>C 1 vom 25.01.2021</p> | <p>ich bin Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans. Zunächst möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich einen Bebauungsplan am historischen Dorfkern begrüße. Es ist sicher für viele Einwohner der Gemeinde Rangsdorf wünschenswert, dass der Charakter des historischen Dorfkerns mit seiner ortstypischen Bebauung erhalten bleibt.</p> <p>Im Vorentwurf des B-Plans RA 14-2 sind mir einige Details aufgefallen. Zunächst verläuft die Baugrenze mitten durch mein Wohnhaus (Flur, Flurstück) bzw. durch den Anbau meines südlichen Nachbarn. Ich würde Sie bitten diese nach Osten bis zur Verkehrsfläche zu verschieben, analog zu den Baugrenzen zwischen den Punkten A1 – A2 und B1 – B2. Mit der dargestellten Baugrenze im Vorentwurf würden rechtliche Schwierigkeiten bei der Sanierung meines Eingangsbereiches vom Wohnhaus entstehen. Des Weiteren würde ich vorschlagen, den Verkehrsflächenbereich zwischen meinem Grundstück bis zum Bürgersteig als Grünfläche auszuweisen.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist die Festsetzung der Einfriedung unter II. Örtliche Bauvorschriften 1. Einfriedungen. Hier werden Ausnahmen zwischen den Punkten A1 und A2 bzw. B1 und B2 gewährt. Die Höfe der Seebadallee 26 und 26a gehören ebenfalls zur historisch gewachsenen Bebauung. Daher würde ich auch hier eine Ausnahme vorschlagen und zwei weitere Punkte C1 und C2 hinzufügen.</p> <p>Zwischen den Punkten A1 - A2 und B1 - B2 sind die Höfe am Dorfkern als Urbanes Gebiet MU und im hinteren Teil, zumindest im Bereich MU2, als private Grünfläche bzw. Hausgarten ausgewiesen. Mein Flurstück ist jedoch in MU3, WA3 und Hausgarten unterteilt. Mir würde eine Einteilung in MU3 bis zur Grenze des Innenbereichs und in Hausgarten ab dem Außenbereich als folgerichtig erscheinen. Dies würde es mir ermöglichen mein Grundstück in vergleichbarer Weise wie die umliegenden Höfe am Dorfkern zu gestalten.</p> <p>Wie aus dem Vorentwurf ersichtlich ist, verläuft die Baugrenze zwischen westlichen Dorfkern und der Straße „Am Strand“ auf der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Warum ist jedoch eine Wohnbebauung auf dem gesamten Flurstück 58/2 möglich, obwohl die Grenze des Außenbereichs an der westlichen Gebäudewand der alten Scheune verläuft? Die Einteilung der Baugrenze in diesem Bereich erscheint mir daher als widersprüchlich zu den Festsetzungen auf den nördlichen Nachbargrundstücken. Die betreffenden Grundstücke sollten konsistent ausgewiesen werden.</p> <p>Im Allgemeinen wird mit dem B-Plan der Bestand bestätigt bzw. die Bebaubarkeit auf den unbebauten Flurstücken 170 und 230 geregelt. Warum soll eine dreigeschossige Bebauung auf dem Flurstück 60 der Flur 5 anstelle des zweigeschossigen Bestandsgebäudes erlaubt werden?</p> <p>Entwürfe für die Bebauung der Flurstücke 2/2,16 und 233 zeigen eine eher moderne Architektur und scheinen im Widerspruch zum ortstypischen Charakter am historischen Dorfkern zu stehen. Gibt es planerische Werkzeuge, welche Eigentümer bei Neubau dazu verpflichtet, sich an die ursprüngliche Bebauung bezüglich Gebäudeanordnung und Dachform, zumindest für die Gebäude an der Straßenfront, zu orientieren?</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|--|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Zu den vorgebrachten Vorschlägen und Anmerkungen sind dem Schreiben Skizzen beigelegt.</p> <p>Zusatz aus E-Mail: Ich habe dies nicht in meine Stellungnahme mit aufgenommen, aber was würde der Entwurf mit dem Stand vom 18.12. für meine hintere Grundstückseinfahrt bedeuten? Bin ich hier überhaupt noch Anlieger?</p> |
| <p>C 2-1 vom 20.01.2021</p> | <p>Btr. Einspruch zum Bebauungsplan RA 14-2 Historischer Dorfkern Rangsdorf</p> <p>Punkt Entwicklungspotential Rahmenplan Seite 16 Potentialfläche 4 Seebadallee 50.</p> <p>Wir als Nachbarn lehnen die Pläne zur Potentialfläche 4 ab. Das betrifft den Abriss der ehemaligen Gaststätte an der Seebadallee 50 sowie die Beseitigung des Denkmals Sanssouci und die Aufstockung des angrenzenden Stallgebäudes. Bautechnisch heißt Aufstockung auf mehrere Etagen Abriss und Neubau.</p> <p>Zum historischen Dorfkern gehören historische Gebäude, wie das ehemalige Wohnhaus und das Denkmal von Otto Hennig an seinem Platz. Abriss und Vernichtung heißt, es geht gar nicht um den HDR sondern um Profit machen. Dafür 2-geschossige Gebäude zur Seebadallee und im Gartenbereich mit 3-Geschossigen plus 1 haben wir auch kein Verständnis. Das hat mit Historischen Dorfkern wenig zu tun. Die Geschosshöhe sollte nicht über den vorhandenen Gebäuden ragen sonst raubt der Neubau dem Nachbarn die Sonne.</p> <p>Unsere Forderung als Nachbarn, Erhaltung und Sanierung der ehemaligen Gaststätte Seebadallee 50, des Denkmals sowie des angebauten Stalles als historisch. Verhinderung von Hochhäusern im Seebadalleebereich sowie im Garten vom Grundstück. Ein gutes Beispiel für historische Sanierung hat der Herr Kaiser mit der Firma Kienast auch ohne Bebauungsplan geschaffen Seebadallee 20. Weniger passend sind Hochhäuser und die Schuhkartonhäuser neu gebaut am anderen Ende der Seebadallee.</p> |
| <p>C 2-2 vom 20.01.2021</p> | <p>Btr. Bebauungsplan RA 14-2 Historischer Dorfkern Rangsdorf</p> <p>Bestandsplan Biotop Seebadallee Flur Flurst..</p> <p>Einstufung als Streuobstwiese. Der Garten wurde bis vor kurzen landwirtschaftlich genutzt. Auf der rechten Seite sind Spargelbeete und neu angelegte Gemüsebeete Die Bäume am Rand sind nicht nur Obstbäume oft wild und altersschwach Biotop heißt verwildert ich mähe zur Zeit Gras und Unkraut. Die Bezeichnung Streuobstwiese ist nicht passend. Nach meiner Information wurde meine Fläche auch nicht so in den neuen Plan übernommen. Dazu hätte ich gerne von zuständiger Stelle eine Bestätigung.</p> |
| <p>C 2-3 vom 26.01.2021</p> | <p>Einwände zum B-Plan.</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|---|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Betrifft Geltungsbereich</p> <p>In Vorbereitung auf den Bebauungsplan HDR. hat sich der Geltungsbereich mehrfach verändert. Da ist der Gartenweg plötzlich mit rein gekommen, im Gebietsaustausch ist die Puschkinstrasse mit Platz der Einheit aus unerklärlichen Gründen draußen.</p> <p>Die Grenze des B-Plan macht dann noch einmal einen Knick. In Planzeichnungs- Vorentwurf vom 18.12.2020 sind dann die Flurstücke 111, 123 vermutlich Kirchenland sowohl auch Flurstück 126 ausgeklinkt worden. Bei der Gelegenheit ist die katholische Kirche mit den Flurstücken 124 und 125 auch außerhalb vom Dorfkern gelandet. Dafür sind die Flüchtlingscontainer wieder Bestandteil unseres Dorfes.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns, dass der geistige Schöpfer des B-Planes dem der Plan eine Herzenssache ist, sich und seine Familienangehörigen aus versehen vergessen hat Bestandteil des Dorfkerns zu sein.</p> <p>Eine Schande das die katholische Kirche in einem christlichen Dorf so überflüssig geworden ist. Man sollte die Kirche im Dorf lassen.</p> <p>Auch ist der Platz der Einheit nicht so wichtig für den Ort. Bietet er ja kein Entwicklungspotential.</p> <p>Dann sollte der Plan nicht mehr Historischer Dorfkern Rangsdorf als Ziel haben, sondern ein Plan zum maximalen Kohle machen tragen.</p> <p>Bitte um schriftliche Stellungnahme.</p> |
| <p>C 3 Agrargenossenschaft Groß Machnow eG vom 22.01.2021</p> | <p>wir begrüßen grundsätzlich, dass sich die Gemeinde zum Erhalt des historischen Dorfkernes einsetzt. Unsere Agrargenossenschaft stellt ein Zusammenschluss von Bewirtschaftern und Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen dar und hat in der Gemeinde Rangsdorf eine lange Tradition und tiefe Verwurzelung. Den ländlichen Charakter des alten Dorfkernes zu erhalten ist daher auch unser Wunsch.</p> <p>Dennoch müssen wir Widerspruch gegen die aktuelle Planung einlegen. Aktuell ist es vorgesehen wertvolle Landwirtschaftsflächen (Flurstücke 94, 129 und 130 der Flur 10, Rangsdorf) entlang des Kurparkringes in öffentliche Grünflächen umzuwidmen. Damit sind wir als Nutzer der Landwirtschaftsflächen nicht einverstanden. Insbesondere unter dem stärker werdenden Druck des Klimawandels und der einhergehenden Trockenheit sind die Grünlandnutzung und Futtergewinnung extrem eingeschränkt. In den letzten Jahren waren die Landwirte unserer Region stark betroffen.</p> <p>Der stetige Rückgang der Landwirtschaftsflächen durch neue Bebauungen, durch Entzug für Ausgleichs- und Ersatzflächen und Immobilienspekulationen, macht unserer Agrargenossenschaft sehr zu schaffen. Die Flächenverluste nehmen uns unsere Existenzgrundlage, den Boden, und führen so letztendlich zu einem Arbeitsplatzrückgang in der Region.</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|--|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Daher sollte die geplante Grünfläche weiter als Landwirtschaftsfläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Um den ländlichen Charakter des historischen Dorfkernes aufrecht zu erhalten, eignen sich unseres Erachtens landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen besser als städtische Grünflächen. Der Zielstellung des Planes wird so besser Genüge getan und auch die Sicherung einer „grünen Fläche“, dann als landwirtschaftlich genutztes Grünland, kann entsprochen werden.</p> |
| <p>C 4 vom 29.01.2021</p> | <p>wir, die unterzeichnenden Bewohner und/oder Anlieger der Gebiete WA1 und/oder MU1 des historischen Dorfkerns, ersuchen die Gemeindevertretung den oben genannten Bebauungsplan um folgende Punkte anzupassen.</p> <p>Gebiet WA1</p> <p>Maximal 2 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von maximal 9 m, da alle Gebäude im Gebiet WA1 maximal 2 Vollgeschosse haben. Im Entwurf zum Bebauungsplan wird die mögliche Dreigeschossigkeit mit folgenden beiden Punkten begründet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "...nördlich des Gartenweges befindliche dreigeschossige Bebauung...": Hinweis: Dieser Bereich wird nicht zum historischen Dorfkern gehören und darf daher auch nicht berücksichtigt werden. 2. "...sowie der im Westen des Baugebiets mit drei Vollgeschossen festgesetzte Teilbereich des WA 4...": Hinweis: Gemäß Planzeichnungsvorentwurf sind auch im Bereich WA 4 maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. <ul style="list-style-type: none"> - In den Gebieten WA2, WA3 und WA4 sind auch maximal 2 Vollgeschosse vorgesehen. Die Bebauungsgrundsätze sollten in den WA Gebieten identisch sein. - Die Baulinie im südlichen Gartenweg würde durch 3 Vollgeschosse verzerrt werden und nicht dem überwiegenden Bestand im historischen Dorfkern entsprechen. Wichtig ist hierbei zu beachten, dass der Bereich WA1 die zweite Reihe von der Seebadallee aus bildet. Durch die erhöhte Lage sind die Gebäude von der Seebadallee sehr gut zu sehen. Über zwei Vollgeschosse sollten die Gebäude nicht ausweisen, ebenso sollten diese in der Flucht der anderen Häuser bleiben - so bleibt der dörfliche Charakter erhalten. Das beinhaltet auch eine maximale Gebäudelänge von 25 m, damit die Häuser nicht zu weit an die Seebadallee reichen. Aufgrund der erhöhten Hanglage wäre die Wirkung immens. - Der Stil der Gebäude und Dachformen sollte sich an den Bestand im historischen Dorfkern halten. Das sind 1-2 Familienhäuser mit Mansardenwalm-, Walm-, Sattel-, Zelt- oder Pultdach. Keine moderne Flachdachbauten! <p>Gebiet MU1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zugänge zu den Wohneinheiten durch innenliegende Treppenhäuser vorschreiben. In einer bestehenden Planung für die |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|---|---|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Seebadallee 50 sind Zugänge der Wohneinheiten über die Außenfassaden mit offenen Treppen, einem Aufzug und Plattformen geplant. Diese offene Bauform der Zugänge bringt eine erhebliche Geräusentwicklung zu jeder Tages- und Nachtzeit für Bewohner und Nachbarn mit sich - dies stört besonders nachts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stil der Gebäude und Dachformen sollte sich an den Bestand im historischen Dorfkern halten. Das sind 1-2 Familienhäuser mit Mansardenwalm-, Walm-, Sattel-, Zelt- oder Pultdach. Keine moderne Flachdachbauten! - Auch hier sollte die maximale Gebäudelänge 25m und eine Firsthöhe von maximal 9 m betragen. Größere Gebäudekomplexe würden den Dorfcharakter nicht erhalten. Die Seniorenresidenz bietet hier eine Ausnahme, weil sie aufgrund des historischen Gutshauses extra so erbaut wurde. Ebenso die alten ausgebauten Stallungen/ Seitengebäude der historischen Vier-Seiten-Höfe. - Der Erhalt alter Gebäude sowie Denkmäler sollte im Vordergrund stehen. Das bedeutet eine Restaurierung des Restaurantgebäudes (ehem. Chinese) und der Miniaturen (u.a. Sanssouci) an ihrem angestammten, bekannten und gut von der Seebadallee aus einsehbarem Platze. <p>Anlage: - unterzeichnete Unterschriftenliste</p> |
| <p>C 5 vom 11.02.2021 (Aktenvermerk zu Gespräch vom 29.01.2021)</p> | <p>Bezug nehmend auf unser Gespräch vom 29.01.2021, verbunden mit der Einsicht in die Planungsunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“, möchten wir folgende Anmerkungen machen:</p> <p>Laut Baumschutzsatzung vom 02.07.2020 sind die Straße Am Strand, nördlich des Sportplatzes an der Birkenallee und die Platanen westlich des Sportplatzes geschützte Alleen. Wie im Bebauungsplan festgelegt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in den Baumbestand, d.h. kein weiterer Ausbau von Straßen, der sich auf straßenbegleitende Bäume auswirken könnte, geplant.</p> <p>Die Straße Am Strand, die zur Fischereigenossenschaft führt, ist mit alten Wegplatten befestigt. Die Breite dieser geschützten Allee beträgt ca. 4,70 m. Wie soll auf dieser Straße eine Zu- und Abfahrt zu dem im Planentwurf gekennzeichnetem Areal C erfolgen, ohne die Bäume dieser geschützten Allee zu beschädigen, im Kronenbereich zu bebauen oder sie zu entfernen (Straßenbreite, Rettungsweg, usw.).</p> <p>Unser Vorschlag wäre, diese Allee zu erhalten, für den Autoverkehr generell zu sperren (außer Anlieger) und nur für Fußgänger und Radfahrer zu öffnen. In diesem Zusammenhang wäre ein Ausbau der Straße Am Strand, die von der Birkenallee zum Seehotel führt, als Einbahnstraße und Zone 30 anzuraten. Hierbei sollten die Straßenbreite, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verkehrssicherungspflichten, infrastrukturelle Voraussetzungen sowie Immissions- und Naturschutz beachtet werden.</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|--------|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Das im Planentwurf gekennzeichnete Areal C, welches für Bedarfsstellplätze bei Veranstaltungen oder ggf. als Festwiese für Fahrgeschäfte o. ä. vorgesehen ist, könnte am Zinnowitzer Weg auf der rechten Seite entstehen, denn hier befinden sich bereits Parkplätze (Anglerverein, Segelsportclub, privat genutzte Parkflächen). Ursprünglich war die rechte Seite des Zinnowitzer Weges für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Straßenbreite ist mehr als ausreichend und fußläufig besteht ein Zugang zum Wanderweg und zum Rangsdorfer See.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit wäre, das Areal C direkt von der Birkenallee aus anzulegen. H2O, Abwasser, Strom sind bereits erschlossen und die Zu- und Abfahrt zu den geplanten Bedarfsstellplätzen wäre kein Problem, da dort bereits Stellplätze vorhanden sind, die dann mit in die Planung einfließen könnten.</p> <p>Um den Waldcharakter, Wanderwege und geschützte Biotope und Alleen zu erhalten sowie einen Übergang zwischen verkehrsberuhigtem Bereich im Naherholungsgebiet Rangsdorfer See zu den angrenzenden Wohnbauflächen zu schaffen, wäre eine Verlegung des Areal C an den Rand der geplanten öffentlichen Grünfläche aus unserer Sicht eine sinnvolle Lösung.</p> <p><u>Bürgergespräch im Bauamt (29.01.2021)</u> <u>Aktenvermerk</u></p> <p>Sie bemängelten, dass die Formulierungen der Planung z.T. nicht eindeutig sind, da Parkanlagen z. B. auch Stellplatzanlagen bedeuten könnten. Auch ist der auftauchende Begriff „Bedarfsstellplätze“ sei z. B. nicht erläutert.</p> <p>Sie interessieren sich dafür, wie die Grünfläche des heutigen Sportplatzes Birkenallee konkret gestaltet werden soll. <i>Dazu wurde erklärt, dass konkrete Gestaltungsmaßnahmen, also Wegführungen, Baumpflanzungen etc. im B-Plan nicht festgelegt werden. Der B-Plan gibt nur den verbindlichen Rahmen vor.</i></p> <p>Zur Frage, ob der gesamte heutige Sportplatz Stellplatzfläche werden soll, <i>wird auf die Ausführungen zu Fläche „C“ in der Planzeichnung verwiesen. Nur dieser Bereich soll zeitweise bei Bedarf als Stellplatz genutzt werden können und wird auch nicht als Stellplatzfläche versiegelt angelegt.</i></p> <p>Zur Frage, warum er gerade an dieser Stelle ausgewiesen wurde, <i>wird auf den gewollten Abstand zu den Wohnflächen (Lärm) und die Nähe zum See verwiesen.</i></p> <p>Sie beanstanden dazu, dass die Straße Am Strand zum Fischer als Zufahrt zu dieser Fläche eine geschützte Allee ist und die Breite als Zufahrt mit Begegnungsverkehr nicht ausreicht. Auch wäre die Verlärmung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr nicht berücksichtigt. <i>Hierzu wurde auf den Stand des Verfahrens und die noch offenen Punkte in der Begründung wie auch den Immissionsschutz, verwiesen. Du diesen Punkten wurde auch das LfU beteiligt das sich auch dazu äußern wird. Die Hinweise sind dann im weiteren Verfahren zu beachten.</i></p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|---|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Es wird weiter bemängelt, dass die Frage der Verkehrslenkung insgesamt, des ruhenden Verkehrs und der notwendigen Verkehrsberuhigung nicht gelöst wird. Auch mit 130 zusätzlichen Stellplätzen auf dem Sportplatz sei der Bedarf an Parkplätzen bei schönem Wetter nicht abgesichert.</p> <p><i>Dazu wurde darauf verwiesen, dass die Ausweisung der Fläche „c“ schon eine Verkehrslenkung darstellt und Wildparker verhindern soll. Aus dem B-Plan selbst ergibt sich kein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das zu sichern wäre.</i></p> <p><i>Bei einzelnen Bauvorhaben sind die Stellplätze im nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf den jeweiligen Flächen nachzuweisen. Eine Verkehrsreduzierung durch Seebesucher könnte man nur mit Beschränkungen des Strandbadzuganges erreichen, die nicht im B-Plan geregelt werden können.</i></p> <p>Sie wurden gebeten, ihre Hinweise, Bedenken und Vorschläge zu Änderungen schriftlich, ggf. auch nur stichpunktartig, zusammenzufassen. Das haben sie zugesagt.</p> <p>Die Hinweise werden alle geprüft und in der Abwägung wird dann über das weitere Verfahren dazu entschieden.</p> |
| <p>C 6 vom 05.02.2021(zusätzlich Aktenvermerk vom 29.01.2021)</p> | <p>heute habe ich mir im Internet den Vorentwurf zum Bebauungsplan angesehen und festgestellt, dass die Baulinie an der Südostecke durch unser Gebäude Seebadallee verläuft (siehe Anhang, eingekreister Bereich).</p> <p>Dagegen erhebe ich Einspruch und bitte Sie, beziehungsweise das beauftragte Planungsbüro, den Verlauf der Baulinie dahingehend zu ändern, dass die Baulinie außerhalb des Gebäudes Seebadallee 26 verläuft.</p> <p>Zu Thema „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ habe ich noch eine Frage zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück MU 4 (Nagel Invest): Aus meiner Sicht gehört der Bereich direkt zum historischen Dorfkern. Es gab Pläne, auf diesem Grundstück eine Bebauung mit Flachdächern vorzusehen. Das stünde im direkten Widerspruch zum historischen Dorfkern, an das es direkt anschließt. Hat die Gemeinde die Möglichkeit, auf die Gestaltung der Gebäude in der Sichtachse des Dorfkerns Einfluss zu nehmen und wenn ja, wird sie diesen Einfluss geltend machen, um hier eine Gestaltung zu verhindern, die dem historischen Dorfkern entgegensteht?</p> <p>Anlage B-Plan Ausschnitt</p> |
| <p>C 7 vom 08.02.2021</p> | <p>wie in unserem gemeinsamen Termin Anfang Januar berichtet, haben wir, [...], das Areal Seebadallee 27 mit einer entsprechenden Projektgesellschaft erworben und möchten daher nun unsere Gedanken und Einwendungen in das laufende B-Planverfahren einbringen. Wir möchten vorausschicken, dass die in der Vergangenheit in verschiedenem Besitz befundenen Flurstücke sich nun in einheitlichem Besitz befinden, sodass eine Gesamtbetrachtung des gesamten Areals möglich ist. Daher bietet sich die einmalige Chance für eine prägende städtebauliche Gestaltung auf dem Grundstück.</p> <p>Unser beauftragtes Architektenbüro [...] und auch unser Haus haben sich sehr intensiv mit den Gegebenheiten auf dem</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|--------|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Grundstück, den Ortsstrukturen und möglichen Bedarfen auseinandergesetzt.</p> <p>Wie bereits erläutert, möchten wir weitestgehend den Baumbestand sichern und die Waldfläche in die Planung integrieren. Darüber hinaus möchten wir einen direkten Bezug zum Dorfkern schaffen und diesen am Kopf des Grundstücks quasi „integrieren“. Dadurch besteht aus unserer Sicht die Möglichkeit einer öffentlichen Belebung am Ende des Angers. Angedacht ist es daher, hier möglichst einen Biomarkt, ein Restaurant oder kleine Läden nebst Verweilplatz anzusiedeln. Auch stellen wir uns eine öffentliche Durchwegung durch das Areal und das Waldstück vor. Damit entsteht keine Abschottung des Areals sondern eine Integration in den öffentlichen Raum. Die Anwohner können so das Areal von den angrenzenden und auf das Areal zulaufenden Wege auf natürliche Weise durchqueren.</p> <p>Wir möchten auch darauf hinweisen, dass wir bewusst auf eine straßenbegleitende Anordnung der Baukörper verzichtet haben. Damit blicken die Bewohner der gegenüberliegenden Bebauung nicht auf eine „Wand“, es verbleibt ein Weit- und Durchblick durch die parkähnliche Bebauung. Die Baukörperbetonungen finden sich demnach auch entlang der neu anzulegenden Durchwegung im Inneren des Grundstücksareals. Darüber hinaus war es uns vor dem Hintergrund nachhaltiger Aspekte wichtig (flächenschonender Umgang mit der Grundstücksfläche - Erhalt von mehr Grünfläche und Baumbestand), eher kompakte Baukörper mit entsprechender Geschossigkeit vorzusehen und den ruhenden Verkehr nicht oberirdisch zu planen.</p> <p>Aufgrund der Wohnbebauung werden auch Kita- und Schulplatzbedarfe in der Gemeinde entstehen. Hier würden wir der Gemeinde kostenfrei eine Grundstücksfläche von ca. 200 qm zur Verfügung stellen, welche der Kita Schwalbennest die notwendige Flächenerweiterung zur Schaffung neuer Kitaplätze sichert.</p> <p>Im Ergebnis unserer Überlegungen erachten wir es für städtebaulich sinnvoll, dass unsere Anmerkungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen werden. Ungeachtet dessen würden wir gern nach weiterer etwas fortgeschrittener Bearbeitung unseres Entwurfes unsere Vorstellungen auch den politischen Gremien vorstellen wollen und würden Sie höflich bitten, uns hierfür Gelegenheit zu geben.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnerin selbstverständlich gern zur Verfügung.</p> <p>BEBAUUNGSPLANENTWURF RA 14-2 ANMERKUNGEN</p> <p>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist auf den Gebäuden die mit „III+D“ bezeichnet sind, ausnahmsweise ein viertes Geschöß zulässig, wenn seine Geschößfläche nicht größer als 2/3 der Geschößfläche des darunterliegenden Geschößes ist.</p> <p>2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Urbanen Gebiet MU 4 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.</p> <p>II. Örtliche Bauvorschriften</p> <p>3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Urbanen Gebiet MU 4 gilt abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rangsdorf vom 29.11.2004 eine Richtzahl von 1 Kfz-Stellplatz je Wohnung.</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|--------|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>BEGRÜNDUNG</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs war das Areal zwischen historischem Ortskern und Strandbad in 5 Grundstücke parzelliert. Mittlerweile wurden die Flurstücke 168, 169, 170, 229 und 230 zusammengeführt und gehören einer Eigentümerin, was eine Neuordnung des Gebiets ermöglicht. Darüber hinaus ist das Areal derzeit mit Bungalows bebaut, welche historisch gesehen einer Hotelnutzung zugeführt waren. Auch verfügt das Kopfgrundstück derzeit bereits über eine baurechtliche Genehmigung.</p> <p>Konkret bietet die Zusammenlegung die einmalige Chance, eine städtebauliche Erweiterung des Dorfkerns Richtung Strandbad vorzunehmen und eine erlebbare Achse zwischen dem Dorfkern und dem Seeufer zu schaffen. Der Vorschlag zur Ausgestaltung dieser Erweiterung ist in Anlage 2 „Entwurf“ dargestellt.</p> <p>Die Seebadallee führt vom Ortskern direkt auf das neue Areal zu, damit bekommt diese Stelle eine besondere städtebauliche urbane Bedeutung, die sich in der Platzgestaltung und Torhäusern ausdrückt. Für den auf diese Weise verlängerten Dorfplatz ist eine vielseitige Nutzung vom Biomarkt, Reformhaus, Café, Restaurant, kleine Lädchen bis zu Arztpraxen und Büros angedacht, die den Ort belebt und den Bedarf in der Umgebung mit entsprechender Qualität bedient. Der Platz bildet den Eingang zu einer öffentlichen Durchwegung des Gebiets vom Dorfkern in Verlängerung der Seebadallee zum Seeufer. Der Charakter entlang dieser Achse ändert sich vom Platz mit urbanem Flair über eine Parkanlage zum bestehenden Waldkiefernhein, an dessen Ende der Zugang zum Strandbad und zum Seehotel stehen. Die Struktur ist in der Anlage 3 „Schwarzplan“ abzulesen.</p> <p>Dieser Wandlung entsprechend werden die zu einem Planungsareal zusammengelegten Flurstücke - wie im Bebauungsplanentwurf bereits vorgegeben - in 3 Bereiche geteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Allgemeines Wohngebiet WA 4, - ein Urbanes Gebiet MU 4 und - eine Waldfläche. <p>Allerdings werden diese Gebiete nicht mehr an den überkommenen Flurstücksgrenzen ausgerichtet, sondern richten sich sinnvoll nach der geplanten städtebaulichen Struktur der Bebauung. So gelingt, es auf den wertvollen Baumbestand Rücksicht zu nehmen und diesen in die städtebauliche Gestalt einzufügen.</p> <p><u>Waldfläche</u></p> <p>Das Forstamt hat die Ausweisung des ehemaligen Flurstücks 169 als Waldfläche gefordert. Der tatsächliche Waldbestand ist einerseits im Osten des Flurstücks durch eine vorhandene Bebauung durchbrochen, erstreckt sich aber andererseits auf den Norden des angrenzenden Flurstücks 229. Die Zusammenlegung der Flurstücke bietet die Möglichkeit, die Waldfläche neu festzusetzen und sensibel am tatsächlichen Bestand auszurichten. Mit dem Vorschlag, die Fläche FGHMF (sh. Anlage 1) als Waldfläche festzusetzen, wird diese Möglichkeit aufgegriffen. Die Fläche ist mit 2.396 m² etwas größer als die vom Forstamt</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|--------|---|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>geforderte (2.360 m²). Der ursprüngliche Entwurf weist darüber hinaus das gesamte Flurstück 229 als Waldfläche aus. Dies entspricht nicht der Situation vor Ort, da der deutlich größere südliche Teil des Flurstücks kaum Baumbewuchs aufweist.</p> <p><u>Geschossigkeit</u> Die Bebauung am Kopf des Areals fängt die durch den Ortskern führende Seebadallee auf und bildet den Eingang zu einer öffentlichen Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in Verlängerung der Seebadallee. Dieser neuen städtebaulichen Funktion als Torbauten entspricht die gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erhöhte Geschossigkeit im Urbanen Gebiet MU 4. Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 war im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf noch eine Ortsrandlage. Durch die Neuordnung rückt es in eine wichtige städtebauliche Achse, was eine höhere Geschossigkeit rechtfertigt. Um den Anwohnern an der gegenüberliegenden Straßenseite nicht den Blick zu verstellen, werden die Baukörper entlang der Seebadallee rechtwinklig zur Straße angeordnet. Dadurch wird die Struktur der historischen Bebauung aufgegriffen und passend fortentwickelt. Durch die textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird ein 4. Geschoss als Staffelgeschoss möglich, da dieses infolge der reduzierten Geschossfläche hinter den Außenwänden des 3. Vollgeschosses zurückbleiben muss. Ein Ausgleich für die höhere Grundstücksausnutzung erfolgt im Kitabereich durch die Zurverfügungstellung von Flächen für Erweiterungen, z. B. in der Kita Schwalbennest.</p> <p><u>Zulässige Grundfläche</u> Das zu errichtende Ensemble soll mit seiner öffentlichen Durchwegung, zahlreichen Grünflächen und ergänzenden Baumpflanzungen einen parkähnlichen Charakter haben. Dieser Charakter soll durch Stellplätze für Kfz nicht beeinträchtigt werden. Die Schaffung neuer Wohnungen sowie die Ansiedlung von Gewerbeflächen bringt jedoch das Erfordernis zahlreicher Stellplätze mit sich. Diese sollen in einer Tiefgarage unter dem Park angeordnet werden. Bei gleichbleibender oberirdischer GRZ von 0,3 (WA 4) bzw. 0,4 (MU 4) erhöht sich dadurch die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Unterbauung auf 0,75. Im Gegenzug werden durch diese Maßnahme große Teile des beplanten Gebiets der Öffentlichkeit zurückgegeben. Die Fläche bleibt im Allgemeinen autofrei und wird nur durch Umzugs- und ggf. Einsatzwagen befahren. Darüber hinaus stellt die intensive Begrünung des Tiefgaragendachs einen geringeren ökologischen Eingriff dar als die Versiegelung der Oberfläche durch Verkehrsflächen.</p> <p><u>Stellplätze</u> Die Stellplatzsatzung der Gemeinde, die, nach Wohnungsgröße gestaffelt, einen bis zwei Stellplätze je Wohnung vorsieht, stammt aus dem Jahr 2004. Mittlerweile ist jedoch auf Grund gewachsenen Klima- und Ressourcenbewußtseins eine Verkehrswende nicht nur gesellschaftlich gewollt, sondern teilweise bereits eingeleitet. Diese setzt statt auf den herkömmlichen motorisierten Individualverkehr auf eine intelligente Vernetzung von individuellem und öffentlichem Verkehr, auf Sharing-Modelle, auf sanftere Mobilität (Fußgänger, (Elektro-) Fahrrad) und auf eine Umverteilung des öffentlichen Raums.</p> |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|--|--|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Konkret ist für Rangsdorf eine Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz geplant, die 2020 zwischen dem Land Brandenburg und der Deutschen Bahn vertraglich vereinbart wurde. Damit wird sowohl das nahegelegene Rolls-Royce-Werk für Rangsdorf erschlossen als auch die bereits gute Verbindung ins Zentrum von Berlin erheblich verbessert. Es ist davon auszugehen und städtebauliche gewollt, dass viele der in die neue Wohnanlage Einziehenden diese Verbindungen nutzen werden. Ein Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Stellplatz je Wohnung ist daher unabhängig von der Wohnungsgröße ausreichend.</p> <p><u>Anlagen:</u> - B-Plan Vorschlag - Entwurf - Schwarzplan</p> |
| <p>C 8 vom 12.02.2021</p> | <p>Der vorliegende Entwurf ist sehr ausführlich und deckt sich aus meiner bescheidenen Sicht weitestgehend mit den von mir wahrgenommenen Anliegen der Allgemeinheit und der Eigentümer der Grundstücke des Gartenweges, dafür sei Ihnen, Ihren Mitarbeitern sowie allen Mitwirkenden am RA 14-2 gedankt!</p> <p>Um allen jetzt und in Zukunft von RA 14-2 Betroffenen und Beteiligten Überraschungen zu ersparen schlage ich jedoch folgende Konkretisierungen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derzeit fehlt eine ausformulierte Gestaltungssatzung. Die dazu gelieferte Erklärung liegt in der derzeit schon vorhandenen Vielschichtigkeit der Bauten. Die Satzung beschreibt sehr schön die jetzt schon vorhandenen Dachformen, diese explizit genannten Dachformen von Mansardenwalm-, Walm-, Sattel-, Zelt- oder Pultdach gilt es meines Erachtens als verbindlich festzuschreiben, denn damit entfällt z. B. ein Zweigeschoss mit Flachdach. 2. Weiter fehlt eine Festlegung der Firsthöhe für neue Bauwerke. Hier ist aus meiner Sicht die derzeit schon realisierte Firsthöhe der Nachbargrundstücke das Maß, die aus meiner Sicht festgeschrieben werden sollte durch eine Formulierung wie: Die Firsthöhe neu errichteter Gebäude darf die Firsthöhe des höchsten Nachbargebäudes in einem Straßenzug nicht überschreiten. 3. Nachdem was ich derzeit im Internet recherchieren konnte fehlt es an einer Definition für den Begriff „Vollgeschoss“. Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) kennt (derzeit) nur das „Geschoss“, und mein Vorschlag ist, diese Definition auch explizit für das in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verwendete Wort „Vollgeschoss“ zu verwenden. Hintergrund: Die BauNVO enthält leider keine Begriffsbestimmung und eröffnet so für angehende Juristen wegen der fehlenden Eindeutigkeit der Begriffe von BauNVO und den Landesbauordnungen, aus meiner Sicht nicht gewollten Interpretationsspielraum. Das Ziel der Gemeinde sollte nachvollziehbare Eindeutigkeit sein, deswegen ist mein Vorschlag, die in der BbgBO heute gültige Geschossdefinition im Bauplan zu übernehmen, um Zweideutigkeiten auszuschließen. 4. Derzeit ist das Thema „Immissionsschutz“ nicht ausformulierte, hier insbesondere die Thematik „Lärm“. |

| Teil F | Anregungen und Hinweise |
|---------------|---|
| Nr. | Öffentlichkeit |
| | <p>Durch aussenliegende Zuwegungen an mehrgeschossigen Gebäuden können jedoch allseitig Nachbarn von Lärm betroffen sein. In einem Planentwurf für die Nutzung eines Grundstücks an der Seebadallee war diese Art der Zuwegung vorgesehen. Da diese aus meiner Sicht für den Historischen Dorfkern völlig untypisch ist, sollte diese durch eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden, Formulierungsvorschlag: Außenliegende Zuwegungen sind für an Wohngebiete anliegende Neubauprojekte nicht zulässig.</p> <p>Es würde mich freuen, wenn meine Hinweise für alle Beteiligten hilfreich sind und wenigstens zum Teil Berücksichtigung finden.</p> |