

Abwägungsprotokoll zum Entwurf

Teil I: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil II: Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hier

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

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Teil I - Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
A1	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung/ Gem. Landesplanungsabteilung	
A2	Landesamt für Umwelt Brandenburg vom 26.11.2021	
	<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>	
	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 vom 01.11.2021	
	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	
	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 vom 26.11.2021	
	<p>Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Sachstand

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Der vorliegende B-Plan legt die Geltungsbereiche der B-Pläne 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ und RA 23-1 „Nord-Süd-Verbinder/Bücker-Werke“ zusammen. Die letzte Beteiligung zu den vorgenannten B-Plänen fand im 4. Quartal 2019 statt. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 30.10.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der Ortslage westlich der Bahn und die zivile Nachnutzung einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche als „integratives, alters- und familiengerechtes Wohnquartiere“. Im Geltungsbereich werden Reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, drei Sondergebiete (SO) (Schulsport, Dienstleistungen, Parkhäuser), Wald, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Die Darstellung im FNP (primär gewerbliche Baufläche) wird angepasst. Der Antragsgegenstand überplant teilweise den rechtsgültigen B-Plan RA 9-5.

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Emissionen des Schienenverkehrs auf der östlich des neuen Baugebiets verlaufenden DBAG-Strecke 6135 (Dresdner Bahn) sowie durch die Emissionen des Nord-Süd-Verbinders belastet. Darüber hinaus sind für den B-Plan RA 9-7 ggf. Lärmimmissionen durch den Betrieb des südlich gelegenen Modellflugplatz Rangsdorf zu erwarten.

Weitere Lärmkonflikte sind sowohl für die geplante Bebauung innerhalb als auch für die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes durch die Realisierung eines neuen Parkhauses sowie durch den Bau von Einzelhandelsbetrieben und Sportanlagen innerhalb der Sondergebiete (SO1 bis SO5) des Bebauungsplanes RA 9-7 möglich.

Die durch die o. g. Emittenten zu erwartenden Lärmbelastungen sowie der daraus resultierende Umfang an erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen eines Schallgutachtens [1] ermittelt. Des Weiteren wurden für die vorhandene schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebiets die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf das vorhandene öffentliche Straßennetz und den zusätzlichen induzierten Verkehr untersucht [1].

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 30.10.2019 zu den B-Plänen RA 9-7 und RA 23-1 im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

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.

2. Stellungnahme

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

a) Schallgutachten

Beurteilung der Lärmbelastung für Außenwohnbereiche

Um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten, sollte nach den Ausführungen in [1] für Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) innerhalb des Plangebietes ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag als Mindestschwellenwert nicht überschritten werden. Der Gutachter bezieht sich dabei auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen, das im Zusammenhang mit der Lärmbelastung durch Flugverkehr ergangen war.

Im Zusammenhang mit dem für Außenwohnbereiche (AWB) aufgeführten Schutzziel von 62 dB(A) weisen wir darauf hin, dass nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt (LfU) dafür der jeweilige gebietsspezifische Tages-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten verwendet werden sollte. Im vorliegenden Fall ist u. a. die Festsetzung von reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten (WR/WA) geplant. Daher sollte im Hinblick auf das Schutzziel für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für diese Nutzungsarten ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag beachtet werden. Auf Grundstücken bzw. Grundstücksteilen mit einer bedingt durch den Straßen- und Schienenverkehr hohen Geräuschbelastung können als Ersatz für offene Außenwohnbereiche ausnahmsweise Balkone und Loggien mit Verglasung festgesetzt werden.

Zum Thema „Außenwohnbereiche“ findet sich im Kapitel B 24.1 auf der Seite 11/16 unter dem Fallbeispiel 3 der im Jahr 2020 neu veröffentlichten Arbeitshilfe Bauungsplanung des MIL Brandenburg [5] der folgende Text.

Auszug aus [5]:

„... Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE notwendig. Nur passiver Schallschutz ist dann nicht mehr ausreichend.6 ...

Fußnote 6: VGH Hessen, Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/0. ...“

Bei Betrachtung des o. g. Sachverhaltes ist festzustellen, dass der Text aus Kapitel B 24.1 (Seite 11/16) der Arbeitshilfe Bauungsplanung [5] dem Leitsatz [6] [7] des dort mit der Fußnote 6 angegebenen Urteils des VGH Hessen (Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/0) entspricht.

Auszug aus dem Leitsatz des VGH Hessen [6] [7]:

„...Keine Wohnbebauung auf Industriebrache, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 327/09 ...

2. Überschreitet der Gesamtbeurteilungspegel aus Straßen- und Verkehrslärm den Orientierungswert für Gewerbegebiete, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Nur passive Schallschutzmaßnahmen sind dann zur Konfliktbewältigung nicht ausreichend. ...“

Mit Bezug auf die textlichen Ausführungen zum Tatbestand des Urteils [6] weisen wir daraufhin, dass sich der dort verhandelte Fall auf einen Bauungsplan bezog, in dem innerhalb von ausgewiesenen Misch-, Kern-, und Gewerbegebietsflächen (MI, MK, GE) Wohnbebauung realisiert werden sollte.

Zum Sachverhalt „Außenwohnbereiche“ findet sich unter dem Punkt „Entscheidungsgründe“ auf Seite 20 des Urteils [6] der

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

folgende Text:

Auszug aus den Entscheidungsgründen, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 327/09 [6]:

„...Darüber hinaus hat die Schutzwürdigkeit der Außenwohnbereiche und das Wohnen bei geöffnetem Fenster in der Planung der Antragsgegnerin nicht in der gebotenen Weise Berücksichtigung gefunden. Zu den Außenwohnbereichen zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Diese Flächen, zu denen Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen gehören, sind nur tagsüber schutzwürdig, da sie nachts nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 - BVerwG 4 A 1075/04 - BVerwGE 125, 116).

Insoweit hat die Antragsgegnerin nicht berücksichtigt, dass die am Tag zulässigen Schallpegel von 60 dB(A) weit überschritten werden und damit eine Freiflächennutzung (Terrassen und Balkone) stark eingeschränkt ist. Bei der Behandlung der Bedenken und Anregungen (siehe Textbaustein 10, Bl. 1181 der Aufstellungsvorgänge) ging die Antragsgegnerin davon aus, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Dies ist aber ausweislich des Gutachtens des Ingenieur- und Beratungsbüros Dipl.-Ing. K### (IBK) vom 29. August 2007 nicht der Fall. Allein der Fluglärm beträgt tagsüber für den Planfall 2020 Ostbetriebsrichtung (gemäß Flugkonturen des RDF) 60 dB(A). Hierzu addiert sich der Straßenverkehrslärm von bis zu 63 dB(A) am Tag. Die Geräusche des Fluglärms und des Straßenverkehrslärms addieren sich zu einem Gesamtbeurteilungspegel am Tag von 65 dB(A). Aus diesen Gesamtbeurteilungspegeln ergibt sich unter Berücksichtigung einer Korrektur von 3 dB(A) (Freifeldkorrektur) ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 68 dB(A) am Tag. Dieser Wert liegt über dem nach den einschlägigen Regelwerken für Gewerbegebiete vorgesehenen Richt- bzw. Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag. ...“

Im Vergleich zum Leitsatz des Urteils ([6] Punkt 2) findet sich in dem Textteil unter dem Punkt „Entscheidungsgründe“ die Feststellung, dass der sich aus dem Gesamtbeurteilungspegel ergebende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 am Tag von 68 dB(A), der bei der Bemessung des passiven Lärmschutzes zu berücksichtigen ist, über dem Tages-Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) liegt. Des Weiteren lässt sich aus dem o. g. Auszug aus den Entscheidungsgründen [6] ableiten, dass der im verhandelten Fall [6] zulässige Schallpegel von 60 dB(A) für eine Freiflächennutzung (Terrassen und Balkone) weit überschritten wird.

Überträgt man den Wortlaut aus den Entscheidungsgründen aus dem Urteil des VGH Hessen ([6], Seite 20) auf den vorliegenden Fall (u. a. Festsetzung von reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten, Orientierungswert tags 50 bzw. 55 dB(A)), so ist nach unserer fachlichen Auffassung davon auszugehen, dass bei der Anwendung des Schwellenwertes von 62 dB(A) am Tage (siehe [1]) davon auszugehen ist, dass die Nutzung von offenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) durch die Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs innerhalb dieser Flächen als stark eingeschränkt einzuschätzen ist.

Daher ist im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zu empfehlen, die folgenden Hinweise aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung [5] gemäß Kapitel B 24.1 zu beachten und an Gebäudeseiten mit einer hohen Lärmbelastung nur Außenwohnbereiche in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zuzulassen. Damit bleiben Balkone und Loggien nach [5] Kapitel B 24.1 auch auf der dem lärmbelasteten Verkehrsweg

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

(Schiene/Straße) zugewandten Seite grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nach [5] nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z. B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer ermöglicht wird.

Als Schwellenwert sollte nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt (LfU) hilfsweise der jeweilige Tages-Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass die 16. BImSchV rechtlich insoweit unstrittig ist (siehe auch [1] Seite 18). Unter dem vorgenannten Gesichtspunkt ist daher zu prüfen, ob die Textliche Festsetzung Nr.32 auf weitere Baugebiete ausgeweitet werden muss.

Ergänzender Hinweis:

Nach fachlicher Auffassung des LfU sollten im Allgemeinen bei der Ausweisung von Außenwohnbereichen bei einer durch den Verkehrsweg gegebenen hohen Lärmbelastung alle im Rahmen eines Bauleitverfahrens (Abwägung) möglichen planerischen Mittel im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschöpft werden. Für offene Außenwohnbereiche, bei denen ohne die Ausschöpfung aller planerischen Mittel bereits zum Zeitpunkt des Bauleitverfahrens eine Lärmbelastung vorliegt, die den Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart überschreitet, würde sich im Falle eines künftig möglichen Ausbaus der Lärmquelle (z. B. Schienenweg oder Kommunale, Landes- oder Bundesstraße) bei einer gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) vorliegenden wesentlichen Änderung dadurch ggf. bereits per se dem „Grunde nach“ ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers des Außenwohnbereichs gegenüber dem Baulastträger des Verkehrsweges (Bund, Land, Kommune) ergeben.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Beurteilung der Lärmbelastung und erforderlicher Umfang an Schallschutzmaßnahmen für geplante Baukörper

Durch die Verkehrsbelastungen auf der DBAG-Strecke 6135 (Dresdner Bahn) und dem geplanten Nord-Süd-Verbinder ergeben sich in den unmittelbar westlich der o. g. Verkehrswege als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen Beurteilungspegel, die die Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag erreichen bzw. von 60 dB(A) in der Nacht bis zu einem Abstand von 100 m in das Plangebiet hinein überschreiten (siehe [1], Seite 79).

Plangebiete bzw. Planbereiche, in denen Schwellenwerte erreicht werden, bei denen sich trotz Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Gesundheitsgefahr nicht ausschließen lässt, sind nach fachlicher Auffassung des LfU für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse ungeeignet.

Wie den Ausführungen in [1] zu entnehmen ist, sind zum Schutz der o. g. Flächen bzw. zur Minderung der Lärmbelastung aus dem Schienen- und Straßenverkehr grundsätzlich aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle und/oder Wände) möglich. Die entsprechenden Anlagen müssten jedoch entweder auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG oder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 23 errichtet werden.

Das in einem Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes besteht (siehe [1], Seite 85) ist nachvollziehbar. Insbesondere das Errichten einer Lärmschutzanlage unmittelbar westlich der DBAG-Strecke 6135 (Dresdner Bahn) bedarf im vorliegenden Fall der Zustimmung der Deutschen Bahn AG. Aufgrund der in [1] Seite 82 beschriebenen Schutzwirkung einer 4 m hohen Lärmschutzwand östlich des geplanten Nord-Süd-Verbinders sollte nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt jedoch geprüft werden, ob die Realisierung einer solchen Lärmschutzanlage durch eine Änderung des Bebauungsplanes RA 23 möglich ist. Für den Fall, dass eine Realisierung der o. g. Lärmschutzwand im Geltungsbereich des B-Plans RA 23 möglich sein sollte, müsste dies nachrichtlich in den Textteil mit den Festsetzungen und die Planzeichnung zum Bebauungsplan RA 9-7 übernommen werden.

Durch die Schutzwirkung der 4 m hohen Lärmschutzwand ergeben sich in den betroffenen Bereich bis auf wenige Ausnahmen Beurteilungspegel, die unterhalb der Schwelle für eine Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts liegen. In den verbleibenden Bereichen (Gebäudefronten) mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von größer 60 dB(A) sollte die Realisierung von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen werden.

Sollte die Errichtung der Lärmschutzwand aufgrund anderer überwiegender Belange nicht machbar sein, dann sollte innerhalb der Flächen mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von größer 60 dB(A) die Möglichkeit von planerischen bzw. baulichen Maßnahmen wie z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Gebäudeseite) geprüft werden.

Mit Bezug auf die Ermittlung des Umfangs passiver Lärmschutzmaßnahmen verweisen wir auf den Abschnitt 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2018-01. Danach ist für die Berechnung des maßgeblichen bzw. resultierenden Außenlärmpegels zur Bestimmung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile (passiver Lärmschutz) bei mehreren gleich- oder verschiedenartigen Lärmquellen die Gleichung 44 (energetische Addition) der DIN 4109 2:2018-01 zu beachten.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Im vorliegenden Fall sollte daher für die Bestimmung der notwendigen Schalldämmung neben den Pegelanteilen aus dem Straßen- und Schienenverkehr auch die Relevanz der Pegelanteile durch die Immissionen des südlich des Plangebiets gelegenen Modellflugplatzes Rangsdorf sowie von innerhalb des Plangebiets möglichen Gewerbe- und Sportanlagen geprüft werden.

Im Zusammenhang mit der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch den Anteil der Lärmbelastung des Schienenverkehrs (siehe [1], Seite 21) verweisen wir auf den folgenden Sachverhalt:

Das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) hat im Jahr 2019 die Anwendung des pauschalen Abschlages von 5 dB aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen geprüft. Danach sollte im Rahmen von Bauleitplanungen die folgende Regelung beachtet werden:

- Straßenbahntrasse: Grundsätzlich kein Pegelabzug,
- Eisenbahntrasse mit einem Güterzugverkehrsanteil von $\geq 1/4$ aller Zugfahrten im Beurteilungszeitraum (also Tag und Nacht getrennt betrachtet): kein Pegelabzug,
- Eisenbahntrasse mit einem Güterzugverkehrsanteil von $< 1/4$ aller Zugfahrten im Beurteilungszeitraum (also Tag und Nacht getrennt betrachtet): 5 dB Pegelabzug vornehmen.

Umfang der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz

Da für die Realisierung möglicher gewerblicher Nutzungen (u. a. Parkhaus und Einzelhandelsbetriebe) sowie für den Bau von neuen Sportanlagen innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen nach [1] noch keine detaillierten Planungen vorliegen, ist in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sowie die IRW der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) innerhalb und außerhalb des Plangebietes einzuhalten sind. Der entsprechende Nachweis ist bei Vorliegen einer hinreichend verfestigten Planung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auswirkung der durch das Vorhaben zusätzlich induzierten Verkehrsmengen [1]

Durch das Verkehrsaufkommen des Planvorhabens ergeben sich insbesondere an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im bereits stark vorbelasteten Bereich der Kienitzer Straße Pegelerhöhungen von bis zu 2,6 / 2,7 dB(A) tags/nachts [1]. Da die Lärmpegel an diesen Gebäuden bereits ohne die Zusatzbelastungen des Bebauungsplans RA 9-7 mit bis zu 71,3 dB(A) am Tag und mit bis zu 63 dB(A) in der Nacht über der Schwelle der Gesundheitsgefahr liegen [1], sind die o. g. durch das Planvorhaben bedingten Pegelerhöhungen als kritisch einzustufen.

Gemäß der vorliegenden Untersuchung [1] errechnen sich die o. g. Lärmpegel bzw. Pegelzunahmen unter Berücksichtigung des

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

sogenannten Prognoseplanfalls A, der lediglich die Anbindung des als Erschließungsstraße für das Plangebiet vorgesehenen Nord-Süd-Verbinders an den Verkehrsknoten Seebadallee / Kienitzer Straße / Goethestraße vorzieht.

Durch die Anbindung des geplanten Nord-Süd-Verbinders an die Pramsdorfer Straße (Prognoseplanfall B) südlich des Plangebietes sind nach [1] im Bereich der Gebäude an der Kienitzer Straße bedingt durch die Zusatzverkehre des Planvorhabens geringere Pegelzunahmen von bis zu 1,5 dB(A) am Tag und 1,4 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Dagegen ergeben sich im Bereich der vorhandenen schützenswerten Bebauung im Ortsteil Pramsdorf und Groß Machnow Pegelzunahmen von bis zu 2,9 dB(A) tags/nachts und in einzelnen Fällen Beurteilungspegel, die mit einem Wert von größer 60 dB(A) in der Nacht erstmalig die Schwelle der Gesundheitsgefahr überschreiten (siehe [1], Seite 63).

Im Zusammenhang mit der Anbindung des Nord-Süd-Verbinders an die Pramsdorfer Straße und der damit verbundenen Steigerung der Verkehrsmengen (Teil des Verkehrsaufkommens aus dem B-Plan RA 9-7) verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan RA 23-1 „Nord-Süd-Verbinder / Bücker Werke“ aus dem Jahr 2019 [4]. Danach sollte geprüft werden, ob durch den Bau der neuen Straßenverbindung (Nord-Süd-Verbinder) ggf. eine sogenannte Funktionsänderung (siehe auch VLärmSchR97, Ziffer 28 [7]) für den vorhandenen Straßenabschnitt Pramsdorfer Straße westlich Dorfstraße vorliegt, durch die sich für schützenswerte bauliche Nutzungen im Ortsteil Pramsdorf und Groß Machnow ggf. ein Anspruch „dem Grunde nach“ auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergeben könnte.

Für die Klärung dieses Sachverhaltes sollte die für das Straßenbauvorhaben zuständige Fachbehörde beteiligt werden.

Um die Zusatzbelastung auf der Kienitzer Straße bzw. die Erheblichkeit der Pegelzunahmen so gering wie möglich zu halten, sollte der Vorhabenträger dem Vorschlag des Gutachters auf der Seite 62 der vorliegenden Untersuchung [1] folgen. Danach sollte der Vollausbau des Nord-Süd-Verbinders mit einer Straßenüberführung (EÜ Pramsdorf) im Süden und der Anbindung der Pramsdorfer Straße möglichst zeitgleich realisiert werden.

Darüber hinaus ist nach den Ausführungen des aktuellen Lärmaktionsplanes der Gemeinde Rangsdorf [8] bereits seit längerem der Ausbau der Kienitzer Straße vorgesehen. Dieser wurde jedoch aufgrund fehlender finanzieller Mittel bisher noch nicht umgesetzt. Nach [8] wird der Ausbau in den nächsten Jahren nicht nur aus Gründen des Schallschutzes, sondern auch wegen des baulichen Zustands der Kienitzer Straße erforderlich.

Im Hinblick auf eine wirksame Reduzierung der durch die Kienitzer Straße verursachten Lärmbelastung kommen nach [8] im Zuge des Straßenausbaus sowohl ein Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Nacht von $v = 50$ km/h auf $v = 30$ km/h und der Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelags in Betracht. Da beide im Lärmaktionsplan [8] genannten Maßnahmen insgesamt zu einer Reduzierung der Lärmbelastung um 2-3 dB(A) führen, ist auch im Hinblick auf die künftige zu erwartende Verkehrszunahme durch den B-Plan RA 9-7 zu empfehlen, die Planungen zum Ausbau der Kienitzer Straße weiter voranzubringen.

Ungeachtet dessen sollte im Rahmen eines gesonderten Verfahrens geprüft werden, ob sich zum Schutz der vorhandenen Gebäude an der Kienitzer Straße ggf. passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der sogenannten Lärmsanierung nach [7] realisieren lassen.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

b) Verkehrsgutachten [2]

Der Erläuterungsbericht [2] zum Verkehrsgutachten - Nachweis der Verkehrsverträglichkeit mit dem Stand 01/2021, wurde im Sinne des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes hinsichtlich der Eingangsdaten überprüft. Gegenstand des Berichts ist die Fläche des Bebauungsplanes RA 9-7 (Bauvorhaben BUC36) in Rangsdorf.

Die Ermittlung des, durch das Bauvorhaben neu entstehenden, Verkehrsaufkommens mit dem Programm „Ver_Bau“ (Dr. Bosserhoff) sowie die damit einhergehende Berechnung des zukünftig anfallenden durchschnittlich täglichen Verkehrs (DTV) für Rangsdorf ist nachvollziehbar. Die Betrachtung der verkehrlichen Verteilung und die Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs nach HBS 2015 anhand beider aufgeführter Planfälle A und B ist ebenso schlüssig. Karten zur Verdeutlichung der Verkehrsverteilung an den verschiedenen Knotenpunkten wären hilfreich, sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

3. Fazit

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Immissionen. Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung, hier u.a. Reines und Allgemeines Wohngebiet, bestehen hohe Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Die Hinweise des LfU zu den Textlichen Festsetzungen wurden grundsätzlich berücksichtigt. Es wurden Maßnahmen zum passiven Schallschutz, zur Grundrissorientierung, der Bau lärmrobuster städtebaulicher Strukturen (Riegelbebauung) und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vorgesehen. Unter den vorgenannten Gesichtspunkten ist jedoch zu prüfen, ob die Textlichen Festsetzungen auf weitere Baugebiete ausgeweitet werden müssen.

Die Erarbeitung bedingter Festsetzungen (Nr. 7 und 8) wird auch aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes begrüßt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV legt eine Beschränkung der Nutzungszeit der Sportanlagen voraus (S. 191 Begründung). Die Nutzungszeiten sind in einem städtebaulichen Vertrag bzw. der Baugenehmigung verbindlich festzulegen.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Quellen

[1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf, Bericht RAN 17.021.02 P V2, Stand: 19.03.2021

[2] Verkehrsgutachten (Nachweis der Verkehrsverträglichkeit) zum Bauvorhaben BUC36 in Rangsdorf, terraplan Flugzeugwerk Rangsdorf Berlin Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Stand: 01 / 2021

[3] Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) zum Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf vom 20.08.2019, Stand: Oktober 2019

[4] Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) zur Schallimmissionsprognose für den B-Plan RA 23 in

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Rangsdorf, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Bericht B4240, Stand: Oktober 2019

[5] Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stand: Januar 2020

[6] VGH Hessen, Urteil 4 C 327/09 vom 22.04.2010, verfügbar u. a. unter Beck-Online

Hinweis:

Das Urteil des VGH Hessen 4 C 327/09 vom 22.04.2010 ist mit Beschluss des BVerwG vom 23.09.2010 – 4 BN 31.10 wirkungslos, da die Antragstellerin in dem verhandelten Fall ihren Normenkontrollantrag zurückgezogen hat.

[7] Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97, Stand: 27.05.1997

[8] Lärmaktionsplan (LAP) der Gemeinde Rangsdorf, 1. Aktualisierung 2018, Stand 22.02.2018

A6 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Verwaltungszentrum Wünsdorf

A6.1 Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 27.10.2021

1

in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zur o.g. Planung Stellung:

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt wer-den, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

A6.
2 Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 14.01.2022

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

Der Planungsbereich erstreckt sich vollständig im Bereich des Denkmals und Denkmals mit Flächencharakter der Bücker-Flugzeugwerke und Reichssport-flughafens. Zum Vorhaben erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit den Denkmalbehörden, dessen Ergebnisse in den B-Plan eingeflossen sind. Seitens des BLDAM bestehen keine Bedenken zur eingereichten Entwurfsplanung.

Das ehem. Flugfeld ist Bestandteil des Denkmalumfangs und ist im zentralen Bereich von Gehölzen freizuhalten. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen geplanter Bebauung und Flugfeld sowie den durch die Bebauung aufgespannten Kreis des Flugfeldes. Der Erhalt von Gehölzbeständen ist im Bereich des runden Flugfeldes aus denkmalfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. In den angrenzenden Bereichen des Flugfeldes (beweidetes extensives Grünland) sollte die Bepflanzung niedrig gehalten werden (Sträucher). An den Randbereichen sind Ausgleichspflanzungen durch Bäume (entsprechend der Planung) vorstellbar.

2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

A8 Kreisverwaltung Teltow-Fläming

A8.1.1 - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 29.11.2021

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

- Stellungnahme der UNB vom 16.11.2021
- Stellungnahme des Sachgebietes Wasser, Boden, Abfall vom 17.11.2021

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: - keine -

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Begründung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Zusammenhang mit der o. g. Planung sind bezogen auf die Landesplanung in der Begründung umfassend und aktuell dargestellt.

Ergänzend wird auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 verwiesen. Der Beschluss des Regionalplanentwurfs und die Eröffnung des öffentlichen Beteiligungsverfahrens sind noch in diesem Jahr vorgesehen. Der Regionalplan soll textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Windenergienutzung, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum enthalten. Dem o. g. Vorhaben entgegenstehende Festlegungen sind gemäß dem hier bekannten Planungsstand zunächst nicht erkennbar.

Bereits am 23.12.2020 ist der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ in Kraft getreten. Darin wird der Ortsteil Rangsdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Angeregt wird darüber hinaus, unter den Ausführungen zur abgestimmten Flughafenumfeldentwicklung (LEP FS, G10) auch den Sachstand im Fortschreibungsprozess zum Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 einzubinden.

Textliche Festsetzungen (TF)

In der Begründung zur TF 5 wird dargelegt, dass das Sondergebiet SO 2 insbesondere der Errichtung eines Sportplatzes mit dazugehörigen Funktionsgebäude dient. Daher wird empfohlen, nur auf die Festsetzung der entsprechenden geplanten Anlagen abzustellen. Selbige Empfehlung wird für das SO 3 (TF 5) ausgesprochen.

TF 25: Für die Angabe der besonderen Zweckbestimmung ist eine temporäre beschränkte Nutzung des Platzes als Veranstaltungsort oder Platz für Markttage nicht relevant. Außerdem fehlt es an der bodenrechtlichen Relevanz. Auch fehlt es

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

der Festsetzung der „eingeschränkten Anliegerverkehre an bodenrechtlicher Relevanz. Der Passus ist zu streichen. Gleiches gilt für die TF 26.

TF 27: Der erste Satz der TF ist zu überarbeiten und bestimmt zu formulieren, da das Fahrrecht für die Fahrradfahrer eindeutig festgesetzt werden kann. Gleiches gilt für die TF 29.

Außerdem ist der letzte Satz der TF zu prüfen, da der § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB keine Abweichungsregeln bzw. Ausnahmen beinhaltet.

TF 33: Die Wiesenmahd hat als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB keine bodenrechtliche Relevanz. Liegt hingegen ein Grünordnungsplan vor, ist die Festsetzung z. B. einer Wiesenmahd in bestimmten zeitlichen Abständen im Allgemeinen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchAG möglich.³ Bei der TF ist somit zu prüfen, ob die Voraussetzungen (Grünordnungsplan) für eine solche Festsetzung vorliegen.

³ s. Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung, Stand: Januar 2020, Pkt. B 29.2.; S. 2/3 f.

TF 34: Der Regelungsinhalt der TF kann sich nur ausschließlich auf eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB beziehen. Die Teilfläche (0,52 ha) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE 2) und sollte von einer intensiven Nutzung für Freizeit, Sport und Spiel ausgeschlossen bzw. verschont bleiben.

TF 35: Die Festsetzung von Mindestqualitäten für Bepflanzungen (z. B. Stammumfang oder Höhen bei Strauchpflanzungen) ist insofern möglich, damit eine gewisse städtebauliche Wirkung entsteht und der Ausgleich gesichert ist. Jedoch sind Qualitätsstandards, die keinen bodenrechtlichen Bezug haben, nicht zulässig (dreimal oder zweimal verpflanzt, ohne Ballen, drahtballiert oder mit Drahtballierung). Gleiches gilt für die TF 36, TF 38, TF 41 - TF 49 und TF 51.

TF 41: Für die TF wird hinsichtlich der Festsetzung „in artgleichen Gruppen“ der Hinweis auf eine Pflanzliste empfohlen.

TF 51: In der TF ist die Pflege der benannten Flächen zu streichen. Es fehlt der Festsetzung an einen bodenrechtlichen Bezug.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Weitere Hinweise des Landkreises:

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- **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**
- **Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen**
- **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**

Von der Behinderten- und Seniorenbeauftragten wurde telefonisch mitgeteilt, dass zum derzeitigen Verfahrensstand keine Belange beeinträchtigt sind.

Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital 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.

Vom Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin lag bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

A8.2 - Umweltamt / Naturschutz vom 16.11.2021

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den BP-Entwurf zwar vom Grundsatz her keine Bedenken, momentan ist die Verwirklichung der beabsichtigten Planung jedoch nicht möglich, weil zunächst eine naturschutzrechtliche

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 und 4 BNatSchG für den gesetzlichen Biotopschutz sowie eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG (Feldlerche, Fledermäuse) erforderlich ist.

Somit stehen dem Vorhaben momentan rechtlicher Vorgaben entgegen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können.

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

1. Biotopschutz nach § 30 Absatz 2 BNatSchG

Mit der Realisierung des BP würde ein Verlust von gemäß § 30 Absatz 2 Nummer 3 BNatSchG gesetzlich geschützter Sandtrockenrasen mit einer Gesamtfläche von 10.638 m² einhergehen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind nach § 30 Absatz 2 Nummer 3 BNatSchG verboten.

Gemäß § 30 Absatz 3 und 4 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Dieser Antrag liegt jedoch bisher nicht vor.

Ein BP darf nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. Höherrangiges Recht sind insofern alle Rechtsnormen, insbesondere Rechtsverordnungen und Gesetze. Hierzu zählen neben den Bestimmungen des Lebensstättenschutzes besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG), unter anderem auch der Schutz der wertvollen Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG.

Die Überplanung dieser Biotope verstößt gegen naturschutzrechtliche Schutzvorschriften für nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und damit gegen den § 10 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 2 BauGB.

Ohne eine erteilte Ausnahmegenehmigung/Befreiung für den Biotopschutz können weder Erschließungsarbeiten im BP-Gebiet durchgeführt, noch Baugenehmigungen erteilt werden.

2. Artenschutz

Hinsichtlich der Feldlerche muss mit dem Verlust von mindestens 6 von 8 nachgewiesenen Revieren gerechnet werden. Als sogenannter Kulissenflüchter wird die Art von den zukünftig bebauten Flächen deutliche Abstände einhalten. Auch die durchaus sinnvolle teilweise Bepflanzung der SPE 2 Fläche wird bei der Feldlerche zu einer Meidung ihrer bisherigen Reviere führen. Die Offenflächen des Flugfeldes sind bereits in hoher Dichte von Feldlerchen besiedelt. Der Einschätzung, dass 5

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Reviere der Art gar nicht vom Vorhaben betroffen werden und die übrigen 3 Brutpaare „revierintern“ ausweichen können, kann daher nicht gefolgt werden. Selbst auf der vorgesehenen Öffentlichen Grünfläche GR 1 ist der Erhalt der Bodenbrüterreviere von Feldlerche, Heidelerche- Gold- und Grauammer auf Grund des zu erwartenden relativ hohen Nutzungsdrucks (Spaziergänger mit Hunden, Hauskatzen) fraglich. Für die beiden dort verorteten Reviere der Feldlerche wird hier auf Grund der Größe und Weite der Fläche, wodurch der Offenlandcharakter gewahrt werden kann, dennoch von einem möglichen Erhalt ausgegangen.

Wegen des Verlustes ganzer Reviere ist hier von einer Verletzung des Zugriffsverbotes des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG auszugehen, wie es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für andere Arten auf Seite 48/49 richtig beschrieben ist.

Der Verlust nachgewiesener Quartiere von Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermäusen erfordert ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG. Es kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass angebotene Kästen, selbst wenn sie ein Jahr vor Zerstörung der angestammten Quartiere an geeigneten Stellen angebracht werden, ohne „time-lag“ die Funktion der bisherigen Quartiere übernehmen können. Dies gilt insbesondere für einen Wochenstubenquartierverbund, wie er für die Zwergfledermaus nachgewiesen werden konnte. Fraglich ist darüber hinaus, wo genau solche geeigneten Anbringungsplätze im räumlichen Zusammenhang vorhanden sein sollten.

3. Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)

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 insbesondere die südliche Fläche im Geltungsbereich als Grünfläche mit naturnaher Entwicklung und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellt. Der B-Plan widerspricht demnach den Darstellungen des LP.

Da zur Entwicklung des Plangebietes eine FNP-Änderung erforderlich ist, wäre auch der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben. Während für die 2. FNP-Änderung 2020 eine Trägerbeteiligung entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte, liegt der UNB noch keine Fortschreibung des LP vor. Insbesondere bei der Fortschreibung des LP ist dabei auch der Wegfall von Kompensationsmaßnahmen (sogenannte T-Flächen) entsprechend zu berücksichtigen. Ggf. sind daher über das eigentliche Plangebiet hinausgehende Teilflächen bei der erforderlichen Fortschreibung des LP zu betrachten (Darstellung weiterer Flächen für zu ersetzende Ausgleichsmaßnahmen, Bilanzüberarbeitung im LP).

b) Rechtsgrundlage:

zu a) 1:

§ 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG, m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 BauGB

zu a) 2:

§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

zu a) 3:

§ 5 Abs. 1 BbgNatSchAG

§ 9 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 5 Abs. 2a und 4 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

zu a) 1:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann gemäß § 30 Absätze 3 und 4 BNatSchG 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 dann 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.

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, das heißt 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 Absatz 2 Satz 1 Nummer 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.

Das heißt, dass das „neue Biotop“ in Form einer CEF-Maßnahme ein Jahr vor der Zerstörung des „alten Biotops“ hergestellt sein muss.

Zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope wurden im Vorfeld zu der

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

vorliegenden TÖB-Beteiligung umfangreiche Abstimmungen mit der Untere Naturschutzbehörde vorgenommen.

So soll der Verlust des Trockenrasens auf einer Gesamtfläche von 31.914 m² südlich des B-Plangebietes ausgeglichen werden (externe Maßnahme, im Verhältnis von 1:3).

Hierfür wurde seitens des Büros Hemeier ein Pflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet, welches u. a. eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung für die Entwicklung des Sandtrockenrasens enthält.

Ziel dieser Ausgleichsmaßnahme A3 ist die Entwicklung von Sandtrockenrasen auf bisher trockenen artenarmen Grünlandbrache-Standorten auf dem südlich vom Plangebiet gelegenen ehemaligen Flugfeld.

Dieser Standort ist aus naturschutzfachlicher Sicht für die Etablierung eines Trockenrasenbiotops geeignet.

Für die Überwachung der Durchführung dieser CEF-Maßnahme ist eine ökologische Bauüberwachung (ÖBB) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu beauftragen.

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn die CEF- Schutzmaßnahmen durch die ÖBB und die UNB abgenommen worden sind.

Darüber hinaus ist für die Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsfläche ein mehrjähriges Monitorings (ca. für 8 Jahre) vorzusehen.

Das Pflege- und Entwicklungskonzept muss Bestandteil des Antrages auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz sein.

Mit diesem Antrag werden dann auch die anerkannten Naturschutzverbände sowie der Naturschutzbeirat beteiligt.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Erteilung der 'biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung auch Voraussetzung für die Erschließungsmaßnahmen /Baufeldfreimachung ist.

Darüber hinaus können auch die nachfolgenden Baugenehmigungen aus naturschutzrechtlicher Sicht nur erteilt werden, wenn die Ausnahmegenehmigung erteilt wurde.

zu a) 2:

Feldlerche:

Für die Feldlerche sind externe Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Die Feldlerche ist die einzige Vogelart, deren zu erwartende Revierverluste durch das geplante Vorhaben nicht durch Maßnahmen auf dem Flugfeld kompensiert werden können. Auf ca. 75 ha Offenfläche wurden hier insgesamt 41 Feldlerchenreviere nachgewiesen (18 auf den nördlichen Offenflächen, 14 auf den südlichen und 9 auf den südwestlichen); was einer Dichte von etwa 5 Revieren/10 ha entspricht. Dies liegt an der oberen Grenze der aus der Literatur bekannten Siedlungsdichten der Art, sodass durch geplante, für viele Arten durchaus förderliche Maßnahmen, keine Verbesserung für die Feldlerche erreicht werden kann.' Im Gegenteil - durch geplante Gehölzpflanzungen ist auch hier eher mit einem Rückgang der

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

besiedelbaren Fläche zu rechnen. Eventuell kann dem durch eine Optimierung von Nahrungsflächen durch eine entsprechende Pflege entgegengewirkt werden. Dies wird in der Bewertung der geplanten Maßnahmen des Pflege- und Entwicklungsplans in Bezug auf die derzeitig vorhandene Avifauna auf Seite 11 der Brutvogelkartierung des Flugfeldes herausgestellt. Ein Ausgleich der Verluste, die durch die vom Bauleitplan vorbereitete Bebauung resultieren werden, ist auf dem Flugfeld jedoch nicht möglich.

Fledermäuse

Es ist rechtzeitig vor Beginn aller Abriss- und Sanierungsmaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Diese muss ein Konzept zur Hängung von Fledermausersatzkästen und folgende Angaben enthalten:

- Konkrete Benennung der zu verwendenden Kastentypen (Reinigung erforderlich?)
- Anbringungsorte der Kästen mit Begründung des Standortes
- Zeitlicher Ablauf von Anbringung und nachfolgender Zerstörung der Quartiere
- Ggf. Zustimmung des Verfügungsberechtigten von Gebäuden, an denen die Kästen angebracht werden sollen.
- Monitoring

zu a) 3:

Es ist ein LP, hier als räumlicher Teilplan, der den fachlichen Anforderungen entspricht, zu erarbeiten. Die Darstellungen sind in den Bauleitplan (FNP) zu übernehmen oder bei Nichtübernahme entsprechend zu begründen und dementsprechend auch für den konkreten B-Plan zu berücksichtigen.

2. Fachliche Stellungnahme

2.1. Rechtliche Sicherung Kompensationsmaßnahmen

Der § 1 a Absatz 3 Satz 4 BauGB lässt einen Ausgleich anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu. Sie stehen gleichberechtigt neben den anderen Möglichkeiten zum Ausgleich und haben eine festsetzungsersetzende Funktion.

Vertragspartner eines solchen städtebaulichen Vertrages muss in jedem Fall die Gemeinde sein; allein ein Vertrag zwischen dem Investor und den Eigentümern der Maßnahmegrundstücke genügt zur Sicherung der Maßnahmen im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB nicht.

Es ist erforderlich, dass die Finanzierung und Durchführung der dem Dritten übertragenen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich und wirtschaftlich hinreichend sichergestellt ist.

Dazu ist anzumerken, dass bei der bauleitplanerischen Abwägung bereits alle relevanten Vertragsinhalte im Zeitpunkt der

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Abwägungsentscheidung vorliegen müssen.

Der Vertragsabschluss muss daher vor dem Satzungsbeschluss zum BP erfolgt sein. Eine dahingehende Regelung enthält unter anderem der § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB für den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Vertragliche Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen sind mit den Darstellungen und Festsetzungen, die den Eingriff ermöglichen, über das Abwägungsgebot funktional miteinander verbunden. Fehler des Vertrages, die dazu führen, dass der vorgesehene Ausgleich rechtlich nicht zustande kommt bzw. nicht verwirklicht werden kann, haben zur Folge, dass ein in der Abwägung als Abwägungsmaterial eingestellter Ausgleich in Wahrheit nicht vorliegt. In diesem Fall schlagen Fehler des Ausgleichsvertrags als Fehler der Abwägung auf die Wirksamkeit der Darstellungen bzw. Festsetzungen zurück, die den Eingriff vorsehen.

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen muss auch in rechtlicher Hinsicht hinreichend gesichert sein, zum Beispiel durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde muss dann spätestens vor Beginn der Baufeldfreimachung der Nachweis über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorgelegt werden (mindestens jedoch die Beantragung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit).

2.2. Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Beteiligung (TÖB nach § 4 Absatz 1 BauGB) zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rangsdorf vom Dezember 2020 hat sich die Untere Naturschutzbehörde am 05.01.2021 (AZ: ST 1316/20/672/340) unter anderem auch zur Änderungsfläche 2 - Bückerwerke geäußert. Die Untere Naturschutzbehörde hatte mitgeteilt, dass sich südlich an das ehemalige Bückerwerksgelände großflächig Trockenrasenflächen anschließen.

Allerdings wurde hier auf Grund einer im Rahmen des B-Planverfahrens „Bückerwerke“ in den Jahren 2018 - 2019 durchgeführten Biotopkartierung festgestellt, dass sich dort als Hauptbestandbildner in den kurzrasigen Bereichen eine Grasart angesiedelt hat, die in Brandenburg nicht heimisch ist (vermutlich Westfälischer Schwingel). Nach mündlicher Rücksprache der Planerin mit dem Landesamt für Umwelt (LfU, Herrn Zimmermann) wurde am 05.03.2020 festgestellt, dass diese Flächen daher nicht als geschützte Trockenrasen nach § 30 BNatSchG einzustufen sind, so dass diesbezüglich seitens der UNB die ursprünglichen Einwendungen zurückgenommen wurden.

Bisher erfolgte allerdings noch keine erneute Beteiligung der Behörden zum FNP-Entwurf nach § 4 Absatz 2 BauGB, so dass momentan die Darstellungen des derzeit gültigen FNP der Gemeinde nicht bzw. nur teilweise mit den Darstellungen des oben genannten B-Planes übereinstimmen. Entsprechend der B-Planbegründung (Seiten 14 sowie 24-26) ist jedoch beabsichtigt, den FNP noch entsprechend zu ändern, ansonsten würde § 8 Absatz 3 Satz 2 BauGB gelten.

2.3. Artenschutz:

- Allgemein:

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Wenn hier nichts weiter ausgeführt wird, wird den Ausführungen der Gutachter und der Formulierung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zugestimmt. Diese werden dann als im weiteren Verfahren verbindlich angesehen.

- Ausnahmegenehmigung:

Der Bauleitplan bereitet die eigentlichen Baumaßnahmen lediglich vor, sodass die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes noch nicht unmittelbar ausgelöst werden. Sie kommen erst zum Tragen, wenn die bauvorbereitenden Maßnahmen beginnen. Häufig sind dies die Baufeldfreimachung, Erschließungsmaßnahmen oder in diesem Fall auch beabsichtigte Abriss- oder Umbaumaßnahmen von Gebäuden.

Da auf Grund der umfangreichen Verluste von Brutvogelrevieren und Fledermausquartieren eine Ausnahmegenehmigung von den Zugriffsverboten des besonderen Artenschutzes erforderlich wird, ist sicherzustellen, dass diese vor Beginn der genannten Baumaßnahmen vorliegt. Dazu ist mit einem beträchtlichen Vorlauf vor dem geplanten Beginn aller Bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen und unter Berücksichtigung bereits eingeplanter Bauzeitenbeschränkungen und artenschutzrechtlich vorgezogen umzusetzender Maßnahmen ein entsprechender formloser und begründeter Antrag an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu stellen.

Brutvögel:

Es wird, wie im ASB auf Seite 49 richtig beschrieben, eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Absatz 7 BNatSchG wegen des vollständigen Verlustes von Revieren der im B-Plan Gebiet nachgewiesenen Vogelarten erforderlich. Dies betrifft hier, über die im ASB genannten Arten hinaus, auch den Verlust von mind. 6 Revieren der Feldlerche. Aus der Sicht der UNB sollte der Antrag auf Ausnahmegenehmigung darüber hinaus auch den möglichen Verlust der Reviere der Grauammer und zusätzlicher Reviere der Heidelerche umfassen. Für diese Arten können die im PEP geplanten Maßnahmen entsprechende Kompensationsflächen bieten, sodass ein möglicher Verlust dieser Reviere rechtlich abgesichert wäre.

Reptilien:

Auf Grund der intensiven Kartierung durch erfahrene Sachverständige und der resultierenden, wider Erwarten, sehr geringen Präsenz von (Zaun)-Eidechsen wird der Einschätzung der Gutachter gefolgt, dass hier eine Umsetzung der Tiere innerhalb der lokalen Population erfolgen kann. Dies erfordert nicht zwingend eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG.

Allerdings kann eine Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes nur durch ein durchdachtes und auf Niveau einer Ausführungsplanung ausgearbeitetes Konzept zum Schutz der Art gewährleistet werden (Zäunung, Abfangzeiten, Methoden). Dies ist mit der UNB abzustimmen und ggf. sind die zu ergreifenden Maßnahmen dann in Form eines Verwaltungsaktes durch die UNB gegenüber dem Antragsteller zu fixieren. Insofern kann ein Antrag auf die Gewährung einer Ausnahme hier dennoch das effektivste Mittel zur Abwendung von Konflikten darstellen.

Ein Abfangen der Tiere gelingt nur in deren Aktivitätszeitraum zwischen Mitte März und Ende September/Okttober. In der Regel soll ein Abfang über eine Aktivitätsperiode der Tiere erfolgen. Die UNB wird hier jedoch auf Grund der geringen Anzahl nachgewiesener Tiere und der überschaubaren Flächengröße der abzufangenden Flächen mind. einen Abfang entweder von

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Beginn der Aktivitätsperiode bis Ende Mai (intensiver Fang vor der Eiablage) oder spätestens ab Anfang Juli bis zum Ende der Aktivitätsperiode festlegen. Da eine Baufeldfreimachung nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar stattfinden darf, ist dies in dem Zeitraum vor der Baufeldfreimachung als mindestens einzuhaltende Fangzeiträume zu berücksichtigen. Hinweis 8 auf der Planzeichnung ist entsprechend anzupassen

Pflege- und Entwicklungsplan:

Der Pflege- und Entwicklungsplan wird aus der Sicht des Artenschutzes, bis auf die oben genannten Einschränkungen, als sehr gut zur Kompensation der entstehenden Konflikte geeignet, bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Einteilung der Maßnahmenrealisierung in Phasen die rein artenschutzrechtlich vorgezogen umzusetzenden Maßnahmen, wie Hängung von Fledermauskästen oder Abfang von Eidechsen nicht berücksichtigt wurden und vor den jeweiligen Eingriffen ggf. zusätzlich umzusetzen sind.

2.4. Forstrechtliche Kompensation

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, werden innerhalb des B-Plangebietes 12.441 m² Wald überplant.

Für diesen Waldverlust ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, die im Zuge des B-Planes forstrechtlich abschließend kompensiert werden soll.

Für die forstrechtliche Kompensation wurde seitens der zuständigen Forstbehörde ein Kompensationsfaktor von 1:1 festgelegt.

Somit muss der Waldverlust durch eine Erstaufforstung oder Waldentwicklung auf insgesamt 12.441 m² kompensiert werden.

Hierfür ist vorgesehen, als externe Maßnahme auf dem ehemaligen Flugfeld Rangsdorf auf einer Fläche von 8.147 m² eine Erstaufforstung sowie auf weiteren 4.294 m² eine Waldmantelentwicklung vorzunehmen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird diesbezüglich das Einvernehmen nach § 17 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 7 Absatz 1 BbgNatSchAG erklärt.

2.5. Baumschutz/Gehölzschutz

- Bei der baubedingten Beseitigung von Gehölzen (Gebüsch, Bäume) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich von Gemeinden handelt es sich um einen gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft.

Daher unterliegt der betroffene Gehölzbestand allein der Eingriffsregelung. Nur in den Fällen, in denen die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt, ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde anzuwenden (z. B. nach dem Erlangen der Rechtskraft des B-Planes).

- Entsprechend des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener
-

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur ist bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Natur, insbesondere zur Anlage von Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen, gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden.

2.6. Eingriffsregelung

Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie der genauen Wegeföhrung des Rundweges um das Flugfeld ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung vorzulegen, aus der die konkreten Pflanzstandorte, die Anzahl und Pflanzqualität der Gehölze sowie deren Artenzusammensetzung hervorgehen muss.

Unter dem Punkt 8.6. 1 „Rundweg um das Flugfeld“/Lenkung Besucherverkehr“ des Pflege- und Entwicklungskonzeptes (Seiten 85-86) wird dargelegt, dass offenbleibt, ob der Weg um das Flugfeld nur für Spaziergänger und Wanderer nutzbar sein soll oder auch für Fahrradfahrer.

In jedem Fall sollen jedoch motorisierte Fahrzeuge oder Zweiräder ausgeschlossen werden, da das Konfliktpotenzial mit den landschaftsbezogenen Erholungsnutzungen nicht auflösbar ist und es andernfalls zu Störungen oder Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten kommen kann, was den Zielen der Naturschutzmaßnahmen entgegenlaufen würde.

Wie dieses Verbot für motorisierte Fahrzeuge oder Zweiräder (und damit auch Reitern oder bespannten Fahrzeugen) konkret umgesetzt werden soll, muss in einem Konzept dargelegt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 22 Absatz 1 BbgNatSchAG (in Verbindung mit § 59 BNatSchG) „Betreten der freien Landschaft“ hingewiesen.

Insbesondere muss auch geregelt werden, dass das Flugfeld nicht als Hundeauslaufplatz genutzt wird und damit die Brutvögel vergrämt werden.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

1. Hinweis zum Flächenpool der BBG

Insbesondere das Pflege- und Entwicklungskonzept überplant Flächen, für die bei der UNB ein Entwurf eines Flächenpools der BBG Rangsdorf vorgestellt worden sind. Die geplanten Maßnahmen widersprechen sich nicht mit den Vorstellungen dieses Flächenpools. Da eine konkrete Verortung der Maßnahmen im Flächenpool nicht vorliegt, sind im Ergebnis der Prüfung zur Abgleichung keine Einwendungen oder weitere Hinweise erforderlich. Zudem liegt keine Anerkennung des Flächenpools vor.

2. Hinweis zu den Rechtsgrundlagen - Punkt 1.1 der Begründung zum BP (Seite 9)

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Das BNatSchG wurde zwischenzeitlich am 18. August 2021 geändert. Das Zitat der Rechtsquelle lautet jetzt:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908).

Auch das BbgNatSchAG wurde 25.09.2020 geändert und wird wie folgt zitiert: 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)

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz — BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18. Aug. 2021 (BGBl. I, S. 3908)

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)

NatSchZustV

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung — NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)

Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg - Nummer 9 vom 04. März 2020

Anlagen:

- Zusammenstellung Prüfung Flächenpool (Auszug LP)

Luftbildauszug mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen aus dem PF-Bereich „Komplexe Kompensationsmaßnahmen

Zülowniederung“ Ausbau Flughafen BER

A8.3 – Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall vom 17.11.2021

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Folgende Altlast-Verdachtsflächen (ALVF) der ehemaligen WGT-Liegenschaften 102A und 102B sind in der Planzeichnung des BP RA-9-7 „Bücker Werke“ der Gemeinde Rangsdorf als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

Hubschrauber-Reparaturwerk 102A:

- ALVF 6U Zentrales Tanklager und ALVF 20 Müllablagerung
- ALVF 9/1U Kohlelagerplatz
- ALVF 14 alte Betankungsanlage
- ALVF 16/17/13U ehemalige Tankanlagen
- ALVF 25 Galvanik

Nachrichteneinheit 102B:

- ALVF 6 Bunker mit Tankanlagen ALVF 16 neu und ALVF 17neu
- ALVF 4/10U Tanklager

Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen der Bausubstanz und Versiegelungen sind nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Hierzu wird/wurde ein gesonderter Bericht erarbeitet. Die Planzeichnung enthält dazu den Hinweis 4 (ohne Festsetzungscharakter): „Auch außerhalb der ermittelten Altlastenverdachtsflächen/Altlastenflächen ist generell eine ingenieurtechnische Begleitung zu gewährleisten. Mit dem Rückbau und der geplanten sensiblen Umnutzung sind auch erhöhte abfallrechtliche Anforderungen bei kontaminierten Materialien (Belastung im Boden/ Bausubstanz in denkmalgeschützten Gebäuden) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das vorhandene Kanal- und Leitungssystem wird ebenfalls als Schwerpunkt eingestuft, um lokale Schadensherde (Nachweis der Schermetallbelastung) mit der geplanten Umnutzung zu beseitigen“. Seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) wird der im Hinweis 4 skizzierten Vorgehensweise sowie dem vorliegenden B-Plan RA-9-7 „Bücker Werke“ zugestimmt, sofern die nachfolgenden Forderungen und Hinweise berücksichtigt werden:

-
1. **Zusätzliche Kennzeichnung der ALVF 30/41 „Kanalisation“ mit den belasteten Strängen 1 und 3 in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.**
-
2. **Sanierung der Flächen des zentralen Tanklagers ALVF 6U und der Müllablagerung ALVF 20, bevor diese Flächen als reines oder allgemeines Wohngebiet erschlossen oder genutzt werden können.**
 3. **Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen der Fläche des ehemaligen Kohlelagerplatzes ALVF 9/1U vor Erschließung oder**
-

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nutzung als Mischgebiet oder für den „Nord-Süd-Verbinder“.

4. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen der alten Betankungsanlage ALVF 14 vor Erschließung oder Nutzung als allgemeines Wohngebiet oder öffentliche Grünfläche.
 5. Rückbaubegleitende Sicherung oder Sanierung der Tankanlagen ALVF 16/13U und 17
 6. Sanierung der Schadstoffbelastungen in der Galvanik-Halle ALVF 25 vor Nachnutzung (Denkmalschutz).
 7. Rückbau/Sanierung der Kanalisation ALVF 30/41, Strang 1 und 3.
-

8. Verzicht auf die Entnahme von Grundwasser

9. Verzicht auf die Nutzung von Tiefengeothermie

10. Keine Ableitung/Versickerung von Niederschlagswasser in kontaminierten Bereichen

Begründung:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.

Der 2021 neu zusammengefasste Bebauungsplan „RA-9-7 Bücker-Werke“ (Stand: 18.08.2021) umfasst zum größten Teil Flächen des ehemaligen WGT-Hubschrauber-Reparaturwerks (02POTS102A) inklusive der Hallen der ehemaligen Bücker-Werke und zum geringeren Teil Flächen der ehemaligen WGT-Nachrichteneinheit (02POTS102B). Für diese, von 1933 bis 1945 als Flugplatz und Flugzeug-Werk und von 1945 bis 1992 militärisch genutzten Liegenschaften liegen zahlreiche Altlastenuntersuchungen mit Berichten aus den Jahren 1997, 1999, 2001, 2005, 2007, 2009 und 2020 vor. Die mit Schadstoffen belasteten Bereiche (Boden und Grundwasser) wurden in den Lageplänen des Berichtes Ergänzende Erkundung, Spiekermann Ingenieure GmbH vom 30.06.2020, Anlage 1.2.1, 1.2.2 und Anlage 1.3 ausgewiesen. Diese Belastungsbereiche sind im B-Planentwurf mit Ausnahme der Kanalisation (ALVF 30/41) gekennzeichnet.

Für das Hubschrauber-Reparaturwerk (102A) wurden 1994 24 Altlast-Verdachtsflächen (ALVF), für die Nachrichteneinheit 14 ALVF erfasst. Weitere ALVF kamen im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen hinzu, so dass insgesamt 57 ALVF innerhalb des Bebauungsplanes RA 9-7 im Altlastenkataster enthalten sind. Von diesen 57 Altlast-Verdachtsflächen (ALVF) sind 13 ALVF von Abfällen beräumt und erkundet worden, so dass für einzelne Flächen der Altlast-Verdacht ausgeräumt werden konnte. Diese bearbeiteten 13 ALVF sind im Kataster als archivierte ALVF abgelegt. Aufgrund der nun geplanten geänderten

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nachnutzung besteht die Notwendigkeit, alle erfassten ALVF auf das Gefährdungspotenzial vor dem Hintergrund der nunmehr geplanten sensiblen Nachnutzung zu prüfen. Durch die Nutzung der letzten Jahrzehnte als Brachfläche bestand kein Handlungsbedarf. Durch die nun geplante Nutzung als Wohnflächen, Sport- und Freizeittflächen, Parkanlage etc. ergibt sich die Notwendigkeit einer Neubewertung.

Mit Sachstand aus dem Bericht Wessling Consult GmbH vom 03.06.2009 „Vertiefende Kontaminationserkundung auf Teilbereichen der ehem. WGT-Liegenschaft Rangsdorf“ erfolgte der Verkauf der Liegenschaft an die Terraplan Flugzeugwerk Rangsdorf Berlin Entwicklungsgesellschaft mbH & CO. KG. Seit dem Verkauf sind weitere Untersuchungen durchgeführt worden, welche in den Auslegungsunterlagen im Punkt 06 „Bericht zu ergänzenden Altlastenuntersuchungen, Spiekermann GmbH 06/2020“ und Punkt 07 „Baugrundgutachten Bücker-Werke, BBiG 11/2020 aufbereitet worden sind.

Der Bericht 06 der Auslegungsunterlagen zur „Ergänzenden Erkundung BUC-36 Rangsdorf (ehem. Bückerwerke)“ der Spiekermann GmbH Consulting Engineers“ vom 30.06.2020 umfasst 67 Seiten und 5 Anlagen und enthält die Ergebnisse der Beprobung (Boden-, Wasserproben) von 14 Kleinrammbohrungen (KRB), von 22 Oberflächenmischproben und aus 3 neue Grundwasserstandsstellen und 10 Alt-Pegeln. Zusammenfassend ergibt sich der folgende Sachstand (unterteilt nach den ehemaligen WGT-Liegenschaften, zu den Schadstoffparametern siehe Legende).

Zu 1: ALVF 30/41 Kanalisation (Reg.-Nr. 0348725158): besondere Relevanz hat der Strang 1 der Kanalisation (Abb. 8, Spiekermann GmbH, Erg. Erkundung, S. 31) von der Galvanik (ALVF 25) zur Pumpstation im Norden an der Walter-Rathenau-Straße. Im Strang 1 wurden MKW, BTEX, PAK und Schwermetallbelastungen nachgewiesen.

Ebenso ist der Strang 3 östlich der Reparaturwerkstatt mit MKW- und PAK-Kontaminationen auffällig, Gefahrenabwehr ist erforderlich. Der Strang 3 betrifft das Mischgebiet MI1, der Strang 1 die Allgemeinen Wohnflächen WA4, WA13 und den Ost-West-Verbinder.

Die Kanalisation ist in der Planzeichnung bislang nicht als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Analog zur ALVF 25 Galvanik hält die UABB die Kennzeichnung der Kanalisation (Strang 1 und 3) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, für erforderlich.

Zu 2. ALVF 6U Zentrales Tanklager (Reg.-Nr. 0348725146): massive Boden- und Grundwasserkontamination (MKW, BTEX, PAK) mit Sanierungsbedarf insbesondere im Grundwasserschwankungsbereich. Untersuchungen 2019 bestätigen die Belastungssituation. Gefahrenabwehr ist erforderlich.

ALVF 20 Müllablagerung (Reg.-Nr. 0328728455): MKW, PAK und Schwermetalle 2009 im Boden oberhalb Gefahrenschwelle, 2020 MKW im Boden nachgewiesen, Grundwasser mit BTEX und Arsen belastet. Gefahrenabwehr ist erforderlich.

Das zentrale Tanklager (ALVF 6U) und die Müllablagerung (ALVF 20) liegen zukünftig in verschiedenen Nutzungsbereichen: sowohl in den reinen Wohngebieten WR2 und WR3, im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie im Bereich der Planstraße L. Das zentrale Tanklager und die Müllablagerung sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zu 3. ALVF 9/1U Kohlelagerplatz (Reg.-Nr. 0328728444): Belastungen mit MKW, PAK, Schwermetallen (Arsen) im Boden, Gefahrenabwehr in Form von Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Der ehem. Kohlelagerplatz liegt teilweise im Mischgebiet (MI1) sowie auf der Trasse des Nord-Süd-Verbinders und ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zu 4. ALVF 14 Alte Betankungsanlage (Reg.-Nr. 0328728449): MKW und BTEX in Boden und Grundwasser in geringen Konzentrationen nachgewiesen, keine Untersuchungen auf PAK und Schwermetalle im Jahr 2009. Im Jahr 2019 auf PAK untersucht mit geringen Konzentrationen im Boden, im Grundwasser MKW, BTEX, PAK und Schwermetalle. Gefahrenabwehr erforderlich. Die alte Betankungsanlage (ALVF14) liegt im allgemeinen Wohngebiet WA13 sowie in der öffentlichen Grünfläche GR1, sie ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zu 5. ALVF 16/13U und 17 Tankanlagen (Reg.-Nr. 0328728451 und 0328728452): geringe MKW und BTEX-Konzentrationen 2009 vereinzelt nachgewiesen, 2019 geringe MKW-Belastung im Boden und BTEX und Schwermetalle im Grundwasser, Handlungsbedarf rückbaubegleitend, kontaminationsbedingter Mehraufwand möglich. Die Tankanlagen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und liegen im allg. Wohngebiet (WA11) sowie in der öffentlichen Grünfläche (GR1).

Zu 6. ALVF 25 Galvanik (Reg.-Nr. 0348725142): Belastungen mit Schwermetallen (Cadmium, Chrom VI, Kupfer, Nickel) im Grundwasser, Bodenuntersuchungen zuletzt 2007 mit geringen Belastungen MKW, Zink, sowie Cadmium, Chrom VI, Kupfer, Nickel, Cyanide und MKW im Grundwasser. Bei den Untersuchungen 2019 wurde Kupfer im Grundwasser nachgewiesen. Es besteht Handlungsbedarf rückbaubegleitend, kontaminationsbedingter Mehraufwand ist möglich. Die Halle mit der Galvanik ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und liegen im allg. Wohngebiet (WA13). Für die Halle besteht Denkmalschutz.

Zu 7. Der Strang 1 der Kanalisation (siehe Punkt 1) ist mit MKW, BTEX, PAK und Schwermetallen kontaminiert, im Strang 3 sind MKW- und PAK-Kontaminationen auffällig. Die Kanalisation sowie der angrenzende Boden sind zu reinigen, ggf. rückzubauen oder zu sanieren.

Zu 8. Die Grundwasserentnahme durch Gartenbrunnen ist im Bereich der Grundwasserkontaminationen vor Abschluss der Sanierung derzeit nicht genehmigungsfähig. Dies betrifft die Bereiche ALVF 6U zentrales Tanklager, ALVF 14 alte

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Betankungsanlage, ALVF 16/13U und 17 Tankanlagen und ALVF 25 Galvanik.

Zu 9. Die Nutzung der Tiefengeothermie ist im Bereich der Grundwasserkontaminationen vor Abschluss der Sanierung derzeit nicht genehmigungsfähig. Dies betrifft die Bereiche ALVF 6U zentrales Tanklager, ALVF 14 alte Betankungsanlage, ALVF 16/13U und 17 Tankanlagen und ALVF 25 Galvanik.

Zu 10. Aufgrund der zahlreichen Bodenkontaminationen auf den Altlast-Verdachtsflächen und der Fremdstoffe im Oberboden muss die Ableitung von Niederschlagwassers als Versickerung in kontaminierten Bereichen ausgeschlossen werden. Eine Direkteinleitung in den Zülowkanal im Süden wird bevorzugt.

Die notwendigen Arbeiten sind erst nach Abstimmung mit der UABB durchzuführen. Für Rückfragen und zur Abstimmung steht Herr Isenberg (unter Tel.-Nr. 03371/608-2406) als Ansprechpartner zur Verfügung. Erläuterung der Abkürzung der Schadstoffparameter:

MKW: Mineralölkohlenwasserstoffe

BTEX: aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Ethylenbenzol, Xylol)

PAK: polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die im Bericht Spiekermann vom 30.06.2020 auf Seite 55 getroffene Aussage, dass die ALVF „schadstofffrei“ sind, wird seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) nicht mitgetragen. Belastungsnachweise im Boden unterhalb der Gefahrenschwelle stehen bei der geplanten sensiblen Nachnutzung und den geplanten Baumaßnahmen dem Wiedereinbau entgegen und erfordern abfallrechtlich die Entsorgung des Bodens. In den Auflistungen wird daher explizit auf kontaminationsbedingten Mehraufwand hingewiesen. Dies betrifft auf den Flächen des Hubschrauber-Reparaturwerks (102A) die ALVF 3/15U Schrottplatz, 6 Lager- und Werkstattgebäude, 12/8U Wartungsrampe und auf Flächen der Nachrichteneinheit (102B) die ALVF 16neu Tankanlage Bunker, ALVF 17neu Tankanlage Notstromaggregat und ALVF 4/10U Tanklager.

Begründung:

ALVF 3/15U Schrottplatz (Reg.-Nr. 0328728438): hier wurden Belastungen mit MKW und Schwermetallen unterhalb der Gefahrenschwelle nachgewiesen, kontaminationsbedingter Mehraufwand ist möglich. Der Schrottplatz erstreckt sich parallel

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

zur Bahnlinie und ist in der Planzeichnung als Sondergebiet Sport und Dienstleistung bzw. Parkplatz und Dienstleistung (SO1) ausgewiesen.

ALVF 6 Lager und Werkstattgebäude (Reg.-Nr. 0328728441): hier ergaben die Untersuchungen MKW im Grundwasser unterhalb der Gefahrenschwelle, es sind keine Bodenuntersuchungen auf MKW und Schwermetalle erfolgt, somit ist kontaminationsbedingter Mehraufwand möglich. Für das Lager und Werkstattgebäude besteht Denkmalschutz, es liegt gemäß Planzeichnung im Mischgebiet (MI1).

ALVF 16neu Tankanlage Bunker (Reg.-Nr. 0348725161): Bei den Untersuchungen 2009 wurden Belastungen mit MKW und BTEX unterhalb der Gefahrenschwelle gemessen. Die Untersuchungen 2019 ergaben keine Schadstoffnachweise, kontaminationsbedingter Mehraufwand ist dennoch möglich. Der Bunker mit der Tankanlage ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und liegt sowohl im allg. Wohngebiet WA6, in der Planstraße C, sowie teilweise im allg. Wohngebiet WA10.

ALVF 17neu Tank Notstromaggregat (Reg.-Nr. 0348725162): Belastungen mit MKW und BTEX unterhalb der Gefahrenschwelle bzw. ohne Nachweis bei den Untersuchungen 2019, kontaminationsbedingter Mehraufwand ist möglich. Diese Fläche liegt in der Planzeichnung in folgenden Bereichen: allg. Wohngebiet WA10, Ortsteilplatz, Parkplatz mit Tiefgarage (TGa), und teilweise im allg. Wohngebiet WA9.

Das Tanklager ALVF 4/10 (Reg.-Nr. 0328728463) liegt überwiegend außerhalb der B-Planfläche. Hier erfolgten der Rückbau und die Sanierung 2005, wobei Restbelastungen mit MKW und BTEX im Boden und Grundwasser verblieben sind. Das Tanklager grenzt in der Planzeichnung teilweise an den Wald (W1).

Verdachtsflächenübergreifend zu beachten:

Für den Oberboden auf der gesamten Liegenschaft besteht der Verdacht auf Schadstoffanreicherung durch Fremdstoffe. Im Rahmen verschiedener Untersuchungen (Wessling 2007, Wessling 2009), zuletzt auch im Rahmen der Baugrunduntersuchungen BBiG und Spiekermann 2020 wurden im Oberboden Hinweise auf Schadstoffe (MKW, PAK) dokumentiert und teilweise unkritische, aber erhöhte TOC-Werte gemessen. In den jüngsten Schurfuntersuchungen (Spiekermann 11/2020; nicht in den Auslegungsunterlagen B-Plan RA 9-7 enthalten) sind die oberen 10 cm (im Bereich der Grasnarbe) nicht mit untersucht worden. Das Gutachten Wessling 2009 empfiehlt zu den ALVF 9/1 U Kohlelagerplatz und ALVF 20 Müllablagerung, den oberflächennahen Horizont (bis mind. 40 cm u GOK) aus Vorsorgegründen flächendeckend auszutauschen und zu entsorgen. Zahlreiche Erfahrungen mit anderen für Wohnzwecke nachgenutzte WGT-Liegenschaften belegen die Notwendigkeit der Umsetzung dieses Vorschlages.

Ferner sind die Hinweise gemäß Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) „Errichtung, Abbruch und Umbau von baulichen Anlagen“ vom 30. Januar 2020 zu berücksichtigen“. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter dem Menüpunkt „Was erledige ich wo“ - Merkblätter – Umweltamt abrufbar.

Hinweise

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Aufgrund der Altlastensituation wird aus wasserbehördlicher Sicht empfohlen, dass bereits im B-Planverfahren darauf hingewiesen wird, dass jegliche Bohrungen (hier zur Grundwasserentnahme und Grundwassernutzung in tieferen Bereichen - Geothermie) trotz Sanierung wasserbehördlich nicht in Aussicht gestellt werden können. Die Gefahr zusätzlicher Grundwasserverunreinigungen durch diese Vorhaben (hier durch eine erheblich große Anzahl von Bohrungen für Wärmepumpen aufgrund der Bebauungsdichte) bzw. Entnahme von verunreinigtem Grundwasser kann aufgrund der bekannten Vornutzung auch außerhalb der Altlastverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden (siehe Einwendungen).

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist damit nicht vollständig untersagt. Es besteht die Möglichkeit der Errichtung von Luft-Wärmepumpen oder Wärmepumpen mit Flächenkollektoren oder Spiralkollektoren.

Die Entnahme von Grundwasser wird damit jedoch bewusst reglementiert.

Grundsätzlich wird den allgemeinen Festsetzungen zur Niederschlagswasserableitung gefolgt. Hier ist zwingend darauf zu achten, dass zur Versickerung ausschließlich nicht kontaminierte Bereiche bzw. kontaminationsfreie Flächen festgesetzt werden. Ist das nicht möglich, sollten generell Ausnahmeregeln entsprechend TF 40 der Textfestsetzungen für die Niederschlagswasserversickerung/-ableitung aufgenommen werden. Kann das für die öffentliche Erschließung und Bebauung nicht gewährleistet werden, sind Ableitungsmöglichkeiten in den südlichen Zülowkanal zu bevorzugen und planungsrechtlich mittels Leitungsrecht zu sichern.

Aus Sicht der Betroffenheit oberirdischer Gewässer gibt es keinen Äußerungsbedarf. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage mehrerer temporär wasserführender Kleingewässer von geringer Größe geplant. Hier liegt die Zuständigkeit bei der Oberen Wasserbehörde, die jedoch für diese Größenordnung kein Gewässerausbauverfahren durchführen will. Dennoch besteht dort Abstimmungsbedarf.

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl I/17, [Nr. 28])

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

A8.4 – Straßenverkehrsamt vom 16.11.2021

nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum Vorhaben keine Einwände.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Ich möchte jedoch auf Folgendes hinweisen:

- Aus der Begründung geht hervor, dass die Anliegerstraße (8,80m) und die Anliegerstraße (schmal 8,05m) mit einem 2,30 m bzw. 1,80 m breiten Gehweg geplant sind. Straßenbegleitende Gehweg sollten gemäß der RAST 06 im Regelfall eine Seitenraumbreite von 2,50 m erhalten, so dass sich zwei Fußgänger begegnen können.

Ferner sind die öffentlichen Stellplätze in den Planstraßen benannt und beschrieben.

- Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes sind zu wenig Stellplätze vorgesehen, was aus mehreren Gründen geschlussfolgert wird:
- Erfahrungsgemäß reichen die Stellplätze auf dem Privatgrundstück nicht aus.
- Die Stellplätze in der Tiefgarage werden aus Kostengründen von den Mietern oftmals abgelehnt.
- Im Sportforum werden Veranstaltungen stattfinden, wo Parkdruck die Folge ist.
- Es ist fraglich, ob das Parkhaus am Sportforum für Lehrkräfte, Mitarbeiter, Eltern, Schüler, Besucher ausreichend ist.
- Das Denkmalensemble wird ein Anziehungspunkt für Besucher bleiben.
- Das generelle Parkproblem in Rangsdorf ist bekannt und sollte bei Neuaufstellung eines BP nicht außer Acht gelassen werden.

Es wird empfohlen, die vorgenannten Punkte nochmals zu prüfen.

Das Straßenverkehrsamt ist in weitere Planungen einzubeziehen.

A8.5 – Landwirtschaftsamt vom 29.10.2021

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.

A8.7 – Denkmalschutz vom 16.11.2021

hinsichtlich des Baudenkmalschutzes bestehen zum vorgelegten B-Plan im Grunde keine Bedenken. Die vorab vereinbarten Eckpunkte, die den Denkmalschutz betreffen, wurden nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus regeln die unter Punkt 10.16. aufgeführten örtlichen Bauvorschriften erfreulicherweise auch Belange des

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Baudenkmalschutzes im Detail.

Allerdings ist zu regeln, dass das Flugfeld des ehemaligen Flugplatzes freigehalten werden muss. Ausgleichspflanzungen sind nicht erlaubnisfähig.

Bodendenkmalpflege:

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.

Hinweise:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

A8.8 – Ordnungsamt vom 11.11.2021

Nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus unserer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Forderungen (F), Bedenken (B) und Hinweise (H):

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle:

1. H: Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, so müssen Flächen entsprechend der „Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr“ in Verbindung mit der „DIN 14090“ hergestellt werden. Grundlage: § 5 BbgBO
2. F: Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich notwendige Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mind. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.
3. H: Nach Rücksprache mit Herrn Ramlow (Leiter FF Rangsdorf) und Herrn Steinau (Sachbearbeiter Brandschutz in Rangsdorf) wurden keine Festlegungen bezüglich der Löschwasserversorgung im Plangebiet getroffen.

Die Anlage „09_brandschutztechnische_stellungnahme_cdi_ingenieure_01-2021“ weist Fehler auf, mindestens in Bezug auf die Entfernung von Bewegungsflächen als auch in Bezug auf die Elektrifizierung von Löschwasserentnahmestellen. Im

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Weiteren ist der Löschwasserbedarf (Grundschatz) nicht allein von der Geschosszahl abhängig, sondern richtet sich unter anderem auch nach der Ausbreitungswahrscheinlichkeit. Siehe dazu auch Punkt 2 dieser Stellungnahme.

4. F: Die fahrbahnseitige Erschließung muss mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.

5. H: Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.

Seitens der Unteren Jagdbehörde:

H: Die Fläche des Bebauungsplanes ist Teil des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes Rangsdorf und bis zum 31.03.2040 jagdrechtlich verpachtet.

B: Mit der Verwirklichung der Planung gehen dem Jagdbezirk knapp 30 ha bejagbare Fläche verloren. Diese steht den aktuell dort vorkommenden Wildarten dann nicht mehr zur Verfügung. In einem solch urban geprägten Raum, wie dem Speckgürtel um Berlin, wiegen solche Lebensraumverluste besonders schwer.

H: Zu den im Planungsgebiet vorkommenden und dem Jagdrecht unterliegenden Arten gehören, das Reh- und Schwarzwild sowie diverse Vogelarten, die diese Fläche als Brut- und Nahrungshabitat nutzen. Zu nennen wären die Ringeltaube, Fasan, Elster oder Eichelhäher. Auch besonders geschützte Greifvögel, wie der Mäusebussard oder der Rotmilan, nutzen die Offenlandflächen für die Nahrungssuche.

H: Die Verwirklichung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im direkten Umfeld des Planungsraumes ist zu begrüßen, werten Sie doch die vorgesehenen Flächen durch Schaffung von Kleinstrukturen auf. Hierbei ist zu beachten, dass die Lenkung der Erholungssuchenden (Wegeplanung) so vorgenommen wird, dass ausreichend ungestörte Bereiche entstehen, in welche sich das Wild zurückziehen kann.

H: Bei der Planung und Anlage von Grünflächen im Bereich der Bebauung ist die Durchgängigkeit zu den im rückwärtigen Bereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu beachten. Diese ermöglichen als Trittsteine die Vernetzung der örtlichen Wildlebensräume. Um weitere, mögliche ortsnahe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu eruieren, sollten die Eigentümer*innen umliegender Eigenjagdbezirke bzw. die umliegenden Jagdgenossenschaften, als Vertreterin der Grundstückseigentümer, beteiligt werden.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

A10 Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Wünsdorf vom 23.11.2021

Die Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf -untere Forstbehörde-, erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange aus forstfachlicher Sicht gemäß § 4 Abs.2 BauGB1 zum Inhalt des Entwurfs: Begründung Stand 18.08.2021 und Umweltbericht 20.07.2021.

Von der Planung werden forstrechtliche Belange direkt betroffen. Gemäß Planung werden

- **7.157 m² vorhandene Waldfläche als Wald festgesetzt**
- **12.441 m² Wald mit einer anderen Nutzungsart überplant**

Die Flächengrößen sind plausibel und werden seitens der unteren Forstbehörde als Grundlage anerkannt.

Gemäß § 8 (1) LWaldG2 darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Gemäß § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Vorliegender Entwurf erreicht eine solche forstrechtliche Qualifizierung noch nicht.

Damit von § 8 (2) Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht werden kann, bedarf es nachfolgender Ergänzungen und Korrekturen:

- 1. flurstücksscharfe Darstellung der überplanten Waldflächen Gemarkung —Flur-Flurstück-Flächengröße Waldumwandlung (m2)**
- 2. Vorlage einer Genehmigung zur Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG für die Ersatzaufforstungen (Maßnahme C1 und C2)**
- 3. Ergänzung je ein Maßnahmeblatt für die Ausgleichsmaßnahme C1 und C2 (Inhalt mindestens Pflege und Entwicklungskonzept, Nr. 8.3.1 und 8.3.2, S.79-81)**
- 4. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung**
- 5. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen**

Da die forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen i.S. § 8 (3) außerhalb des B-Plangebietes liegen, muss die Sicherung derer, über einen öffentlich rechtlichen Vertrag (örV) bzw. städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die Nachforderungen Nr. 2-5 können Bestandteil dieses Vertrages sein. Der Vertrag muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Hinweis:

Eine Sicherheitsleistung für die forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist gem. der vorliegenden Unterlagen, nicht

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

vorgesehen. Sofern eine solche Sicherung bis zum Erreichen des Stadiums einer gesicherten Kultur erfolgen soll, wird folgende Herleitung für den öV empfohlen:

Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus den Kosten einer standortgerechten Laubmischbestandskultur bzw. der Anlage eines Waldrandes einschließlich deren Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege. Maßnahme C1: $8.147 \text{ m}^2 \times 1,51 \text{ €/m}^2 = 12.302 \text{ €}$ (gerundet)

Maßnahme C2: $4.294 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ €/m}^2 = 5.754 \text{ €}$ (gerundet)

Für die Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von insgesamt 18.056,- €.

Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse. Vielen Dank im Voraus

A17 Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung vom 02.11.2021

Zur Bepanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

A29 Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 07.01.2022

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand: 18.08.2021) des Bebauungsplanes RA-9-7 „Brücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:

1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des LuBB.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.
3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.
4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes RA-9-7 „Brücker-Werke“ der Gemeinde

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Rangsdorf.

Begründung:

Das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet zu dem Vorentwurf (Stand 18.12.2020) des Bebauungsplanes RA-9-7 „Brücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf liegt ca. 10,5 km südwestlich vom Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt (BER) und damit außerhalb des nach § 12 LuftVG festgesetzten Bauschutzbereiches.

Somit befindet sich das Plangebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen.

Eine Beeinträchtigung der zivilen Luftfahrt ist durch die genannten Festsetzungen (reines Wohngebiet, allg. Wohngebiete, Mischgebiet, Sondergebiete – SO Parkhaus und Dienstleistungen; SO Sport und SO Sport und Dienstleistungen mit max. vier Vollgeschossen und einer max. Firsthöhe von 16 m) nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt zudem in der Umgebung von Schutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen). Gemäß § 18a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF).

Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes RA-9-7 „Brücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf.

Hinweise:

1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde bitte erneut zur Prüfung einzureichen.

2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

3. Mit den Flugbewegungen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld bzw. am künftigen Verkehrsflughafen BER sind Fluglärmbelastungen für die Umgebung des Flughafens verbunden.

Am 13.08.2004 wurde der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ erlassen. Dieser enthält unter anderem Schallschutzaufgaben, die von der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB) zu erfüllen sind. Die FBB hat basierend auf den Festsetzungen der Planfeststellung das Schallschutzprogramm BER zur Realisierung der Ansprüche auf Schallschutz entwickelt. Die Verantwortung für die Umsetzung des Programms liegt bei der FBB. Es wird darauf hingewiesen, dass Berechtigte ihre Ansprüche aus dem Planfeststellungsbeschluss – sofern gewünscht – gegenüber der FBB geltend zu

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

machen haben (Adresse: Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Bereich Schallschutz, 12521 Berlin). Im Übrigen sind die verbindlichen Vorgaben des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) zu beachten, dessen Vollzug sich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt befindet.

4. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-) Genehmigungsverfahren.

Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.

A30 Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH vom 11.11.2021

Wir bedanken uns, für die mit Schreiben vom 15.10.2021 übersandten Unterlagen. Diesen entnehmen wir, dass die Gemeindevertretung Rangsdorf den Bebauungsplanentwurf RA 9-7 „Bücker-Werke“ und die Zusammenlegung mit dem B-Plan RA 23-1 beschlossen hat. Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH wird am Planaufstellungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung der Beteiligungsunterlagen ist festzustellen, dass von uns zu vertretende Belange nicht berührt sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass Kosten für Schutzmaßnahmen und / oder Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung, baulichen Nutzung bzw. planungsrechtliche Sicherung des Standortes erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.

Sollten Sie Rückfragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie, die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH ggf. durch Zusendung der Abwägungsergebnisse, des Satzungsbeschlusses, der geänderten Planunterlagen oder/und der genehmigten Planfassung weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

A32 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände vom 25.11.2021

die Im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend Ihre Stellungnahme, Äußerung und Ein-wendung zum o.g. Verfahren:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde 15834 Rangsdorf hat am 31.08.2021 beschlossen,

1, die Geltungsbereiche des BP RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" und des BP RA 234 "Nord-Süd-Verbinder / Bücker-Werke"

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

(des letzteren in Teilen) zum BP RA 9-7 "Bücker-Werke" zusammenzuführen,

2. den hier neu vorgelegten BP RA 9-7 "Bücker- Werke" zu billigen und öffentlich auszulegen.

Zu dem BP RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" haben wir am 14.10.2020 eine vorläufige positive Stellungnahme abgegeben. Bei der Durchsicht der zum neuen BP RA 97 "Bücker-Werke" vorgelegten Unterlagen haben wir wiederum einen positiven Eindruck gewonnen. Die Integration eines Teiles des bereits rechtsgültigen BP RA 23-1 "Nord-Süd-Verbinder / Bücker-Werke" und des ebenfalls bereits rechtsgültigen BP RA 9-5 "Puschkinstraße Süd" lag nahe, da es um die Erschließung des Gebietes des ursprünglichen BP RA 9-7 "Bücker- Werke Rangsdorf" geht (s. BP RA 9-7 "Bücker-Werke" Begründung S. 941. 17-19, 44-47).

Für den Erhalt und die umweltfreundliche und zugleich aufwertende Ausgestaltung des ehemaligen Flugfeldes, das sich südlich an das Plangebiet anschließt, hat sich eine nach dem Jahr 1989 entstandene und später in die Grüne Liga Brandenburg übernommene Bürgerinitiative immer eingesetzt. Wir begrüßen daher die in dem jetzt zur Stellungnahme vorgelegten BP. RA 9-7 "Bücker-Werke" getroffene Festlegung, das Flugfeldgelände nicht nur zu erhalten, sondern es dabei zu nutzen für Maßnahmen "zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (Begründung S. GO, vgl. ebd. 5, 108. 151 f.); dies gilt auch für das dazu entworfene "Leitbild" /ebd. S. 149 f.).

Einen informativen Überblick über die Schwere des Eingriffs in die Natur (eingeschlossen die Landschaft) des von dem Bauvorhaben RA 9-7 "Bücker-Werke" betroffenen Gebietes bieten die Seiten 129 f, der Begründung und die "Flächenbilanz" ebd. S. 203. Trotzdem lehnen wir die Planung in der vorgesehenen Ausgestaltung nicht ab. Unbedingt zu beachten und einzuhalten sind aus unserer Sicht die im Zusammenhang mit den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan gegebenen "Hinweise" Nr. 5. 6. 8 (Begründung S. 202 f.).

Wir bitten um die Zusendung der Abwägung und 'die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nachbargemeinden

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
B1	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung vom 18.11.2021	

Gegen die geplanten Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes (WA, WR, MI u.a.) bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.

B2	Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
----	------------------------------

B3	Stadt Mittenwalde
----	-------------------

B4	Stadt Zossen vom 10.12.2021
----	-----------------------------

Die Belange der Stadt Zossen werden nach Durchsicht der Unterlagen nicht berührt.

B5	Stadt Ludwigsfelde, Stadtplanungsamt vom 19.10.2021
----	---

Mit Schreiben vom 15.10.2021 wurde die Stadt Ludwigsfelde am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf in der Fassung 18.08.2021 beteiligt. Da durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Ludwigsfelde nicht betroffen sind, wird der Sachverhalt nicht als Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht.

Durch das o. g. Planverfahren werden die Belange der Stadt Ludwigsfelde nicht betroffen. Für die Beantwortung von Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Teil II - Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
C2	Private Einwender 1 und 2 vom 20.10.2021	

Bebauung Flugfeld

Grundsätzlich unterstützen wir eine Entwicklung des Bückergeländes, jedoch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Baudenkmals.

1. Im Bebauungsplan wurde nicht nachgewiesen, dass das Flugfeld unbebaut bleibt.

In Umsetzung des Bescheides der Denkmalschutzbehörde fordern wir, dass das Flugfeld als Flächendenkmal mit einem Durchmesser von mindestens 1000 m erhalten bleibt und maßstabsgerecht im Bebauungsplan eingezeichnet wird.

Das ursprüngliche Flugfeld hatte eine Fläche von 1000 m x 1500 m. (Quelle: S. Wietstruck, Bückerverflugzeugbau, Bundesarchiv Berlin)

2. Im Bebauungsplan wurde nicht nachgewiesen, dass die geplante Bebauung (dreigeschossig mit einer Höhe von 15 m bzw. viergeschossig mit 16,5 m), die denkmalgeschützten Hallen nicht überragen, in Konkurrenz zu diesen stehen bzw. die freie Sicht auf die Hallen nicht behindern.

Deshalb fordern wir, dass die geplanten Häuser nicht mehr als 2 Geschosse haben dürfen.

3. Kompensationsmaßnahmen auf dem Flugfeld in Form von Bepflanzungen mit Bäumen und Gehölzen sind nicht denkmalgerecht. Das Flächendenkmal Flugfeld würde innerhalb kürzester Zeit verloren gehen.

Anlagen:

Kartenmaterial Flughafen Rangsdorf bei Berlin (1936)

Anlage zur Beurteilung des Denkmals vom 20.03.1999

C3	Private Einwender 1 und 2 vom 27.10.2021	
----	--	--

KEINE Harmonisierung des Bebauungsplanes RA 9-7 mit angrenzenden Bebauungsplänen RA 23, RA 9-5, RA SW 1B, RA SW 2A und Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Im Bebauungsplan RA 9-7 sollten die gleichen Prämissen Wie in den benachbarten Bebauungsplänen gelten:

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none">- ruhiger Wohnstandort mit hohem Durchgrünungscharakter- Schaffung einer offenen stark durchgrünten Siedlungsstruktur sowie eines harmonischen Ortsbildes- harmonische Einbindung in die Umgebung- Grundstücksgröße abgeleitet aus den typischen umgebenden Siedlungsstrukturen mit starkem Durchgrünungscharakter- max. 2 Vollgeschosse- Hausform Einzel- und Doppelhäuser- Traufhöhe 6,50 m <p>Um eine bauliche Dominanz gegenüber den denkmalgeschützten Bestandsbauten zu vermeiden, sollten für den RA 9-7 die Vorgaben des bestehenden RA 23 Anwendung finden und eine maximale Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen gelten.</p> <p>Auszug aus RA 23 (Begründung RA 23 S. 59)</p> <p>.... Dadurch soll in unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden eine bauliche Dominanz der neuen Gebäude gegenüber den Bestandsbauten, vermieden werden. Des Weiteren wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit soll die Errichtung von Hausgruppen oder Doppelhäusern unterbunden werden, da diese mit der denkmalgeschützten Bebauung nicht harmonieren würde</p> <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes zeichnet ein Gebiet mit städtischen Bauformen und städtischer Baudichte, das sich nicht ansatzweise in den dörflichen Charakter des Ortes einfügt. Hinzu kommt, dass die Baudenkmäler durch die Bauhöhe und Baudichte überhaupt nicht mehr zur Geltung kommen. Dies widerspricht dem Bescheid der Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Anlagen:</p> <p>Auszug aus Begründung B-Plan RA23 (Stand April 2017, Seite 59)</p> <p>Tabellenübersicht Vergleich B-Pläne Süd West 2A, Süd West 1B, Puschkinstraße Süd, RA23 Nord-Süd-Verbinder</p>	
C5	Privater Einwender 4 vom 14.10.2021	
	<p>Hiermit mache ich von meiner gesetzlich eingeräumten Möglichkeit Gebrauch und gebe zu dem genannten Bebauungsplanentwurf, der in der Sitzung der Gemeindevertretung am 31. August 2021 beschlossen wurde, folgende Stellungnahme ab:</p> <ul style="list-style-type: none">- ich bin für die Bebauung des Bückergeländes, aber: <p>um eine ausgewogene Verkehrsbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow auch bereits während der Bauphase</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>erreichen zu können, fordere ich, dass zunächst vor dem Beginn der Bauarbeiten auf dem Bückergelände die Erschließungssituation des Geländes dergestalt verbessert wird, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- eine umfassende Folgekostenübernahme durch den Investor erfolgt- der sog. Nord-Süd-Verbinder (von Seebadallee bis zum Übergang Pramsdorf) gebaut wird.- der sog. Ost-West-Verbinder (vom Nord-Süd-Verbinder zur Stauffenbergallee) gebaut wird.- der Brückenbau als Bahnquerung in Pramsdorf errichtet wird und der Ausbau der Pramsdorfer Straße zur B96 erfolgt.- die Puschkinstraße und die Birkenallee saniert werden.- die Kienitzer Straße saniert wird.- die Großmachnower Allee und Straße bis zur Bergstraße saniert wird.- eine Ampel an der B96/Weidenweg inkl. Abbiegespuren errichtet wird.- Eine umfassende Verkehrsanalyse einschl. der drei Ortseinfahrten zur B96 erfolgt.- Der Verkehr auf alle Ortseinfahrten zur B96 verteilen.- Kein Baustellenverkehr zum Bückergelände durch das Ortszentrum und den Tunnel erfolgt.- Die Fläche des Bebauungsplans von ca. 120.000 qm ist zu groß und sollte auf 80.000 qm X 40000 qm 10.000 qm begrenzt werden.- Zur Wahrung des Ortsbildes sollten keine „Klötze“ errichtet werden, sondern nur Satteldächer zugelassen werden.- Die Gebäudehöhe sollte auf X zwei Vollgeschosse oder	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none">- drei Vollgeschosse begrenzt werden. - Die Nahversorgung des Bückergelände muss durch lokale Einrichtungen im Bückergelände erfolgen. Entsprechende Flächen sind vorzusehen.- Soziale Infrastruktur (Ärzte, Zahnärzte, usw.) ist im Bückergelände zur Verfügung zu stellen.- Es müssen genügend Kita-, Hort- und Schulplätze sichergestellt werden. - Die Stellplätze müssen nach den Vorgaben einer neuen Stellplatzsatzung errichtet werden. - 20 Prozent der neuen Wohnungen im Bückergelände sollen für Vorzugskonditionen an heute bereits in Rangsdorf lebende Einwohner verkauft werden.	

C6 Private Einwender 1 und 2 vom 01.11.2021

Wie C5 aber handschriftlich noch wie folgt ergänzt:

- **Die Fläche des Bauungsplans von ca. 120.000 qm ist zu groß und sollte auf**
80.000 qm
40000 qm
10.000 qm
X 50.000 qm begrenzt werden.

Weitere Anmerkungen und Hinweise zum Bauungsplan:

Vor der Beschlussfassung zum Bauungsplan muss das Abwasserkonzept für das neue Bauungsgebiet vorgestellt und genehmigt werden, da die vorhandenen Abwassernetze bereits am Limit sind.

C7 Private Einwender 1 und 2 vom 01.11.2021

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Schutz des vorhandenen Baumbestandes an der nördlichen Grenze WR 1, WR 2 und WR 3</p> <p>am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes befindet sich eine Grünzone mit schützenswerten Pflanzen und Bäumen. Dies ist ein wichtiger Brut- und Lebensraum für Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde nicht dargelegt, wie der bezeichnete Lebensraum geschützt wird.</p> <p>Wir fordern die Vergrößerung des Abstandes zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze im Nordteil von 3 m auf 20 m und damit den Erhalt dieses wichtigen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.</p> <p>Hier leben: Rotmilan (streng geschützt), Feldlerche, Goldammer, Kuckuck, Gartenrotschwanz, Pirol, Waldohreule, Star, Ringelnatter, Zauneidechse</p> <p>Des Weiteren sind die Bäume bedeutende CO₂-Verbraucher und wirken somit dem Klimawandel entgegen.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen für diesen Lebensraum auf dem denkmalgeschützten Flugfeld sind nicht denkmalgerecht.</p>	
C8	Privater Einwender 5 vom 03.11.2021	
	<p>Siehe C4</p> <p>Weitere Anmerkungen und Hinweise zum Bebauungsplan:</p> <p>Wohin mit dem Abwasser? Doch nicht in die alte Kläranlage? (Geruchsbelästigung)</p> <p>Vielleicht sollte mal auf die Bürger gehört werden! Wozu gibt es sonst eine Bürgerbefragung? Wir hoffen, dass das Projekt noch einmal überdacht wird! Ansonsten wird Rangsdorf nicht mehr das sein, was es war und weshalb hier viele Leute zur Erholung herkommen und Ruhe suchen!</p>	
C13	Privater Einwender 10 vom 24.11.2021	
	<p>Anbei erhalten Sie meine Einwendungen, Anregungen und Bedenken.</p> <p>Vorbemerkung: Die Angaben zu den Kapiteln bzw. Seitenzahlen beziehen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“.</p> <p>Der Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“ ist generell abzulehnen, da er dem Ergebnis der Bürgerbefragung zur weiteren</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf am 26.09.2021 hinsichtlich der Frage 1 (Begrenzung des Einwohnerzuwachses in der Gemeinde Rangsdorf auf ca. 250 neue Einwohner pro Jahr) und der Frage 3 (Sollen künftige Wohngebiete in Rangsdorf vorrangig auf schon genutzten Altstandorten entwickelt werden) zuwiderläuft.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Überschreitung des Einwohnerzuwachses wird dadurch deutlich, dass bei dem Schallschutzgutachten (Seite 114) mit einem Anstieg des Personenverkehrs durch die Maßnahme auf der Kienitzer Str. von 13.800 Kfz/ 24 h um 10.700 Kfz/ 24 h auf 24.600 Kfz/ 24h gerechnet wird. Dies ist ein Anstieg um 77 %. Bei einer Einwohnerzahl von 11.585 per September 2021 würde dies rechnerisch ein Anstieg von 8.920 Einwohner bedeuten. Dies sind bezogen auf 15 Jahre ca. 600 Einwohner p. a.- Der Bebauungsplan RA 9-7 geht weit über den bisher bebauten Bereich des „Bücker-Geländes“ hinaus. <p>Ungeachtet dieser grundsätzlichen Fragestellung sind folgende Bestandteile des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“ anzupassen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Seite 44, Kapitel 6.1.1.1: Die Überplanung der Teilgebiete (WA3 und WR4) des Geltungsbereichs aus dem Bebauungsplan RA 9-5 Puschkinstr.-Süd ist abzulehnen. Dies würde zu einer deutlichen Verdichtung des Bebauungsplangebietes WA3 und WA4 und der angrenzenden Bereiche des Bebauungsplan RA 9-7 gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan führen. Dies wird verstärkt durch die mögliche Überschreitung der GRZ mit den Festsetzungen des TF9 (Seite 177).- Zudem ist bisher das Teilgebiet WA3 als reines Wohngebiet ausgewiesen. Dies soll auch so bleiben.- Die mögliche Überschreitung der GRZ (Kapitel 10.3.1, TF9, Seite 177ff) auf bis zu 0,6 würde zu einer erheblichen Überschreitung der charakterlichen Wohnlage von Rangsdorf führen. Deshalb ist die Festlegung des TF9 generell abzulehnen, bzw. auf eine maximale Erhöhung der GRZ um 0,05 zu begrenzen.- Gemäß Kapitel 10.3.2 (TF13, Seiten 178ff) können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulichen Anlagen um bis zu 3 Meter für einzelne Dachbauten ... zugelassen werden. Die Sinnhaftigkeit dieser Regelungen erschließt sich aus der Begründung nicht und ist daher abzulehnen.- Gemäß Kapitel 6.2.3.1 (Seiten 100ff) wird eine Erhöhung der Geländeoberfläche in großen Teilen des Plangebiets um 2 bis 3 Meter angezeigt. Dies kann bei Starkregen dazu führen, dass Niederschlagswasser zwangsläufig auf umliegende Straßen (außerhalb des Bebauungsplan RA 9-7) abgeleitet werden. Beispielfhaft sei das starke Gefälle in Richtung der Kreuzung Stauffenbergallee / Puschkinstr. genannt. Es ist sicherzustellen, dass auch bei Starkregen eine Überflutung der Nachbarstraßen und Grundstücke ausgeschlossen ist. Als Starkregen wird definiert: mindestens 150 Liter Regen pro	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Quadratmeter über einen Zeitraum von mehr als 48 Stunden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Gutachten zum Schallschutz berücksichtigt maßgeblich die Auswirkungen auf das Plangebiet (Kapitel 6.2.3.5, ab Seite 110). Die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung (z. B. östlich der Bahnlinie) ist nicht ausführlich dargestellt und ist nachzuholen. Ohne ausreichende Beschäftigung mit diesen Auswirkungen ist der Bebauungsplan abzulehnen. Dabei ist die vorherrschende Windrichtung zu berücksichtigen.- Zudem sind lärmindernde Maßnahmen für die heute bestehende Wohnbebauung vorzusehen.- Falls eine Lärmschutzwand (LSW) auf der westlichen Seite der Bahn angedacht wird, so ist diese nur zulässig, sofern a) ein entsprechendes Gutachten vorliegt, welches positiv darlegt, dass dadurch für das östlich gelegene Wohngebiet kein erhöhter Lärm zu erwarten ist, und b) das durch die LSW der Bahnlärm (auch bezogen auf die künftig zu erwartende Nutzung der Trasse) auf dem östlich gelegenen Wohngebiet nicht zunimmt.- Es ist unzulässig die schallschutztechnischen Orientierungswerte zu überschreiten.	
C15	Privater Einwender 12 vom 26.11.2021	

Bei Durchsicht der ausgelegten Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen.

Aktuelles Thema sind Klimawandel und das absehbare Verbot von Verbrennungsmotoren in der Mobilität in der diskutierten Zeitspanne von 2025- 2050. Eine visionäre Stadtplanung berücksichtigt Ansätze der Fuß- und Radmobilität, ÖPNV und Vermeidung von KFZ - gebundener Mobilität. Stadtplanung sollte die Einladung formulieren, sich anders zu bewegen – als jede Kurzstrecke mit dem PKW zurückzulegen.

Terraplan hat in der Darstellung auf der Website der Gemeinde Rangsdorf viele Optionen, zu Radmobilität, Sharing Angebote (Lastenrad) erwähnt. Diese sind/ scheinen in den Planungsunterlagen nicht erfasst. Ist der Investor innovativer als die Planungsvorgabe? Muss man nicht den Investor auf seine guten Ansätze von vornherein verpflichten?

Die aktuell vorliegende Planungsunterlage sieht „klassisch – automobil“ aus. „Klassisch – Automobil“ entspricht nicht mehr den Erfordernissen einer nachhaltigen Mobilität. Sie orientiert auf Verkehrszählungen und Modellierungen für die Zukunft. Sind veränderte Arbeitsverhalten (Hybride Arbeitsplätze, mehr ÖPNV Nutzung,) der Menschen berücksichtigt? Kleinere Straßen erhalten die beengte Aufspaltung in Fußweg mit Rundbord und Fahrbahn – ich vermisse Mischflächen, barrierefrei und rad- und fußmobile, einladende Wegeführungen, die gut mit der Bestandsbebauung vernetzt ist, die zum Bewusstseinswandel und Nutzerverhaltensänderung in der Alltagsmobilität führt.

Es wäre wünschenswert, wenn dem Bebauungsplan eine solche Mobilitätsvision- und Konzeption, (die innerörtlichen Wege in der Bestandsbebauung einbezieht) - resp. Nachhaltigkeitsverpflichtung beigelegt werden würde. BUC 36 zu einer

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	Modellbebauung, die zu einer anderen Mobilität einlädt. Das ist ein anderer Blickwinkel- als Automobilität autoritär zu verbieten. Dazu gehört auch die Schaffung von Radparkhäusern mit Reparaturstation am Bahnhof etc., Stellplätze für Lastenräder.	
C16	Private Einwender 13, 14 und 16 vom 25.11.2021	

Zu dem o.g. Entwurf des Bebauungsplans RA 9-7, „Bücker-Werke“ bringen wir folgende Bedenken vor:

Da auch wir jungen Erwachsenen gern in Rangsdorf wohnen bleiben möchten, ist die Idee, das Bücker-Gelände zu entwickeln, positiv zu werten. Jedoch sind die Bebauungsfläche und 1000 bis 1.653 Wohneinheiten viel zu groß. Dieses Bauvorhaben hat immenses Potenzial, den Dorfcharakter Rangsdorfs, den es seit Jahren zu einem Ort der Erholung und des Wohlfühlens macht, zu beeinträchtigen.

Ein Einheimischenmodell finden wir grundsätzlich sehr gut. Es besteht aber die begründete Annahme, dass der neu geschaffene Wohnraum für junge Menschen mit eingeschränkten finanziellen Mitteln kaum zu bezahlen sein wird. Es macht den Anschein, dass das Bauvorhaben in den letzten beiden Jahren ausschließlich aus finanziellen Gründen stark ausgeweitet wurde und die Belange unserer Gemeinde und ihrer Natur hierbei nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Bereits zum aktuellen Zeitraum herrscht teilweise starker Verkehr in Rangsdorf und in Stoßzeiten kann dieser kaum auf die B96 abfließen. Mit wachsender Einwohnerzahl und Infrastruktur ist abzusehen, dass Staus zunehmen und die Lärm- und Umweltbelastung unzumutbar steigen werden.

Wie bereits angeführt, verliert unsere Ortschaft bei Umsetzung des Vorhabens im geplanten Ausmaß ihre friedlichen, ruhigen und grünen Charakterzüge, die Rangsdorf so attraktiv machen.

Es steht außer Frage, dass unser Rangsdorf Investoren und potenzielle Bewohner mit seinem Charme anlockt, jedoch muss unbedingt bedacht werden, welchen Schaden immense Bauvorhaben auslösen können. Das Gebiet, auf dem der Wohnraum entstehen soll, repräsentiert eine einzigartige Artenvielfalt - von Insekten bis zu Säugetieren - welche um jeden Preis bewahrt werden muss. Wir möchten Sie dringlichst bitten, bei Ihrer Entscheidung über den B-Plan RA 9-7 zu berücksichtigen, welche desaströsen Auswirkungen dieses überdimensionierte Bauvorhaben mit sich bringen kann!

Nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, ist ohne Frage eine Notwendigkeit, allerdings nicht in dem vorgestellten Ausmaß - ein reduzierter Umfang an Wohneinheiten und mehr Rücksicht auf die Umwelt sowie die bereits hier ansässigen Rangsdorfer ist daher zwingend erforderlich.

Wir wünschen uns eine verträgliche, deutlich reduzierte Bebauung, die in ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme den Belangen der Gemeinde Rangsdorf sowie des Klima- und Naturschutzes gerecht werden.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
C17	Privater Einwender 17 vom 25.11.2021	

Zu dem o.g. Entwurf des Bebauungsplans RA 9-7, „Bücker-Werke“ bringe ich folgende Einwände vor:

Die Entwicklung des Konventionsgelände ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, jedoch stellen Art und Umfang des Bauvorhabens leider eine Belastung statt einer Bereicherung für unseren Ort dar. Die vorgesehene Quartiersbildung ist kein ortstypisches Rangsdorfer Bild und fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung und den Waldsiedlungscharakter ein. Wer heute von Pramsdorf kommt, hat eine herrliche Weite und ungestörte Sicht. Nach Fertigstellung des Brückenübergangs Pramsdorf im Zuge der Umsetzung des Nord-Süd-Verbinders und der Bebauung des Bücker-Geländes wird die Sicht auf eine massive Bebauung fallen, quasi auf eine „Stadt in Ort“. Ob dies einen Erholungswert hat, ist mehr als fraglich.

Enttäuschend ist auch die Vorgehensweise des Investors, da der Zuwachs der ursprünglich im Nachgang der für das Projekt in 2019 kommunizierten ca. knapp 700 Einwohnern nunmehr bei weit mehr über 3.000 liegt.

Zitat aus dem MAZ-Artikel vom 14.08.2019

„Die Zeit möchte Erik Roßnagel nutzen, um bei den Rangsdorfern für das Projekt zu werben. „Mit Ehrlichkeit und Transparenz wollen wir das Vertrauen gewinnen“, sagt er.“

Vom Zeitpunkt der Vorstellung Terraplans in unserer Gemeinde bis zum heutigen Stand ist ein Zuwachs der WE von 372% zu verzeichnen. Hier frage ich mich, wo Ehrlichkeit, Transparenz und Vertrauenswürdigkeit bleiben. Entschuldigt werden kann es aus meiner Sicht nicht mit dem Argument, dass die Planungsphase sehr lange dauert oder Rangsdorf immer mehr Wünsche hat. Aus dem „Exposé 2017_BBG_Expose_Flaechenverkauf“ ging bereits vor Grunderwerb durch den Investor und damit in der ganz frühen Planungsphase hervor, dass die Gemeinde eine Schule, Sportstätte und sozialen Wohnungsbau auf dem Gelände entwickeln möchte und ergänzend weitere Aufwendungen im Zuge der Projektentwicklung zu tragen sind, die seitens des Investors einzukalkulieren waren.

Bereits am 03.06.2016 wurde auf die Situation des Bücker-Geländes hingewiesen s. MAZ-Bericht (Quellenangabe)

Auch hätte dem erfahrenen Investor nach der ersten Vorstellung seines Projekts, welches bereits mit 300-350 WE und 700 Einwohnern für Diskussionen hinsichtlich des Umfangs und Ortsverträglichkeit gesorgt hatte, klar sein müssen, dass die Gemeinde keine übereilte Entscheidung treffen kann, da mit der Bebauung des Bücker-Geländes viele andere Entscheidungen, Kosten und Baumaßnahmen gerade im Ausbau der Infrastruktur verbunden sind.

Da Terraplan ein renommiertes Unternehmen ist und sich mit Planungen und Durchführungen von Großprojekten auskennt, gehe ich davon aus, dass diese Zeit und Kosten bereits in den Planungskosten miteinbezogen wurden, daher kann auch dies nicht die Grundlage für die hohe Bebauungsabsicht sein. Sollte es an fehlenden Fördermitteln liegen, wäre dringend zu überlegen, ob es nicht doch einen Weg gäbe zur Beantragung für den Wegfall des Denkmalschutzes für die Montage- und Produktionshalle I u. II.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Öffentliche Berichte zum Bücker Gelände bezüglich Ausweitung von 300-350 auf 1.653 WE</p> <p>14.08.2019 (Quellenangabe Internet)</p> <p>22.01.2019 (Quellenangabe Internet)</p> <p>20.05.2020 (Quellenangabe Internet)</p> <p>22.02.2021 (Quellenangabe Internet)</p> <p>01.04.2021 (Quellenangabe Internet)</p>	
	<p>Die Werbung für das Bücker Gelände durch den Investor ist wirklich professionell. Jedoch ist die Darstellung über ein verseuchtes Gebiet, auf dem kein Leben existieren kann, für Rangsdorf imageschädigend und außerdem völlig unzutreffend.</p> <p>Grafik: Beseitigung von Missständen mit Quellenangabe</p> <p>Im klaren Gegensatz zur obigen Darstellung steht die faunistische Untersuchung, aus der sehr deutlich herausgeht, dass trotz der umfangreichen Belastungen des Geländes eine sehr artenreiche und wertvolle Flora und Fauna vorzufinden ist.</p> <p>Es wurden u.a. Arten wie die Zaun- und Waldeidechse, Fledermäuse, Tagfalter, Widderchen sowie der besonders geschützte Hainkäfer gefunden. Auch die Sichtung der italienischen Schönschrecke und Warzbeißer wurde als bemerkenswerter Fund vermerkt.</p> <p>Desweiteren wurde festgestellt, dass sich über 200 Spinnenarten, wovon 21 Arten in Brandenburg gefährdet bis stark gefährdet sind, in dem gesamten Gebiet befinden. Die Österliche Zitterspinne ist sogar extrem selten und erst der zweite Fund in Deutschland. Das Untersuchungsgebiet wurde zum Schutz für die Spinnenfauna als wertvoll eingeschätzt</p> <p>Ebenfalls sind die Vorkommen der Bienen und Wespen im Plangebiet und im Flugfeld sehr artenreich. Den Fund der Deichhummel auf dem ehemaligen Flugfeld wurde als erstaunlich und die der Schnauzenwespe als höchst bemerkenswert beschrieben. Die Stumpfe Zweizahnbiene ist sogar neu für Brandenburg, Wespen wie Goldwespe, Wegwespe, Grabwespe sind stark gefährdet bzw. teilweise wie die Wespenbiene* vom Aussterben bedroht.</p> <p>*Zitat (mit Quellenangabe):</p> <p>„Insofern ist der aktuelle Nachweis bei Rangsdorf höchst bemerkenswert, denn er ist nicht nur landesweit, sondern auch bundesweit der westlichste bekannte Fundpunkt dieser Art. Für den Erhalt dieser bemerkenswerten Bienenart besitzt das Land Brandenburg eine besondere Verantwortung.“</p> <p>Mögliche Konflikte in der Ausgleichsfläche:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die angestrebten Ausgleichsmaßnahmen für alle Tierarten sollen auf dem Flugfeld bzw. im LSG stattfinden. Hier ist dringend zu prüfen, welche Störungen die Umsiedlung für die einzelnen Arten mit sich bringen, da sich bereits Populationen u.a. von	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Roten Ameisenvölkern, div. Vogelarten, Spinnen, Laufkäfer usw. auf den entsprechenden Flächen befinden. Es erscheint realistisch, dass hier Konflikte um Reviere und Nahrungsgrundlagen entstehen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Zu befürchten ist, dass diverse Tierarten durch Baulärm, Unruhe wie Verkehr und Veränderung der Umgebung, abwandern oder gar verloren gehen. Ziel muss es sein, alle Arten zu erhalten und ihnen langfristig einen stabilen Lebensraum zu geben, denn die Artenvielfalt ist für unsere Nachwelt wichtig!- Es muss gewährleistet sein, dass u.a. Bodenbrüter und andere Kleintiere nicht von Hunden, Spaziergängern und anderen Störquellen aufgeschreckt, gejagt oder sogar getötet werden- Zu bedenken ist, dass es bei Umsetzung des Vorhabens auf dem Gelände zu einer hohen Lichtverschmutzung kommt. Die Lichtquellen werden für Insekten zur Gefahr. Daher sollten nur insektenfreundliche Lichter und diese aufs notwendige reduziert, verbaut werden- Es ist leider auch zu befürchten, dass durch den Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Dresden und Bau des Nord-Südverbinders viele Tierarten den Tod durch Überfahren finden. Gerade für das Wild wird der Wechsel zusätzlich stark erschwert. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit für den Autoverkehr und Warnschilder könnten eventuell Abhilfe schaffen- Aus Erfahrung wird auch wildes Grillen und Müllansammlungen auf den Erholungsflächen zum Problem werden siehe z.B. am Kiesesee, Pramsdorfer Weg. Dies birgt wiederum Gefahren für die Tier- und Pflanzenwelt im Ausgleichsgebiet- Verunreinigung der Ausgleichsflächen durch Hundekot sind ebenfalls umfänglich zu erwarten Weitere Konflikte:- Durch das Vorhaben werden Wildtieren wie Rehen und Wildschweinen aktuell bestehende Lebensräume, Nahrungsquellen und Rückzugsmöglichkeiten genommen. Außerdem ist zu befürchten, dass sie von vielen (neuen) Anwohnern als Störung in dem Gebiet gewertet werden. Dies darf nicht sein, da den Tieren sehr große Flächen an Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten durch die Bebauung genommen werden, ein gesundes Miteinander von Mensch, Tier und Natur ist anzustreben - Da sich Gewerbe etc. auf dem Bücker Geländes ansiedeln soll, muss im Vorfeld gewährleistet werden, dass nicht bestehende Geschäfte wie Bäckereien, Handel usw. die in der Gemeinde schon seit vielen Jahren ansässig sind, aufgrund der zusätzlichen Wettbewerber schließen müssen. Ein Leerstand und Verfall bereits versiegelter Flächen sollte dringend verhindert werden.	
	<p>Verkehr, Lärm und Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Verkehrszählung vom 29.09.-01.10.2020 kann nicht eindeutig gewertet werden, da etliche noch im Homeoffice saßen. Des Weiteren wurde diese Verkehrszählung nur einmalig und ohne Einbeziehung der aufgrund Pendlerverkehren besonders verkehrsreichen Montage und Freitage durchgeführt. Die angegebenen Spitzenzeiten sind aufgrund von Erfahrungswerten der Rangsdorfer nicht nachvollziehbar.	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none">- Ob der geplante Nord-Südverbinder die gewünschte Entlastung der Kienitzer Str. bringen wird ist fraglich s. Verkehrsstudie unter Quellenangabe- Selbst wenn wir 5 Ausfahrten aus Rangsdorf hätten, ginge es an der B96 nicht weiter. Durch den voranschreitenden Zuzug und Ausbau von Gewerbe auch in anderen Gemeinden, wird sich der Verkehr weiter erhöhen. Es ist auch nicht wirklich nachvollziehbar, warum Einwoher über den Nord-Südverbinder nach Pramsdorf zur B96 fahren sollen, um nach Berlin zu kommen, dies ist ein Aufwand an Zeit und Kilometern, den kaum jemand in Kauf nehmen wird. Siehe auch Antwort auf Anfrage SPD Fragenkatalog Bücker Gelände Quellenangabe- Abhilfe für den morgendlichen Stau Kienitzer Str. könnte eine längere Grünphase in der Zeit von 7:00-10:00 Uhrschaffen- Abgase und Verkehrslärm, die hier leider schon über die Jahre stark zugenommen haben, werden sich in naher Zukunft noch steigern, da viele Menschen durch die Corona-Pandemie vermehrt mit dem Auto fahren. Auch werden die neuen Einwohner die nach Rangsdorf ziehen, sich hier keine neue Arbeit suchen, wenn sie einen profitablen Arbeitsplatz in z.B. Berlin oder Potsdam haben, also haben wir vermehrt Pendler.- Ferner wird das Umsteigen auf die Bahn durch das nicht ausreichende Angebot im ÖPNV sowie häufige Zugausfälle erschwert, so dass doch mit dem Auto gefahren wird <p>Daher sollte auch aus dieser Sicht eine Regulierung des Zuzuges auf ein verträgliches Maß angedacht werden. Unsere Gemeinde darf nicht ihre Landschaft für Verkehr und Beton opfern. Gerade zur heutigen Zeit, in der Klimawandel und Artenschutz eine entscheidene Rolle spielen, sind wir in der Pflicht, unseren Teil dazu beizutragen.</p> <p>Investoren machen Werbung u.a. mit unserer Landschaft, Seen, dem Vogelschutzgebiet, Flug der Graugränse und Kraniche und beschreiben wie schön und erholsam es in Rangsdorf ist, dass die Hektik in Berlin bleibt (s. Lage und Umgebung, Dörfliche Gemeinschaft, z.B (Quellenangabe)</p> <ul style="list-style-type: none">- Für viele von uns stellt sich die Frage, wie lange wird es noch lebenswert und ohne Hektik in Rangsdorf sein?- Da das BV über 15 Jahre gehen soll, bedeutet dies für die angrenzenden Bewohner über 15 Jahre Bauphase mit allem was dazu gehört: Baulärm, Erderschütterung usw.- Wenn die 31. Tage Regel für die Flüge über Rangsdorf bestehen bleibt, sind das 7 Monate Fluglärm, dies bedeutet auch erhöhte Emissionen- Nach Fertigstellung der Dresdner Bahnverbindung wird es auch hier zu einem erhöhten Aufkommen an Emissionen und Bodenerschütterungen kommen.- Konfliktpotential Lärm könnten auch die angedachten Freizeitangebote wie Sportstätte, Skaterbahn, Jugendclub mit den Anwohnern bringen	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Auch wenn im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) der Schwerpunkt für Rangsdorf auf Wohnungsiedlungsflächenentwicklung liegt, müssen wir nicht künftig jede denkbare Fläche ins Visier nehmen, immer mehr bauen und Flächen, die für Klima und Artenschutz förderlich und von Bedeutung sind, großflächig versiegeln. Die berechtigten Interessen der Gemeinde und ihrer Einwohner sind angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Wachstumsschmerz trifft nicht nur Rangsdorf, sondern auch viele andere Gemeinden, die mittlerweile die Haltung haben, eher weniger zu bauen s. (Quellenangabe)</p> <p>So darf Rangsdorf nicht werden, dies ist ein typisches Stadt-Quartier in Berlin. Wir sind RANGSDORF!</p> <p>Foto mit Quellenangabe</p> <p>Auch hier ist zu sehen, wie störend die Vielzahl der Bebauung ist. Die weite Sicht richtet sich auf Häuser, die Einfliegerhalle wird im Grunde von den angrenzenden weit ums Flugfeld gebauten Häusern verdrängt.</p> <p>Foto mit Quellenangabe</p> <p>Daher fordere ich eine verträgliche Bebauung, die in Art und Umfang den Belangen der Gemeinde Rangsdorf sowie des Klima- und Naturschutzes gerecht wird.</p> <p>Die von der CDU Rangsdorf bezüglich des Flächenverbrauchs und Bebauungsumfangs vorgeschlagene 40.000 qm mit ca. 500 Wohneinheiten erscheinen noch einigermaßen vertretbar.</p> <p>Ergänzende Überlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zu überlegen wäre, um die Bebauung in Rangsdorf besser einzugliedern, dass auf der Seite der Häuser, entlang der Promenade mehr Bäume und Sträucher gesetzt werden. Dadurch führt der Blick beim Spaziergang ins Grüne und nicht auf Häuser und die Anwohner genießen mehr Privatsphäre. Die weite und freie Sicht auf das Flugfeld bleibt bestehen. Eventuellen Revierverluste der Vögel könnte vorgebeugt werden.- Da die Fledermäuse in den Hallen wohnen, möchte ich anfragen, ob es möglich bzw. sinnvoll sein könnte, die Dächer so zu konzipieren, dass die Fledermäuse die Möglichkeit erhalten, Unterschlupf darin zu finden ähnlich wie bei alten Dachböden von Bauernhäusern, Idee wäre auch geführte Fledermausbeobachtungen durchzuführen (evtl. Beobachtung mit Live-Webcam in der Wochenstube)- Verluste der Fledermausquartiere sind aufs Minimum zu reduzieren	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none">- Aufstellen von Hundetoiletten- zur Vorbeugung der Verschmutzung durch Müll ausreichende Müllkörbe aufstellen- Fluchtwege für das Wild offen lassen. Im Entwicklungsplan ist zu lesen, dass die Jungbäume zum Schutz eingezäunt werden sollen, ebenso das mögliche Hundeauslaufgebiet und die Schafsherde. Bitte dafür Sorge tragen, dass Wildtiere nicht nur noch gegen Zäune laufen!- An der Bahn entlang sollten möglichst Altbestände an Bäumen und Sträucher zum Schutz vor Lärm und für die den Vogelbestand bestehen bleiben- Da sich ohne menschliches Zutun in den letzten Jahrzehnten eine beachtliche Anzahl an Flora und Fauna in dem Gesamtgebiet entwickelt haben, wäre auch ein Gedanke, einen Teil der Ausgleichsfläche, sich selbst entwickeln zu lassen bzw. nur gering einzuwirken- Feuerwerkverbot auf gesamten Gelände <p>Der Rundweg soll lt. Entwicklungsplan unmotorisiert sein, jedoch muss es auch unmöglich sein, dass Besucher auf dem heutigen Feldweg von Pramsdorf kommend bis zum Feng Shui mit dem Auto zu befahren (ist leider derzeit nicht die Seltenheit), teilweise wird am Rand geparkt, damit dann Spazieren gegangen werden kann</p>	
	<p>Positiv zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dass der Rundweg aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgen soll- Aufstellen von Hinweisbeschilderung mit Erklärung- Hunde-Leinenzwang und Hundeauslaufgebiet- Verzicht von gärtnerischer Nutzung- offene Bauweise bei der Terrassennutzung (ohne Zäune)- Ausschluss von motorisierten Fahrzeugen auf dem Rundweg- Die angedachten Ausgleichsmaßnahmen klingen positiv (wie z.B. Blühwiesen, Kräutersaum). Es ist zu hoffen, dass die Bewohner und Besucher dies dann auch zu schätzen wissen, was sie vorfinden. Aus Erfahrung ist bekannt, dass gerade z.B. Blumen gepflückt u. Obstwiesen zur Selbstbedienungsstätte werden. Vielleicht kann dies mit entsprechenden Arbeitsgruppen vorgebeugt werden	
	<p>Anmerkungen und Fragen:</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Persönlich finde ich die Unterlagen sehr undurchsichtig, da es keine richtige konkrete Planung darüber gibt, was nun wirklich gebaut werden soll.</p> <p>Ich vermisse einen gemeindlichen Entwicklungsplan (wo stehen wir, wo wollen wir hin, was ist machbar und sinnvoll unter dem Gesichtspunkt „Entwicklung der Gemeinde in Verbindung mit der Infrastruktur und Natur- und Klimaschutz“), in den sich das Vorhaben einordnet.</p> <p>Außerdem müssen vor Entscheidung noch weitere Fragen geklärt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wie hoch sind die Kostenbeteiligungen sowie die laufenden Kosten für unsere Gemeinde bezüglich der anteiligen Infrastruktur am Bau Bücker-Gelände? Die anteiligen Kostenbeteiligung für den Investor sind im Detail aufgestellt (s. Entwurf städtebaulicher Vertrag vom 12.07.2021), die der Gemeinde leider nicht!- Falls die Finanzierung durch Fördergelder möglich wäre, wie verhält sich die Lage, wenn diese nicht bewilligt werden? Kann sich unsere Gemeinde solch ein Projekt überhaupt leisten?- Wie kann die Gemeinde die Anschlusskosten (Straßen, Laternen, Grünpflege, Spielplätze, Sportstätten usw., nachdem Terraplan das Bauvorhaben beendet hat, finanzieren? <p>Bei so einem Großprojekt sind viele Aspekte zu bedenken und abzuwägen und sollten auch mit Bedacht entschieden werden.</p>	
C18	Privater Einwender 18 vom 26.11.2021	

Im Rahmen der Formellen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans RA 9-7

„Bücker-Werke“ nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuchmöchte, bekanntgegeben am 18.10.2021, möchte ich folgende Einwände vorbringen:

Der derzeitige Planstand geht nicht ausreichend auf die Anforderungen des Schutzgutes Klima ein. Im Grünordnungsplan vom 25.03.2021 sind unter Kapitel 5: "Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft" und Kapitel 6: "Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung" verschiedene Auswirkungen und Maßnahmen zum Schutzgut Klima beschrieben. Bisher dienen die Freiflächen im zukünftige Baugebiet als Klimaanlage für Rangsdorf: "Die Gehölze und großen Offenlandflächen übernehmen als bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet wichtige positive Funktionen für die nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete von Rangsdorf"

Besonders wichtig ist hier Kapitel 6.3: "Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft".

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Die vorgesehenen Verkehrsflächen im Baugebiet BUC36 werden im Dokument "Begründung, Abbildung 38-41" näher beschrieben. Die Darstellungen in der Begründung lassen die Aussage des B-Planes in TF24: „Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.“ nicht eindeutig erscheinen, zumal die TF41-TF47 scheinbar auf diese Flächengestaltung hin angepasst wurden. Die hier beschriebenen Ausbauvarianten versiegeln mehr Fläche als für die Abwicklung des Anliegerverkehrs unbedingt nötig ist. Das hier verwendete Verkehrsflächenkonzept fördert immer noch den motorisierten Individualverkehr zu Ungunsten des Fuß- und Radverkehrs. Die vorliegende Planung sieht den Verzicht auf Bäume damit begründet, z.B. PKW offen grundstücksnahe abzustellen und Fußgänger und somit auch Rad fahrende Kinder auf zu schmalen Fußwegen auszugrenzen. Diese Art der Flächenaufteilung ist nicht nur Bedenklich in Bezug auf das wichtige Schutzgut Klima, sondern es erzeugt auch eine nicht mehr zeitgemäße Flächenungerechtigkeit im öffentlichen Raum. Die Flächenversiegelung der Verkehrsflächen A, B, C, H, K ließen sich um ca. 25% verringern wenn sie als Mischverkehrsflächen angelegt werden (Nicht zu verwechseln mit Verkehrsberuhigter Bereich nach STVO). Die, durch das Weglassen der Gehwege, freiwerdenden Flächen können nun zur Begrünung verwendet werden.</p> <p>Es sollte nur so viel Fläche versiegelt werden, wie für den sich bewegenden Fuß-, Rad- und KFZ-Verkehr benötigt wird. Flächen für ruhender Verkehr sollte immer, ob öffentlich oder nichtöffentlich auf luft- und wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (Siehe: TF40) oder gänzlich unter anderen schon versiegelten Flächen untergebracht werden. Die Abbildung 39 und 38 in der Begründung widersprechen, in Bezug auf die Fläche Parken, hier TF40 in den textlichen Festsetzungen zum B- Plan BUC36. Die gezeigten Fahrbahnquerschnitte sind auch irritierend zu den Aussagen des Investors auf den Seiten der Gemeinde Rangsdorf, Zitat aus „BUC-36: Mobilität und Verkehr“:</p> <p>„Herstellung von Mischverkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none">- Förderung gegenseitiger Rücksichtnahme- Reduktion Geschwindigkeit – Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche- Straßenraum als Aufenthaltszone“ <p>Quellenangabe</p> <p>Ideen und Anregungen zur Gestaltung des öffentlicher Raumes finden sich auch in verschiedenen Veröffentlichungen der: „Shared Space“ Initiativen gefördert durch die EU und der Bundesstiftung Baukultur</p> <p>Positiv wird wahrgenommen, dass im B-Plangebiet viele Flächen mit TGa entsprechen Tiefgarage gekennzeichnet sind, beschrieben in der textlichen Festsetzung TF21. Dies entspricht auch der Ausarbeitung, in den Entwürfen zu Mobilität des derzeitigen Investors. Im Text der Begründung: „7.3 Ruhender Verkehr“ leitet damit ein, auf öffentlichen Flächen, Stellplätze grundsätzlich nur für Besucher bereitzustellen. Irritierend sind hier die Anmerkungen zu den Planstraßen B1, B2 und K3.</p> <p>An den Planstraßen B1, B2 und K sollen die für Bauflächen benötigten privaten Stellplätze direkt an den öffentlichen Fahrbahnen anschließen (ST1, ST2, ST4). Die Klarstellung zu diesen Flächen findet sich nur in den Text der Begründung: „7.3</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Ruhender Verkehr“. Dadurch entsteht dann an den genannten Planstraßen ein bis zu 18m breiter Streifen nicht begrünbarer Streifen. Die widerspricht den Ausführungen zum Schutzgut Klima in dem ein möglichst dichter Baumbestand entlang versiegelter oder teilversiegelter Flächen gefordert wird.</p> <p>Die Planung sollte so angepasst werden, dass an allen Verkehrsflächen beidseitig parallel Bäume gepflanzt werden können. Um eine unnötige Aufheizung der Siedlung zu begegnen, sollte die Art der Bäume und die Pflanzanordnung so gewählt werden, dass zukünftig möglichst alle versiegelten Flächen beschattet werden. Eventuell anzulegende Versorgungstrassen müssen flächensparsam unter den Fahrbahnen angelegt werden. Die entsprechenden textlichen Fassungen müssen angepasst werden. (Eventuell passen hier TF42 und 45 zusammen, der Rest ist nicht eindeutig, ob hier am Ende wirklich auf beiden Seiten Bäume stehen)</p> <p>Den Bauherren muss nach Vorlage entsprechender Konzepte ermöglicht werden, Stellplätze auch außerhalb der betroffenen Baugrundstücke nachzuweisen oder abzulösen, wenn dadurch der Parkdruck auf öffentliche Flächen in der Gemarkung Rangsdorf nachweislich nicht zunimmt. Grundsätzlich sollte im Sinne des Klimaschutzes und der Verkehrssicherheit die Omnipräsenz, des individuell genutzten PKW in einem heute geplanten Wohngebiet reduziert werden. Dem Wunsch nach Stellplätzen, sollte, wie vom Investor vorgeschlagen, möglichst unter den Wohnhäusern nachgekommen werden.</p> <p>Zitat Dokument: „Nachhaltiger Ortsteil mit zeitgemäßem Verkehrskonzept“</p> <p>„Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß aktueller Satzung. Setzt sich die Mobilitätswende durch, hat BUC-36 den Raum zur Umsetzung von alternativer Mobilität. Wirken die Maßnahmen zur Umstellung auf alternative Verkehrsmittel, kann auf dem Areal umgeschichtet werden. Der Stellplatzschlüssel kann dann in Abstimmung mit der Gemeinde reduziert werden. Die Ersparnisse aus nicht umzusetzenden Tiefgaragen und Stellplatzanlagen können dann zur Finanzierung von Mobilitätsprojekten (wie bspw. den Quartiersbus) verwendet werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- In BUC-36 umsetzbar, da ganzheitliches Konzept möglich- Vorbildfunktion/Modellcharakter zeigt, dass es funktioniert - motiviert Rangsdorfer- Weniger oberirdische Stellplätze bedeuten weniger MIV und mehr Freiraum für Grün und Wege- Parkpaletten/Quartiersparkhäuser, Tiefgaragen“	
	<p>Quellenangabe</p> <p>Fußgänger und Radfahrer bevorzugen im Alltag kurze Wege. Dies ist wissenschaftlich erwiesen, und im Ort auch an verschiedenen Stellen im Boden fest eingetreten, Fußgänger laufen ungern in Rechtecken. Trotz anderslautender Bekundungen von Investoren und Politik, sind in den letzten 20 Jahren, in Rangsdorf die gerade für den Fußverkehr wichtigen, Durchwegungen der Siedlungen an viele Stellen weggefallen. In den Planunterlagen zu BUC36 sind zwar schon viele Flächen mit Geh- und Fahrrecht gesichert, einige Wege, gerade für den Alltagsverkehr fehlen aber noch. Besonders die Durchgängigkeit der Fläche WA13 wirft hier Fragen auf. Auch muss die, für den westlichen Anschluss des Baugebietes, und damit die</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Erreichbarkeit des Quartiersplatzes geprüft werden. Ist die Rad- und fußläufige Erschließung durch die Fläche W1 gesichert? Hinweise auch Dokument: „BUC-36: Mobilität und Verkehr“ „Walkable-City“ / Ortsteil der kurzen Wege</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Schule, Kita,- Einkaufen, Gastronomie und Freizeit im Ortsteil an- zentralen, zu Fuß gut erreichbaren Standorten- Reduktion des Individualverkehrs- Pocket-Parks und Flugfeld zur Nutzung in der Freizeit“ <p>und Darstellung: „Darstellung der Fuß- und Radwege innerhalb BUC-36 – Planung VGMA/terraplan“</p> <p>Es fehlen derzeit, in den Texten der Begründung zum B-Plan BUC36 oder im Planentwurf selbst, Hinweise auf eventuelle Flächen für die Bereitstellung von ÖPNV- Angeboten oder den in den Vorkonzepten erwähnten Mobilitätshubs: Insbesondere auf der Fläche WA6 ist nun nicht einmal eine Tiefgarage eingetragen.</p> <p>Insgesamt fehlt in Zeiten der Klimawandeldiskussion und Klimaziele der vorgelegten Planung zu BUC36 die Vision, wie es möglich sein soll, diese Menge Menschen anzusiedeln, und trotzdem die durch die Mobilität im Ort verursachten Emissionen zu reduzieren oder wie politisch beschlossen die Klimaneutralität zu erreichen.</p>	
C19	Private Einwander 19 und 20 vom 25.11.2021	

Grundsätzlich ist eine sinnvolle und ausgewogene Entwicklung des Bücker Geländes zu begrüßen. Der Ansatz einer gemischten Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern und Einheimischenmodell unter der Einbeziehung von denkmalgeschützten Hallen ist positiv.

Jedoch muss stets ein ortsverträglicher Umfang gewahrt bleiben und eine angemessene Einbindung in Orts- und Landschaftsbild muss gewährleistet werden. Die Bebauung muss ressourcensparend, natur- und umweltgerecht sein.

Leider werden diese Anforderungen durch den Entwurf des o.g. Bebauungsplans nicht erfüllt und den Belangen unserer Gemeinde und ihrer Bürger wird nicht ausreichend Sorge getragen.

Nicht nur in den vorherigen Einwänden, sondern auch in öffentlichen Gesprächen sowie bei der Bürgerbefragung wurde von den Einwohner Rangsdorf eine Begrenzung des Zuzuges gewünscht. Zudem wird auch immer wieder der Wunsch nach der

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Erhaltung unsere Naturflächen und sparsamen Verbrauch im Umgang mit den vorhandenen Ressourcen geäußert.</p> <p>Durch das während der Planungszeit stetig gewachsene und inzwischen völlig überdimensionierte Vorhaben würde zudem eine erhebliche Überlastung der ohnehin angespannten Rangsdorfer Verkehrsinfrastruktur in Verbindung mit umfangreicher Schadstoff- und Lärmbelastung entstehen.</p> <p>Darüber hinaus sind gerade bei Großprojekten wie diesem die finanziellen Auswirkungen vor Entscheidung transparent zu benennen und zu bewerten. Momentan gibt es keine geeigneten Unterlagen und Informationen bezüglich der Wirtschaftlichkeit für unsere Gemeinde. Daher muss sich die Frage gestellt werden, ob unsere Gemeinde sich dieses Projekt überhaupt leisten kann.</p> <p>Der im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses vor zwei Jahren vorgesehene Bebauungsumfang (300 - 350 Wohneinheiten mit ca. 700 neuen Einwohnern stellt das Maximum dar, was man noch vertreten könnte. Das Bauvorhaben ist daher in der aktuellen Fassung abzulehnen.</p>	
C20	Private Einwender 21 und 22 vom 25.11.2021	

zu dem aktuell ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung und bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen bei der weiteren Erstellung des Bebauungsplanes:

1. Verkehrssituation Rangsdorf:

Der Umfang der geplanten Bebauung hat mittlerweile ein sehr großes Ausmaß erreicht, das weit über die anfänglichen Pläne des Investors hinausgeht.

Das in Rangsdorf ohnehin bestehende Nachverdichtungspotential zuzüglich dieser Menge an Einwohnern im Bebauungsplangebiet werden nach den durchgeführten Verkehrsanalysen definitiv für eine sehr angespannte Verkehrssituation an den aktuell bestehenden Ortsausgängen führen.

Nach dem Verkehrsgutachten, vorgestellt auf der Bauausschusssitzung vom 25.03.2021, Tagesordnungspunkt 7.1, würde auch ein weiterer Ausbau des Ortsausgangs Weidenweg nicht zu einer nennenswerten Entlastung des Knotenpunktes Kreuzung Kienitzer Str./ B96 führen. Ob ein Ausbau der Pramsdorferstr und des dortigen Bahnübergangs tatsächlich erfolgt, ist unserer Kenntnis nach bisher nicht abschließend geklärt und auch hier wird die Nutzung durch Rangsdorfer, die nach Berlin oder auf die A10 fahren wollen aufgrund des großen Umwegs, wohl kaum erfolgen. Wenn man nun noch mit einbezieht, dass durch die eingeschränkte Situation mit Covid-19 im letzten Jahr ein im allgemeinen wesentlich geringeres Ausmaß an Autoverkehr stattgefunden hat, spricht das für ein deutlich zu großen Bauvorhaben für unsere Gemeinde. Die Größe des Vorhabens sollte daher den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Prognose des Investors, der Autoverkehr werde in 10 Jahren keine große Rolle mehr spielen, halten wir aktuell für sehr spekulativ. Bisher fahren in Rangsdorf lediglich 2 Regionalzüge in der Stunde und das auch nicht in den Nachtzeiten. Die S-Bahnanbindung an Blankenfelde ist zwar beabsichtigt, jedoch existieren

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>hier auch noch keine konkreten Pläne, wann das Ganze tatsächlich umgesetzt wird. Der Hinweis auf mögliches Carsharing erscheint in Anbetracht der Tatsache, dass hierdurch aktuell nicht einmal alle Randbereiche Berlins angeschlossen sind, geschweige denn umliegende Gemeinden, etwas unrealistisch und entspringt eher den Wunsch um die Planung positiv zu beeinflussen. Die Verkehrswende wird irgendwann kommen müssen, da jedoch weder das Land Brandenburg noch das Land Berlin aktuell ernsthaft etwas für den Ausbau des Nahverkehrs investieren, kann man wohl kaum davon ausgehen, dass 2030 eine vernünftige Anbindung an Berlin und umliegende Gemeinden mit einer halbwegs akzeptablen zeitlichen Taktung realisiert werden kann. Das zuletzt besprochene Mobilitätskonzept (Tagesordnungspunkt 7.3, Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt, 26.10.2021) ist hier sicherlich ein Anfang, jedoch ist noch nicht vorhersehbar, was dann auch konkret umgesetzt wird. Es werden daher noch immer viele Rangsdorfer auf ihr Auto / E-Auto angewiesen sein um pünktlich und auch in Randzeiten ihren Arbeitsplatz erreichen zu können. Der angestrebte Bebauungsplan ignoriert diese Situation fast vollständig und baut bezüglich des Verkehrskonzepts auf das Prinzip Hoffnung. Wirft man jedoch einen Blick auf diverse Gemeinden um Berlin, stellt man fest, dass eine solche Planung lediglich zu ellenlangen Staus und damit zu einer massiven Einschränkung der Lebensqualität der bereits dort ansässigen Bevölkerung geführt hat. Im Grunde genommen ist dies auch den Amtsträgern in unserer Gemeinde bekannt, das Antwortschreiben des Bürgermeisters zu unserer ersten Anfrage zum Erwerb des Bückergeländes durch die Firma Terraplan vom 07.05.2018 führt zur Verkehrssituation in Rangsdorf aus, dass aufgrund der topographischen Lage der Gemeinde neben den aktuell vorhandenen Ortsausgängen keine weiteren Möglichkeiten bestehen und dies bei Planungen im Zusammenhang mit dem Konversionsgelände berücksichtigt wird. Seit diesem Zeitpunkt ist die Anzahl der voraussichtlich geplanten Wohneinheiten jedoch konstant gestiegen, von ehemals um die 350 wird nun von um die 1000 Wohneinheiten gesprochen.</p> <p>2. Unübliche hohe Verdichtung im Bebauungsplangebiet:</p> <p>Diese größere Menge an Wohneinheiten wird vor allem mit einer unüblich hohen Verdichtung des Bebauungsplangebiets erreicht. Die Festsetzungen sehen im Vergleich zu den umliegenden Bebauungsplänen hohe GRZs mit weitgehenden Überschreitungsmöglichkeiten vor (TF 9 und TF 10) vor. Diese Festsetzungen erwecken keinesfalls den Eindruck, dass die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde das Ziel ist, sondern vielmehr die wirtschaftlichen Interessen des Investors über die Maße hinaus berücksichtigt werden. So wird mit dem Bebauungsplan RA 9-7 nach unserer Ansicht der grüne, offene und ansprechende Charakter des Wohngebiets verloren gehen. Dies wird auch nicht mit den Festsetzungen in TF 47 + TF 48 (Bepflanzung von 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Hecken und Bäumen) verbessert, vielmehr bleiben aufgrund der sehr üppig festgesetzten Baugrenzen ohnehin kaum nicht überbaubare Flächen übrig. Eine enge Bebauung bleibt auch mit Bepflanzung eine enge Bebauung. Die Bebauungspläne Rangsdorf Süd-West 1B und Puschkinstraße Süd wurden so ausgestaltet, dass eine "Fortschreibung der städtebaulichen Struktur der umliegenden Siedlungsbereiche" (Seite 4, 1.3 Planungsziel und -zweck, Begründung zum Bebauungsplan Rangsdorf Süd-West 1B) gewährleistet war. Es sollte "anspruchsvolles Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage" (Seite 12, 1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes, Begründung zum Bebauungsplan Rangsdorf Süd-West 1B) in offener durchgrünter Struktur geschaffen werden, das wäre hier überhaupt nicht mehr gegeben. Der Verweis, dies sei durch die Freiflächen in Richtung Naturschutzgebiet sowie das Flugfeld gewährleistet,</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>erschließt sich uns hier auch nicht. Kaufe ich ein Grundstück mehrere Straßen weiter, kann ich dies auch nicht so ohne weiteres auf meine GRZ in einer anderen Straße anrechnen lassen. Warum ein solches Vorgehen dem Investor zugesprochen wird, erschließt sich uns überhaupt nicht. Die Gemeinde hat im Bereich angrenzend an den neuen Bebauungsplan bisher strenge Bebauungspläne beschlossen und insbesondere die GRZ (zumeist auf 0,2 - 0,25) stark begrenzt, Gründächer wurden gänzlich verboten und auch Überschreitungen der GRZ mit Nebenanlagen und Garagen wurden teilweise gänzliche ausgeschlossen. Die Grundstücke wurden im Anschluss von Privatpersonen erworben und bebaut. Es ergab sich eine lockere Bebauung und ein ansprechendes Wohnumfeld. An genau diesen Grundstücksgrenzen soll nun auf Wunsch des Investors hin eine GRZ von 0,3 — 0,35 mit diversen Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einer Zahl von 0,8 erlaubt werden, sofern die Dächer von Nebenanlagen/ Garagen begrünt werden, 0,8 m unterhalb der Oberkante Mutterboden liegen oder es sich um Stellplätze handelt, die einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau haben (TF 10). Warum sind solche Festsetzungen geplant? Ist es für die Gemeinde einfacher Privatpersonen harte Auflagen zum Erhalt einer offenen, grünen Bebauungsstruktur aufzubürden um Investoren dann sogar eine Bebauung von 80% des Grundstücks zu erlauben? Im Bebauungsplan Süd-West 1 B sind Gründächer gänzlich verboten, eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen ist gänzlich ausgeschlossen und die Erstellung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist ohnehin vorgeschrieben. Es bleibt im WA 1 dieses Bebauungsplans bei einer effektiven GRZ von 0,2. Die WR1 des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“ liegt direkt angrenzend und hat schon grundlegend eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen/ Garagen auf 0,8. Mit welcher Begründung kann die Gemeindevertretung mit gutem Gewissen solche Festsetzungen treffen? Hier wird anscheinend ein großer Unterschied gemacht, ob Privatpersonen bauen oder ob man mit einem Investor verhandelt. Ein solches Bauprojekt in diesem Umfang umzusetzen, stellt eine grundlegende Kehrtwende der Gemeinde dar und entspricht nicht annähernd dem Grundsatz der Gleichbehandlung. Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, die ja als Ziel dieser Planung angegeben wird, sollte nach unserer Meinung nicht zu einem neuen Missstand führen nur um dem Investor den höchstmöglichen Gewinn zu verschaffen. Der bereits in Berlin seit mehreren Jahren größer werdende Trend, Bebauung möglichst eng zu ermöglichen, wurde bisher in dieser Gemeinde nicht verfolgt und sorgt aktuell noch dafür, dass ein grünes und lebenswertes Wohnumfeld erhalten wird. Dies wird mit der neuen Planung quasi aufgehoben. Wir beantragen daher die Festsetzungen an die umliegenden Bebauungspläne anzupassen und insbesondere die GRZ plus Überschreitungen im gesamten Bebauungsplangebiet auf maximal 0,45 oder weniger zu beschränken, die TF 10 sollte somit gänzlich gestrichen werden. In den Bereichen nördlich des Ost-West-Verbinders (WR1-WR3 sowie WA1-WA3) sollte nach unserer Meinung sogar eine Beschränkung auf eine GRZ inklusive jeglicher Überschreitungen von 0,3 erfolgen um einen harmonischen und fairen Übergang zwischen der Bestandbebauung und der neuen Bebauung zu schaffen.</p> <p>3. Veränderungen der Bodenverhältnisse (insbesondere Grundwasser) durch TG:</p> <p>Aufgrund der neu hinzugekommenen Festsetzungen kommt es unseres Erachtens nach zu starken Veränderungen im Bodengefüge. Der Grundwasserspiegel liegt am Rand des Baugebiets teilweise schon 2 — 3m unter der Geländeoberkante. Werden jetzt im großen Rahmen Tiefgaragen gebaut, dürfte dies zu relevanten Veränderungen führen. Gutachten hierzu haben wir nicht gefunden und würden daher bitten dies in den weiteren Abwägungen noch nachzuholen.</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>4. Verminderung der überbaubaren Bereiche in dem Bereichen WR 1:</p> <p>Angepasst/ angenähert an den Bebauungsplan Rangsdorf Südwest 1B - WA 1 fordern wir die Verminderung des überbaubaren Bereichs (Darstellung s. Anlage 1, Baugrenze 30 m, Beginn 3 m hinter der Straße), im hinteren Bereich sollten sich private Gärten zu den in der Baugrenze errichteten Häusern ähnlich dem Bebauungsplan Süd-West 1 b sowie Puschkinstraße Süd befinden. Die westlichen Teilbereiche der Grundstücke im WA 1 des Bebauungsplanes Rangsdorf Südwest 1B sind nicht bebaubar, hierdurch ist wie im Bebauungsplan beabsichtigt, ein grüner Korridor entstanden. Dieser sorgt maßgeblich für einen hohen Wohnwert und ruhige, private Gärten. Angrenzend an unserem Grundstück soll dieser Charakter nun gänzlich wegfallen und mit der WR 1 im Bebauungsplan RA 9-7 eine vollständig bebaubare Fläche geschaffen werden. Dies führt für uns zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität.</p>	
	<p>5. Ausschluss der allgemeinen Zulässigkeit im Bereich der WR 1+ WR2:</p> <p>Die Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sollte ausgeschlossen werden. Anlagen der Kinderbetreuung sollten unseres Erachtens durch den Investor im Inneren des Plangebiets vorgesehen werden und nicht am Rand zur Bestandsbebauung</p>	
	<p>6. Ausschluss der allgemeinen Zulässigkeit im Bereich WA1+3:</p> <p>Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollte ausgeschlossen werden. Auch hier ist die Nähe zu der Bestandsbebauung für uns zu eng.</p>	
	<p>Die oben benannten Einwendungen 2., 4., 5. und 6. würden nach unserer Meinung den negativen Effekt der aktuellen Planung für uns persönlich zumindest punktuell mindern und einen deutlich harmonischeren Übergang zwischen der Alt- und der Neubebauung ergeben. Gerade die offene, durchgrünte Struktur war ein Grund für unsere damalige Wahl des Grundstücks und der Gemeinde als neuen Wohnort. Bezüglich der weiteren allgemeineren Einwendungen 1., 2. und 3. sind wir der Überzeugung, dass das Wachstum der Gemeinde gesund und für alle Bewohner Rangsdorfs verträglich gestaltet werden sollte. Der Fokus sollte hier nicht auf den Wünschen des Investors, sondern der tatsächlichen bewohnerorientierten Umsetzbarkeit liegen.</p>	
	<p>Wir bitten um schriftliche Beantwortung zu unseren Einwendungen. Für den Fall, das unsere Einwendungen unberücksichtigt bleiben, kündigen wir bereits jetzt an eine verwaltungsgerichtliche Normenkontrolle vor dem OVG zu erheben.</p>	
	<p>Anlage 1: Ausschnitt aus dem B-Plan Rangsdorf Süd-West 1B Ausschnitt aus dem B-Plan 9-7 Bücker-Werke: Änderungen Nr. 4 des Schreibens in rot eingezeichnet.</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
C21	Privater Einwender 23 vom 25.11.2021	

Hiermit möchte ich mich mit meiner Stellungnahme an der Diskussion zum Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Rangsdorf „RA 9 - 7 Bücker-Werke beteiligen.

1. Allgemeines

Entgegen dem Ergebnis der Befragung der Rangsdorfer Bürger am 26.09.2021, die mehrheitlich weitere neue Siedlungen für die Gemeinde Rangsdorf ablehnten, wird mit der Aufstellung des ag. Bebauungsplanes die Realisierung einer, zwar anders gearteten, Siedlung gearbeitet.

Von mir mehrfach in die Diskussion eingebrachter Standpunkt, dass das Vorhaben in seiner vorgesehenen Form auf den Charakter unseres Ortes negativ Einfluss nimmt, wird in den Unterlagen neben Allgemeinplätzen nur spärlich eingegangen.

Die negativen Auswirkungen auf die Bürger, wie z.B. Verkehrsbelastungen, veränderter Einsatz von Finanzen für Investitionen in der Gemeinde spielen keine Rolle.

Aussagen zum Charakter und Struktur der vorgesehenen Wohnungen, wie z.B. Anteil von Sozialwohnungen für Bürger mit Wohnberechtigungsschein, sind nicht benannt.

2. Einordnung des Vorhabens in die Gemeinde Rangsdorf

Die Beschreibung des Vorhabens in den ausgelegten Unterlagen des Entwurfes des Bebauungsplanes lässt erkennen:

- Die Realisierung des Vorhabens greift in die Natur des gesamten Areals ein, dafür ist die Grünfläche des Flugfeldes kein Ersatz.**
- Da sich das Plangebiet außerhalb der Planungszonen für Siedlungs- und Bauhöhenbeschränkung befindet, ist der Investor nicht an für Rangsdorf charakteristische Bebauung gebunden, was z.B. bereits durch in den Unterlagen genannte Bauhöhenvarianten der geplanten Gebäude wie auch Aufschüttungen angeführt wird. Er ist ausschließlich an die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP gebunden.**
- Der gültige FNP der Gemeinde hat Grundlage für den Bebauungsplan zu sein. Laut Unterlagen wird dieses Prinzip nicht eingehalten, sondern parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Überarbeitung des FNP. Als Beispiel sei genannt, dass der Bebauungsplan zum „RA 9 — 7“ in Südrichtung des Vorhabens mehr Fläche bindet, als im gültigen FNP vorgesehen ist.**

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>3. Lage des Plangebietes</p> <p>Die Lage des Plangebietes wird in vorliegenden Unterlagen (6.1 Umweltbericht) wie folgt beschrieben: „Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Rangsdorf und unmittelbar westlich der Dresdener Bahnstrecke“.</p> <p>Die unmittelbare vollständige Wohnbebauung östlich des Plangebietes wird nicht behandelt.</p> <p>Die unter 3. genannte Einschränkung ist unzulässig, da sich Auswirkungen des Plangebietes unmittelbar in dem östlichen Wohngebiet ergeben, die von ihm aufgenommen werden müssen. Es handelt sich um Verkehrsableitung vom Plangebiet über den Ost-West - Verbinder und Nord-Süd-Verbinder, die nur über das östlich liegende Wohngebiet erfolgen kann.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt eine vom Plangebiet ausgehende zusätzliche Lärmbelastung durch den Verkehr über den Ost-West-Verbinder und durch Schallreflexion von der 3- bzw. 4-geschossigen Wohnbebauung entlang des Nord-Süd-Verbinders.</p> <p>Die vorgenannten vom Plangebiet ausgehenden zusätzlichen Lärmbelastungen des bestehenden östlichen Wohngebietes sind kein Gegenstand der vorliegenden Unterlagen. Es geht bei Lärmbelastungen der östlichen Bestandsbebauung nicht nur um von der Bahn verursachten Lärm, sondern auch um den, der durch das Planvorhaben verursacht wird.</p> <p>Da offenbar bisher durch den Investor/Planer keine diesbezügliche Kontaktaufnahme mit der Bahn erfolgte, ist dringend eine ständige Konsultation zur gesamten zu erwartenden Lärmbelastung des Plangebietes als auch der Bestandsbebauung erforderlich.</p> <p>Für die Verkehrsableitung vom Plangebiet ist in den Unterlagen keine vertretbare Lösung dargestellt.</p> <p>Die Verkehrsableitung durch den Ort auf der West- und Ostseite der Bahn durch den Tunnel darf gegenüber dem gegenwärtigen Stand nicht erhöht werden.</p> <p>Zur Entschärfung soll der Ost- West und Nord-Süd-Verbinder dienen.</p> <p>Eine Entscheidung zu Gunsten PPF - A würde eine Verkehrsführung und starke Belastung über die Bergstraße mit all seinen Folgen (hohe Investitionen, starke Anliegerbelastung) bedeuten.</p> <p>Eine Entscheidung zu Gunsten PPF - B würde einen kostenintensiven Ausbau der Pramsdorfer Straße bedeuten, der nicht zu vertreten ist.</p>	
	<p>4. Standpunkt</p> <p>Vorliegender Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Rangsdorf „RA 9 – 7 Bücker - Werke darf nach meiner Meinung in vorliegender Form nicht bestätigt werden.</p> <p>Begründung:</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none">- Es liegt keine verbindliche und vertretbare Lösung für die Verkehrsableitung vom Plangebiet vor.- Die angedachten Vorschläge (z.B. Ost-West-Verbinder) bedeuten einerseits hohe finanzielle Belastung und andererseits eine unverantwortliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der betroffenen Rangsdorfer. Es fehlt eine Einbeziehung der Bestandsbebauung auf der östlichen Seite des Plangebietes in die umfassende planerische Bearbeitung des Vorhabens.- Wesentliche Tatsachen wie z.B. Geschosshöhen und Gestattung der Gebäude an lärmgefährdeten Stellen des Plangebietes- Grundlegende einzusetzende Schallschutzmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Bahn bereits in der jetzigen Bearbeitungsphase fehlen. <p>An einer weiteren Mitwirkung zur Qualifizierung der Dokumentationen und Einbringung von Anliegen der Rangsdorfer Bürger bin ich bereit.</p>	
C22	Privater Einwender 15 vom 24.11.2021	

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung spreche ich mich hiermit aufgrund umfangreicher Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf in der vorliegenden Fassung aus.

Eingangs möchte ich betonen, dass eine sinnvolle und ausgewogene Entwicklung des Bückergeländes grundsätzlich sehr zu begrüßen ist,

Auch passt der Ansatz einer gemischten Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern und die Einbeziehung von denkmalgeschützten Hallen deutlich besser als die ursprünglich einmal seitens Terraplan vorgesehene Reihenhaussiedlung, die naturgemäß pro qm Wohnfläche zu größerem Flächenverbrauch führt. Allerdings muss stets ein ortsverträglicher Umfang gewahrt bleiben. Eine angemessene Beteiligung des Investors an den durch das Projekt verursachten Infrastrukturfolgekosten ist ebenfalls sinnvoll und fair.

Der Entwurf des o.g. Bebauungsplans stellt aber leider aufgrund des weit überzogenen Umfangs und Flächenverbrauchs keinen angemessenen Umgang mit den Ressourcen der Gemeinde Rangsdorf dar und genügt zudem weder hinsichtlich der Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild noch bezüglich des Klima- und Umweltschutzes den Anforderungen an eine ausgewogene und ortsverträgliche Bauleitplanung.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum FNP wurde darauf hingewiesen, dass vom Gesamtverlust wichtiger Flächen in der 2. Änderung und Ergänzung des FNP von rd. 16 ha allein ca. 13 ha auf zusätzliche Bebauung in Änderungsfläche 2 - die im B-Plan RA 9-7 enthaltene Fläche - entfallen.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Eine Umsetzung der Planungen gemäß RA 9-7 in der aktuellen Fassung würde erhebliche, nicht ausreichend gewürdigte Beeinträchtigungen diverser Schutzgüter (Mensch, Umwelt- und Artenschutz etc. gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) nach sich ziehen.</p> <p>Durch das Vorhaben entstünde zudem eine erhebliche Überlastung der ohnehin angespannten Rangsdorfer Verkehrsinfrastruktur in Verbindung mit umfangreicher Schadstoff- und Lärmbelastung. In diesem Zusammenhang sollte endlich, das schon mehrfach von mir und diversen weiteren Bürgern auch in anderem Zusammenhang eingeforderte integrierte Gesamtverkehrskonzept unter Berücksichtigung der Schadstoff- und Lärmbelastung (neben Lärmquellen Straßen- und Bahnverkehr auch Fluglärm) erstellt und bei den Bauleitplanungen berücksichtigt werden.</p> <p>Unsere Gemeinde ist kein geeigneter Standort für die geplante erhebliche weitere Ausweitung der Wohnnutzung, welche aufgrund des überzogenen Umfangs den bereits heute schon stark in Mitleidenschaft gezogenen grünen (Wald-)Siedlungscharakter mit hohem Erholungswert für Bürger und Gäste endgültig gefährden würde. Es macht sich erneut negativ bemerkbar, dass wir in Rangsdorf noch über kein fundiertes Gesamtkonzept verfügen, in das auch solche Großvorhaben mit ihren umfangreichen Aus- und Wechselwirkungen ausreichend eingebettet werden.</p> <p>Viele Rangsdorfer Bürger wünschen sich eine Schonung der Ressourcen sowie eine Minimierung weiteren Zuzugs zu Lasten der Lebensqualität, was durch die Ergebnisse der Bürgerbefragung vom 26.09.2021 unterlegt wird. In vielen diesbezüglichen Gesprächen wird auch benannt, dass man sich eine noch stärkere Begrenzung des Einwohnerwachstums, wie sie z.B. von der Fraktion SPD/Bündnis 90 Die Grünen vorgeschlagen wurde, gewünscht hätte.</p> <p>Darüber hinaus sind gerade bei Großprojekten wie diesem die finanziellen Auswirkungen vor Entscheidung transparent zu benennen und zu bewerten. Leider gibt es bislang keine geeigneten Unterlagen und Informationen bezüglich der Wirtschaftlichkeit und der für die Gemeinde Rangsdorf kurz-, mittel- und langfristig zu erwartenden vorhabenbezogenen Einnahmen und Ausgaben.</p> <p>Bei einem derartigen Großprojekt muss unter Sorgfalts Gesichtspunkten und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Haushaltsplanung bereits bei Entscheidung ein Überblick bestehen, in welcher Höhe gemeindliche Eigenanteile an Investitionen sowie die von der Gemeinde zu tragenden Folgekosten zu erwarten und wie diese finanziert werden sollen.</p> <p>Ein Investor kann mit Recht erwarten, dass die Gemeinde ihre vertraglichen Verpflichtungen z.B. aus städtebaulichem Vertrag erfüllt, was naturgemäß durch die Gemeinde im Rahmen eines entsprechenden Budgets sicherzustellen ist.</p> <p>Es verwundert sehr, dass man einerseits dem Investor auf den Cent genau Folgekostenübernahmen aufgeben kann, aber für die Seite der Gemeinde keine Zahlen verfügbar sind, welche einen Gesamtüberblick ermöglichen. Die berechtigte Anfrage der SPD brachte leider auch keine konkreten Daten, welche die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde auch nur annähernd</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>erkennen lassen.</p> <p>Ohne valides Budget stellt das Projekt derzeit neben den obigen - für eine Ablehnung bereits ausreichenden - Gründen, ein unkalkulierbares Risiko für unsere Gemeinde und ihre Einwohner dar. Dieses kann im worst-case eine für die Gemeindeentwicklung ausreichende Erfüllung von pflichtigen sowie nicht pflichtigen Ausgaben und Investitionen auf Jahre unmöglich machen!</p> <p>Seit Aufstellungsbeschluss der Gemeinde und Vorstellung des Städtebaulichen Konzepts in 2019 durch Terraplan hat der Investor neben einer erheblichen Ausweitung der Gesamtfläche die geplante Wohnfläche fast vervierfacht. Berechnungen der CDU Rangsdorf ergaben sogar nahezu eine Verfünfachung. In diversen Sitzungen gemeindlicher Gremien sowie in der Presse wurde diese massive Steigerung investorensseitig mit zusätzlichen Forderungen der Gemeinde nach Kostenbeteiligungen begründet und angegeben, die Erlöse aus der erweiterten Wohnfläche würden benötigt, um die Zusatzkosten zu kompensieren.</p> <p>Diese Aussagen erscheinen zwar auf den ersten Blick zunächst durchaus nachvollziehbar, sind bei genauer Betrachtung allerdings nicht mehr haltbar und werfen Fragen auf.</p> <p>Gemäß den öffentlich zugänglichen Unterlagen waren dem Investor spätestens durch das Expose der BBG im Rahmen des Grunderwerbs in 2017 bis auf die Folgelastenbeteiligung am Nord-Süd-Verbinder sowie an Kita-, Grundschul- und Hortplätzen die diversen einzukalkulierenden Positionen bekannt und somit in dessen Kalkulation einzubeziehen.</p> <p>Daher sind nur die o.g. Folgelasten zu betrachten und es ergibt sich nachstehendes Bild:</p> <p><i>Tabelle mit Übersicht Veränderung Folgelasten 2019 zu 2021</i></p> <p>Branchenübliche Margen pro qm Wohnfläche liegen nach Angaben anderer namhafter Marktteilnehmer um mehr als das zehnfache über dem ermittelten Wert in Höhe von 135,65 € für die angabegemäß umgelegten Kosten. Somit würde bereits eine Ausweitung der Wohnfläche um ca. 10.000 qm bereits ausreichen, um die Zusatzkosten zu kompensieren.</p> <p>Zu bemerken ist, dass die Flächenberechnungen der CDU Rangsdorf unter Einbindung ihrer Fachexperten mit 140.550 qm Wohnfläche und daraus resultierenden 1654 WE und 3.803 neuen Einwohnern eine noch gravierendere Relation aufzeigen.</p> <p>Ob und inwieweit der Investor sich ursprünglich verkalkuliert hatte oder jetzt den Gewinn optimieren möchte, kann nicht beurteilt werden. Die aktuelle und unverhältnismäßige, Steigerung der Wohnflächen ist im Ergebnis für eine Kompensation der durch die Gemeinde aufgegebenen Kostenbeteiligungen aber nicht erforderlich und ginge einseitig zu Lasten Rangsdorfs.</p> <p>Nachfolgend möchte ich noch kurz auf einzelne Aspekte eingehen.</p> <p>Zum Orts- und Landschaftsbild:</p> <p>Aktuell wird Rangsdorf als traditioneller Wohn- und Erholungsort in der Region Berlin-Brandenburg (noch) durch einen grünen Waldsiedlungscharakter mit gemischter Bebauung und Schwerpunkt Einfamilienhäusern sowie eine gute Infrastruktur geprägt. Durch starke Bautätigkeit und Einwohnerzuwachs ist Rangsdorf allerdings bereits heute an vielen Stellen an seine Grenzen</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>gestoßen und hat nach Aussagen vieler Rangsdorfer bereits an Charme und Lebensqualität verloren. Insbesondere von langjährigen Einwohnern aller Altersklassen ist dieses häufig zu hören und ich schließe mich dieser Beurteilung an.</p> <p>Verschiedene Bebauungspläne — hier ist beispielsweise der Bebauungsplan zum Walderhalt RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ zu nennen - haben immerhin teilweise (wenn auch noch nicht ausreichend) dazu beigetragen, den ortstypischen Charakter zu erhalten. Wir laufen allerdings Gefahr, das Erreichte zu verspielen.</p> <p>Die im B-Plan RA 9-7 geplante Bebauung fügt sich insbesondere aufgrund des geplanten Umfangs nicht mehr ein und gefährdet das Orts- und Landschaftsbild gravierend. In den Planunterlagen wird darauf hingewiesen, dass das Landschaftsbild sich wesentlich verändern würde und das ist korrekt. Analog den Planungen anderer Investoren besteht die Gefahr, dass mit einer z.B. für Berlin typischen Quartiersbebauung eine „Stadt im Dorf entsteht. Den "typischen waldbaumgeprägten Charakter" der Siedlungen in Rangsdorf wird diese auch nicht langfristig erreichen.</p> <p>Darüber hinaus wird das Projekt nicht ausreichend aus allen Blickwinkeln bewertet und die Sichtachsen „ins Grüne“ im Wesentlichen aus Richtung des neuen Wohnviertels betrachtet. Dass aber durch dessen enorme Fläche unverhältnismäßig viel Natur und Grün und zudem aus südlicher Richtung der Blick in eine weite und grüne Landschaft weitgehend verloren gehen würde, geht in der Darstellung leider unter.</p> <p>Das Vorhaben ist völlig überdimensioniert und genügt nicht dem Entwicklungsziel einer naturverträglichen Lenkung der Erholungsfunktion in ökologisch sensiblen Bereichen.</p> <p>Natur- und Umweltschutz:</p> <p>Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen angedacht, welche allerdings bei Reduzierung der Bebauung auf ein verträgliches Maß gar nicht in diesem Umfang anfallen müssten. Ob und inwieweit durch die angedachten Maßnahmen die auf dem Gelände ausweislich der verschiedenen Gutachten vorhandene wertvolle Fauna und Flora mit umfangreichen Vorkommen geschützter und bedrohter Tierarten wirklich erhalten werden kann, ist fraglich und wird bezweifelt.</p> <p>Die Verlagerung von Tierbeständen auf das Flugfeld beinhaltet das Risiko von Konflikten mit dort bereits ansässigen sowie der vorgesehenen Erholungsnutzung durch Einwohner und Gäste. Zudem ist fraglich, ob das Nahrungsangebot dann wirklich noch ausreichen wird. Der geplante massive Eingriff unter Verlust von 19,5 ha wichtiger Flächen, der zum Habitatsverlust zahlreicher seltener und gefährdeter Tierarten führen würde, wird insoweit abgelehnt.</p> <p>Klimaschutz:</p> <p>Die Flächen erfüllen wichtige Funktionen im Hinblick auf den Klimaschutz, welche in Zeiten der aktuellen und künftigen Klimaveränderungen und Erderwärmung noch zusätzlich an Bedeutung gewinnen werden. Dass die vorgesehenen Maßnahmen inklusive 2,5 ha Dachbegrünung, welche im Zuge anstehender - grundsätzlich zu befürwortender - PV-Pflichten auf Dächern vermutlich gar nicht mehr vollumfänglich kommt, zur Kompensation ausreichen können, wird bezweifelt. Bei Reduzierung der</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben erscheint eine Erhaltung bzw. Wiederherstellung der wichtigen Schutzwirkung eher realistisch.</p> <p>Verkehr:</p> <p>Die bisherige diesbezügliche Betrachtung ist leider weder ausreichend noch sachgerecht. Die Gesamtauswirkungen auf die gemeindliche Verkehrsinfrastruktur und die Frage des Verkehrsabflusses auf die B96, wo die Gemeinde ja bereits bei vergangenen Projekten vergeblich Verbesserungen zu erreichen versucht hat, ist nach wie vor völlig ungeklärt.</p> <p>In der Verkehrsstudie vom 25.03.2021 wurde bereits auf Seite 18 darauf hingewiesen, dass der Nord-Süd-Verbinder für die Lösung der Verkehrsprobleme am bereits heute stark belasteten Hauptkontenpunkt Kieinitzer Straße/B96 zu keiner merklichen Entlastung führen wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Verkehr maßgeblich nach Norden ausgerichtet und die Verkehrsinfrastruktur zu den Spitzenstunden bereits jetzt stark belastet ist. Den langen Umweg über den Nord-Süd-Verbinder werden nur wenige Bewohner des Bücker-Geländes in Kauf nehmen.</p> <p>Die letzte ergänzende Betrachtung von Ende September/Anfang Oktober 2020 ist leider überhaupt nicht zielführend. Es werden lediglich Knotenpunkte im nahen Umkreis betrachtet und die Auswirkungen im weiterführenden Straßenverlauf einfach ausgeblendet. Selbst wenn innerörtlich streckenweise ein Abfluss gewährleistet wäre, ist doch spätestens an der B96 Schluss.</p> <p>Bei derart umfangreicher Bebauung des Bückergeländes mit entsprechendem Einwohnerzuwachs ist m.E. auch die Anzahl der ein- und ausgehenden Fahrten zu gering angesetzt. Neben dem auch auf Jahre hinaus noch wesentlichem PKW-Einsatz zum/vom Arbeitsplatz - schwerpunktmäßig in Richtung Berlin - kommen umfangreiche Fahrten im Freizeitbereich sowie aufgrund der Nutzung gewerblicher Angebote und der Sportstätten hinzu. Neue Mobilitätskonzepte, wie sie zwischen Gemeinde und Investor diskutiert werden, sind auf jeden Fall zu befürworten, aber es wird Jahrzehnte dauern, bis diese wirklich zur gewünschten Verminderung des Verkehrsaufkommens führen können.</p> <p>Die - einmalige - Verkehrszählung aus dem Herbst letzten Jahres erfolgte zudem in einer Zeit, in der durch die Auswirkungen der Pandemie inklusive vermehrter Homeofficennutzung keine wirklich repräsentativen Daten zu erwarten sind. Erstaunlicherweise wurden der durch Berufspendler erfahrungsgemäß besonders stark beanspruchten Montag und Freitag gar nicht einbezogen, was das Bild zusätzlich verfälscht.</p> <p>Verwundert nimmt man zudem die angegebenen Spitzenzeiten zur Kenntnis. Schon morgens reicht der Zeitraum nicht annähernd aus, um die wirklichen Verkehrsspitzen sachgerecht abzubilden. Besonders gravierend ist ebenfalls die angebliche Nachmittagsspitze, die zu Zeiten angegeben wird, zu denen sich die meisten Rangsdorfer noch an Ihrem Arbeitsplatz befinden haben dürften. Wer jemals den Rückstau sowie Wartezeiten insbesondere an den Zufahrten zur B96 in der Rush Hour erlebt hat, wird zu dem Schluss kommen, dass diese Betrachtungen - diplomatisch ausgedrückt - so nicht für eine Beurteilung herangezogen werden können.</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Fazit:</p> <p>Die Konzeption des B-Plans RA 9-7 muss im Hinblick auf eine ortsverträgliche Größenordnung angepasst werden, welche nicht unverhältnismäßig Grün- und Erholungsflächen sowie Rückzugs- und Lebensräume bedrohter Tierarten unwiederbringlich vernichtet.</p> <p>Bezüglich der Wohnfläche erscheinen die von der CDU Rangsdorf vorgeschlagenen 40.000 qm (ca. 500 Wohneinheiten) gerade noch vertretbar und stellen auch gegenüber dem Investor einen fairen Kompromiss dar. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Flächen des Plangebiets von aktuell 34,87 ha entsprechend nach unten anzupassen, um den Flächenverbrauch insgesamt sowie die negativen Auswirkungen hinsichtlich Natur- und Klimaschutz zu reduzieren.</p> <p>Die Gemeindevertretung sollte somit den B-Plan RA 9-7 in der aktuellen Fassung ablehnen und vor einer eventuellen Weiterführung des Verfahrens eine angemessene Lösung der aufgezeigten Problemstellungen - inklusive eines Nachweises der finanziellen Tragfähigkeit für die Gemeinde - zur Voraussetzung einer erneuten Entscheidung machen.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und würde mich freuen, wenn im Rahmen der Abwägung die geäußerten Bedenken sachgerecht berücksichtigt werden.</p>	
C23	Private Einwender 24 und 25 vom 25.11.2021	

Vielen Dank für Ihr oben erwähntes Antwortschreiben.

Aber, schon der erste Satz Ihres Schreibens ist falsch!

Ja, unser Schreiben vom 29.09.2021 entstand in Anlehnung an diesen vorgefertigten Bogen mit Ankreuzmöglichkeiten der beiden Gemeindevertreter Oliver Scharfenberg und Christian Möller.

Unser Schreiben war ein individuelles und möchte bitte auch so behandelt werden.

Eine Posteingangsbestätigung hätte uns gereicht, wenn überhaupt.

Und ja, es bleibt dabei:

Wir sind gegen die Bebauung des Bückergeländes.

Wir haben uns auch schon bei der Bürgerbefragung für die Begrenzung des Zuzuges nach Rangsdorf ausgesprochen.

Hier nochmals unsere Begründung:

Als direkte Anwohner der Kienitzer Straße ist es für uns jetzt schon schwer, die Straße zu kreuzen. Zu manchen Zeiten

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>passieren heute schon 60 Kraftfahrzeuge pro Minute unsere Grundstücksgrenze. Auch wenn Sie auf dem Bückergelände nur mit 2.000 zusätzlichen Einwohnern rechnen, dann entspricht das immer noch ca. 4.000 (2.000 morgens und 2.000 abends) zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag.</p> <p>Auch, wenn diese zusätzlichen Einwohner erst in 15 Jahren vollzählig sind, ändert das nichts an der Anzahl der neuen Einwohner.</p> <p>Und, wie schon erwähnt, werden sehr wahrscheinlich die meisten Bückerbewohner mit dem Auto nach Berlin, in Richtung Potsdam oder in Richtung Wildau zur Arbeit fahren.</p> <p>Das heißt, die direkte Verbindung führt unter der Bahn durch und weiter über die Kienitzer Straße zur B96.</p> <p>Die wenigsten werden über andere Straßen morgens den Ort verlassen und abends wieder heimfahren. Auch wenn es Alternativen über Pramsdorf nach Großmachnow gäbe.</p> <p>Es ist heute schon schwierig mit zwei kleinen Enkeln an der Hand die Straßenseite zu wechseln.</p> <p>Folgendes können wir gar nicht oft genug ansprechen:</p> <p>Ein kl. Ausweg wäre ein direkter Autobahnanschluss „Rangsdorf-West“.</p> <p>Dieser würde einen Teil der Fahrzeugbewegungen unserer Einwohner der Westseite der Bahn aufnehmen und die Kienitzer Straße entlasten.</p>	
C24	Privater Einwender 26 vom 21.09.2021	
	<p>Es werden viele neue Einwohner durch den Ort fahren um Kinder zur Kita, Schule zu fahren. Außerdem Einkäufe im Ort zu erledigen. Der Verkehr ist schon jetzt außer Kontrolle. Es fehlen im ganzen Ort Radwege. Die Verkehrssituation an der Grundschule ist unzumutbar. Die Veränderungen seit der Wende (1990) sind nicht ausreichend. Es mangelt an allem: Ärzte, Radwege, Straßen, Infrastruktur.</p> <p>Warum wurden keine PV-Anlagen im B-Plan festgesetzt? Diese müssen unbedingt rein.</p> <p>Für „Fremde“ wird alles neu und die Einwohner bekommen nichts außer mehr Verkehr. Traurig.</p>	
C31	Privater Einwender 35 vom 25.11.2021	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>ich möchte Ihnen meine Bedenken darlegen und bitte um Berücksichtigung bzw. Stellungnahme.</p> <p>1. Mir ist nicht ersichtlich, wie der Nord-Süd-Verbinder mit der Entwicklung von BUC-36 verknüpft wird. In der ersten Phase soll der Nord-Süd-Verbinder nur finanziert also nicht gebaut werden. Andererseits gibt es Planungen, wo der nördliche Abschnitt des Nord-Süd-Verbinder 2023 und der südliche 2025 fertiggestellt wird. Das scheint mir alles sehr unverbindlich und widersprüchlich.</p> <p>Folglich wird die Puschkinstraße, welche nicht für permanenten Schwerlastverkehr ausgelegt ist, über Jahre stark frequentiert sein. Die Puschkinstraße ist der Schulweg für die Kinder der Feng-Shui-Siedlung, wobei größtenteils weder Rad- noch Fussweg in dieser Straße existieren.</p> <p>Wer baut wann welche Straßen und stehen die Mittel dafür wirklich bereit? Für 2023 sollte das bereits in der Finanzplanung berücksichtigt sein.</p> <p>2. Soll der Bauschutt, Bodenaushub und Sonderabfall über das Ortszentrum, seine Kreisverkehre und der Ampel zur B96 transportiert werden? Wäre es nicht sinnvoll eine Baustraße nach Pramsdorf anzulegen bzw. unbelasteten Abfall am Rande des Flugfeldes zu entsorgen?</p> <p>3. Ich finde es fahrlässig eine hypothetische Verkehrswende heranzuziehen, um den zusätzlichen Verkehr durch das Ortszentrum gering zu bewerten. Leider befindet sich die Bahnstation weit ab und ein autark fahrender Bus wird bestenfalls für entschleunigte Menschen interessant sein. Zur Zeit sind unsere Straßen zwischen 7.30 und 8.30 Uhr mehr als ausgelastet. Die Mehrzahl der Einwohner wollen Richtung Berlin aber auch Richtung Ortszentrum fließt der Verkehr nur zäh.</p> <p>4. Die geplante Wiederinbetriebnahme des Klärwerkes Pramsdorf könnte zu erheblichen Geruchsbelästigungen führen. Gibt es dafür eine Betrachtung?</p> <p>5. Die Bahn hat lediglich auf Abstand zur Gleisanlage bestanden. Wie soll der Lärm vermieden werden? Baut die Bahn eine Lärmschutzwand oder kommt die Gemeinde dafür auf? Vielleicht könnte man auch mit dem Bauschutt einen Wall errichten?</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Stellungnahmen Öffentlichkeit außerhalb der Teilnahmefrist

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
D7	Privater Einwender 42 vom 01.10.2021	

E-Tankstellen nicht vergessen!

Stabile Absicherung der Medienträger Wasser, Abwasser, Strom, Gas

Frühwarnsysteme für Katastrophen etc. !

D8	Privater Einwender 43 vom 12.10.2021
----	--------------------------------------

Es wäre extrem kurzsichtig, das Bücker-Gelände in Rangsdorf nicht zu schützen.

Ein Wunsch, im Grünen am Rand unseres Dörfchens zu leben, ist nachvollziehbar. Doch die Verpflichtung der politischen Entscheidungsträger gegenüber der Bevölkerung und damit nachfolgenden Generationen und unserer Natur überwiegt bei Weitem.

Wir selbst haben uns bereits vor mehr als 20 Jahren für Rangsdorf als Wohnort entschieden, weil es ein Ort ist, welcher von Wasser, Wald, Wiesen und Feldern umgeben ist.

Ausschlaggebend bei dieser Entscheidung war auch das Planfeststellungsverfahren des Flughafens Berlin-Schönefeld, wonach Rangsdorf vom Flugbetrieb nicht betroffen sein sollte.

Heute wissen wir, hätten wir lieber nicht darauf vertraut.

Eine Erhöhung der Einwohnerzahlen durch mehr Bebauung und Verkehr würde den Charakter unseres Dorfes stark verändern.

Schon allein der Verlust der Freifläche auf dem Bücker-Gelände würde die große Veränderung ausmachen, Hingegen bedeutet die Nutzung durch eine künftige Begrünung oder Nutzung als natürliche und ökologische Fläche eine positive Auswirkung auf unser aller Wohlbefinden. Und das bedeutet mehr Wohn- und Lebensqualität.

Grünland zu erhalten ist aktiver, natürlicher Umweltschutz!

D9	Privater Einwender 44 vom 12.10.2021
----	--------------------------------------

Das Gelände sollte ausschließlich für Naherholungszwecke ausgebaut werden. In Anbetracht der aktuellen Umweltaktionen wäre die Aufforstung des Geländes äußerst sinnvoll.

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Denken wir an unsere Kinder und Kindeskiner, nicht zuletzt auch Ihnen könnten wir hiermit wirklich einen wertvollen Dienst erweisen.</p> <p>Schauen wir nach Berlin-Tempelhof, Hier wird der Flughafen effektiv zur Freizeitgestaltung genutzt. Die Berliner und Touristen sind sehr dankbar dafür. Das sollte uns doch ein Vorbild sein.</p> <p>Wir wollen unser Rangsdorf erhalten und nicht ein Domiziel für umweltzerstörende Investitionen werden, Wohnraum sollte dort geschaffen werden, wo er gebraucht wird.</p> <p>Für uns Rangsdorfer ist ausreichend Wohnraum vorhanden. Wir können und wollen nicht die Verantwortung für den Wohnungsbau anderer Regionen klären.</p> <p>Rangsdorf hat jetzt eine so hervorragende Möglichkeit, auf dem Bückergelände einen positiven Beitrag zur Umwelt und zur Natur zu leisten!</p> <p>Vielleicht wäre ja hier ein gemeinsames Projekt mit unseren Rangsdorfer Schulkindern möglich. Fragen wir doch einfach mal. Lassen Sie es uns in Angriff nehmen.</p>	
D18	Privater Einwender 54 vom 21.09.2021	
	<p>Die Einwohnerzahlen haben sich in 24 Jahren von 6.000 auf 12.000 verdoppelt.</p> <p>Ich bin für die Erhaltung der Natur und Grünflächen. Die Feldlerche brütet jedes Jahr auf dem Bückersfeld. Rehe, Fuchs und Wildschweine finden Rückzug. Hunde haben viel Platz zum Auslauf und Toben. Rangsdorf braucht nicht noch ein neues Wohngebiet. Die Straßen werden immer voller, mehr Abgase belasten das Klima. Es ist jetzt schon eine Überbevölkerung. Man sollte nicht nach mehr Profit streben. Weniger ist mehr!</p>	
D37	Privater Einwender 75 vom 22.09.2021	
	<p>Lieber Geld in einen 2. Weg raus aus Rangsdorf investieren.</p> <p>Mehr Mülleimer</p> <p>Mehr Angebote (Freizeit, Sport) für Kinder und Erwachsene</p> <p>Hundepapierkörbe</p>	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	Sauberkeit im Dorf und Wald Vor allem brauchen wir eine Post!	
D49	Privater Einwender 88 vom 26.09.2021	
	Die Bebauung des Bückergländes sollte nur dann erfolgen, wenn zu 100 % sichergestellt ist, dass die Oberschule dort ihren Platz findet und eine weitere Grundschule gebaut wird. Auch sollte an Freizeiteinrichtungen (z.B. Sporthalle und Sportplatz) gedacht werden! Das Bückergleände sollte angepasst an den Waldcharakter von Rangsdorf angelegt sein bzw. werden.	
D53	Privater Einwender 92 vom 25.09.2021	
	Es wäre wünschenswert, wenn Begegnungsstätten für alle Altersgruppen errichtet werden, nach dem Vorbild von Kietzclubs Treptow / Köpenick (Platz für Vereine, Freizeitgruppen, Cafés, ... Der Errichtung von Sportstätten mehr Platz einräumen Bäume und Parks!	
D58	Privater Einwender 98 vom 21.09.2021	
	Der aktuelle Baumbestand (nördliche Grenze Bückergelände) sollte erhalten bleiben, um den gewohnten grünen Ausblick zu erhalten und ebenso zumindest etwas Sichtschutz auf die Baustelle zu erhalten.	
D62	Privater Einwender 101 und 102 vom 29.09.2021	
	Die Einwohnerzahl von Rangsdorf hat sich seit Ende der 80er Jahre von ca. 5000 auf ca. 11400 mehr als verdoppelt. Damit hat unsere Gemeinde ihren Beitrag hinsichtlich des aus Berlin erfolgenden Besiedlungsdrucks mehr als erfüllt. Rangsdorf (einschl. Klein Kienitz und Groß Machnow) sollte von jetzt an nur noch die verbliebenen Flächenreserven innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes und nicht das ehem. Flugplatzgelände nutzen, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Es gibt zahlreiche offene Grundstücke in fast jeder Straße. In der Seebadallee verrotten die ehemalige Schlecker-Filiale und das ehemalige China-	

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Restaurant gegenüber der Kirche. In der Bergstraße verfällt der ehemalige Penny-Markt. Vor diesem Hintergrund ist nun endlich eine rote Linie zu ziehen und die obere Grenze für Rangsdorfs Einwohnerzahl verbindlich auf 12.500 (für die Summe aller 3 Ortsteile!) zu beschränken. Dies ist möglich, wie das Beispiel des Ostseebades Kühlungsborn zeigt.</p> <p>Mit der geplanten Bücker-Siedlung werden aus unserer Sicht für Rangsdorf falsche Prioritäten gesetzt. Insbesondere die seit längerer Zeit in Rangsdorf ansässigen Bürger wünschen sich stattdessen, dass die Lebensbedingungen im bestehenden Ortsgebiet weiter verbessert werden. Hier ist bisher durchaus einiges geschehen; das Meiste liegt allerdings immer noch im Argen. Der größte Teil des innerörtlichen Straßennetzes (insbesondere die Kienitzer Straße!) ist nach wie vor instand zu setzen. Der aus Sicherheitsgründen unerlässliche Nord-Süd-Verbinder sowie der Anschluss der Feng-Shui-Siedlung an das bestehende Straßennetz sind seit Jahren überfällig. Es fehlen Schulen und Kitas sowie Fachärzte (Augenarzt, Urologe, Orthopäde, ...). Die Gemeinde ist angeblich so klamm, dass deren Bewohner ungleich behandelt werden, so dass die Anlieger einiger Straßen für die Instandsetzung der Beleuchtung finanziell geradestehen soll(t)en. Vandalismus und illegale Schmierereien werden zwar im Amtsblatt beklagt, aber nicht wirksam bekämpft [z.B. durch auf einen Straftatbestand verweisende Warnschilder, Überwachungskameras, zeitweise Präsenz seitens der Polizei oder des Ordnungsamts an den neuralgischen Punkten mit anlassbezogenen Personenkontrollen (auf Rucksäcke mit Sprayutensilien), ...]. Anstelle der beabsichtigten extensiven Erweiterung Rangsdorfs durch die Bücker-Siedlung, welche unnötige neue Probleme schaffen wird, sollten endlich die o.g. bestehenden Unzulänglichkeiten in unserer Gemeinde beseitigt werden!</p> <p>Wir plädieren dafür, dass auf dem ehemaligen Bücker-Gelände keine Wohnsiedlung gebaut, sondern maximal eine Schule und evtl. eine Kita errichtet wird. Bedenken Sie bitte weiterhin, dass in den nächsten Jahren ein Großteil des Rangsdorfer Kiefernbestandes altersbedingt absterben wird. Die Fläche des ehemaligen Flugplatzgebietes sollte daher nachhaltig für die angestrebte Erhaltung des Rangsdorfer Waldcharakters genutzt und mit widerstandsfähigem Mischwald aufgeforstet werden.</p>	
D63	Privater Einwender 24 und 25 vom 29.09.2021	

Hiermit machen wir von unserer gesetzlich eingeräumten Möglichkeit Gebrauch, unsere Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf vom 31.08. d. J. zu erheben.

Wir sind gegen die Bebauung des Bückergeländes.

Wir haben uns auch schon bei der Bürgerbefragung für die Begrenzung des Zuzuges nach Rangsdorf ausgesprochen.

Begründung:

Als direkte Anwohner der Kienitzer Straße ist es für uns jetzt schon schwer, die Straße zu kreuzen. Zu manchen Zeiten

Bebauungsplan RA9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>passieren heute schon 60 Kraftfahrzeuge pro Minute unsere Grundstücksgrenze. Wenn Sie auf dem Bückergelände mit 2.400 zusätzlichen Einwohnern rechnen, dann entspricht das ca. 4.800 (2.400 morgens und 2.400 abends) zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag.</p> <p>Und sehr wahrscheinlich werden die meisten Bückerbewohner mit dem Auto nach Berlin, in Richtung Potsdam oder in Richtung Wildau zur Arbeit fahren.</p> <p>Das heisst, die direkte Verbindung führt unter der Bahn durch und weiter über die Kienitzer Straße zur B96.</p> <p>Die wenigsten werden über andere Straßen morgens den Ort verlassen und abends wieder heimfahren.</p> <p>Der evtl. Nord-Süd-Verbinder incl. Bahnquerung in Pramsdorf mit Straßenausbau bis Großmachnow wäre nur ein Tropfen auf den heißen Stein.</p> <p>Wir wissen heute schon manchmal nicht, wie wir auf den Geh- und Radweg auf der anderen Straßenseite kommen und wieder zurück.</p> <p>Ein kl. Ausweg (ich sprach es schon an) wäre ein direkter Autobahnanschluss „Rangsdorf-West“. Dieser würde einen Teil der Fahrzeugbewegungen unserer Einwohner der Westseite der Bahn aufnehmen und die Kienitzer Straße entlasten.</p>	
D69	Privater Einwender 108 und 109 vom 17.09.2021	

Rangsdorf hat viele Baugebiete. Nicht alle sind ausgelastet – Bedarf prüfen.

1-Geschosse durchzogen von Grünanlagen

Die Bäume sollen erhalten bleiben, Bürger dürfen auch keine Bäume fällen.

Der Dorfcharakter soll und muss erhalten bleiben

Ärzte fehlen, berechnet schon jetzt auf die Einwohnerzahl

Keine grünen Radwege / zum Joggen Wege

Parkanlagen fehlen

Verkehrschao schon jetzt