

# Gemeinde Rangsdorf



## Begründung zum Bebauungsplan RA14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“,

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und  
zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3  
Baugesetzbuch



Stand 22.06.2023



## Inhalt

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>VERANLASSUNG UND VERFAHREN .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage im Raum.....	9
2.2	Historische Entwicklung .....	10
2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	10
2.4	Städtebauliche Situation und Bestand .....	13
2.5	Orts- und Landschaftsbild .....	15
2.6	Bauleitplanung .....	16
2.7	Bevölkerungsentwicklung.....	16
2.8	Verkehrerschließung .....	17
2.9	Technische Infrastruktur.....	18
2.10	Soziale Infrastruktur – Gemeinbedarfseinrichtungen .....	20
2.11	Nahversorgung.....	21
2.12	Denkmalschutz.....	21
2.13	Natur und Landschaft.....	23
<b>3.</b>	<b>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>24</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	24
3.2	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006) .....	24
3.3	Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	25
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming .....	26
3.5	Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin Brandenburg 2030.....	28
3.6	Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming .....	29
3.7	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf.....	30
3.8	Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.....	32
3.9	Veränderungssperre .....	33
3.10	Satzungen und Verordnungen .....	34
3.11	Planfeststellungen.....	36
3.12	Landschaftsschutzgebiet.....	36
3.13	Naturschutzgebiet .....	36
3.14	SPA-Gebiet .....	36
3.15	Dienstbarkeiten .....	36
3.16	Altlastensituation/ Kampfmittel .....	38
3.17	Wald .....	38

<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>40</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB.....</b>	<b>42</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>42</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	42
1.2	Standort, getroffene Festsetzung sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	42
1.3	Bedarf an Grund und Boden .....	43
<b>2.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung.....</b>	<b>44</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltauswirkungen....</b>	<b>51</b>
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	51
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	73
3.3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	80
<b>4.</b>	<b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>81</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>81</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	82
5.2	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	82
5.3	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.....	86
<b>6.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>	<b>93</b>
6.1	Methodik .....	93
6.2	Untersuchungs-Ergebnisse .....	97
6.3	Konflikte und Maßnahmen .....	102
6.4	Zusammenfassung der Maßnahmen .....	105
<b>7.</b>	<b>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....</b>	<b>106</b>
<b>8.</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....</b>	<b>106</b>
<b>9.</b>	<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....</b>	<b>106</b>
<b>10.</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....</b>	<b>106</b>
<b>11.</b>	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ..</b>	<b>106</b>
<b>12.</b>	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen und Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....</b>	<b>107</b>

<b>13.</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....</b>	<b>107</b>
<b>14.</b>	<b>Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....</b>	<b>107</b>
<b>15.</b>	<b>Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....</b>	<b>107</b>
<b>16.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>108</b>
<b>16.1</b>	<b>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....</b>	<b>108</b>
<b>16.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....</b>	<b>108</b>
<b>16.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>108</b>
<b>16.4</b>	<b>Referenzliste der Quellen.....</b>	<b>110</b>
<b>III.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>113</b>
<b>1.</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT.....</b>	<b>113</b>
<b>2.</b>	<b>ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>113</b>
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>113</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	113
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	116
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	121
3.4	Weitere Arten der Nutzung.....	122
3.5	Immissionsschutz.....	126
3.6	Weitere Grünordnerische Festsetzungen .....	130
3.7	Sonstige Festsetzungen.....	133
3.8	Nachrichtliche Übernahme.....	134
3.9	Hinweise.....	134
3.10	Städtebaulicher Vertrag/ Selbstverpflichtungserklärung .....	137
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>139</b>
<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>140</b>
<b>1.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG.....</b>	<b>140</b>
<b>2.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN.....</b>	<b>140</b>
<b>3.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>140</b>
<b>4.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR .....</b>	<b>141</b>
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>141</b>
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG.....</b>	<b>141</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....</b>	<b>141</b>
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>142</b>
<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>142</b>

2.	PLANUNGSANZEIGE.....	142
3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.....	142
4.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	145
5.	FORMELLE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	148
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	151
VII.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....	152

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum .....	9
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich .....	12
Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse .....	13
Abbildung 4: Löschbrunnen, schematisch dargestellt mit einem Radius von 300 m .....	20
Abbildung 5: Bodendenkmal .....	23
Abbildung 6: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung .....	25
Abbildung 7: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	26
Abbildung 8: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg - Leitbild.....	29
Abbildung 9: 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf.....	31
Abbildung 10: Dienstbarkeiten .....	37
Abbildung 11: Waldflächen.....	38
Abbildung 12: Schmettau Karte 1767-1787 .....	52
Abbildung 13: LSG „Notte-Niederung“ .....	61
Abbildung 14: Verlauf Abgrenzung des See-Flurstückes westlich des Geltungsbereiches ...	62
Abbildung 15: Überlagernde NSG und LSG.....	64
Abbildung 16: Überlagernde Schutzgebiete.....	65
Abbildung 17: Überlagernde SPA- und FFH-Gebiete .....	66
Abbildung 18: Trinkwasserschutzgebiet Groß Schulzendorf und Rangsdorf .....	70
Abbildung 19: Abgrenzung und Lage der kartierten Teilfläche .....	95
Abbildung 20: Darstellung der Vogelreviere kartierter Teilbereich MU / WA.....	100

## Tabellen

Tabelle 1: Flurstücksliste.....	11
Tabelle 2: Grundflächenzahlen .....	14
Tabelle 3: Dienstbarkeiten.....	36
Tabelle 4: Waldflächen mit Umwandlungsbedarf .....	39
Tabelle 5: Flächenbilanz für den gesamten Geltungsbereich .....	43
Tabelle 6: Biotoptypen.....	57
Tabelle 7: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	80
Tabelle 8: Bebaubarkeit in WA 3 und MU 4 .....	83
Tabelle 9: Zusätzliche Versiegelung in WA 3 und MU 4 .....	83
Tabelle 10: Betroffene Biotope in WA 3 .....	84
Tabelle 11: Verkehrsflächen und Erschließung der Gemeinde.....	86
Tabelle 12: Maßnahme A mit Zuordnung Verkehrsinfrastruktur Gemeinde.....	87
Tabelle 13: Maßnahme B mit Zuordnung WA 3 .....	89
Tabelle 14: Zusammenfassung der Eingriffsbilanz .....	90
Tabelle 15: Aufstellung der Begehungstage, -zeiten und Witterung .....	95
Tabelle 16: Auflistung der nachgewiesenen Fledermausarten in allen drei Untersuchungsbereichen .....	98
Tabelle 17: Innerhalb des Untersuchungsgebietes MU / WA nachgewiesene Vogelarten (nummeriert).....	99
Tabelle 18: Flächenbilanz .....	139

## Anhang

Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft (2023): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan RA 14-2 „Historischer Ortskern Rangsdorf“, Berlin 22.06.2023

Scharon, Jens (2021): Faunistischer Fachbeitrag für die Teilflächen MU 4 und WA 3 des Bebauungsplangebietes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming, Berlin Dezember 2021

Wallmann, Stefan Landschaftsarchitekten BDLA (2023), Bestandsplan / Biotoptypen, Berlin Mai 2023

Wallmann, Stefan Landschaftsarchitekten BDLA (2023), Kartierung der Naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte, Berlin Mai 2023

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

## **1. VERANLASSUNG UND VERFAHREN**

Am 09.11.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf in ihrer öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ beschlossen. Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des historischen Dorfkerns. Dabei soll der ortstypische Charakter im alten Dorfkern von Rangsdorf erhalten sowie der Rahmen für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns geschaffen werden.

Da Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wurde zur Prüfung der gemeindlichen Zielstellungen und inwieweit ein Planerfordernis besteht ein Rahmenplan erstellt, der als informelle Planung (ohne förmliche Beschlussfassung) die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ bildet und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs definiert.

Am 19.06.2019 fand ein moderierter öffentlicher Zukunftsworkshop am LIDO Rangsdorf statt, in dem über die künftige Entwicklung des Dorfkernbereiches vom Platz der Deutschen Einheit bis zum Rangsdorfer See diskutiert wurde. Ziel war es, zur Festlegung des Geltungsbereiches und der Zielstellungen des Bebauungsplanes die Wünsche und Vorstellungen der Rangsdorfer Einwohner zu erfassen.

In Verknüpfung mit der Bestandsaufnahme und -analyse wurde ein Rahmenplan erstellt und die Entwicklungs- und Aufwertungspotenziale dargestellt. Darauf aufbauend wurden die gemeindlichen Zielstellungen überprüft, die dem aufzustellenden Bebauungsplan RA 14-2 zugrunde gelegt wurden. Im Ergebnis wurden Zielstellungen zu folgenden 9 Teilbereichen für die Einbeziehung in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes als erforderlich erachtet:

- 1) Seehotel und Badestelle
- 2) Waldflächen zwischen Ufernutzungen und Wohnnutzung
- 3) Fischereibetrieb
- 4) Sportplatz an der Birkenallee
- 5) Grünflächen am Kurparkring
- 6) Wohnbebauung an der Lindenallee und an der Straße Am Strand
- 7) Dorfanger bis Gartenweg
- 8) Dorfanger bis Puschkinstraße
- 9) Einfriedungen

Für den Bereich der Badestelle hat der Hauptausschuss der Gemeinde Rangsdorf in der öffentlichen Sitzung am 26.09.2019 ein Konzept zur Entwicklung der Badestelle in Rangsdorf und die Aufnahme der dafür notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan RA 14-2 beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2019-II/068).

Daraus ergab sich für den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ unter Berücksichtigung der Einbeziehung der o. g. Gebiete zunächst ein räumlicher Geltungsbereich von ca. 29 ha.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung bereits am 27.08.2019 aufgrund der ersten Auswertungen und Empfehlungen zum Rahmenplan beschlossen, den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ mit geändertem Geltungsbereich und geänderten städtebaulichen Zielstellungen aufzustellen

und den Aufstellungsbeschluss neu bekannt zu machen (Beschluss-Nummer BV/2019-I/039). Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 13.09.2019 (17. Jahrgang / Nr. 35) ortsüblich bekannt gemacht.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele wurde ein Plankonzept für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erarbeitet, das in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf am 29.09.2020 (Beschluss-Nummer BV/2020/236) als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen ist, geprüft und bestätigt wurde. Hierbei wurde ebenso die Umwandlung eines ursprünglich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes am Zinnowitzer Weg in eine Grünfläche beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf am 29.09.2020 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2020/235) und am 02.10.2020 bekannt gemacht. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde durch die Gemeindevertretung Rangsdorf gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB am 30.08.2022 um ein Jahr verlängert (Beschluss-Nummer BV/2022/548).

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Hierzu war es nicht notwendig einen nochmaligen Beschluss durch die Gemeindevertretung zu fassen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes einschließlich der gemäß § 2a BauGB beizufügenden Begründung für die Dauer eines Monats im Rathaus der Gemeinde zwischen dem 11.01.2021 und dem 12.02.2021 durchgeführt. Die Auslegungsunterlagen wurden parallel auf der Internetseite der Gemeinde zur Einsichtnahme eingestellt. Die Durchführung einer Einwohnerversammlung zur weiteren Information der Öffentlichkeit war aufgrund der Corona-Pandemie nicht möglich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Anschreiben vom 07.01.2021 um eine Stellungnahme bis zum 19.02.2021 gebeten.

Nach der Auswertung der Stellungnahmen gab es am 20.04.2021 im Ausschuss für Bauen und Umwelt eine Information zur Vorbereitung der Abwägung (IV/2021/143), mit welcher über die Beauftragung von Schall- und Artenschutzgutachten sowie über die Beteiligung Dritter an der Finanzierung informiert wurde.

Nach der Erarbeitung der Gutachten gab es einen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Rangsdorf vom 16.09.2021 zu Grundsatzentscheidungen für die weitere Bearbeitung des Verfahrens.

Diese Entscheidungen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes der Planunterlagen berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Anschreiben vom 01.07.2022 um eine Stellungnahme bis zum 05.08.2022 gebeten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor der öffentlichen Auslegung durchzuführen war erforderlich, um insbesondere die Zustimmungsfähigkeit von

vorgesehenen Planinhalten im Bereich des Rangsdorfer Sees durch das Land Brandenburg zu klären.

In diesem Rahmen wurde das Erbringen von weiteren Gutachten und Nachweisen insbesondere für die Flächen des SO „Badestelle“ und SO „Hotel“ gefordert. Bei diesen Flächen haben sich in der Bearbeitung bzw. in der Klärung der Sachverhalte Verzögerungen ergeben, die eine zeitnahe endabgestimmte Entwurfsfassung aktuell nicht zulassen.

Da eine zügige Verfahrensförführung aufgrund der zum 01.10.2023 auslaufenden Veränderungssperre nötig ist und um für den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ größtmögliche Rechtssicherheit zu erreichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ geteilt und die Flächen entlang des Rangsdorfer Sees (die Sondergebiete SO „Badestelle“, SO „Hotel“, SO „Fischerei/ Begegnungsstätte“ und SO „Wassersport“ sowie mehrere Waldflächen) aus dem Bebauungsplanverfahren herausgelöst, um diese in einem separaten Bebauungsplanverfahren als RA 14-3 „Uferzone“ fortzuführen. Das Bebauungsplanverfahren RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ wird somit mit verringertem Geltungsbereich fortgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt hat die Teilung des Plangebietes in seiner Sitzung am 30.05.2023 empfohlen (Beschlussvorlage - BV/2023/712). Die Sitzung der Gemeindevertretung findet am 04.07.2023 statt.

Der Termin der öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen zur weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.

In der Begründung sind dabei entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan wird auf den folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage im Raum

Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf ist im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg gelegen und hat 11.824 Einwohner (Stand April 2023). Zur Gemeinde gehören neben Rangsdorf die Ortsteile Groß Machnow und Klein Kienitz. An Rangsdorf grenzen im Norden Blankenfelde-Mahlow, im Osten Mittenwalde, im Süden Zossen und im Westen Ludwigsfelde. Berlin beginnt nördlich in einer Entfernung von ca. 10 km.

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Eigene Darstellung

Große Teile Rangsdorfs sind nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) als Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz 1) und somit als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Dazu gehört auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“.

Die Anbindung der Gemeinde für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die am östlichen Rand der Ortslage Rangsdorf und durch die Ortslage Groß Machnow in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 96 (B 96). Hierüber ist Rangsdorf nach Norden zum einen an die Bundesautobahn 10 (A 10 – Berliner Ring) durch die Anschlussstelle Rangsdorf, als auch an das Mittelzentrum Blankenfelde-Mahlow sowie an Berlin angeschlossen. Nach Süden erfolgt die Anbindung an das Mittelzentrum Zossen. Über die A 10 besteht in östlicher Richtung der Anschluss über das Schönefelder Kreuz an die A 13/A 113, die Berlin mit Dresden verbindet. In westlicher Richtung besteht Anschluss an das Autobahndreieck Potsdam und zur A 9, die zwischen Berlin und München verläuft.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Regionalbahnhof Rangsdorf, der aktuell Anschluss an die Linien RE 8 (Berlin Hbf – Elsterwerda/ Finsterwalde) und RB 24 (Flughafen BER T1-2 – Wünsdorf-Waldstadt) bietet. Nach der Fertigstellung der Dresdner Bahn soll das Zugangebot in Spitzenzeiten auf drei Züge pro Stunde verdichtet werden.

Es wurde geprüft, Rangsdorf wieder an das S-Bahn-Netz anzubinden. Die Nutzen-Kosten-Untersuchung für eine Verlängerung der S-Bahn bis nach Rangsdorf weist unter den für die Untersuchung zugrunde gelegten Parametern ein negatives Ergebnis auf. Nun wird geprüft, wie die verkehrliche Anbindung in diesem Korridor weiter verbessert werden kann.

Der Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg BER befindet sich in ca. 21 km Entfernung in nordöstlicher Richtung und ist über die Regionalbahnlinie RB 24 zu erreichen. Für den MIV besteht über die B 96, die A 10 und die A 113 Anschluss zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg BER.

## **2.2 Historische Entwicklung**

Das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf wurde bereits in der mittleren bis zur jungen Steinzeit besiedelt. Die Ortsgründung erfolgte vermutlich im 13. Jahrhundert. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Rangsdorf im Jahr 1375 im Landbuch des Kaisers Karl IV, damals noch unter dem Namen "Rangenstorff". Andere Schreibweisen waren Rangenstorpp oder Ranginstorff.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde die ursprüngliche Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert durch den damaligen Gutsbesitzer Richard Spiekermann im klassizistischen Stil umgebaut. Die evangelische Dorfkirche Rangsdorf mit der vollständigen Einfriedung durch eine Mauer aus Feldsteinen prägt den Dorfkern bis heute. Die Kirche wurde in den Jahren 2016 bis 2017 umfangreich saniert.

Ein größeres Wachstum erlebte die Gemeinde Anfang des 20. Jahrhunderts, als der Ort zu einem Ausflugsziel der Berliner wurde. In dieser Zeit wurden große Bereiche zur Bebauung mit Wohn- und Wochenendhäusern parzelliert. In diesem Zusammenhang wurden auch eine öffentliche Badeanstalt am Rangsdorfer See, das Seebad-Casino und die heute nicht mehr bestehende Gaststätte Rangsdorfer Hof gebaut.

Zwischen 1935 und 1938 wurde in Rangsdorf ein Sportflughafen eröffnet, nachdem sich 1935 die „Bücker-Flugzeugwerke“ hier angesiedelt hatten. Ab 1939 wurde er von der Luftwaffe genutzt und war 1939 / 40 auch kurzzeitig Hauptstadtflughafen für Berlin.

In dieser Zeit erhielt die Gemeinde Rangsdorf zudem einen direkten Anschluss an den „Berliner Ring“.

Auch nach dem 2. Weltkrieg wurden in Rangsdorf vorrangig Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser errichtet. Daneben gab es auch Geschosswohnungsbau. Ab den 60er Jahren wurden vor allem (betriebseigene) Wochenendhäuser gebaut. Seit den 1990er Jahren ist diese Nutzung allerdings rückläufig.

1993 wurde das Amt Rangsdorf mit den amtsangehörigen Gemeinden Rangsdorf, Dahlewitz und Groß Machnow gebildet. 2003 erfolgte im Zuge der Gemeindestrukturreform die Gründung der amtsfreien Gemeinde Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und Klein Kienitz.

Bis heute ist Rangsdorf aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und der Badestelle am Rangsdorfer See ein beliebtes touristisches Ziel im Berliner Umland.

## **2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ umfasst ein ca. 20,8 ha großes Gebiet im westlichen Bereich der Gemeinde.

Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich der historische Dorfkern der Gemeinde. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird im Norden von den westlichen Grundstücksgrenzen der Anrainer der Lindenallee und im weiteren Verlauf nach Süden von der Straße Am Strand sowie der südwestlichen Grenze des Flurstücks 173 der Flur 5 von Rangsdorf unter Ausschluss der Fläche, auf der sich das Anglerheim befindet, bis zum Zinnowitzer Weg gebildet. Die äußerste nördliche Grenze bildet die nördliche Grenze des Flurstücks 211 der Flur 5 von Rangsdorf, welches an die Straße Am See angrenzt. Von dort verläuft die Grenze des Geltungsbereiches Richtung Süden mittig auf der Straßenverkehrsfläche der Lindenallee und führt von dort über den Fischerweg Richtung Osten. Vom Fischerweg aus verläuft die Grenze über die Friedensallee Richtung Gartenweg und an diesem entlang bis zum Mühlenweg. Dort führt sie Richtung Süden zur Seebadallee. Unter Auslassung der direkt an die Puschkinstraße angrenzenden Wohngrundstücke und des Grundstückes der katholischen Kirche verläuft sie weiter nach Süden bis zum Kurparkring. Entlang der nördlichen Straßenseite des Kurparkrings führt die Grenze an der nördlichen Grenze des Baugebietes RA 21 „Klein-Venedig“ bis zur Birkenallee. Von dort verläuft sie nach Süden zum Zinnowitzer Weg. Dessen nördliche Straßenseite bildet zugleich die Geltungsbereichsgrenze.

Folgende Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 20,8 ha liegen im Geltungsbereich:

**Tabelle 1: Flurstückliste**

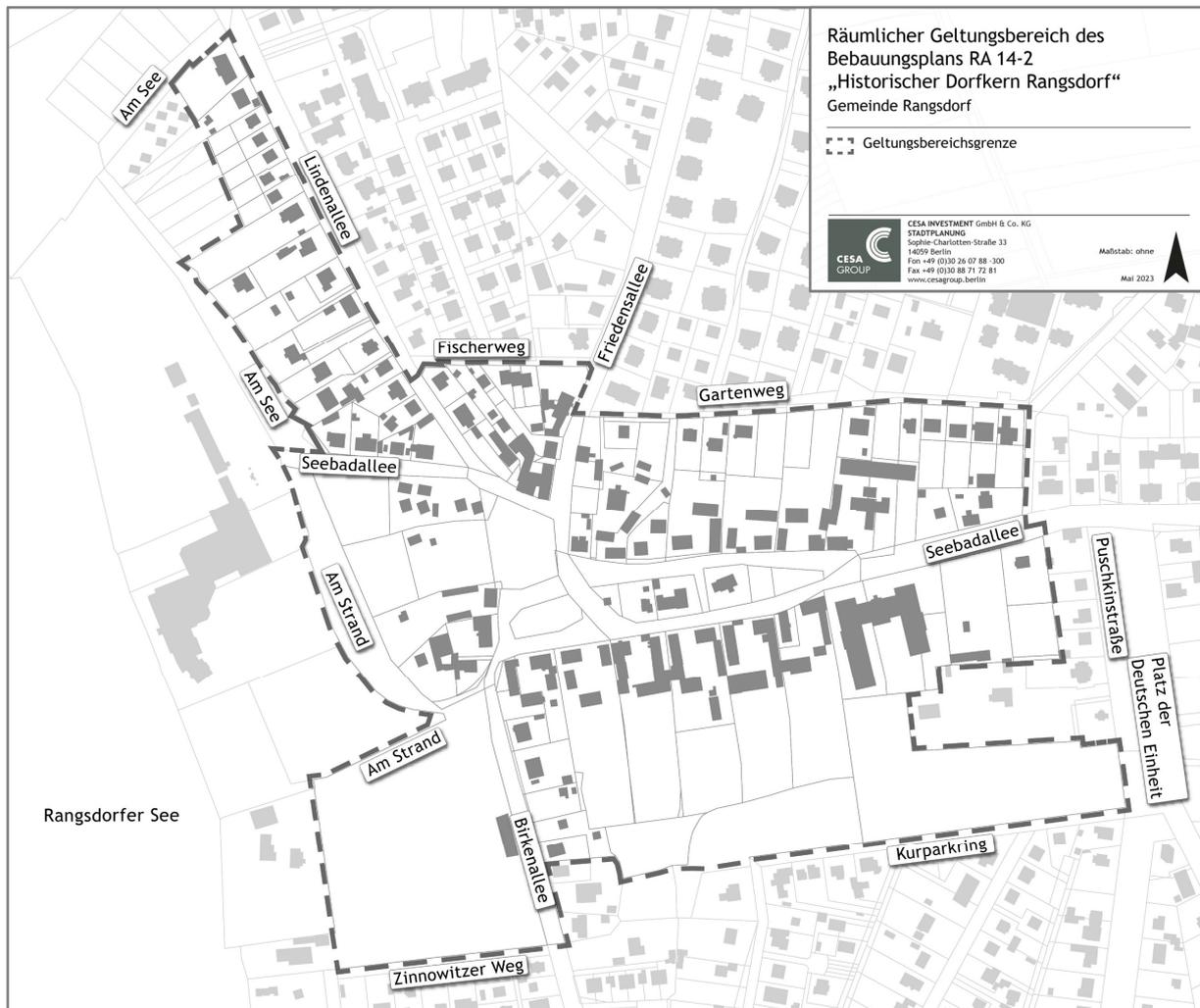
<b>Flurstücke</b>	
<b>Flur 5 Rangsdorf</b>	<b>Flur 6 Rangsdorf</b>
4 (TF), 8, 9/1, 9/2, 10/2, 11/2, 11/3, 11/4, 13, 17, 18, 20, 21, 22, 41 (TF), 42/1, 42/2, 46/1, 46/3, 46/4, 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 51, 53, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74/1, 74/2, 76, 77, 78, 79/1, 79/2, 79/3, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87/1, 87/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95/6, 95/7, 95/8, 98, 100, 104, 106, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164 (TF), 165 (TF), 166, 168, 169, 170, 173 (TF), 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 197, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233	119/3 (TF), 125 (TF)
<b>Flur 9 Rangsdorf</b>	<b>Flur 10 Rangsdorf</b>
157 (TF)	2/1, 2/2, 5/2, 5/3, 5/4, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 6, 7, 8 (TF), 68, 69 (TF), 91/1, 93/1, 93/2, 94/1, 105, 107, 108, 109, 113, 114, 115, 116, 127, 128, 129 (TF), 130

TF = Teilfläche

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte (Abbildung 2) dargestellt.

Als Plangrundlage dient die Vermessungsgrundlage mit Stand vom April 2020.

**Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

## Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Flurstücke an der Seebadallee befindet sich in privatem Eigentum. Ausnahmen bilden die Flurstücke der evangelischen Kirchengemeinde Rangsdorf (Flurstücke 77, 78, 79/1 der Flur 5 von Rangsdorf) auf dem Dorfanger, die Flurstücke der Seniorenresidenz des ASB (Flurstücke 91/1, 93/1, 93/2 und 109 der Flur 5 von Rangsdorf) und das auf der westlichen Seite des Dorfangers gelegene Kopfgrundstück der ehemaligen Gaststätte Ziedrich und die von dort nach Westen anschließenden Grundstücke bis zur Straße Am Strand (Flurstücke 168 – 170, 229, 230, 233 der Flur 5 von Rangsdorf).

Eine größere Zahl an Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ steht im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf und umfasst vor allem die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie einzelne weitere Straßenbegleitflächen. Darüber hinaus sind die Flurstücke, auf denen sich der Sportplatz an der Birkenallee (Flurstück 173 (teilw.) der Flur 5 von Rangsdorf) befindet, die Grünfläche am Kurparkring (Flurstücke 94/1, 129 (TF) und 100 der Flur 5 von Rangsdorf) im rückwärtigen Bereich des Dorfkerns und vereinzelte Flurstücke an der Seebadallee (Flurstück 22 der Flur 5 von Rangsdorf), und der Friedensallee (Flurstücke 61 – 64 der Flur 5 von Rangsdorf) in gemeindlichem Eigentum.

Die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ befinden sich in privatem Eigentum.

**Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

## 2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes ist dieses durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. Vor allem im Bereich des Dorfkerns und dessen umliegende Bereiche besteht eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Gemeinbedarf und Gewerbe. Dazu zählen u. a. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (evangelische Kirche, Kirchengemeindehaus und Seniorenresidenz). Die Siedlungsflächen außerhalb des Dorfkerns dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus gibt es über das gesamte Plangebiet verteilt vereinzelte nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, mehrere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften. Zusätzlich besteht eine Anlage für sportliche Zwecke mit dem Sportplatz zwischen der Birkenallee und dem Rangsdorfer See. Der rückwärtige Bereich des südlichen Dorfkerns ist

geprägt von Grünflächen. Darüber hinaus bestehen Waldflächen zwischen den Wohnflächen und dem Rangsdorfer See.

### Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet sind 1- bis 2-geschossige Baukörper prägend. Dabei überwiegen die Baukörper mit 2 Geschossen, wobei bei einer Vielzahl dieser Gebäude das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Mit einem Gebäude an der Friedensallee und zwei Gebäuden an der Lindenallee sind nur wenige Gebäude im Plangebiet 3-geschossig ausgebildet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptanlagen (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wurde vermessungstechnisch berechnet. Sie ist für das gesamte Plangebiet sehr heterogen und liegt überwiegend zwischen 0,1 bis 0,3. Im Bereich der Seebadallee um den Dorfanger ist zum Teil eine GRZ von 0,3 bis 0,4 vorzufinden. Vereinzelt Überschreitungen der ortsüblichen GRZ sind auf wenigen Grundstücken im Plangebiet in der Seebadallee, Lindenallee, Birkenallee und im Fischerweg zu finden. Darüber hinaus wurde auch die Grundflächenzahl für Nebenanlagen (GRZ II) gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO vermessungstechnisch berechnet. Ebenso wie die GRZ I ist die GRZ II für das gesamte Plangebiet sehr heterogen. Sie liegt überwiegend im Bereich zwischen 0,04 bis 0,59. Im Bereich der Seebadallee um den Dorfanger ist zum Teil eine GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,53 bis 0,89 vorzufinden. Vereinzelt Überschreitungen der ortsüblichen GRZ sind zudem auf mehreren Grundstücken im gesamten Plangebiet vorhanden.

Insgesamt ergeben sich folgende Grundflächenzahlen entlang der Straßen des Plangebiets:

**Tabelle 2: Grundflächenzahlen**

<b>Straße</b>	<b>GRZ I Hauptanlage gem. § 19 (2) BauNVO</b>	<b>GRZ II gem. § 19 (4) BauNVO</b>
Seebadallee	0,04 – 0,34; 1 Grundstück weist eine höhere GRZ von 0,56 auf	0,12 – 0,5; 7 von 27 Grundstücken weisen eine höhere GRZ II von 0,53 – 0,89 auf
Friedensallee	0,08 – 0,27; 1 Grundstück weist eine höhere GRZ von 0,32 auf	0,21 – 0,43; 3 von 6 Grundstücken weisen eine höhere GRZ II von 0,59 – 1,0 auf
Lindenallee	0,03 – 0,3; 1 Grundstück weist eine höhere GRZ von 0,31 auf	0,04 – 0,41; 5 von 22 Grundstücken weisen eine höhere GRZ II von 0,46 – 0,63 auf
Gartenweg	0,12 – 0,22	0,08 – 0,43; 3 von 16 Grundstücken weisen eine höhere GRZ II von 0,48 – 0,7 auf
Fischerweg	0,03 – 0,3; 1 Grundstück weist eine höhere GRZ von 0,39 auf	0,19 – 0,44; 3 von 6 Grundstücken weisen eine höhere GRZ II von 0,57 – 0,86 auf
Birkenallee	0,09 – 0,34; 1 Grundstück weist eine höhere GRZ von 0,54 auf	0,2 – 0,44; 2 von 7 Grundstücken weisen eine höhere GRZ II von 0,74 und 0,84 auf
Am Strand	0,17 – 0,2	0,35 – 0,55
Am See	0,29	0,46

## **Überbaubare Grundstücksfläche und Bebauungstiefen**

Für das Plangebiet stellen sich die überbaubaren Grundstücksflächen und Bebauungstiefen sehr heterogen dar. Nur vereinzelt und abschnittsweise weisen benachbarte Grundstücke einheitliche Bebauungstiefen auf. So z.B. im Bereich um den Dorfanger, der geprägt ist von der historischen Hofbebauung. Hierbei handelt es sich um eine Bebauung der Grundstücke durch Vierseithöfe mit rückwärtig anschließenden Gartenflächen, die der Subsistenzwirtschaft dienen.

### **Bauweise**

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist größtenteils durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern geprägt. Dabei handelt es sich vor allem um Einfamilienhäuser, aber auch vereinzelt um Mehrfamilienhäuser. Eine Ausnahme bildet die Seniorenresidenz am Standort des ehemaligen Gutshauses.

Eine Besonderheit in der Bauweise weist der Bereich um den Dorfanger auf, der zentral geprägt ist von der Dorfkirche. Hier sind die historisch bedingten Strukturen der Vierseithöfe nach wie vor vorhanden, die vor allem im südlichen Teil durch die rückwärtig angrenzenden Hausgärten besonders prägnant erscheinen.

Die Gebäude verfügen größtenteils über verschiedene Nebenanlagen, wie Carports, Garagen und Gartenhäuser.

### **Gestaltung**

Die Bebauung im Plangebiet ist durch unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen, Trauf-, Wand- und Firsthöhen, eine heterogene Fassadengestaltung, eine Vielzahl von Dachformen und Dachneigungen sowie verschiedene Farbgebungen und Baumaterialien gekennzeichnet.

Die Wohngebäude haben zumeist ein Sattel-, Walm- oder Mansarddach, die Bungalows haben meist ein Flach- oder Satteldach.

## **2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet weist viele unterschiedliche Strukturen auf. Prägend ist vor allem der historische Dorfanger, von dem aus die übrigen Gebiete des Plangebietes erschlossen sind und der ein wichtiger funktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Rangsdorf ist. Bestimmt wird der Dorfanger im Wesentlichen durch die historische Bebauung mit Vierseithöfen.

Der Bereich im Norden des Dorfangers ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet, wie auch die Gebiete entlang der Friedensallee, dem Fischerweg, der Lindenallee und östlich der Birkenallee.

Der Bereich südlich der Bebauung des Dorfangers ist durch eine unbebaute Grünfläche geprägt, die als Teil des Grünzugs vom Rangsdorfer See zum Machnower See fungiert und einen wichtigen Naturraum darstellt. Hierzu zählen auch die Flächen des Sportplatzes an der Birkenallee und südlich des Fischereibetriebs.

Zwischen der Bebauung des Dorfangers und dem Rangsdorfer See verlaufen in Nord-Süd-Richtung für Rangsdorf charakteristische Waldflächen.

Westlich des Geltungsbereichs schließen mit der Badestelle, dem Seehotel, der Fischerei sowie dem Anglerverein und dem Seesportclub die Nutzungen des Rangsdorfer Sees an,

der sowohl für die gewerbliche Fischereinutzung als auch freizeitleiche Aktivitäten eine wichtige Rolle in der Gemeinde Rangsdorf spielt.

Innerhalb des Plangebietes weist das Gelände deutliche Höhenunterschiede auf. So liegen die Bereiche am Fischerweg und Gartenweg im Norden des Plangebietes bei ca. 45 m über NHN, der nördliche Teil der Seebadallee bei ca. 41 m über NHN und der südliche Teil der Seebadallee bei ca. 39 m über NHN. Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich bei ca. 37 m über NHN. Auf einer Höhe von ca. 37 m über NHN befindet sich ebenso der nördliche Bereich des Plangebietes an der Straße Am See.

## **2.6 Bauleitplanung**

Die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf werden in Kapitel I.3.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf beschrieben.

Für das Plangebiet liegt vor der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ kein verbindlicher Bauleitplan vor.

Durch die von der Gemeinde Rangsdorf zur Sicherung der Planung beschlossene und am 02.10.2020 in Kraft getretene Veränderungssperre dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Zudem dürfen erhebliche oder wesentliche und wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, nicht vorgenommen werden. Eine Ausnahme kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da die Satzung, die am 02.10.2020 in Kraft getreten ist, gemäß § 17 BauGB nach 2 Jahren außer Kraft tritt, wurde am 30.08.2022 gem. § 17 Abs.1 BauGB die Verlängerung der Satzung für ein Jahr beschlossen. Die Verlängerung ist am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf am 10.09.2022 in Kraft getreten. Hierdurch wurde die Veränderungssperre bis zum 01.10.2023 verlängert.

## **2.7 Bevölkerungsentwicklung**

Die Gemeinde Rangsdorf hatte gemäß Einwohnerstatistik im April 2023 11.824 Einwohner. Davon entfielen 10.316 Einwohner auf die Ortslage Rangsdorf, 1.314 Einwohner auf den Ortsteil Groß Machnow und 194 Einwohner auf den Ortsteil Klein Kienitz.<sup>1</sup> In den Jahren 2011–2022 ist die Bevölkerungszahl um ca. 12,2 % gewachsen. Im selben Zeitraum verzeichnete der Landkreis Teltow-Fläming einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 159.255<sup>2</sup> Einwohner um ca. 9,9 % auf 174.982 Einwohner.<sup>3</sup>

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2020–2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) geht von einem Anstieg der Einwohnerzahl bis 2025 auf 11.811 Einwohner mit einem weiteren Anstieg auf 12.209 Einwohner bis zum Jahr 2030 aus.<sup>4</sup> Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 7,4 % von 2019 bis 2030.

---

<sup>1</sup> Allgemeiner Anzeiger Nr. 6, 10. Juni 2023.

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus\\_2011](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus_2011), Zugriff: 20.06.2023

<sup>3</sup> Landkreis Teltow-Fläming, <https://www.teltow-flaeming.de/bevoelkerung>, Zugriff: 20.06.2023

<sup>4</sup> Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, LBV, Raumbbeobachtung und Stadtmonitoring, Gebietsstand 31.12.2019.

Derzeit stellt sich die Bevölkerungsentwicklung dynamischer dar, als es die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV prognostiziert hat.

## **2.8 Verkehrserschließung**

### **Erschließung**

Die Gemeinde Rangsdorf und das Plangebiet sind überörtlich an die östlich verlaufende Bundesstraße B 96 angebunden, die in Richtung Süden nach Zossen und in Richtung Norden nach Berlin führt sowie an den in geringer Entfernung gelegenen Autobahnanschluss Rangsdorf an die Bundesautobahn 10 (A10 - Berliner Ring). Über diese Verbindungen besteht Anschluss an Berlin, den Flughafen Berlin Brandenburg BER und weitere überregionale Verkehrsverbindungen.

Die örtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Seebadallee, die östlich der Bahnüberführung in die Kienitzer Straße sowie die Großmachnower Allee / Großmachnower Straße als Hauptverkehrsstraßen einmündet und die die Anbindungen an die B 96 herstellen. Die Seebadallee stellt die zentrale Straßenanbindung im westlichen Teil der Ortslage Rangsdorfs dar und ist zugleich prägend, da sie den historischen Rangsdorfer Dorfanger umschließt und mit ihr der überwiegende Teil der im Plangebiet befindlichen Straßen verbunden sind. Dazu zählen die zentral im Plangebiet gelegenen, nach Norden führenden Straßen Friedensallee und Lindenallee, die nach Süden verlaufende und den Sportplatz anbindende Birkenallee und die die Badestelle und das Seehotel anbindenden, in Seenähe liegenden Straßen Am See und Am Strand.

Die Straßenoberflächen im Plangebiet stellen sich unterschiedlich dar. So ist die Seebadallee von Osten kommend bis zur Einmündung in die Friedensallee asphaltiert und im weiteren Verlauf in Richtung Rangsdorfer See gepflastert. Ebenso sind die Birkenallee und die Friedensallee asphaltiert. Die Befestigung der Lindenallee ist zu DDR-Zeiten mit Beton erfolgt. Die Straßen Am See und Am Strand sind nur teilweise mit Beton befestigt.

### **ÖPNV**

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof, der aktuell von den Regionalbahnlinien RE 8 (Berlin Hbf – Elsterwerda/ Finsterwalde) und RB 24 (Flughafen BER T1-2 – Wünsdorf-Waldstadt) angefahren wird. Dieser befindet sich in ca. einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet.

Rangsdorf liegt noch im VBB-Tarifgebiet Berlin C (sog. S-Bahn-Tarifbereich), da hier bis 1961 eine S-Bahn-Endstation existierte. Nach dem Fall der Mauer in Berlin wurde im Einigungsvertrag geregelt, dass die vom „Mauerbau“ unterbrochenen S-Bahn-Strecken wiederhergestellt werden sollen. Nachdem die Wiederherstellung des S-Bahn-Anschlusses nach Rangsdorf lange diskutiert wurde, war nun im Rahmen des „Infrastrukturprojekts i2030“, in dem sich die Länder Berlin und Brandenburg und die Deutsche Bahn unter Koordinierung des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg GmbH (VBB) mit dem Ausbau der Bahn-Infrastruktur in der Metropolregion befassen, die Verlängerung der S-Bahn von Blankenfelde nach Rangsdorf vorgesehen. Die Nutzen-Kosten-Untersuchung für eine Verlängerung der S-Bahn bis nach Rangsdorf weist unter den für die Untersuchung zugrunde gelegten Parametern ein negatives Ergebnis auf. Nun wird geprüft, wie die verkehrliche Anbindung in diesem Korridor weiter verbessert werden kann.

Im Plangebiet verkehrt die Buslinie 713, die eine Verbindung nach Groß Machnow, zum Bahnhof Dahlewitz und dem S-Bahnhof Blankenfelde bietet. Die Haltestellen Dorfanger und Kirche befinden sich direkt im Plangebiet.

## **Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Stellplätze. im westlichen Bereich des Dorfangers und im Süden der Friedensallee. Zudem befinden sich private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Rangsdorf auf den Grundstücken. Mehrere Stellplätze befinden sich im Bereich östlich des Seehotels, im westlichen Plangebiet, die derzeit noch dinglich für die Öffentlichkeit gesichert ist. Darüber hinaus ist das straßenbegleitende Parken im öffentlichen Straßenraum ebenfalls möglich.

## **Fahrradwege**

In der Gemeinde Rangsdorf gibt es mit den Rundwegen „Rangsdorfer See“, „Kulturlandschaft“ und „Grünes Herz“ drei ausgewiesene kommunale Wanderwege, die zum großen Teil auch als Radwege nutzbar sind. Außerdem sind entlang der Hauptverkehrsstraßen des Ortes, u. a. entlang der Seebadallee, Radwege errichtet worden.

Rangsdorf ist zudem Teil der Fahrradrouten des „Ernst-von-Stubenrauch-Weges“ von Potsdam nach Königs Wusterhausen als Bestandteil der Radroute „Rund um Berlin - Regionalpark-Fahrradrouten durch das Berlin-Brandenburger Umland“, einer ca. 300 km langen Route als Ringverbindung um Berlin durch die ländlichen Räume Brandenburgs.

## **2.9 Technische Infrastruktur**

### **Wasser/ Abwasser**

Am nordöstlichen Rand des Sportplatzes befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Innerhalb des Plangebietes bestehen umfangreiche Leitungsnetze für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung, die durch die DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbands Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) betrieben werden. Die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung selbst befinden sich in Eigentum des KMS und sind weitestgehend in öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. in deren Seitenbereichen angeordnet.

### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch das Stromnetz der E.DIS AG gewährleistet. Bei geplanten Bebauungen können die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistungen und den jeweils benötigten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet werden. Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind folgende allgemeine Hinweise und Richtlinien zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“

### **Gas**

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch Leitungen und Anlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) gewährleistet. Das Plangebiet ist durch Gasleitungen mit einem Druck von 0,1 bis 1,0 bar angeschlossen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der

Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ dem Kabel muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

### **Brandschutz - Löschwasser**

Für die Bereitstellung von Löschwasser befinden sich Löschbrunnen in der Lindenallee am Sportforum gegenüber der Einfahrt zum Sportforum sowie am Mühlenweg auf der Grünfläche zwischen Mühlenweg 15 und 20 mit jeweils einer Fördermenge von mindestens 800 l/min. Ein weiterer Löschbrunnen befindet sich auf der Grünfläche vor der Seebadallee 19 (Seniorenresidenz) mit einer Fördermenge von 1050 l/min und einer östlich des Seehotels mit einer Fördermenge von 1600 l/min. Aus der Stellungnahme des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) geht hervor, dass für das Bebauungsplangebiet über den Grundschutz hinaus kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden kann bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.

**Abbildung 4: Löschbrunnen, schematisch dargestellt mit einem Radius von 300 m**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

## 2.10 Soziale Infrastruktur – Gemeinbedarfseinrichtungen

### Kindertagesbetreuungseinrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine gemeindeeigenen Kindertageseinrichtungen vorhanden. Nördlich des Gartenwegs angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Kindertageseinrichtungen „Gartenhäuschen“. Darüber

hinaus liegt direkt südöstlich des Geltungsbereiches in der Walther-Rathenau-Straße die Kindertageseinrichtung „Purzelbaum“.

## **Schulen**

Innerhalb des Plangebietes ist keine Schule vorhanden. Schulstandorte in der näheren Umgebung sind die Grundschule Rangsdorf mit angeschlossenen Hort in der Clara-Zetkin-Straße, das Fontane-Gymnasium im Fontaneweg sowie die Seeoberschule und das Freie Gymnasium „Seeschule“ in der Stauffenbergallee (in Verlängerung der Birkenallee). Die Oberschule Rangsdorf befindet sich auf der Ostseite der Bahnlinie in der Großmachnower Straße.

## **Pflegeeinrichtungen**

Die ASB Seniorenresidenz mit vollstationärer Pflege zum Teil auch für Demenzkranke befindet sich am östlichen Ende des Dorfangers. In diesem Bereich befand sich der ehemalige Gutshof Rangsdorf. Eine ASB Sozialstation mit Tagespflege befindet sich weiter östlich in der Seebadallee.

## **Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen**

Am Dorfanger befinden sich sowohl die evangelische Kirche Rangsdorf als auch das evangelische Gemeindezentrum.

Die katholische Kirche Rangsdorf grenzt in der Puschkinstraße an den Geltungsbereich an.

Außerhalb des Geltungsbereiches gibt es in der Seebadallee zudem im Gebäude der ASB Sozialstation das FiZ Rangsdorf „Haus der Familie - Familie im Zentrum“ als Einrichtung des DRK und im Pramsdorfer Weg den kommunalen Jugendclub „Joker“. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde in der Seebadallee sind u. a. die Bibliothek der Gemeinde im Rathaus und die Galerie der GEDOK.

## **2.11 Nahversorgung**

Mit dem Südring-Center besitzt Rangsdorf ein großflächiges, verkehrsgünstig gelegenes Einkaufszentrum, welches nur wenige hundert Meter von der Autobahnanschlussstelle entfernt ist, jedoch vom historischen Dorfkern aus in einer Entfernung von ca. 3 km nicht im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit liegt. Entlang der Seebadallee Richtung Osten befinden sich zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung wie u. a. eine Bank, Apotheke, Bäcker, verschiedene Ärzte, ein Supermarkt in ca. 900 m Entfernung sowie östlich der Bahntrasse in ca. 1,2 km Entfernung zwei Discounter.

## **2.12 Denkmalschutz**

### **2.12.1 Baudenkmale**

Im Plangebiet befinden sich drei Baudenkmale. Hierbei handelt es sich zum einen um die zentral im Plangebiet gelegene evangelische Dorfkirche im Kirchweg 1 (OBJ-Dok-Nr.: 09105475), die prägend ist für den Dorfanger der Gemeinde Rangsdorf. Die Dorfkirche wurde von 1888 – 1890 erbaut.

Ein weiteres Baudenkmal ist das ehemalige Gerichts- und Spritzenhaus in der Seebadallee 23b (OBJ-Dok-Nr.: 09105238) und befindet sich in Nachbarschaft zur Dorfkirche im westlichen Bereich des Dorfangers. Es wurde 1892 erbaut und 1998 zum Wohn- und Geschäftshaus umgebaut.

Im alten Ortskern von Rangsdorf, nordöstlich der Dorfkirche in der Seebadallee 50 befindet sich mit der Miniaturanlage „Rangssouci“ (OBJ-Dok-Nr.: 09107213) das dritte Baudenkmal, welches zwischen 1936 und 1945 erschaffen wurde.

Darüber hinaus sind weitere ortsbildprägende historische bauliche Anlagen, deren Eintragung in die Denkmalliste noch aussteht bzw. noch geprüft werden muss, vorhanden:

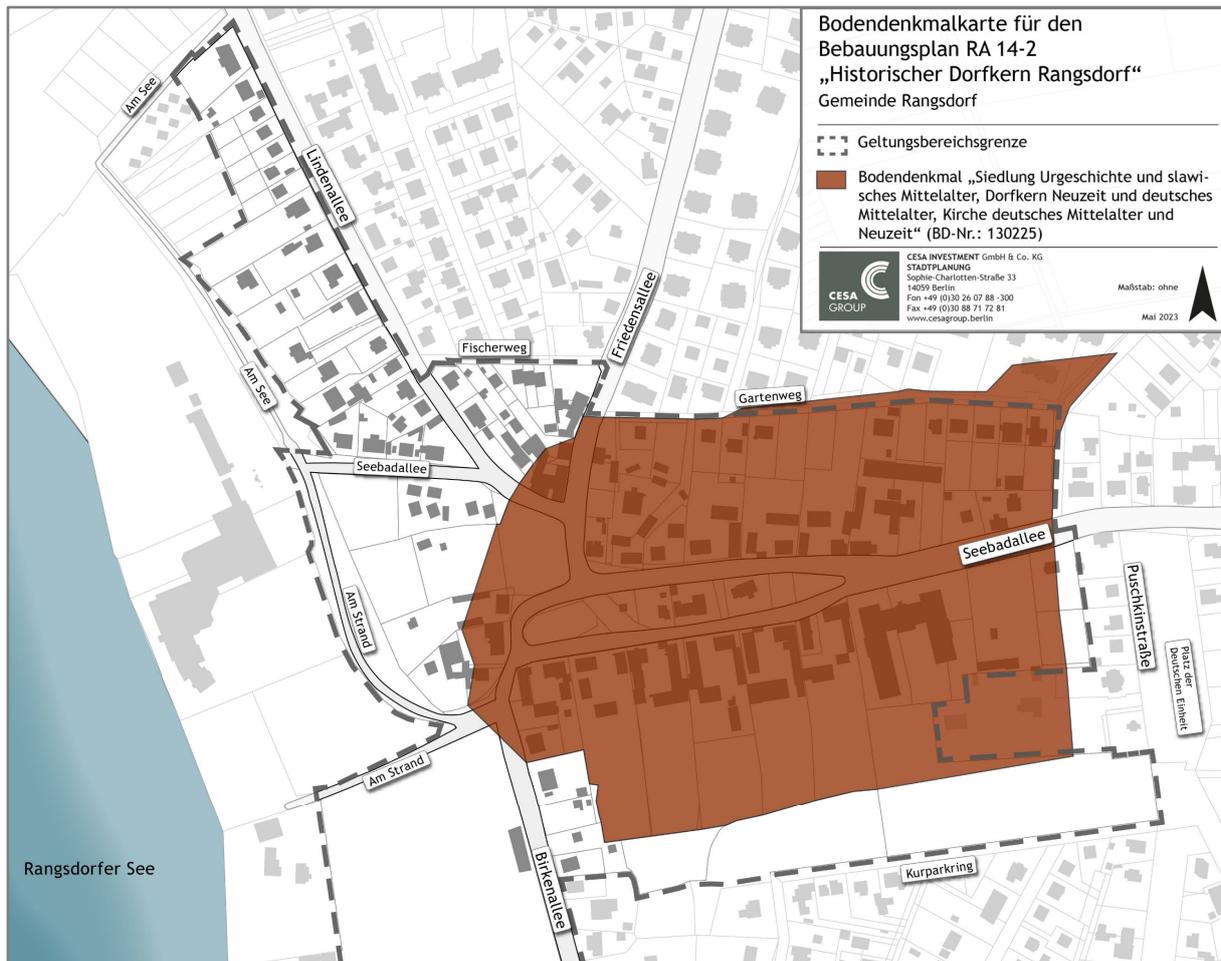
- Friedensallee 4 und 108, zwei Gutsarbeiterhäuser mit Nebengebäuden
- Seebadallee o. Nr. (auf dem Anger östlich der Kirche), Kriegerdenkmal
- Seebadallee 21, Wirtschaftsgebäude des Gehöfts
- Seebadallee 22, Wirtschaftsgebäude des Gehöfts
- Seebadallee 51, Gehöft

### **2.12.2 Bodendenkmale**

Der östliche Teil des Plangebietes um den Dorfanger ist Teil des Bodendenkmals „Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (BD-Nr.: 130225).

Das Bodendenkmal erstreckt sich über einen Großteil der südöstlichen Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf sowie einen Großteil der westlichen Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Rangsdorf. Darüber hinaus umfasst es kleine Gebiete in den jeweils südlichen Bereichen der Fluren 6 und 9 der Gemarkung Rangsdorf. Es ist als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Abbildung 5: Bodendenkmal**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

## 2.13 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich wird wesentlich durch die Freiflächen südlich des Dorfangers geprägt. Westlich des Plangebiets befindet sich der Rangsdorfer See. Der gesamte See liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“, der westliche Bereich des Sees bis in die angrenzenden Gemarkungen liegt im Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“, das in diesem Bereich auch als Europäisches Vogelschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (SPA-Fläche) ausgewiesen ist.

Zudem ist ein geschützter Biotoptyp nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG im Plangebiet vorhanden. Dies betrifft die Waldflächen im westlichen Plangebiet. Weitere geschützte Biotoptypen befinden sich westlich außerhalb des Plangebiets. Hierzu zählen der Rangsdorfer See, Flächen mit Schilf-Röhrichten vorwiegend im Bereich des Seeufers und der überwiegende Teil der westlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere geschützte Alleen nach § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 BNatSchG vorhanden. Hierzu zählen die Seebadallee von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zum Dorfanger und nach Westen hin entlang ihrer südlichen Fahrbahn und die Lindenallee. Eine weitere Allee befindet sich entlang der Straße Am Strand nördlich des Sportplatzes. Außerhalb des Plangebietes befindet sich zudem in der Friedensallee eine weitere geschützte Allee.

### **3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Rangsdorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153) am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten, sowie
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro) vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten und stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf.

##### Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 2 Abs. 1 LEPro 2007: Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg BER mit seinem Umfeld.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

#### **3.2 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006)**

Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR.

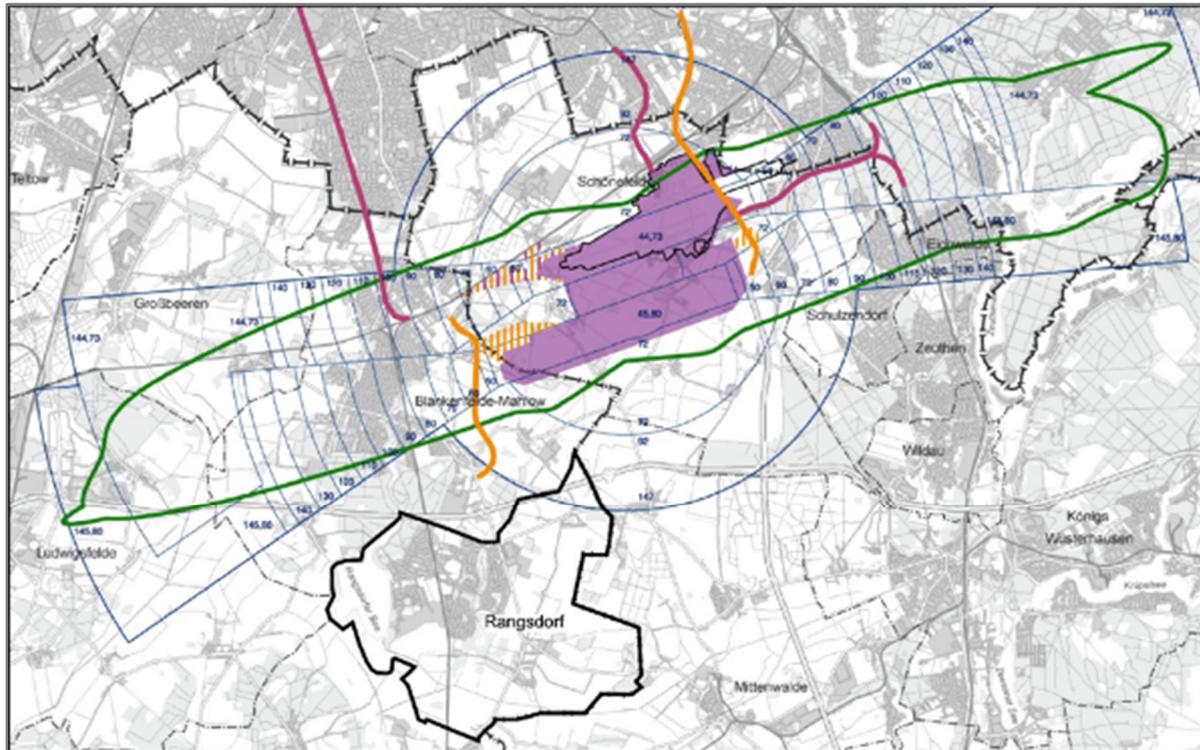
Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele dargestellt, darunter Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen. Ein kleiner Teil im Norden der Gemeinde Rangsdorf (nördlich von Klein Kienitz) liegt in einer dieser Zonen mit einer Bauhöhenbeschränkung.

##### Grundsätze der Raumordnung

G 10 LEP FS: Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist davon nicht betroffen.

**Abbildung 6: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung**



Quelle: Auszug LEP FS

### 3.3 Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im LEP HR wird die Ortslage Rangsdorf, zu der das Plangebiet zählt, als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) dargestellt. Westlich und südlich grenzt ein zusammenhängender Freiraumverbund (Z 6.2 - Freiraumverbund) an (siehe Abbildung 7). Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung setzt der LEP HR Ziele und Grundsätze textlich fest.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant:

#### Ziele der Raumordnung

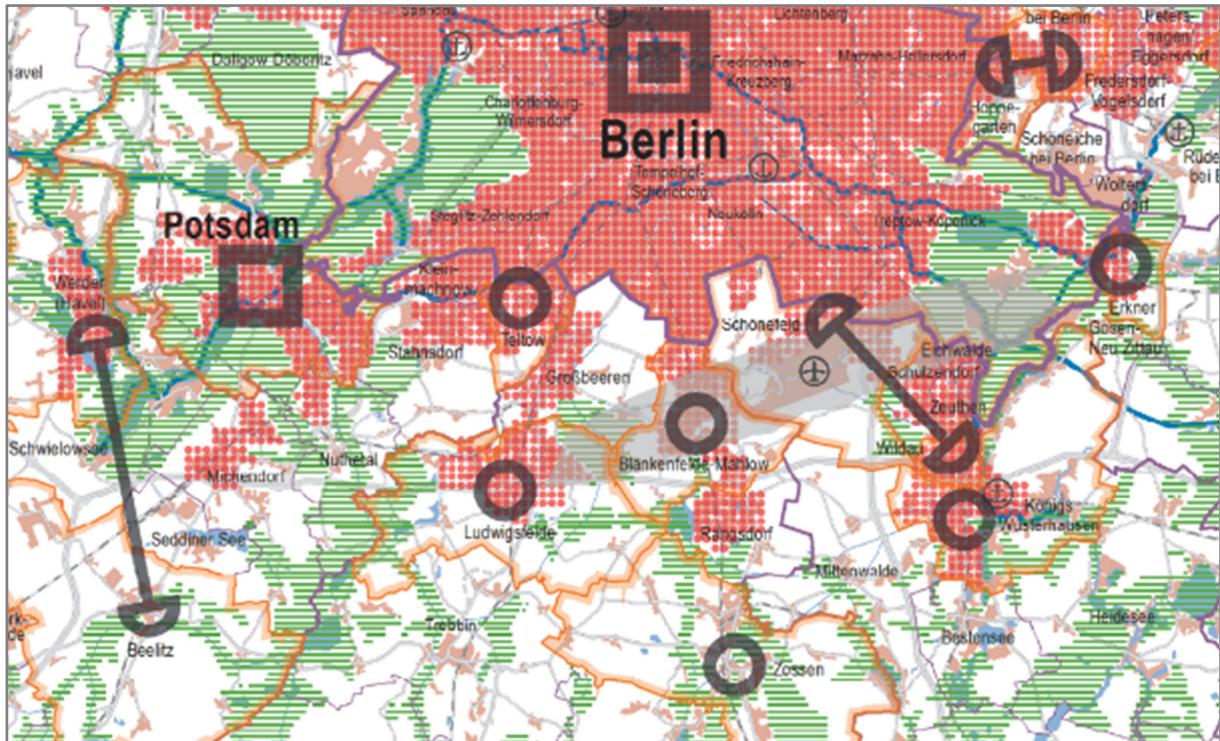
Z 5.6 LEP HR: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung - In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

#### Grundsätze der Raumordnung

G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung - Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung

konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

**Abbildung 7: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**



Quelle: Auszug LEP HR

### 3.4 Regionalplan Havelland-Fläming

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes hat mit Beschluss vom 21. März 2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Damit ist das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 5. Juli 2018 rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. (OVG Berlin-Brandenburg 2A 2.16).

Der nun unwirksame Regionalplan entfaltet demnach keine Wirkung auf die vorliegende Planung, hätte dieser aber nicht entgegengestanden.

Für die Gemeinde Rangsdorf wurden in der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung übernommen und konkretisiert. So wurde die Ortslage Rangsdorf, zu der das Plangebiet zählt, als allgemeine Siedlungsfläche (2.1.1 (G) Vorzugsräume Siedlung) festgelegt. Darüber hinaus sollte die Gemeinde als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung die Daseinsvorsorge für ihr Gemeindegebiet übernehmen (2.2.2 (G)).

#### Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Auf ihrer 11. Sitzung am 27. Juni 2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung auf Grund einer am 30. April 2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes (RegBkPIG) die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18. November 2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 bei den Landkreisen und kreisfreien Städten der Region sowie bei der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming für jedermann zur kostenlosen Einsicht aus (s. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 vom 2. März 2022).

Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0. Neben 250 öffentlichen Stellen und juristischen Personen des privaten Rechts nutzten auch 453 Bürgerinnen- und Bürger die Möglichkeit, zum Entwurf des Regionalplans eine Stellungnahme abzugeben. Das umfangreiche Material wird von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneute Stellungnahmen abgegeben werden können. Mit dem Beginn eines zweiten öffentlichen Beteiligungs- und Auslegungsverfahrens kann im nächsten Jahr gerechnet werden.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Rangsdorf wurden in der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 die nachfolgenden Ziele nachrichtlich übernommen. Aus dem Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Festsetzung der Gemeinde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Zudem wurde aus dem LEP HR das Ziel „Z 5.6 Absatz 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung“ nachrichtlich übernommen und für die Gemeinde dargestellt. Für das Plangebiet werden im Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen getroffen. Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

#### Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 17. November 2022 beschlossen, einen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Mit dieser Entscheidung reagieren die Mitglieder der Regionalversammlung auf veränderte rechtliche Rahmenbedingungen.

Der Deutsche Bundestag hat mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. 1 S. 1353) einen veränderten Rechtsrahmen für den Ausbau der Windenergienutzung im Bundesgebiet geschaffen. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Februar 2023 kann das mit dem Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 verfolgte Konzept zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeigeführt werden sollten, nicht mehr weiterverfolgt werden. Aufgrund der veränderten Rechtsgrundlagen kann auch die Planungssicherung nach § 2c des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (sogenanntes Windkraftmoratorium) nicht mehr aufrechterhalten werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming verfolgt mit der Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ das Ziel, möglichst bald einen wirksamen Rahmen für die Entwicklung der Windenergienutzung im Gebiet der Region vorzugeben.

Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt. Die Aufstellung des Regionalplanes 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Weiter hat die Regionalversammlung folgende Beschlüsse gefasst:

- In der Region Havelland-Fläming soll spätestens bis zum 31.12.2027 ein Anteil von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche als Windenergiegebiet ausgewiesen sein.
- Der bisher angewendete Mindestabstand zwischen bewohnten Gebieten und Windenergiegebieten von mindestens 1.100 Metern soll auch bei der Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ beibehalten werden.
- Bei der Anwendung des Mindestabstandes zwischen Windenergiegebieten von 5 Kilometern sollen weitere Ausnahmen geprüft werden. Für Gebiete, die bereits mit Windenergieanlagen bebaut sind, soll eine Abweichung vom Mindestabstand regelmäßig möglich sein.

Wie das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung in einer Presseinformation vom 17. Oktober 2022 mitgeteilt hat, soll die Regionalplanung in Brandenburg keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mehr festlegen. Der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ wird daher Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausweisen.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15.06.2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.

Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

### Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29. Oktober 2020 den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mehrheitlich als Satzung beschlossen. Die Gemeinde Rangsdorf wird darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

### **3.5 Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin Brandenburg 2030**

Konzeptionelle und strategische Grundlage für die Zusammenarbeit im Dialogforum ist das Gemeinsame Strukturkonzept (GSK) Flughafenregion Berlin Brandenburg. Hier sind Zielvorstellungen und Maßnahmen zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freiraum formuliert. Das GSK wurde 2006 erstmals erarbeitet und 2015/16 evaluiert. Die Analyse des Bestandes inkl. der SWOT-Analyse wurde mit Stand Mitte 2019 aktualisiert, von der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Dialogforum Airport Berlin Brandenburg (KAG DF) bestätigt und als inhaltliche Grundlage für die aktuelle Fortschreibung festgelegt.

Das Konzept wurde in der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2021 als informelle Plangrundlage bestätigt. Damit ist es Grundlage für das regionale Handeln und bietet zugleich einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung in den Kommunen. Im Gegensatz zur früheren Version sind Selbstbindungsbeschlüsse der kommunalen Parlamente

vorgesehen, um ein Funktionieren des GSK als Grundlage für die künftige Zusammenarbeit zu gewährleisten.

### **Abbildung 8: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg - Leitbild**



**Quelle: Auszug Gemeinsames Strukturkonzept für die Flughafenregion BER**

Das Plangebiet wird im Leitbild des GSK als Siedlungsraum und Siedlungsraum mit Wohnbaupotential ausgewiesen. Zudem wird der Rangsdorfer See als bedeutendes Gewässer dargestellt. Die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Rangsdorf werden im Bereich der Kompetenzfelder „Urbane Quartiere“, „Draußenort“ und „Wirtschaftsmotor“ gesehen. Darüber hinaus beinhaltet das GSK Entwicklungsziele für die Kommunen. Für das Entwicklungsziel „Wohnen und Siedlungsentwicklung“ ist der Süden Rangsdorfs als Fokus „Wohnen mit städtischen Strukturen“ (Schwerpunkt Geschosswohnungsbau) und für das Entwicklungsziel „Grün- und Freiräume“ ist der westliche Bereich des Plangebiets am Rangsdorfer See als „Schwerpunktraum Erholung“ ausgewiesen.

Der Gemeinde Rangsdorf sind die Leitprojekte „C. 3.3 – Verlängerung der S-Bahn bis nach Dahlewitz / Rangsdorf“ und „D. 2 – Qualifizierung und Ausbau von kombinierten Rad- und Wanderwegen“ zugeordnet.

### **3.6 Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming**

Das fortgeschriebene Leitbild zur Kreisentwicklung mit Stand vom 21. September 2015 ist für die Kreisverwaltung Teltow-Fläming Grundlage künftigen Handelns. Es stellt eine Grundorientierung für die mittelfristige Entwicklung der Region dar. Dabei handelt es sich nicht um ein starres Korsett, sondern um einen dynamischen Prozess, der kontinuierlich fortgesetzt werden soll. Es beinhaltet als Ziele u. a. die Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur, die Stärkung der mittelständischen Wirtschaft, die Nutzung der

Wirtschaftspotentiale im Umfeld des Flughafens Berlin-Brandenburg BER, aber auch die Sicherung der ökologischen Ressourcen und der biologischen Vielfalt und den Schutz von Umwelt und Klima.

Mit dem Bebauungsplan wird der Dorfkern der Gemeinde Rangsdorf als Wohn-, Kultur- und Arbeitsraum gefördert. Darüber hinaus werden Ziele zur Stärkung des Tourismus und der Wirtschaft verfolgt. Die vorliegende Planung entspricht damit den Leitziele und Handlungsansätzen des Leitbildes zur Kreisentwicklung.

### Fortschreibung 2022/2023

Das Leitbild wird regelmäßig evaluiert. Der Vorschlag der Kreisverwaltung zur Fortschreibung wurde dem Kreistag und seinen Gremien zur Diskussion vorgelegt. Nach Verabschiedung des novellierten Leitbildes am 24. April 2023 wird es mit den Bürgermeistern und dem Amtsdirektor sowie in öffentlichen Bürgerdialogen weiter beraten. Notwendige Ergänzungen werden Verwaltung und Kreistag nach einem Jahr nachzeichnen.

Die Umsetzung des Leitbildes wird durch die Fortschreibung eines Strategiepapiers dokumentiert.

Die wichtigste und über allen Leitziele stehende Aussage des Vorschlages für das fortgeschriebene Leitbild lautet: Nachhaltigkeit wird im Landkreis als Querschnittsaufgabe verstanden und gelebt.

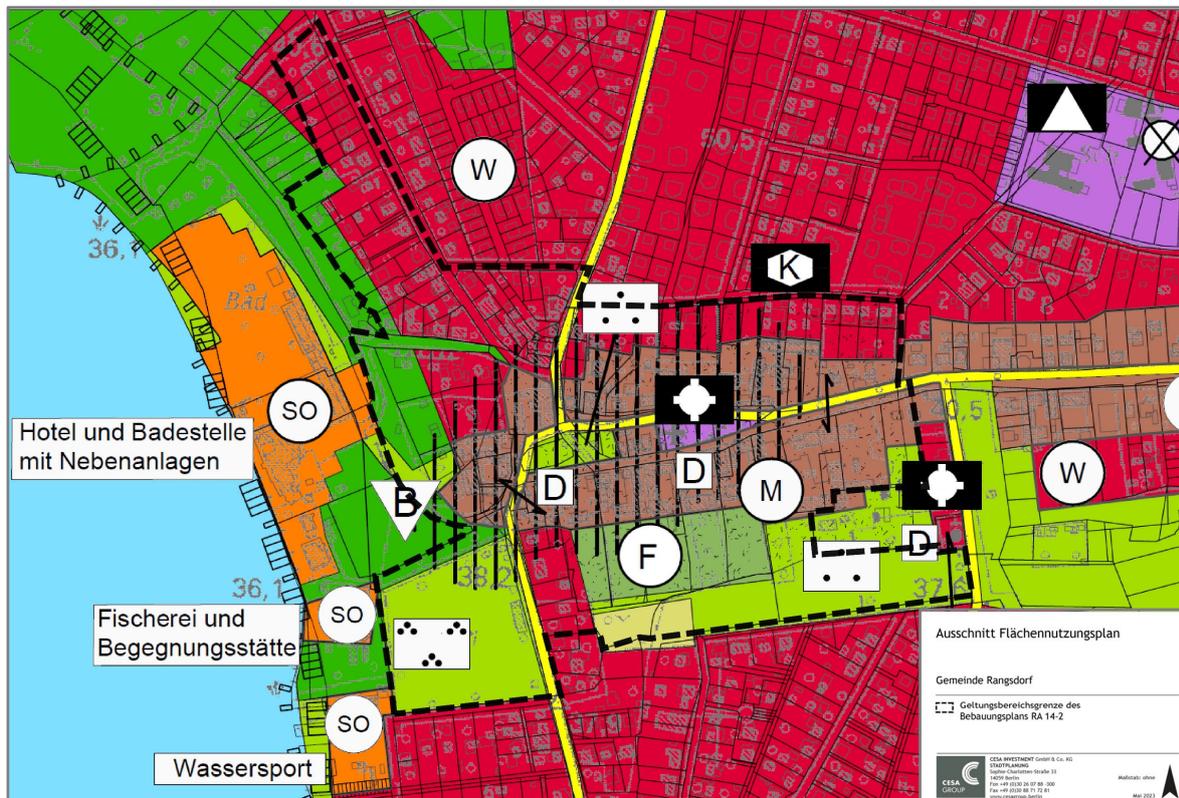
Mit dem Bebauungsplan wird der Dorfkern der Gemeinde Rangsdorf als Wohn-, Kultur- und Arbeitsraum gefördert. Darüber hinaus werden Ziele zur Stärkung des Tourismus und der Wirtschaft verfolgt. Die vorliegende Planung entspricht somit auch den Leitziele und Handlungsansätzen der Fortschreibung des Leitbildes zur Kreisentwicklung.

### **3.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf in der Fassung vom März 2012 wurde am 15. Mai 2012 bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für die Siedlungsbereiche des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Der Sportplatz im Südwesten des Plangebietes ist, bis auf einen Streifen Wohnbaufläche an der Zinnowitzer Straße, als Grünfläche mit der Nutzungsbestimmung Parkanlage dargestellt. Im westlichen Bereich des Dorfanfanges befindet sich eine Waldfläche. Das Gebiet südlich der Wohnbauflächen an der Seebadallee und nördlich des Kurparkrings sind überwiegend als sonstige Grünflächen dargestellt.

Im Süden wird ein kleinerer Teil als landwirtschaftliche Fläche und nördlich davon wird, direkt anschließend an die Wohnbauflächen, der Bereich hinter den Grundstücken am Dorfanfang als siedlungsstrukturell bedeutende Freifläche (Obstgarten, Vorweiden) dargestellt. Eine weitere sonstige Grünfläche ist zudem im westlichen Bereich des Dorfanfanges ausgewiesen. Daran östlich angrenzend befindet sich das alte Gerichts- und Spritzenhaus als denkmalgeschützte Einzelanlage. Im Bereich des alten Dorfkerns sind Bodendenkmalflächen nachrichtlich dargestellt und im Bereich nordöstlich des Dorfanfanges ist ein Naturdenkmal eingetragen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes Darstellungen für eine denkmalgeschützte Kirche und für eine Kindertagesstätte.

**Abbildung 9: 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug 2. Änderung FNP)

### 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf wurde entsprechend der Bekanntmachung zum 21. November 2016 rechtswirksam. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Änderungsbereich, sodass die Darstellungen des Planes vom 15. Mai 2012 gelten.

### 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf wurde entsprechend der Bekanntmachung zum 23. März 2023 rechtswirksam. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Änderungsbereiche.

Für das Plangebiet relevant sind die folgenden Änderungsbereiche (ÄF):

- „ÄF 8 Wohnbebauung Dorfkern - Fläche westlich des Dorfangers“: Darstellung von Teilflächen zur Arrondierung als Wohnbaufläche anstatt als Wald- bzw. Grünfläche, zur Vorbereitung der Aufstellung des B-Planes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“. Gleichzeitig wird das Planzeichen gemäß Ziff. 4.1. der Anlage zur Planzeichenverordnung für eine Gemeinbedarfsfläche / Kindertagesstätte in diesem Bereich entfernt, da ein solches Zeichen hier nicht erforderlich ist.
- „ÄF 11 Seebadallee“: entlang der Seebadallee erfolgt sowohl im Norden, im Süden als auch im Westen eine Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in eine Gemischte Baufläche und des Dorfangers mit der evangelischen Kirche und dem Gemeindezentrum als Gemeinbedarfsfläche,
- „ÄF 17 Vereinsgelände, Grünfläche Zinnowitzer Weg“: die Flächen des Anglervereins und des Seesportclubs am Rangsdorfer See werden zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Flächen als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Wassersport“ dargestellt. Die Darstellung nördlich des Zinnowitzer Weges als

Wohnbaufläche wird in eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ geändert.

### Leitmodell

Im Leitmodell zum Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Innenverdichtung/ Siedlungsabrundung dargestellt. Im Bereich der Seebadallee stellt das Leitmodell den Bereich „Aufwertung Zentrumsbereich Seebadallee“ dar. Die Grünflächen im Süden des Plangebietes werden als Grünzug dargestellt, der sich vom Rangsdorfer See im Westen bis zum Machnower See im Osten erstreckt.

### **Angrenzende Darstellungen des FNP an den Geltungsbereich des Plangebietes**

Nördlich des Plangebietes im Bereich des Gartenwegs, des Fischerwegs und der Lindenallee grenzen Darstellungen für Wohnbauflächen an und im Bereich der Straße Am See werden nördlich des Plangebietes Waldflächen dargestellt.

Östlich und südlich des Plangebietes sind überwiegend Wohnbauflächen und in einigen Bereichen Grünflächen dargestellt. Westlich des Plangebietes grenzen Flächen für Wald und Grünflächen sowie die Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Wassersport“, „Fischerei und Begegnungsstätte“ sowie „Hotel und Badestelle mit Nebenanlagen“ an. Daran schließt sich die Darstellung des Rangsdorfer Sees als Wasserfläche an.

### **3.8 Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan RA 21 „Klein Venedig“ grenzt insgesamt südlich an das Plangebiet an. Es gibt zwei weitere festgesetzte Bebauungspläne, die sich nördlich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden: Der Bebauungsplan VEP-RA 1 „See-Enden“ und der Bebauungsplan VEP-RA 4 „Wohnbebauung Am Mühlenberg“. An die östliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“. Westlich grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan RA 14-3 „Uferzone“ an.

Nachfolgend werden die Bebauungspläne aufgeführt und ihre Inhalte zusammengefasst.

#### **Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ (in Aufstellung)**

- Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete, Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: MU: GRZ 0,4, III Geschosse; WA: GRZ 0,3, II Geschosse
- Bauweise: offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baufenstern

#### **Bebauungsplan RA 14-3 „Uferzone“ (in Aufstellung)**

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete
- Weitere Nutzungen: Flächen für Wald und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ und „Fuß- und Radweg“
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2-0,8 bzw. zulässige GR von 1.700 m<sup>2</sup>, I bis III Geschosse, zzgl. Höhenfestsetzungen
- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von erweiterten Baukörperfestsetzungen

### **Bebauungsplan VEP-RA 1 „See-Enden“**

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2 bzw. 0,3, GFZ 0,3 (zwingend) bzw. 0,4 (zwingend), Zahl der Vollgeschosse I-II
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,50 – 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen
- Bauweise: offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern

### **Bebauungsplan VEP-RA 4 „Wohnbebauung am Mühlenberg“**

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet mit Spielplatz und Tiefgarage
- Maß der baulichen Nutzung: GR von max. 6.100 m<sup>2</sup>, GFZ 0,4, Zahl der Vollgeschosse II (zwingend), Traufhöhe: 8,00 m über Gehweg, Firsthöhe: 13,50 m über Gehweg
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baukörperausweisung von neun Hausgruppen
- Bauweise: offene Bauweise mit Hausgruppen
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und Dächer und zur Dachneigung

### **Bebauungsplan RA 21 „Klein Venedig“**

- Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2, Zahl der Vollgeschosse I-II, Festlegungen zu Bebauungstiefen in den einzelnen Baugebieten, Firsthöhen: 45,8 m bei I-geschossigen Gebäuden, 47,3 m bei II-geschossigen Gebäuden
- Gebäudegrundfläche: max. 140 m<sup>2</sup> (außer im WR 3),
- Mindestgrundstücksgrößen: 550/ 450 m<sup>2</sup> (DHH) bzw. 750/ 600 m<sup>2</sup> (EH), Ausnahmen für konkrete Flurstücke
- Bauweise: offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, im WR 3 auch Hausgruppen, keine Festsetzung von Baugrenzen
- Überbaubare Grundstücksfläche: über Textliche Festsetzungen sind Bebauungstiefen geregelt

## **3.9 Veränderungssperre**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 27.08.2019 beschlossen, den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ mit geändertem Geltungsbereich und mit geänderten städtebaulichen Zielstellungen aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen (Beschluss-Nummer BV/2019-I/039). Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 13.09.2019 (17. Jahrgang / Nr. 35) ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 16 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf am 29.09.2020 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ eine Veränderungssperre beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2020/235) und am 02.10.2020 bekannt gemacht. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren nach erstmaliger Bekanntmachung außer Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB am 30.08.2022 um ein Jahr verlängert (Beschluss-Nummer BV/2022/548).

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB dürfen damit Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gem. § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben nach § 14 Abs. 3 BauGB, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **3.10 Satzungen und Verordnungen**

#### **3.10.1 Baumschutzsatzung**

In der Gemeinde gibt es eine Baumschutzsatzung zum Schutz von Bäumen, die am 02.07.2020 in Kraft getreten ist und die für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt.

Geschützt sind innerhalb des besiedelten Bereiches und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne nach der Satzung Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m. Darüber hinaus geschützt sind Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, welche bei Ersatzpflanzungen nach § 7 (Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung) der Baumschutzsatzung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 15, 16 Bundesnaturschutzgesetzes gepflanzt wurden.

Unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fallen insbesondere nicht:

- a) Obstbäume mit Ausnahmen von Walnussbäumen, Esskastanien und Vogelkirschen,
- b) Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG),
- c) Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen,
- d) die Arten Eschenahorn, Stechfichte, Spätblühende Traubenkirsche.

Unberührt bleibt der Schutz nach anderen Rechtsvorschriften z. B. bei Alleen und Biotopen.

Verboten sind alle Handlungen, die geeignet sind, Bäume zu beseitigen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern bzw. anderweitig nachhaltig zu beeinträchtigen.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes sind verpflichtet, auf dem Grundstück befindliche Bäume sach- und fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Bäume zu unterlassen. Entstandene Schäden sind fachgerecht zu sanieren.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Bei Bauvorhaben, bei denen geschützte Bäume zerstört, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert

werden sollen, ist gleichzeitig mit dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen können einem Verhältnis von bis zu 1 : 3 entsprechen.

### **3.10.2 Stellplatzsatzung**

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vom 11.06.2022. Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und Klein Kienitz. Explizit aufgeführt ist auch die Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze.

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Anlage zu dieser Satzung hergestellt werden.

So sind z. B. für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser 1 Kfz-Stellplatz und 1 Fahrradstellplatz je Wohnung bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Kfz-Stellplätze sowie 2 Fahrradstellplätze je Wohnung ab 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen. Für Ferien- und Wochenendhäuser sind 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen. Für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind je 20 m<sup>2</sup> Gastraumfläche 1 Kfz- und 1 Fahrrad-Stellplatz bzw. je 2 Betten ein Kfz-Stellplatz sowie 1 Fahrradstellplatz je 30 Betten herzustellen.

Eine Büronutzung verlangt 1 Kfz- und 1 Fahrrad -Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO benötigen 1 Kfz-Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1 Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für Altenwohnheime sind 2 Kfz- und 2 Fahrrad-Stellplätze je 10 Betten herzustellen. Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen) verlangen die Herstellung von je einem Kfz- und einem Fahrrad-Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Für gewerbliche Anlagen gelten verschiedene Festsetzungen. Für Handwerks- und Industriebetriebe sind 1 Kfz-Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte und 1 Fahrradstellplatz je 200 m<sup>2</sup> oder je 5 Beschäftigte herzustellen, für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 Kfz-Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 1 Fahrradstellplatz je 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Regelungen sind für andere Gewerbebetriebe sinngemäß anzuwenden.

Weitere Regelungen sind der Satzung auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf zu entnehmen.

Von den Richtzahlen für Stellplatzbedarf können unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen zugelassen und somit eine Erhöhung oder Minderung des Stellplatzbedarfs vorgenommen werden.

### **3.10.3 Niederschlagswasserentsorgungssatzung**

In der Gemeinde gilt die „Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf“ vom 17.12.2012. Danach ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen.

Besteht für den Grundstückseigentümer aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, die Entsorgung des Niederschlagswassers teilweise oder vollständig auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen oder stellen die Kosten, die für die zur Entsorgung des

Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück notwendigen technischen Aufwendungen erforderlich sind, eine unbillige Härte dar, kann die Gemeinde auf Antrag einer anderen Art der Niederschlagswasserentsorgung zustimmen.

Die Gemeinde ist ebenfalls verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Niederschlagswasser von ihren Grundstücken auf diesen entsorgt oder auf andere Weise genutzt wird.

### 3.11 Planfeststellungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

### 3.12 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ wird westlich außerhalb des Plangebietes durch Flurstücksgrenzen im Bereich des Seeufers (Flurgrenze Flur 1) abweichend vom Uferverlauf begrenzt. Das Seeufer liegt damit z. T. im LSG „Notte-Niederung“. Das Seeufer verläuft im Bereich der Badestelle anders als die Katastergrenzen zum See, die die LSG-Grenze bilden. Insgesamt nimmt das LSG eine Fläche von rd. 18.000 ha ein, erstreckt sich über weite Teile der Landkreise Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald und verläuft um das Siedlungsgebiet von Rangsdorf herum.

### 3.13 Naturschutzgebiet

Im Plangebiet befindet sich kein Naturschutzgebiet (NSG). Das NSG „Rangsdorfer See“ befindet sich in einem Abstand von ca. 600 – 700 m zum Geltungsbereich. Es stellt den westlichen Bereich des Rangsdorfer Sees mit den Uferflächen bis Jühnsdorf und entlang der Krumpfen Lanke unter Schutz. Das NSG liegt vollständig innerhalb des LSG „Notte-Niederung“.

### 3.14 SPA-Gebiet

Das Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“ ist zum großen Teil auch als SPA-Gebiet („special protected Area“) ausgewiesen. Es handelt sich um das Europäische Vogelschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“.

Das europarechtliche Vogelschutzgebiet SPA „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (DE 3744-421) nach der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union dient der Erhaltung der wildlebenden, heimischen Vogelarten und der Regelung des Schutzes, der Bewirtschaftung und der Regulierung dieser Vögel und ihrer Lebensräume. Es wurde ähnlich dem NSG „Rangsdorfer See“ abgegrenzt. Die Uferpartien der Krumpfen Lanke wurden beim SPA ausgenommen.

### 3.15 Dienstbarkeiten

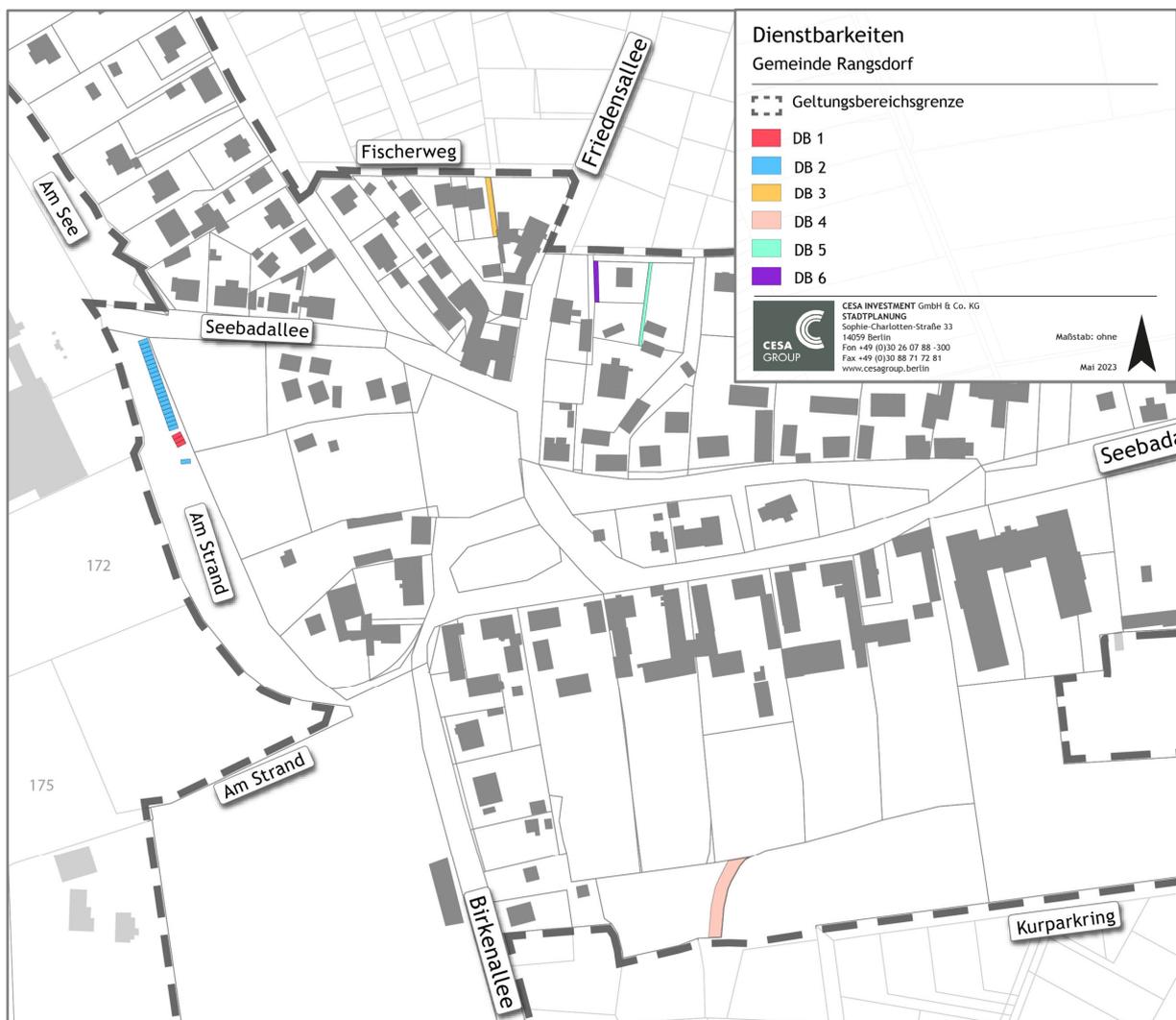
Innerhalb des Plangebietes bestehen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten für den Bebauungsplan relevanten eingetragenen Dienstbarkeiten.

**Tabelle 3: Dienstbarkeiten**

DB-Nr.	Flur	Belastetes Flurstück	Inhalt	Begünstigter
1	5	173	3 Stellplätze	Flur 5, Flrst. 172 + Landkreis
2	5	173	23 Stellplätze (weitere 54 Stellplätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Badestelle)	Flur 5, Flrst. 172 + Landkreis

DB-Nr.	Flur	Belastetes Flurstück	Inhalt	Begünstigter
3	5	178	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 5 Flurstück 176 und 177
4	5	100	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 5 Flurstück 87/1
5	5	67	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 5 Flurstück 68 + Landkreis
6	5	225	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 5 Flurstück 226 + Landkreis

Abbildung 10: Dienstbarkeiten



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

Für den Standort des Abwasserpumpwerks „Birkenallee (Sportplatz)“, einschließlich der Leitungen behält sich der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) vor, zu seinen Gunsten eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen.

### 3.16 Altlastensituation/ Kampfmittel

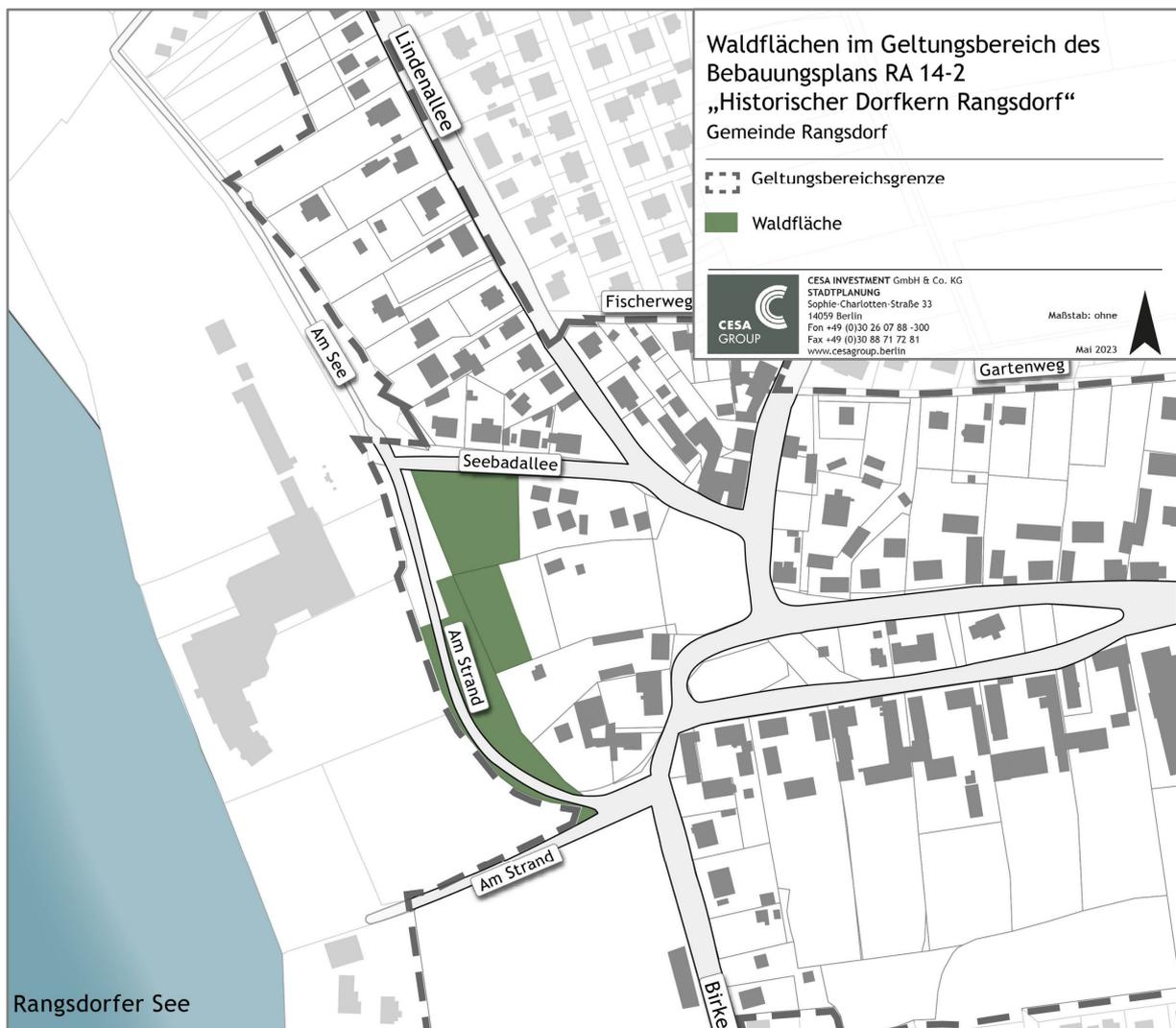
Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

### 3.17 Wald

Flächen, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG) einzustufen sind, bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart. Die Genehmigung zur Umwandlung ist i. d. R. mit einem forstrechtlichen Ersatz verbunden. Die Umwandlungsgenehmigung nach Forstrecht kann i. d. R. erteilt werden, wenn es sich um planungsrechtliche Innenbereichslagen handelt. Im Rahmen des Umwandlungsantrags werden forstrechtliche Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Die Umwandlungsanträge werden auf der Ebene der jeweiligen Baugenehmigung gestellt. Der hier vorgelegte Bebauungsplan wird nicht forstfachlich qualifiziert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Abstimmungen mit der Forstbehörde geführt, um zu klären, welche Flächen als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen sind.

**Abbildung 11: Waldflächen**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

Die Darstellung stellt den Stand der Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde über die Feststellung von Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG dar (November 2020).

Im geplanten Baugebiet WA 3 wird die Abgrenzung zwischen dem Wald (Flurstücke 169 und 229) und dem Baugebiet begradigt. Dieses führt beim Flurstück 229 zur Erweiterung der planungsrechtlich abgegrenzten Waldfläche (+ 534 m<sup>2</sup>) und beim Flurstück 169 zu einer Reduzierung (- 438 m<sup>2</sup>) und damit zu einem rechnerischen Gesamtzuwachs an Waldfläche von 96 m<sup>2</sup> auf den beiden Flurstücken. Die beiden Teilflächen sollen durch naturnahe Umwandlung als naturschutzrechtlicher, multifunktionaler Ausgleich angerechnet werden. Der Umwandlungsantrag erfolgt erst im Rahmen der Bauantragstellung. Es wird empfohlen, im Rahmen der Umwandlungs-Antragsstellung zu prüfen, ob sich die Maßnahmen auf den beiden Flurstücken gegenseitig forstrechtlich ausgleichen. Der Antrag auf Genehmigung zur Erstaufforstung gem. § 9 Abs. 1 LWaldG wurde von der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 16.05.2023 positiv beschieden. Der Erstaufforstungsantrag für das Flurstück 229 bezieht sich auf die Nichtwald-Fläche abzüglich einer festgesetzten Wegebreite für einen öffentlichen Weg.

Durch die Umplanung der Straße Am Strand im Bereich des Seehotels wird die Straßenverkehrsfläche um eine Regenrückhaltefläche für die Verkehrsfläche erweitert, wodurch auf dem Flurstück 173 der Flur 5 eine Beantragung einer Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG notwendig wird. Ebenso findet auf dem Flurstück 174 eine geringfügige Überplanung der dortigen Waldfläche statt. Auch für diese Baumaßnahme im Straßenbereich ist ein Umwandlungsantrag vor der Umsetzung der Planung zu stellen.

Im Vergleich zum Vorentwurf konnte der Umwandlungsbedarf deutlich reduziert werden.

Mit Stellungnahme vom 1. August 2022 wurde von der unteren Forstbehörde mitgeteilt, dass die Waldumwandlung im zu betrachtenden Einzelfall für die Flurstücke 169, 173 und 174 ausnahmsweise genehmigungsfähig sei, da das öffentliche Interesse an der Umwandlung überwiegt.

**Tabelle 4: Waldflächen mit Umwandlungsbedarf**

Flurstück	Feststellung Forstbehörde in m <sup>2</sup>	Planung im B-Plan in m <sup>2</sup>	Veränderung in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
169, Flur 5	2.360	1.922	- 438	Umwandlungsbedarf
229, Flur 5	1.173	1.707	+ 534	Erhöhung
173, Flur 5 (östl. der Straße Am Strand)	1.786	851	- 935	Umwandlungsbedarf
174, Flur 5 (Verkehrsfläche)	7.678	7.636	- 43	Umwandlungsbedarf
<b>Gesamt</b>	12.998	12.116	- 882	

Waldumwandlungen gemäß § 8 LWaldG erfolgen nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben. Für das Flurstück 229 (Flur 5) soll eine Neuaufforstung durchgeführt werden. Hierfür ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Genehmigung auf Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG einzuholen. Der Antrag auf Genehmigung zur Erstaufforstung gem. § 9 Abs. 1 LWaldG wurde von der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 16.05.2023 positiv beschieden. Im Rahmen des Umwandlungsantrages für die Fläche im Flurstück 169 soll

geprüft werden, ob der forstrechtliche Ersatz-Bedarf durch die Erst-Aufforstung auf dem benachbarten Flurstück 229 ausreicht.

#### **4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

Der historische Dorfkern der Gemeinde Rangsdorf ist charakteristisch und identitätsstiftend für die Gemeinde. Es ist von einer hohen Bedeutung für die Gemeinde, diesen Bereich in seiner funktionalen Mischung zu erhalten und zu stärken.

Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort führt jedoch zu einer immer intensiveren Nutzung der Grundstücke und infolgedessen zu einer baulichen Verdichtung. Daher ist es wichtig, die für Rangsdorf typische Charakteristik - geprägt von einem hohen Waldanteil - zu sichern und zu erhalten und die notwendige städtebauliche Entwicklung angemessen zu ordnen.

Aus den anfänglich Zielstellungen zu 10 Teilbereichen haben im Planungsprozess die Zielstellungen zu folgenden 9 Teilbereichen Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefunden:

- 1) Seehotel und Badestelle
- 2) Waldflächen zwischen Ufernutzungen und Wohnnutzung
- 3) Fischereibetrieb
- 4) Sportplatz an der Birkenallee
- 5) Grünflächen am Kurparkring
- 6) Wohnbebauung an der Lindenallee und an der Straße Am Strand
- 7) Dorfanger bis Gartenweg
- 8) Dorfanger bis Puschkinstraße
- 9) Einfriedungen

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt hat die Teilung des Plangebietes in seiner Sitzung am 30.05.2023 empfohlen (Beschlussvorlage - BV/2023/712). Die Entscheidung wird in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.07.2023 getroffen. Nach der Teilung hat der Geltungsbereich des RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ ohne die Sondergebiete im Bereich des Rangsdorfer Sees eine Größe von 20,8 ha.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des historischen Dorfkerns zu gewährleisten, soll daher für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem die Gemeinde Festsetzungen zur Regelung der baulichen Nutzung zum Erhalt des Ortsbildes bei gleichzeitiger Beachtung der Belange eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden treffen kann.

Im Zeitraum vom 01.07.2022 bis zum 05.08.2022 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes statt. Im Rahmen der Beteiligung wurde das Erbringen von weiteren Gutachten und Nachweisen, insbesondere für die Flächen des SO „Badestelle“ und SO „Hotel“, gefordert. Bei diesen Flächen haben sich in der Bearbeitung bzw. in der Klärung der Sachverhalte Verzögerungen ergeben, die eine zeitnahe endabgestimmte Entwurfsfassung aktuell nicht zulassen.

Da eine zügige Verfahrensführung aufgrund der zum 01.10.2023 auslaufenden Veränderungssperre nötig ist und um für den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ größtmögliche Rechtssicherheit zu erreichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ geteilt um die Flächen entlang des Rangsdorfer Sees (die Sondergebiete SO „Badestelle“, SO „Hotel“, SO „Fischerei/Begegnungsstätte“ und SO „Wassersport“ sowie mehrere Waldflächen) aus dem

Bebauungsplanverfahren herauszulösen und diese in einem separaten Bebauungsplanverfahren als RA 14-3 „Uferzone“ fortzuführen. Das Bebauungsplanverfahren RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ konzentriert sich somit auf den Dorfkern von Rangsdorf, die Wohnbebauungen an der Lindenallee und der Birkenallee, die Grünfläche am Kurparkring sowie den Sportplatz in der Birkenallee und wird hiermit mit verringertem Geltungsbereich fortgeführt. Den o. g. Zielstellungen wird weiterhin auch mit zwei getrennten Planverfahren angemessen Rechnung getragen.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt hat die Teilung des Plangebietes in seiner Sitzung am 30.05.2023 empfohlen (Vorlage - BV/2023/712). Die Sitzung der Gemeindevertretung findet am 04.07.2023 statt.

## **II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB**

### **1. Einleitung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i.°d.°R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf und den getroffenen Festsetzungen, die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, das Orts- und Landschaftsbild und die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurden ausgewertet und in der weiterfolgenden Bearbeitung zur Umweltprüfung berücksichtigt.

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des historischen Dorfkerns. Dabei soll der ortstypische Charakter im alten Dorf von Rangsdorf erhalten, sowie der Rahmen für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns geschaffen werden.

In Verknüpfung mit der Bestandsaufnahme und -analyse wurde in Vorbereitung des B-Planverfahrens ein Rahmenplan erstellt. Darauf aufbauend wurden die gemeindlichen Zielstellungen zugrunde gelegt.

- 1) Seehotel und Badestelle
- 2) Waldflächen zwischen Ufernutzungen und Wohnnutzung
- 3) Fischereibetrieb
- 4) Sportplatz an der Birkenallee
- 5) Grünflächen am Kurparkring
- 6) Wohnbebauung an der Lindenallee und an der Straße Am Strand
- 7) Dorfanger bis Gartenweg
- 8) Dorfanger bis Puschkinstraße
- 9) Einfriedungen

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt hat zwischenzeitlich in seiner Sitzung am 30.05.2023 die Teilung des Plangebietes empfohlen (Beschlussvorlagevorlage - BV/2023/712). Die Entscheidung findet in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.07.2023 statt. Nach der Teilung hat der Geltungsbereich des RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ ohne die Sondergebiete im Bereich des Rangsdorfer Sees eine Größe von 20,8 ha.

#### **1.2 Standort, getroffene Festsetzung sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet stellt das historische Ortszentrum zwischen dem Platz der Deutschen Einheit und der Straße am Strand bzw. den Baugrundstücken an der Lindenallee einschließlich des Sportplatzes Birkenallee dar.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Größe durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. Vor allem im Bereich des Dorfangers und dessen umliegende

Bereiche besteht eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Gemeinbedarf und Gewerbe. Dazu zählen u. a. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (evangelische Kirche, Gemeindehaus und Seniorenresidenz). Darüber hinaus gibt es über das gesamte Plangebiet verteilt zahlreiche nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mehrere gastronomische Betriebe und einen Sportplatz.

Außerdem wurden bestimmte Bereiche von Bebauung freigehalten und sind als Landwirtschaftsfläche oder Waldfläche ausgeprägt. Diese Gemengelage ist historisch gewachsen und soll weitgehend im Bestand gesichert werden.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 20,8 ha. Er dient überwiegend der Sicherung und Qualifizierung des Bestandes im historischen Ortskern und des Bereiches zwischen Ortszentrum und den Nutzungen am Rangsdorfer See. D. h. es wird der Bestand festgesetzt. Die Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich überwiegend innerhalb der Grenzen von Innenbereichen nach § 34 BauGB. Nur in einigen Bereichen wird eine neue Bebauung vorbereitet.

**Tabelle 5: Flächenbilanz für den gesamten Geltungsbereich**

	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>207.775</b>
Allgemeine Wohngebiete	57.556
Urbane Gebiete	51.439
Fläche für Gemeinbedarf	2.887
Öffentliche Grünfläche	39.776
Private Grünfläche	18.556
Waldflächen	4.481
Fläche für die Landwirtschaft	2.206
Straßenverkehrsfläche	30.816
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	1.395
Fläche für Abwasserbeseitigung	59

## **2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung**

### **Bauplanungsrecht**

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>5</sup> sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie dienen dem Klimaschutz und sollen die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell sichern.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

---

<sup>5</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert d. Art. 2 d. G. v. 26. April 2022 (BGBl. S. 674).

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege<sup>6</sup> (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz<sup>7</sup> (BbgNatSchAG). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Als Abweichung zu § 15 Absatz 6 des BNatSchG legt das BbgNatSchAG in § 6 Regelungen für eine Ersatzzahlung fest. § 7 des BbgNatSchAG detailliert die Angaben der §§ 16 und 17 des BNatSchG für die Zuständigkeit und das Verfahren bei Eingriffen.

### Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 10 bis 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein

---

<sup>6</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. v. 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

<sup>7</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 (Nr. 28)).

Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

### Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Von den Verboten kann gemäß § 18 Abs. 3 BbgNatSchAG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden.

### Alleenschutz

Gemäß § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz. Diese dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Vom Schutz kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme zugelassen werden.

### Baumschutz

Die Gemeinde hat eine Satzung vom 02.07.2020 zum Schutz der Bäume (RaBaumSchS), die für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt.

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt, sowie Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen. Außerdem stehen Bäume mit einem geringeren Stammumfang unter Schutz, wenn sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

Obstgehölze sind prinzipiell nicht geschützt, wenn es sich nicht um Walnussbäume, Esskastanien und Vogelkirschen handelt. Ebenfalls nicht geschützt sind Eschenahorn, Stechfichte und Spätblühende Traubenkirsche. Bäume und Sträucher innerhalb von Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz oder in Baumschulen stehen ebenfalls nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Geschützt sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Dies bezieht sich auch auf den Wurzel- bzw.

Kronenbereich. Fachgerechte Pflege und unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr von Gefahr sind nicht verboten.

In § 6 RaBaumSchS wird das Vorgehen bei Bauvorhaben geregelt. Sind geschützte Bäume bei einem Neubauvorhaben betroffen, muss parallel zur Baugenehmigung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 RaBaumSchS eingereicht werden.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Das Ersatzverhältnis ist entsprechend der Stammumfänge in 1,3 m Höhe von 1 : 1 bis 1 : 3 gestaffelt.

## **Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>8</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Wie bereits im Absatz „Bauplanungsrecht“ ausgeführt, ist der Schutz des Bodens auch in § 1a Abs. 2 des BauGB verankert (s.o.).

## **Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>9</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Analog zum WHG regelt in Brandenburg das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)<sup>10</sup> die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und den Schutz der Gewässer außerdem die Unterhaltung sowie den Ausbau der Gewässer und den Schutz vor Hochwassergefahren (§ 1 Abs. 1 BbgWG).

### Umgang mit Niederschlagswasser

§ 46 Abs. 2 WHG gestattet die erlaubnisfreie Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, wenn dazu eine entsprechende Rechtsverordnung vorliegt.

Das brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht in § 54 Abs. 4 vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

---

<sup>8</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 Absatz G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

<sup>9</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

<sup>10</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20) zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl.I/17, Nr. 28).

Nach BbgWG können die Gemeinden durch eine kommunale Satzung Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser treffen. Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über eine Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser<sup>11</sup>. Danach sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen. In Fällen, in denen die örtlichen Gegebenheiten dies nicht ermöglichen bzw. unzumutbare Aufwendungen notwendig sind, kann die Gemeinde einer anderen Art der Entsorgung zustimmen.

## **Immissionsschutz**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)<sup>12</sup> ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärmaktionsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie<sup>13</sup> verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-, Fluglärm u. a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt.

Für das Land Brandenburg wurde der Untersuchungsraum der 2. und 3. Stufe (2013 / 2018) der Lärmaktionsplanung durch die Kartierungspflicht der Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr definiert. Vom LfU wurden strategische Lärmkarten im Rahmen der Lärmaktionsplanung erstellt.

---

<sup>11</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

<sup>12</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert d. Art. 2 G v. 19.10.2022 (BGBl. I 1792).

<sup>13</sup> Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002, in Kraft seit 18.07.2002.

Im Jahr 2017 wurde die Kartierung der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen fortgeschrieben. Rangsdorf gehört zu den Gemeinden, in denen die Lärmkartierung eine Betroffenheit durch Lärmbelastungen über den Grenzwerten der Richtlinie 2002/49/EG/ des europäischen Parlamentes und des Rates vom 25.06.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm ergeben hat. Die Gemeinde war daher verpflichtet, einen Lärmaktionsplan (LAP) aufzustellen. Dieser wurde am 25.02.2016 beschlossen und 2018 erstmals aktualisiert.

Nach dem auf den strategischen Lärmkarten des Landes basierenden Lärmaktionsplan soll dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden. Dies ist auch für die vorliegende Planung zu beachten.

Als relevante Lärmquellen für die Gemeinde Rangsdorf, die auch den Geltungsbereich tangieren, werden die Bundesautobahn 10 und der Flughafen Berlin Brandenburg BER genannt.

Außerhalb des Geltungsbereiches gelten die Bahnlinie, die Bundesstraße 96 und die Kienitzer Straße, als Hauptverkehrsstraße, als relevante Lärmquellen. Über die Kienitzer Straße wird der größte Teil des gemeindeinternen Verkehrs von und zur Autobahn und Bundesstraße abgewickelt (>10.000 Kfz/d).

Weitere Hinweise zum Lärm finden sich in Kapitel II.3.1.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

## **Waldrecht**

Nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)<sup>14</sup> gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Als Wald gelten auch begleitende Flächen, die nicht mit Forstpflanzen bestanden sind (z. B. Lichtungen und Waldwege). Gehölze und Baumgruppen in der Flur, in bebautem Gebiet, zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen und gärtnerisch gestaltete Erholungsanlagen gehören nicht zum Wald.

Zur Klärung und Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen wurde in einem Erlass die Mindestgröße dieser Waldflächen auf 0,2 ha festgelegt.<sup>15</sup>

Verschiedene Grundstücke im Plangebiet wurden im Rahmen des Verfahrens als Wald im Sinne des Gesetzes definiert und entsprechend dargestellt.

Nach § 8 darf Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die Untere Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind.

---

<sup>14</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 Nr. 15).

<sup>15</sup> Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 21. Juni 2006, S. 434).

Soweit die nachteiligen Wirkungen nicht ausgeglichen werden können, ist ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu leisten (§ 8, Abs. 4 LWaldG).

### **Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele für das Land Brandenburg. Die schutzbezogenen Zielkonzepte beziehen sich für Rangsdorf bzw. den Geltungsbereich auf die naturräumliche Region „Mittlere Mark“. In diesem Naturraum konzentrieren sich die Erhaltungs- und Entwicklungsziele auf das Netz der Niederungen, die die mittelbrandenburgischen Platten durchziehen. Aufgrund der südlich von Berlin ausgehenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung ist die konsequente Sicherung zusammenhängender Landschaftsräume eine Hauptaufgabe.

### **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming**

Der Landschaftsrahmenplan untersetzt auf der Ebene der Landkreise das Landschaftsprogramm Brandenburg. Er soll die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung liefern. Rechtsgrundlage für den Landschaftsrahmenplan sind § 10 BNatSchG sowie § 4 BbgNatSchAG. Für den Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes werden im Folgenden die wichtigsten landschaftsräumlichen Entwicklungsziele dargestellt.

Maßgeblich ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming von 2010.<sup>16</sup>

Für den Geltungsbereich stellt er bezüglich des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung als Sehenswürdigkeiten den historischen Ortskern, Bau- und Baumdenkmale und die Kirche dar. Auch die wichtige Freizeitinfrastruktur Badestelle/Freibad außerhalb des Geltungsbereichs ist markiert.

In der Seebadallee ist die Allee zu erhalten.

Der Rangsdorfer See hat eine hohe Bedeutung sowohl als Lebensraum verschiedener, wassergebundener Tierarten (z. B. Wasservögel), aber auch für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung. Die Bruchwaldbereiche und die Sportflächen sollen erhalten und landschaftlich eingebunden werden.

Abgesehen von einem vergleichsweise schmalen Streifen parallel zum Seeufer in Rangsdorf, der genutzt wird (Badestelle, Vereine, Wohngrundstücke) ist der größte Teil des Sees im westlichen Bereich gegenüber Störungen so empfindlich, dass eine Besucherlenkung erforderlich ist. Hier befinden sich Nahrungs- und Rastgebiete für Wasser- und Watvögel. Außerdem ist das Gewässer mit seinen Röhrichtbereichen Bruthabitat seltener und gefährdeter Vogelarten.

### **Landschaftsplan Rangsdorf**

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Rangsdorf<sup>17</sup> stellt für den Geltungsbereich einen historischen Ortsbereich mit Dorfanger dar, der durch eine zu erhaltende Allee charakterisiert ist.

---

<sup>16</sup> LRP - Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010): Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal.

<sup>17</sup> Gemeinde Rangsdorf (2008): Landschaftsplan; bearb. durch Büro Stefan Wallmann, Berlin.

Der Feuchtwald und die landwirtschaftlichen Flächen sind bestandsorientiert zum Erhalt des lokalen Biotopverbundes dargestellt.

Der Landschaftsplan wurde im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens des FNP der Gemeinde Rangsdorf als „2. Fortschreibung räumlicher Teilplan“ in der Methodik der 1. Fortschreibung und als gesondertes Dokument weitergeführt.

### **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen werden in die Untersuchung eingearbeitet und der aktuelle Umweltzustand in Bestandsbeschreibung und -bewertung dargestellt.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die voraussichtlichen Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bei den Schutzgütern bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung, da von der Planung keine über das Gebiet hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind.

##### **3.1.1 Naturraum**

Zur Einordnung der nachfolgenden Darstellungen soll zunächst der Naturraum dargestellt werden, weil sich hierdurch die landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Der Raum Rangsdorf liegt in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Der südliche Siedlungsbereich von Rangsdorf mit dem Rangsdorfer See und der Ortsteil Groß Machnow befinden sich naturräumlich in der Nuthe-Notte-Niederung. Die Teltowplatte weist an ihren Rändern von Rinnen durchzogene Moränenhügel auf. Die südlich angrenzende Nuthe-Notte-Niederung ist durch die überwiegend flachen und feuchten Niederungsflächen der Luchwiesen und den Rangsdorfer See gekennzeichnet. Das Aufeinandertreffen dieser Naturräume im Plangebiet kennzeichnet die landschaftsräumliche Situation auch in der kleinräumigen Betrachtung.

Die historische Besiedelung orientierte sich an diesen naturräumlichen Bedingungen, denn die Hofanlagen des Dorfes wurden auf den höher liegenden Flächen am Rand der Niederung angelegt (siehe folgende Abb. 12: Schmettaukarten 1767-1787)<sup>18</sup>.

Der Seespiegel liegt heute bei ca. 36,1 m ü. NHN.<sup>19</sup> Historisch lag der Seespiegel wahrscheinlich höher und das Dorf mit Anger näher am Ufer des Sees. Die Karten aus dem 18. Jh. (vgl. Abb. 12) stellen eine Uferlinie dar, die bis ungefähr an den heutigen

---

<sup>18</sup> BrandenburgViewer: Schmettaukarten 1767-1787

<sup>19</sup> Landschaftsplan (2008): Topographie, Höhen in NN

Böschungsfuss bei ca. 37 m ü. NHN heranreicht. In Abhängigkeit von Bodenverhältnissen und Relief stellt sich in der Nähe des Gewässers knapp oberhalb dieser Höhe der Grundwasserstand im Umfeld ein. Bei ca. 38,0 m ü. NHN liegt das Gelände des alten Dorfes im Bereich südlich des Angers und damit an den tiefsten Stellen wahrscheinlich nur wenig oberhalb des früheren Grundwasserspiegels.

Die Geländehöhen liegen im Bereich des Dorfangers bei 40,0 m ü. NHN und steigen bis in den Bereich des Gartenweges auf 47,5 m ü. NHN an. Diese deutlichen Höhenunterschiede von über 10 m innerhalb des Plangebietes spiegeln die naturräumliche Situation wider und sind in der historischen Kartendarstellung erkennbar.

**Abbildung 12: Schmettau-Karte 1767-1787**



Quelle: Auszug BrandenburgViewer

### 3.1.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

#### Wohnen

Wohnen gehört zu den Hauptnutzungen im Plangebiet. Dazu zählen neben den klassischen Ein- und Mehrfamilienhäusern auch die historischen Vierseithöfe mit landwirtschaftlicher Nutzung und das Seniorenwohnheim an der Seebadallee.

#### Erholung

Das an den Geltungsbereich westlich angrenzende Seeufer mit der Badestelle und dem Seehotel gehören zu den wichtigsten Freizeit- und Erholungsangeboten der Gemeinde. Der

Seeuferbereich gehört zwar nicht zum Geltungsbereich, ist aber räumlich und funktional eng verflochten.

An der Birkenallee befindet sich der Sportplatz, der vorrangig von dem Verein Rangsdorf 28 e. V genutzt wird. Das Sportgelände und die Badestelle sind durch unterschiedlich qualifizierte Grünflächen verbunden. Die hier verlaufenden Wege werden auch zur Erholung genutzt.

Parallel zum Ufer des Rangsdorfer Sees verlaufen die Trassen der Radwanderwege „Baruther Linie“ und „Ernst von Stubenrauch-Weg“ als regionale Radwege. Die Gemeinde ist über den Radweg Berlin – Leipzig (entlang B 96) auch an das Fernradweg-Netz angebunden. Dieser Fernradweg ist über die örtlichen, straßenbegleitenden Radwege direkt mit dem Plangebiet verbunden.

### Gesundheit (Verkehr und Lärm)

Die Seebadallee stellt die Hauptverbindung zwischen der zur Bundesstraße 96 (B 96) führenden Kienitzer Straße östlich der Bahn und den westlich der Bahntrasse liegenden Ortsbereichen her. Im Plangebiet bildet sie das Rückgrat im örtlichen Straßennetz, da von ihr der überwiegende Teil der Straßen im Plangebiet abzweigen. Sie bildet gleichzeitig die Hauptverbindung zu den Wohngebieten, dem Hotel, dem Sportplatz und der Badestelle. Die Lindenallee, die ebenfalls von der Seebadallee abzweigt, stellt eine der wichtigen Zufahrtmöglichkeiten zum Erich-Dückert-Sportforum dar, welches u. a. vom SV Lokomotive Rangsdorf e. V. genutzt wird.

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich durch Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten, äußern. Eine der Hauptquellen von Lärm ist der Verkehr. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Seebadallee die am stärksten befahrene Straße. Weitere stark befahrene Verkehrsstrassen wie die A 10, die B 96 und die Fernbahntrasse der Dresdner Bahn befinden sich in ausreichendem Abstand.

Entlang der Schienentrasse wurden nördlich des Bahnhofs Schallschutzwände installiert, die die Ausbreitung des Schalls deutlich reduzieren. Vor Errichtung der Lärmschutzwände auf der westlichen Seite wurden tagsüber bis in eine Entfernung von bis zu 200 m 55 dB(A) erreicht.<sup>20</sup> Nachts erreichte der niedrigere Wert von 45 dB(A) eine Entfernung von 200 bis 300 m von der Bahntrasse. Diese Werte wurden durch die Lärmschutzwände noch reduziert. Daraus ergibt sich, dass eine Belastung durch Zugverkehr im Geltungsbereich nicht besteht.

Eine weitere wesentliche Lärmquelle ist der Flugverkehr vom Flughafen Berlin Brandenburg BER. Gemäß den Darstellungen des Schallschutzprogrammes zum BER – Anspruchsgebiete ergibt sich für die Rangsdorfer Ortsteile kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Rangsdorf liegt außerhalb des Nachtschutzbereiches. Die unmittelbar nördlich liegende Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist hingegen mit seinen Ortsteilen fast vollständig betroffen.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> EBA (Eisenbahnbundesamt): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)

<sup>21</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

zusammengetragen. Relevant sind außerdem die Regelungen, die sich aus der Freizeitlärmrichtlinie<sup>22</sup> ergeben. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt (vgl. Kap. 3.2.1).

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Der Landschaftsrahmenplan<sup>23</sup> und der Landschaftsplan<sup>24</sup> stellen in der großräumigen Betrachtung über dem Geltungsbereich Flugbahnen für nordische Gänse und Kraniche dar. Sowohl Kraniche als auch nordische Gänse (Grau-, Bless- und Saatgans) nutzen den Rangsdorfer See als Schlafplatz. Der See steht mit seinem gesamten Umfeld und über ein Netz von Flugbahnen in einer Funktionsbeziehung.

In der kleinräumigen Betrachtung konnten nicht für den gesamten Geltungsbereich flächendeckende Untersuchungen durchgeführt werden. Vielmehr wurden für Bereiche, die zukünftig bebaut werden sollen und entsprechende Beeinträchtigungen zu erwarten sind, methodische Untersuchungen durchgeführt. Dieses Vorgehen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Vorgehen prinzipiell bestätigt, aber wegen der Altbäume um die Ergänzung der besonders geschützten xylobionten Großkäfer gebeten.

Die Ergebnisse der Kartierung sind in Kapitel II 6 zu finden.

### 3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortbedingungen einstellen würde. Dies ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Im Plangebiet stellen die höher liegenden, trockenen (grundwasserfernen) Flächen (und damit auch die historisch zuerst besiedelten Flächen) potenziell eine Straußgras-Eichenwald-Vegetation im Komplex mit Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald dar,<sup>25</sup> der im Bereich entlang der Lindenallee einen Drahtschmielen-Eichenwald im Komplex mit Straußgras-Eichenwald übergeht. Dazu im Kontrast stehen die tiefliegenden und damit grundwassernäheren Standorte entlang des Seeufers mit einem Traubenkirschen-Eschenwald im Komplex mit Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzen.

In der Nähe größerer Gewässer entscheidet oft die Seespiegelhöhe (derzeit ca. 36 m ü. NHN) über den Grundwasserstand und die Entwässerungsbedingungen im Umfeld über die Vegetation und Nutzungsverhältnisse. Dabei sind Böden und Topographie entscheidend. Die am höchsten liegenden Siedlungsflächen im Geltungsbereich liegen bei ca. 45 m ü. NHN und fallen in südliche Richtung bis auf ca. 37 m ü. NHN ab.<sup>26</sup> In den südlich des historischen Ortskerns liegenden Flächen bildet die Geländetopographie eine flache Rinne, die

---

<sup>22</sup> Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 15. Juni 2020

<sup>23</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 7 Fauna.

<sup>24</sup> Landschaftsplan Gemeinde Rangsdorf (2008): Anhang Fauna.

<sup>25</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 5 PVN

<sup>26</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 4 Relief (Höhen in NHN)

natürlicherweise (ohne Entwässerung) stärker vernässt wäre. Hier wären die grundwassernäheren Vegetationszonen weiterverbreitet.

Gewässer wie der Rangsdorfer See weisen natürlicherweise Verlandungszonen auf, zu denen Röhricht- und Bruchwald-Bereiche gehören. Im Nahbereich des Plangebiets kommen alle genannten Standortbedingungen vor und bilden damit auch kleinräumig (azonal) die potenzielle natürliche Vegetation. Historisch höhere Wasserstände von ca. 37 m ü. NHN haben sich sicher auf die Vegetation im flachen Uferbereich ausgewirkt.

Es ist naheliegend, dass die aktuelle Vegetation in bebauten Ortsbereichen i. d. R. von der natürlichen Vegetation abweicht. D. h. in den bebauten, genutzten Flächen kann sich die natürliche Vegetation nicht entwickeln. Gerade im Umfeld des Geltungsbereichs ist das Ufer des Sees fast vollständig bebaut oder anders intensiv genutzt. In wenig genutzten Randbereichen hat sich Wald entwickelt, der der natürlichen Vegetation mit Alt-Eichen oder als Erlen-Bruchwald sehr nahekommt.

### Biotopkartierung

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustandes erfolgte im Juli 2020 eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs (2011)<sup>27</sup> mit einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang).

Grundsätzlich können vier unterschiedliche Siedlungszusammenhänge festgestellt werden:

- der zentral gelegene historische Dorfanger mit angrenzender dörflicher Bebauung,
- Einzel- bzw. Mehrfamilienwohnhäuser mit Ziergärten im nördlichen Geltungsbereich,
- großflächige Gartennutzung und Wiesenfläche im Süden sowie
- parallel zum Ufer ein etwa 150 m breiter Bereich mit unterschiedlichsten Nutzungen und Waldflächen.

Die Seebadallee gehört zu den Hauptverkehrsstraßen Rangsdorfs und erschließt das Plangebiet. Von Osten aus Richtung Bahnhof kommend, gabelt sie sich auf Höhe der Seniorenresidenz und führt nördlich und südlich um den Dorfanger herum. Hier befinden sich neben dem Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkriegs und zum Gedenken an die Opfer von Krieg, Gewalt und Willkür, die evangelische Kirche mit dazugehörigem Gemeindezentrum, das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Spritzenhaus und eine öffentliche Grünanlage. Die Außenanlagen des Gemeindezentrums sind mit diversen Ziersträuchern bewachsen, ansonsten ist der Dorfanger weitestgehend durch Zierrasen mit locker stehenden Einzelbäumen geprägt.

Die an den Anger angrenzende Bebauung kann als dörflich bezeichnet werden. Die eingeschossigen Wohngebäude mit diversen Nebenanlagen / ehemalige Stallungen zeugen von einer ehemaligen bäuerlichen Nutzung.

Insbesondere im Angerbereich sind auf beiden Seiten diverse Gebäude, auch die ehemaligen Stallanlagen, renoviert und als (Ferien-) Wohnungen genutzt, während einige Gebäude noch schadhafte und unbewohnt sind.

Die von den Gebäuden umschlossenen Hofflächen sind im Wesentlichen versiegelt. Gärten befinden sich entlang der Straßenlinie oder hinter den Gebäudekomplexen.

---

<sup>27</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam.

Die hinteren Grundstücksflächen der dörflichen Bebauung südlich des Dorfangers haben ausgedehnte Gartenflächen (teilweise mit Pferdehaltung oder großflächigen Gemüseanbau), die dann in eine z. T. als Weide genutzte landwirtschaftliche Fläche entlang des Kurparkrings übergehen. Nördlich des Dorfangers sind die Gartenflächen wesentlich kleiner bzw. bereits für eine weitere Wohnbebauung entlang des Gartenweges geteilt und genutzt. Am Gartenweg liegen auch einzelne noch nicht bebaute Grundstücke, die mit ruderaler Staudenflur bewachsen sind.

An den westlichen Dorfanger angrenzend liegen größere nicht bebaute Flächen, die mit Robinien-Aufwuchs, ruderalen Hochstauden und Halbtrockenrasen bewachsen sind. Anhand der noch existierenden Bodenplatten lassen sich zwei ehemalige Gebäude auf den ruderalen Flächen erkennen. Hier stand bis in die 80iger Jahre des letzten Jahrhunderts der Gasthof Ziedrich.

Als weitere Baulichkeit befindet sich im Geltungsbereich an der Puschkinstraße Ecke Kurparkring ein Übergangwohnheim, das nach Ablauf der Nutzungszeit jedoch zurückgebaut wird.

Im Bereich der Einzelhausbebauung weisen die Grundstücke Ziergärten mit Strauchpflanzungen und Rasenflächen auf. In vielen Gärten wurden Nadelgehölze, insbesondere die Blaufichte, gepflanzt. Ebenfalls auffällig war das gehäufte Vorkommen von Walnussbäumen (Einzel- und Reihenhausbestand mit Obstbaumarten). Im nördlichen Geltungsbereich an der Lindenallee fanden sich in den Gärten auch Waldbaumarten, insbesondere ist die Kiefer hier vorzufinden.

Zwischen der Uferkante des Rangsdorfer Sees und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene Nutzungen, wie die Badestelle (LIDO), das Seehotel Berlin-Rangsdorf, das Gelände des Fischereibetriebes Rangsdorf-Teupitz und die Gelände des Anglervereines und des Seesportclubs einschließlich Hafenanlagen. Diese Bereiche werden als unmittelbares Umfeld des Geltungsbereiches und Übergang zum Seeufer in der Kartierung mit dargestellt.

Die Badestelle besteht aus großflächigen Außenanlagen. Dazu gehören baumbestandene Bereiche, ein Kinderspielplatz, Rasenflächen und ein Sandstrand.

Von der Badestelle führt ein öffentlich zugänglicher Weg parallel zum Ufer Richtung Süden an einem Biergarten und an den Terrassen des Seehotels und dem Fischereigelände entlang.

Zwischen diesen baulichen Nutzungen liegen zusammenhängende Waldflächen. Dabei handelt es sich um Erlen-Eschen-Wälder, die hier die feucht-nassen Bodenverhältnisse anzeigen.

Auch nördlich der Badestelle setzen sich diese Erlen-Eschen-Wälder fort. Parallel zur Straße Am See befinden sich überwiegend Eichen (Eichenmischwälder), die Richtung Bebauung vermehrt mit Robinien durchsetzt sind.

Im südlichen Geltungsbereich liegt an der Birkenallee ein Sportplatz. Neben einem Gebäude mit Umkleidemöglichkeiten besteht der Sportplatz aus einem Spielfeld mit Intensiv-Sportrasen und weniger intensiv genutzten Randflächen, ebenfalls aus Zierrasen.

Aufgenommen und dargestellt wurden Biotope im Geltungsbereich mit seinem Umfeld bis zum Seeufer.

**Tabelle 6: Biotoptypen**

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung	Gesetzlicher Schutz
<b>Bäche und kleine Flüsse</b>			
011142	FBVB	Begradigte und weitgehend verbaute Bäche, beschattet	
<b>Standgewässer (einschließlich Uferbereiche)</b>			
02103	SGE	eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen, meist nur mit Schwimmblattvegetation, im Sommer mäßige bis geringe Sichttiefe	§
022111	SRGP	Schilf-Röhricht	§
<b>ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren</b>			
03210	RSC	Landreitgrasfluren	
03229	RSAA	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen	
03249	SRBX	sonstige ruderales Staudenfluren	
<b>Gras- und Staudenfluren</b>			
05111	GMW	Frischweide	
05162	GZA	artenarmer Zierrasen	
051622	GZAG	artenarmer Zierrasen mit locker stehenden Bäumen	
05163	GZI	Intensiv-Sportrasen	
<b>Alleen, Baumreihen, Baumgruppen</b>			
071411	BRAG	Allee, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	§
071421	BRRG	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	
07152	BEA	sonstiger Solitärbaum	
07153	BEG	Einschichtige oder kleine Baumgruppe	
07171	BSG	genutzte Streuobstwiese (nur geschützt bei Erfüllung der Kriterien)	(§)
<b>Wälder und Forste</b>			
081034	WMAI	Großseggen-Schwarzerlen-Wald	§
08110	WE	Erlen-Eschen-Wald	§
08113	WEP	Traubenkirschen-Eschen-Wald	§
08191	WQF	Eichenmischwälder bodensaurer Standorte, grundwasserbeeinflusst	§
08356	WLPW	Pappelforst mit Nebenbaumart Birke	
08684	WAKW	Kiefernforst mit Robinie	
08689	WAKM	Kiefernforst mit mehreren Laubholzarten	

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung	Gesetzlicher Schutz
<b>Vorwälder</b>			
082814	WVTR	Robinien-Vorwald	
082818	WVTS	sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten	
<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>			
101011	PFPK	Grünanlagen unter 2 ha	
10111	PGE	Gärten	
10171	PEP	Sportplatz	
10201	PDU	Spielplatz	
10211	PWU	Badeplatz weitgehend ohne Gehölze	
10212	PWB	Badeplatz weitgehend mit Gehölze	
102502	PXG	Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen	
<b>Bebaute Gebiete, Sonderflächen</b>			
12261	OSRZ	Einzelhausbebauung mit Ziergarten	
12262	OSRO	Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand	
12263	OSRW	Einzelhausbebauung mit Waldbaumarten	
12830	OKS	sonstige Bauwerke (modulare Flüchtlingsunterkunft)	
12310	OGG	Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen in Betrieb	
12310	OGB	Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen (Brache)	
12680	OVH	Hafenanlage	
12812	OKBK	Kirche	
<b>Verkehrsflächen</b>			
12612	OVSB	Straßen mit Asphaltdecke	
12643	OVPV	Parkplatz, versiegelt	
12654	OVVV	Weg / Fläche, versiegelt	
12655	OVWS	Steg	

### Geschützte Biotope

Der Geltungsbereich ist überwiegend anthropogen geprägt und größtenteils mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Zier- und Obstbaumgärten bestanden. Geschützte Biotope kommen in diesem Siedlungszusammenhang nicht vor.

Naturnahe Waldbestände zählen ab einer Größe von 400 m<sup>2</sup> zu den nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. mit § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.<sup>28</sup> Dazu gehört im Geltungsbereich ein Erlen-Eschen-Bestand an der Straße Am Strand, der zwar durch Austrocknung und Ruderalisierung beeinträchtigt ist, aber die Schutzkriterien erfüllt.

Bei den Streuobstwiesen stehen flächige Bestände mit mindestens 15 in räumlichem Zusammenhang stehenden langlebigen, großkronigen Obstbäumen unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität mit überwiegend Grünlandnutzung unter Schutz, wenn es sich nicht um Hausgärten bis zu einer Größe von mind. 2.500 m<sup>2</sup> handelt. Im Geltungsbereich gibt es eine Fläche, die hinsichtlich der Schutzkriterien einer genaueren Prüfung unterzogen werden musste. Ein Obstbaumbestand am Gartenweg ist wahrscheinlich der Rest der in früheren Zeiten hier verbreiteten Nutzungsstrukturen (Obstwiesen als Übergang in die freie Landschaft). Da die Fläche aber als Hausgarten zugeordnet wird und nur ca. 2.000 m<sup>2</sup> groß ist, wird die erforderliche Größe nicht erreicht.

Der Rangsdorfer See selbst ist als naturnahes Gewässer geschützt. An seinem Ufer wächst an mehreren Stellen Schilf-Röhricht oder Erlen-Bruchwald, die als naturnahe Verlandungsvegetation zu den nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen gehören. Das Seeufer mit seinen naturnahen Bereichen liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

### Geschützte Bäume

Die Gemeinde hat eine Satzung zum Schutz der Bäume (RaBaumSchS). Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Rangsdorf vom 02.07.2020.

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m geschützt, Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen. Außerdem stehen Bäume mit einem geringeren Stammumfang unter Schutz, wenn sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

Obstbäume sind prinzipiell nicht geschützt, wenn es sich nicht um Walnussbäume (*Juglans regia*), Esskastanien (*Castanea sativa*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*, Wildform) handelt. Nicht geschützt sind Eschenahorn (*Acer negundo*), Stechfichte (*Picea pungens*) und Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*). Bäume und Sträucher innerhalb von Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz oder in Baumschulen stehen ebenfalls nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Geschützt sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Dies bezieht sich auch auf den Wurzel- bzw. Kronenbereich. Fachgerechte Pflege und unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr von Gefahr sind nicht verboten.

---

<sup>28</sup> Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung vom 7. August 2006 (GVBl. II/06, Nr. 25)

In § 6 RaBaumSchS wird das Vorgehen bei Bauvorhaben geregelt. Sind geschützte Bäume bei einem Neubauvorhaben betroffen, muss parallel zur Baugenehmigung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 RaBaumSchS eingereicht werden.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Das Ersatzverhältnis ist entsprechend der Stammumfänge in 1,3 m Höhe von 1 : 1 bis 1 : 3 gestaffelt.

In Kapitel II.2. „Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung“ sind die Grundlagen für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes beschrieben. Die Bäume innerhalb von Waldflächen und Alleen unterliegen nicht der Baumschutzsatzung.

Geschützte Baumbestände befinden sich innerhalb der Privatgärten, hier finden sich auch viele Nadelgehölze und diverse Walnussbäume. Ebenfalls konnten in einigen Gärten Kiefern, aber auch Eichen, Linden und Ulmen sowie Kastanien festgestellt werden.

Unter Schutz stehen insbesondere die zahlreichen Straßenbäume, die entweder einreihig oder entlang einiger Straßen beidseitig als Allee (gesonderter Schutzstatus) ausgebildet sind.

### Alleen

Die Straßenzüge der Seebadallee und der Lindenallee werden beidseitig von Baumreihen begleitet. Diese sind als Alleen gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Bei der Baumart handelt es sich um Linden. Neben diversen Altbäumen sind auch Nachpflanzungen getätigt worden. Grundsätzlich sind die Allee-Bäume in einem überwiegend gesunden Zustand.

Eine weitere Allee befindet sich entlang der Straße Am Strand nördlich des Sportplatzes in der Birkenallee. Auch hier handelt es sich um Linden. Entlang der östlichen Sportplatzgrenze wurden Platanen als Reihe gepflanzt.

### **3.1.5 Schutzgut biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut „biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Der Rangsdorfer See ist in Teilen mit unterschiedlichem, naturschutzrechtlichem Schutz belegt (vgl. folgendes Kapitel). Dieses Schutzsystem ist Ausdruck der übergeordneten Bedeutung. Insbesondere der westliche Teil des Sees mit seinen angrenzenden Feuchtwiesen ist von nationaler Bedeutung für den Biotopverbund. Es grenzen in westliche und östliche Richtung mit den Niederungswiesen zwischen Jühnsdorf und Löwenbruch sowie

der Zülowniederung bedeutsame Nahrungs- und Rastflächen für Kraniche und nordische Gänse an.<sup>29</sup>

Der Geltungsbereich grenzt an den See an, tangiert diesen übergeordneten Biotopverbund jedoch nicht.

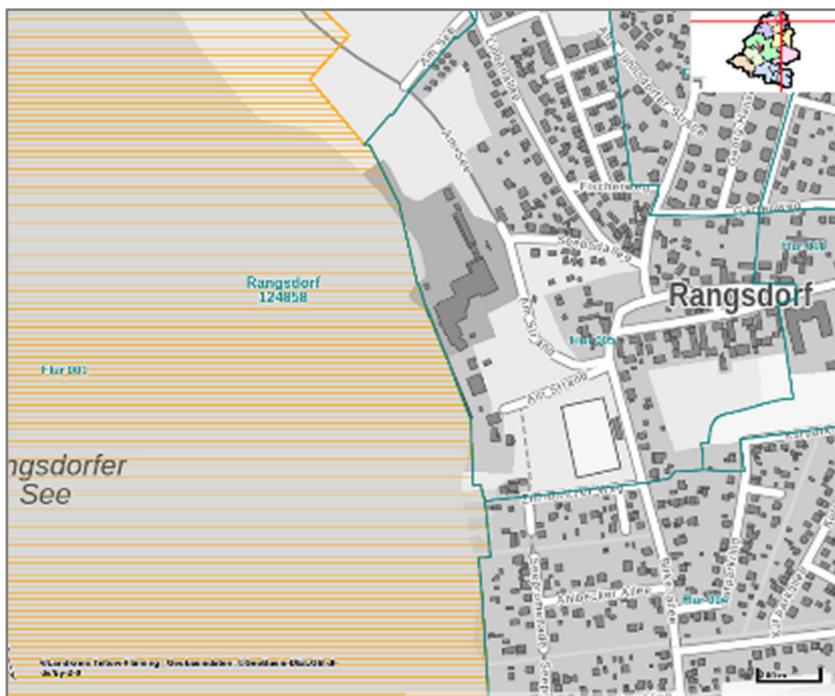
Der Geltungsbereich ist durch die historische Entwicklung des Ortes und seine Bebauung geprägt. Dennoch spiegelt sich durch den Erhalt von naturnahen Gehölz- und Waldflächen die naturräumliche Vielfalt wider. Auch die am historischen Ortsrand liegenden zusammenhängenden Wiesen bilden ein wichtiges Potenzial der biologischen Vielfalt ab.

Der See mit seinem westlich liegenden Umfeld weist eine Bedeutung als unzerschnittener Freiraum auf.<sup>30</sup>

### 3.1.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich wird wesentlich durch die angrenzende Lage am Rangsdorfer See geprägt. Auch die Schutzgebiets-Situation wird durch diese Lage bestimmt. Dabei liegt der Schwerpunkt mit mehreren sich überlagernden Schutzgebieten auf dem westlichen See-Bereich mit Ufer.

**Abbildung 13: LSG „Notte-Niederung“**



**Quelle: Auszug Geoportal Landkreis Teltow-Fläming**

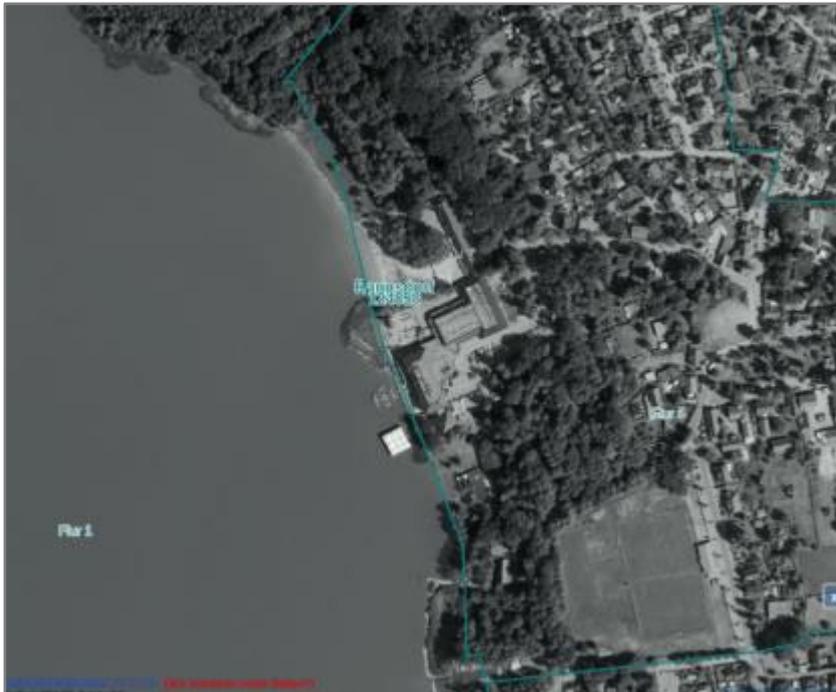
Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „**Notte-Niederung**“ wird westlich des Plangebietes durch Flurstücksgrenzen im Bereich des Seeufers (Flurgrenze Flur 1) abweichend vom eigentlichen Seeufer-Verlauf begrenzt (vgl. Abbildung 13, gelbe Schraffur).

<sup>29</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 2 Biotopverbund

<sup>30</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 17 Unzerschnittene Räume

Das Seeufer liegt damit z. T. im LSG „Notte-Niederung“<sup>31</sup>. Das Seeufer verläuft im Bereich der Badestelle anders als die Katastergrenzen zum See, die die LSG-Grenze bilden (vgl. Abbildung 14 mit Luftbild). Es gibt keine Überlagerung der LSG-Grenze mit dem Geltungsbereich.

**Abbildung 14: Verlauf Abgrenzung des See-Flurstückes westlich des Geltungsbereiches**



Quelle: Auszug BrandenburgViewer

Insgesamt nimmt das LSG eine Fläche von rd. 18.000 ha ein, erstreckt sich über weite Teile der Landkreise Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald und verläuft um das Siedlungsgebiet von Rangsdorf herum.

Das LSG umfasst eiszeitlich gebildete Landschaftsbereiche mit einem Mosaik aus gewässerreichen, zum großen Teil moorreichen Niederungen. Mit seinen Grundmoränenplatten, Endmoränenerhebungen und einzelnen Dünen zeigt es ein für Mittelbrandenburg charakteristisches Landschaftsbild.

Die vielseitig strukturierte und historische Kulturlandschaft ist geprägt durch einen typischen Wechsel von Äckern, Weiden und sonstigem Offenland mit Wäldern, Gehölzgruppen sowie stehenden und fließenden Gewässern. Das LSG bietet Lebensraum für gefährdete Säugetiere und Amphibien und ist als Brut- und Überwinterungsgebiet für teilweise gefährdete Vogelarten wichtig. Zudem hat es eine besondere Bedeutung für die naturnahe Erholung im Bereich der Ballungsräume Berlin und Potsdam.

Schutzzweck des Gebietes ist gemäß § 3 der LSG-Verordnung:

---

<sup>31</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23.01.2012, geändert durch Art. 33 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl. II/14, Nr. 05).

- die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses für Mittelbrandenburg charakteristischen Landschaftsbildes,
- die Erhaltung oder Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung in Nähe der Ballungsräume Potsdam und Berlin,
- die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine naturverträgliche, nachhaltige Landnutzung.

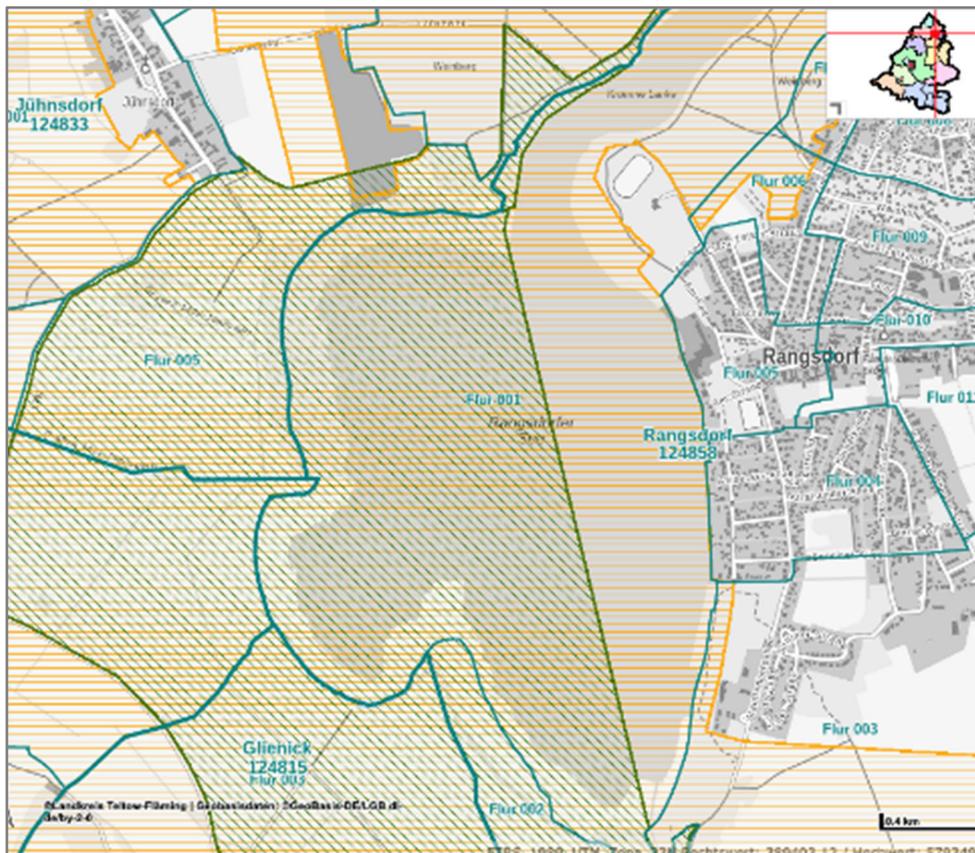
Folgende Handlungen sind gemäß § 4 der Verordnung verboten:

- Bodenbestandteile abzubauen;
- Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen;
- Quellbereiche sowie Kleingewässer, natürliche oder naturnahe Fließgewässer, Alt- oder Totarme nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;
- Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu beschädigen oder zu beseitigen;
- in Röhrichte einzudringen oder sich diesen wasserseitig dichter als 5 Meter zu nähern,

sowie sonstige Handlungen, die geeignet sind den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen. Diese bedürfen einer Genehmigung. Das LSG grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an. Überschneidungsbereiche gibt es nach der Anpassung des Geltungsbereiches nicht mehr.

Der westliche Bereich des Sees steht mit den Uferflächen bis Jühnsdorf und entlang der Krumpfen Lanke als Naturschutzgebiet (NSG) „**Rangsdorfer See**“ unter Schutz. Das NSG liegt vollständig innerhalb des LSG „Notte-Niederung“ (vgl. Abbildung 15, grüne Schraffur). Der Abstand zum Geltungsbereich beträgt ca. 550 m.

**Abbildung 15: Überlagernde NSG und LSG**



Das NSG „Rangsdorfer See“ nimmt den gesamten westlichen Teil des Sees ein und reicht weit in die benachbarte Gemarkung hinein. Schutzzweck nach § 3 der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“<sup>32</sup> ist die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes:

- als Brut- und Nahrungsgebiet bestandsbedrohter und gefährdeter Vogelarten sowie als Lebensraum für Säugetiere der Gewässer und ihrer Ufer,
- als bedeutender Rastplatz für nordische Gänse,
- als Standort seltener, in ihrem Bestand bedrohter Pflanzengesellschaften insbesondere von armen Feuchtwiesen, ausgedehnten Röhricht- und Großseggengesellschaften und Bruchwaldgesellschaften,
- als Standort geschützter und in Brandenburg vom Aussterben bedrohter und gefährdeter Pflanzenarten,
- als repräsentativer Ausschnitt der Niederungslandschaft der Nuthe-Notte-Niederung und als wichtiger Bestandteil des regionalen Biotopverbunds.

Geschützt ist eine Fläche, die über die Krumme Lanke im Norden über den westlichen Rangsdorfer See bis in die Notte-Niederung reicht. Das westlich angrenzende Grünland außerhalb des Gemeindegebietes ist in das NSG einbezogen.

Gemäß § 4 der NSG-Verordnung gelten viele Nutzungsverbote, insbesondere das Befahren mit motorgetriebenen Wasserfahrzeugen. Auch für das Befahren mit nichtmotorbetriebenen

<sup>32</sup> Verordnung über das Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“ vom 27. April 1998 (GVBl. II/98, S. 382)

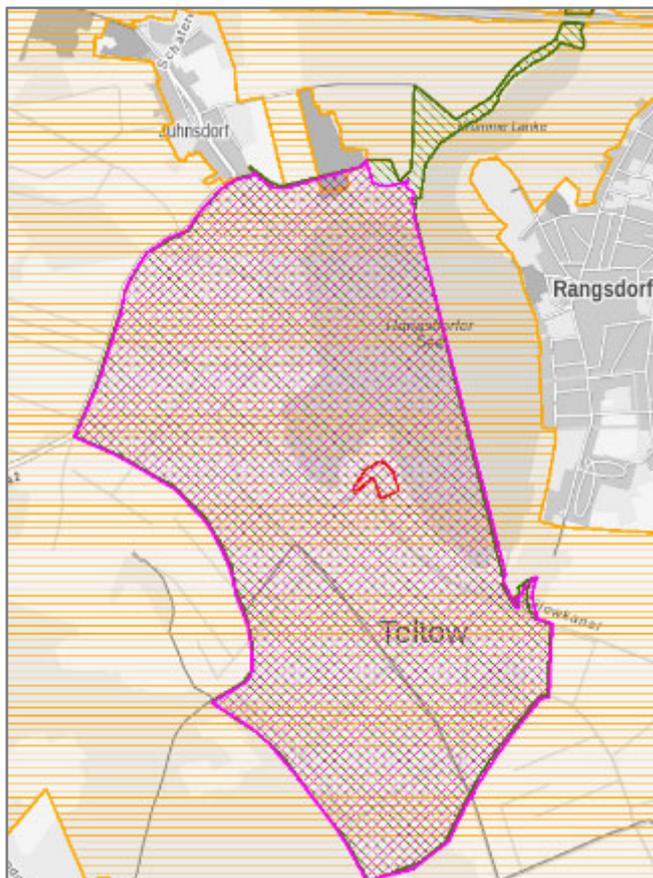
Wasserfahrzeugen muss ein Mindest-Abstand von 100 m vom westlichen Ufer eingehalten werden

Nach § 5 der NSG-Verordnung sind ordnungsgemäße forstwirtschaftliche, fischereiwirtschaftliche und sonstige rechtmäßig ausgeübte Nutzungen, sowie die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer erlaubt.

Das europarechtliche Vogelschutzgebiet (SPA) „**Nuthe-Nieplitz-Niederung**“ (DE 3744-421) wurde ähnlich dem NSG „Rangsdorfer See“ abgegrenzt. Die Uferpartien der Krummen Lanke wurden beim SPA-Gebiet ausgenommen.

Innerhalb des SPA befindet sich auf einer Halbinsel im See eine kleine Teilfläche des **FFH-Gebietes „Zülowniederung“**. Dabei sind in der folgenden Abbildung das SPA-Gebiet violett schraffiert und ein kleines FFH-Teilgebiet rot umrandet.

#### Abbildung 16: Überlagernde Schutzgebiete



Quelle: Auszug Geoportal Landkreis Teltow-Fläming

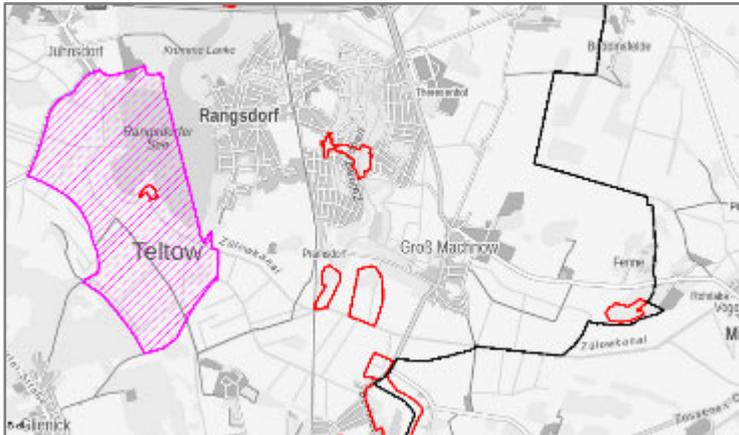
Die Abgrenzung des SPA ist wie das NSG ca. 600 - 700 m vom Geltungsbereich entfernt.

Das SPA ist vor allem wegen des Vorkommens zahlreicher an Feuchtgebiete und Gewässer gebundener Brutvögel sowie als Durchzugs- und Rastgebiet für Wasservögel von großer Bedeutung.<sup>33</sup> Es kommen außerdem zahlreiche Greifvogelarten vor. Das Gebiet ist gemäß

<sup>33</sup> Kalbe, L.; L. Henschel, L. (2005): Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) Nuthe-Nieplitz-Niederung“, in: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 14 (3,4) 2005, 137-139.

Ramsar-Konvention von nationaler Bedeutung. Am Rangsdorfer See brütet eine Population mit Kranichen.

### Abbildung 17: Überlagernde SPA- und FFH-Gebiete



Quelle: Auszug Geoportal Landkreis Teltow-Fläming

Wie beschrieben befindet sich auf einer Halbinsel im See eine kleine Teilfläche des FFH-Gebiets „Zülowniederung“ (DE 3746-309). Das Gesamtgebiet gliedert sich in vier Teilflächen und hat eine Größe von insgesamt 63 ha. Das Gesamtgebiet stellt einen charakteristischen Ausschnitt der ehemals in der Notte-Niederung verbreiteten, oft kalk- und salzbeeinflussten Wiesen und Gebüsch dar.<sup>34</sup> Das Teilgebiet auf der Halbinsel im Rangsdorfer See ist ca. 2,9 ha groß und ist als Pfeifengraswiese mit kalkreichem, torfigem Boden charakterisiert (LRT 6410). Hier wurden mehrere, vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten festgestellt, für die dieser Standort einer von wenigen verbliebenen Standorten in Brandenburg ist.

Naturdenkmale gibt es im Geltungsbereich und seinem Umfeld nicht.

#### 3.1.7 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 20,8 ha. Er besteht insbesondere aus dem historisch entwickelten Ortskern mit Infrastruktur. Die meisten Flächen sind mehr oder weniger intensiv genutzt oder bebaut.

Die Bebauungsstruktur unterteilt sich in den Bereich des Dorfkerns mit angrenzender Bebauung, die teilweise aus dorftypischen Vierseithöfen mit Wohn-, Stall- und Wirtschaftsgebäuden aufgebaut ist. Diese historische Form ist auf den Grundstücken beider Seiten des Dorfkerns noch erkennbar. Die hofnahen Landwirtschaftsflächen (früher zur hofnahen Aufstellung von Vieh genutzt) sind auf der südlichen Seite des Dorfkerns bis heute als Grünland-Fläche erkennbar.

Darüber hinaus ist der überwiegende Teil der Dorf-Fläche mit neueren Gebäuden bebaut.

Im Übergangsbereich zum See westlich außerhalb des Geltungsbereiches haben sich ein Hotel, eine Badestelle und andere Nutzungen mit See-Bezug etabliert. Zwischen diesen

<sup>34</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (2018): Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg, Kurzfassung des Managementplans für das Gebiet Zülow-Niederung, Landesinterne Nr. 626, EU-Nr. DE 3746-309. Potsdam.

unterschiedlichen Funktionsflächen befinden sich teilweise naturnahe, ungenutzte Flächen, auf denen sich Wald erhalten oder entwickelt hat.

### **3.1.8 Schutzgut Boden**

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes<sup>35</sup> liegt das Plangebiet am Rand der Teltowplatte, in die sich flache Rinnen eingegraben haben, die in die angrenzende flache Nuthe-Notte-Niederung mit eingelagertem Rangsdorfer See abfließen. Beide Naturräume grenzen im Plangebiet aneinander, was sich insbesondere an der Geologie erkennen lässt. Bei der eiszeitlichen Teltowplatte handelt es sich um Geschiebemergel, in die Sande eingelagert sind. An den Rändern der Rinnen haben sich Talsande angelagert. Diese Bereiche liegen im Gelände einige Meter höher und wurden zuerst für Siedlungen genutzt.

Der Rangsdorfer See liegt in einem großflächigem Niederungsbereich mit holozänen Moorbildungen (Niedermoortorf<sup>36</sup>), die entlang des Sees und in der flachen Rinne im südlichen Geltungsbereich verbreitet sind. Im Bereich der grundwassernahen Flächen herrschen als Bodenart Kalkgleye vor, auf den höher liegenden Flächen Braunerden.

Besondere Böden finden sich laut Landschaftsrahmenplan<sup>37</sup> in der Niederung. Hier ist das Ertragspotenzial natürlicherweise hoch bis sehr hoch.

Die potenzielle Erosionsgefährdung<sup>38</sup> durch Wind ist von Bodenverhältnissen und (landwirtschaftlichen) Nutzungen abhängig somit innerhalb des Dorfes nicht relevant.

Der Ackerfläche wird gemäß Fachinformationssystem Boden<sup>39</sup> ein landwirtschaftliches Ertragspotenzial mit einer Bodenzahl von 30 – 50 zugeordnet.

### **3.1.9 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Das wichtigste Oberflächengewässer im Gemeindegebiet und für den östlich in geringem Abstand angrenzenden Geltungsbereich ist der Rangsdorfer See. Im Bereich zwischen Geltungsbereich am Dorfbanger und dem Seeufer konzentrieren sich seebezogene Freizeit- und Tourismusnutzungen wie das Seehotel, Badestelle, Angeln und Segeln auf ca. 400 m entlang des Ufers.

Der Rangsdorfer See hat eine Größe von ca. 245 ha, ist im Durchschnitt 1,5 m, maximal 6 m tief. Er ist ein kalkreicher, ungeschichteter Tieflandsee mit großem Einzugsgebiet und einer Verweilzeit von >30 Tagen (polymiktisch). Die natürlicherweise lange Verweilzeit, ein großes Einzugsgebiet und die fehlende Schichtung (ständige Durchmischung führt zu Nährstoffverteilung in der gesamten Wassersäule) führen zu natürlicherweise höheren Trophiegraden.<sup>40</sup> Eine zusätzliche (künstliche Zufuhr) kann rasch zu problematischen Nährstoffgehalten führen. Diffuse Nährstoffeinträge könnten wie bei allen auch grundwassergespeisten Gewässern aus dem Grundwasserzufluss stammen. Bisherige Abwassereinleitungen wurden 1990 eingestellt.

---

<sup>35</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 3 Geologie.

<sup>36</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 8 Boden.

<sup>37</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 9 Besondere Böden.

<sup>38</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 10 Erosion.

<sup>39</sup> Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Zugriff: 27.05.2020.

<sup>40</sup> Landschaftsplan (2008).

Der Rangsdorfer See wird zum Baden genutzt. Die ausgewiesenen Bäder und Badestellen im Landkreis Teltow-Fläming werden in der Badesaison (März bis September) im Vier-Wochen-Rhythmus durch das Gesundheitsamt des Landkreises Teltow-Fläming untersucht. Hierbei werden Wasserproben zur mikrobiologischen Untersuchung entnommen.

Nach seinem Badegewässerprofil<sup>41</sup> ist gemäß Einstufung und Bewertung der Badegewässerqualität der Zustand zwischen 2011 und 2019 immer „ausgezeichnet“ gewesen, auch wenn der ökologische Gesamtzustand gleichzeitig als „schlecht“ im Sinne der WRRL-Klassifikation zu bezeichnen ist. Bei den vier-wöchentlichen Probenahmen an der Badestelle durch das Gesundheitsamt des Landkreises werden die mikrobiologischen Parameter E.coli und Intestinale Enterokokken untersucht. Einzelwertüberschreitungen gab es dabei in den letzten Jahren nicht. Einziger Mangel war jeweils die geringe Sichttiefe.

Der einzige natürliche Zulauf ist der Glasowbach aus Norden. Eine Entwässerung findet über den Zülowkanal Richtung Süden statt. Das Wasser mündet in die Dahme. Der Seegrund besteht aus bis zu 15 m dicken Sedimenten, die überwiegend aus der seeeigenen Pflanzenproduktion besteht. Diese Sedimentstärke hat sich durch natürliche, holozäne Ablagerungsprozesse gebildet. Aufgrund seiner geringen Tiefe können aus dem Sediment schnell Nährstoffe aktiviert werden. Sein in den letzten Jahren gemessener Nährstoffgehalt geht aber über das natürliche Maß trotz durchgeführter Sanierungsmaßnahmen weiterhin hinaus.

Neben diffusem Zustrom aus dem Umfeld und Zuleitung von Niederschlagswasser aus Trennkanalisation wird ein hoher Besatz mit Wasservögeln als Parameter für den Zustand des Sees genannt. Fischbesatz führt generell ebenfalls zu Nährstoffeintrag.

Wasserblüten mit Blaualgen wurden im Berichtszeitraum gelegentlich beobachtet, die Gefahr von zukünftigen Massenentwicklungen wird als gering bzw. mittel eingestuft. Für sonstiges Phytoplankton besteht allerdings eine hohe Gefahr an Massenentwicklungen.

In der langjährigen Beobachtung wurden Wasserstandsschwankungen von bis zu 1 m festgestellt. Zum Beispiel im Beobachtungsjahr 2019 war (wahrscheinlich auch wegen eines allgemeinen Niederschlagsdefizits) ein auffallend niedriger Wasserstand festzustellen.

### Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Für den Rangsdorfer See besteht Berichtspflicht im Sinne der EU-WRRL.<sup>42</sup> Gemäß Gewässersteckbrief des LfU<sup>43</sup> lag der Rangsdorfer See im Zeitraum zwischen 2005 und 2016 im LAWA-Trophieindex zwischen 3,4 und 4,6 und ist damit immer mindestens eutroph, oft sogar hypertroph und hat damit sehr hohe Nährstoffgehalte.

Laut aktuellem WRRL-Steckbrief<sup>44</sup> gilt der ökologische Zustand als „schlecht“. Die biologischen Qualitätskomponenten werden wie folgt eingestuft: Phytoplankton „schlecht“, Makrophyten „unbefriedigend“, Phytobenthos „mäßig“, benthische wirbellose Fauna „nicht

---

<sup>41</sup> Ministerium für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2020): Badegewässerprofil nach Art. 6 der Richtlinie 2006/7/EG und § 6 der Verordnung über die Qualität und Bewirtschaftung der Badegewässer von 06.02.2008 (BbgBadV),

<sup>42</sup> Europäische Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL, 2000/60/EG)

<sup>43</sup> Landesamt für Umwelt (LfU): Steckbrief Seen EU-WRRL (2017)

<sup>44</sup> Landesamt für Umwelt (LfU): WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Rangsdorfer See. 3. Bewirtschaftungszeitraum (BWZ) - 2022-2027 (LWBODY/DELW\_DEBB8000158286839)

klassifiziert“, Fischfauna „nicht klassifiziert“ und andere aquatische Fauna „unbefriedigend“. Die hydromorphologischen Qualitätskomponenten wurden nicht klassifiziert.

Der chemische Zustand wird als „nicht gut“ eingestuft. Von den chemischen und allgemein physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten wurden nur die Sichttiefe und die Phosphorverhältnisse bewertet. Beide werden als „schlechter als gut“ eingestuft.

Weiterhin sind bestimmte Schadstoffe im Wasser vorhanden, deren Konzentration die Umweltqualitätsnorm verletzen (z. B. Quecksilber).

Sehr hohe Nährstoffverfügbarkeit kann zu ganzjähriger Massenentwicklung von Phytoplankton mit dominierenden Blaualgen, geringen Sichttiefen und einem Sauerstoffdefizit führen.

Signifikante Belastungen im See bestehen durch atmosphärische Ablagerung in Form diffuser Quellen sowie durch anthropogene Beeinflussung. Sie können zu chemischen Verunreinigungen führen.

Die Umweltziele der Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands wurden bisher nicht erreicht. Es erfolgt eine Fristverlängerung bis nach 2045. Zur Erreichung der Umweltziele wurde als Maßnahme die Erstellung einer Studie zur Ermittlung der Belastungsursachen am Rangsdorfer See (LAWA-Maßnahmennr. 501, Maßnahmen-ID 93948) festgelegt.

Für die oberirdischen Gewässer werden Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Der Rangsdorfer See liegt mit dem Zulauf Glasowbach - und dem Ablauf Zülowkanal im GEK-Gebiet „Nottekanal (Gallunkanal bis Dahme)“ (Dahm\_NotteK2). Das GEK liegt noch nicht vor.

Einen weiteren Ablauf stellt der Graben 1401-Jühnsdorf-1625 dar. Sein ökologisches Potenzial und chemischer Zustand sind wie die des Zulaufs Zülowkanal-828 insgesamt „schlecht“ bzw. „nicht gut“. Auch der chemische Zustand des Zülowkanal-826, der den Ablauf im Süden darstellt, wird als „nicht gut“ bewertet. Sein ökologisches Potenzial wird als „unbefriedigend“ eingestuft. Alle drei Fließgewässer verfügen über signifikante Belastungen sowie Schadstoffe, deren Konzentration die Umweltqualitätsnorm verletzt, und erreichen den guten ökologischen und chemischen Zustand nicht. Es sind diverse Maßnahmen zur Erreichung der Umweltziele festgelegt, u. a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Anlage von Gewässerschutzstreifen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass nichts geplant werden darf, was sich negativ auf die Bewirtschaftungsziele des Wasserkörpers auswirkt. Das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG sind zu beachten.

### Hochwasser

Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) fordert eine Erarbeitung von Gefahren- und Risikokarten im Land Brandenburg. Die Gefahren- und Risikokarten geben Auskunft über Gebiete, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutet werden können. Der Rangsdorfer See ist aber kein Gewässer mit Hochwasserrisiko im Sinne der HWRM-RL.<sup>45</sup>

---

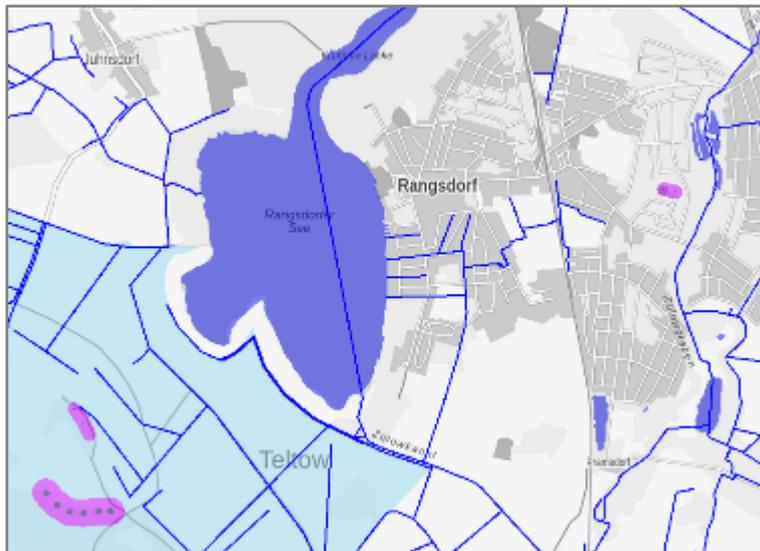
<sup>45</sup> Landesamt für Umwelt Brandenburg: Fachdaten in APW Auskunftsplattform Wasser, Zugriff: 29.05.2020.

## Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 1,4 km östlich am Langen Berg in Rangsdorf. Das dortige Wasserwerk dient der Trinkwasserversorgung des Ortes.

Ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet in Groß Schulendorf befindet sich mit seiner Wasserfassung in ca. 2,8 km Entfernung zum Plangebiet südlich des Rangsdorfer Sees (vgl. Abbildung 18).

**Abbildung 18: Trinkwasserschutzgebiet Groß Schulendorf und Rangsdorf**



Quelle: Auszug Geoportal Landkreis Teltow-Fläming

## Grundwasser

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes<sup>46</sup> ist im Geltungsbereich mit einem sehr hohen Grundwasserstand von  $\leq 2$  m zu rechnen. Dieser ergibt sich aus der Geländehöhe, den Bodenverhältnissen und der Korrespondenz mit dem Wasserspiegel des Sees. Mit den ansteigenden Geländehöhen nimmt der Flurabstand entsprechend auf über 10 m zu. Für die meisten Flächen besteht gleichzeitig eine hohe Grundwassergefährdung, weil der Abstand gering ist.

In den gefährdeten Flächen würde bei Ackernutzung potenziell eine Gefährdung durch Schad- und Nährstoffe bestehen. Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich sind aber als Grünland genutzt.

Niederungsbereiche haben aufgrund ihrer Grundwassernähe überwiegend geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Im Allgemeinen wird durch Entwässerung in Niederungen Wasser entzogen, das der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung steht.

---

<sup>46</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 12 Grundwassergefährdung.

Auch der Grundwasserkörper ist gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtig. Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers Dahme 3<sup>47</sup> (DEGB\_DEBB\_HAV\_DA\_3), der über eine Gesamtfläche von 1.818 km<sup>2</sup> verfügt. Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand werden als „gut“ bewertet. Signifikante Belastungen bestehen nicht. Die Erreichung der Umweltziele 2027 wird nicht als gefährdet angesehen, weshalb keine Maßnahmen definiert werden.

### 3.1.10 Schutzgut Luft

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für das Gemeindegebiet durch den Kfz-Verkehr. Hier sind insbesondere die Trassen der A 10 und der B 96 sowie der Kienitzer Straße im Ort relevant. Bis in den Geltungsbereich strahlen diese Belastungsbänder nicht aus. Hier gibt es auch keinen Durchgangsverkehr, allerdings Zielverkehre, die durch die hier ansässigen Angebote verursacht werden.

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM<sub>10</sub>) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegen nicht vor. Als relevante Grenzwerte werden für eine Überschreitung von PM<sub>10</sub>- und NO<sub>2</sub>-Konzentration im Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> und eine Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte bei der PM<sub>10</sub>-Konzentration an 35 Tagen pro Kalenderjahr genannt.<sup>48</sup>

Die Überwachung der Luftqualität in Brandenburg erfolgt durch ein automatisches Luftgütemessnetz nach EU-weiten Vorgaben auf Basis einer vom brandenburgischen Umweltministerium bestätigten Konzeption. In Rangsdorf befindet sich keine der Brandenburger Messstationen. Die nächstgelegene Station (Hintergrund) liegt in Blankenfelde-Mahlow, ca. 6 km nördlich des Geltungsbereiches in einer vorstädtischen Stationsumgebung, nicht an einer Hauptverkehrsstraße.

Kontinuierlich gemessen werden PM<sub>10</sub>, Stickoxide, Ozon und Kohlenmonoxid.

Der Jahresmittelwert für 2019<sup>49</sup> von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegt dort bei 14,3 µg/m<sup>3</sup> und für Feinstaub PM<sub>10</sub> bei 17 µg/m<sup>3</sup>. Die Grenzwerte von Stickstoffdioxid werden nicht überschritten, bei Feinstaub PM<sub>10</sub> liegen die Grenzwerte an 2 Tagen höher als 50 µg/m<sup>3</sup>. Grenzwertüberschreitungen gab es weder für Feinstaub noch für Stickstoffdioxid.

Die nächstgelegene Station für die Messung zur Belastung mit Schwerpunkt Verkehr liegt am Flughafen Berlin Brandenburg BER ca. 11 km Luftlinie von Rangsdorf bzw. dem Geltungsbereich entfernt.

Hier liegt der Jahresmittelwert (2019) für Feinstaub bei 17 µg/m<sup>3</sup>. An zwei Tagen wurde eine Grenzwertüberschreitung gemessen.

Für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegt der Jahresmittelwert bei 15,7 µg/m<sup>3</sup>. Grenzüberschreitungen für diesen Wert liegen nicht vor.

Die Werte der Messstation am Flughafen BER in Schönefeld liegen in einem stärker durch Verkehr belasteten Bereich. Der Geltungsbereich hingegen dürfte die Belastung noch

---

<sup>47</sup> Landesamt für Umwelt (LfU): Steckbrief für den Grundwasserkörper Dahme 3. 3. Bewirtschaftungszeitraum (BWZ) - 2022-2027. (Steckbriefe/WRRL2021/GWBODY/DEGB\_DEBB\_HAV\_DA)\_

<sup>48</sup> Grenzwerte gemäß Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV).

<sup>49</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (2019): Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg 2019, LfU, Potsdam

geringer sein, zumal aus der Hauptwindrichtung über den See nur wenige potenzielle Beeinträchtigungsquellen vorhanden sind.

In Rangsdorf gibt es im Umfeld zwei genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß BImSchG, beide zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen: an der Ladestraße in Rangsdorf und in Jühnsdorf in der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow.

### **3.1.11 Schutzgut Klima**

Der Naturraum der mittelbrandenburgischen Platten ist nach Landschaftsplan makroklimatisch dem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima zuzuordnen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8,5°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 560-590 mm. Dabei nimmt die Niederschlagsmenge von Nordwesten (im Mittel 585 mm) nach Südosten (im Mittel 565 mm) ab.

Die Hauptwindrichtung<sup>50</sup> ist innerhalb des Landkreises West und Südwest, trockene Winde kommen aus östlichen Richtungen. Die Austauschverhältnisse werden als günstig angegeben, da austauscharme Wetterlagen relativ selten auftreten. Lokal können sich Flurwindssysteme und flache Kaltluftströmungen bei extrem windschwachen Wetterlagen ausbilden.

Das Plangebiet zählt nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes zu den kleinflächigen Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen<sup>51</sup>. Seen wirken sich nicht auf Kalt- und Frischluftentstehung aus. Der Rangsdorfer See hat aber trotzdem Einfluss auf die lokalen Klimaverhältnisse. Größere Gewässer wirken sich durch eine langsame Anpassung der Wasser-Temperatur an die Luft-Temperatur ausgleichend auf Temperaturschwankungen im Umfeld aus und können durch die Ausgleichsströmung bei unterschiedlichen Temperaturen (v. a. bei höheren Temperaturen über Landflächen) eigene lokale Zirkulationssysteme aufbauen. Weiterhin nimmt über größeren Seen die Strömungsgeschwindigkeit der Luftmassen zu, da Wind nicht durch Strömungshindernisse gebremst wird.

### **3.1.12 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen besonderen Wert für die menschliche Wahrnehmung ausmachen. Je mehr Naturelemente ein Landschaftsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Der Landschaftsrahmenplan<sup>52</sup> stellt den Geltungsbereich als locker durchgrünte Bebauung mit mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit dar. Hervorzuheben sind kleine Waldflächen, Baumalleen und Naturdenkmale (Einzelbäume, Gruppen oder Alleen). Im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld konzentrieren sich darüber hinaus der erholungswirksame historische Ortskern mit Kirche, Baudenkmalen und der Badestelle am Rangsdorfer See. Neben der großen ökologischen Funktion hat der See auch eine wesentliche Bedeutung als raumprägendes, landschaftliches Element. Dieses ist entlang des Seeufers durch weite Ausblicke geprägt.

---

<sup>50</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Band 2 Bestand und Bewertung.

<sup>51</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 14 Klima, Luft.

<sup>52</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 15 Landschaftsbild – Erholung.

Landschaftliche Attraktivität und ökologische Sensibilität treffen hier zusammen. Daher sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen auch Zonierungskonzepte erforderlich gewesen, um Nutzungsinteressen und Schutzbedarf zusammenzubringen. Diese Zonierung führt zu einer Konzentration der Freizeit- und Tourismusnutzungen am östlichen Ufer und damit zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **3.1.13 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die landschaftsräumlich besondere Lage am See mit speziellen topographischen Verhältnissen und der unterschiedlichen Nutzbarkeit der Flächen haben zur historischen Siedlungstätigkeit im Bereich des historischen Dorfes geführt.

Im Plangebiet befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreise Teltow-Fläming:

#### Bodendenkmale

Rangsdorf Fluren 5, 6, 9 und 10:

Bodendenkmal Nr. 130225 Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit

#### Baudenkmale

- Evangelische Dorfkirche (Kirchweg 1),
- Gerichts- und Spritzenhaus (Seebadallee 23b),
- Miniaturanlage „Rangssouci“ (Seebadallee 50).

### **3.1.14 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der größte Teil des Geltungsbereichs weist bestandssichernde Festsetzungen auf. In diesen Bereichen wäre nicht mit einer anderen Entwicklung zu rechnen.

Die Änderungsbereiche hingegen könnten sich nur eingeschränkt oder überhaupt nicht entwickeln. Teilweise wäre mit einer sukzessiven Vegetationsentwicklung zu rechnen. Gebäude, die nicht mehr genutzt werden können, würden weiter verfallen.

### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

In den folgenden Kapiteln werden die vorhersehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben.

Bei der Einschätzung der möglichen Auswirkungen werden folgende Annahmen getroffen:

- Wesentliches Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und Ordnung der Gemengelage im historischen Ortszentrum. Dabei werden die Festsetzungen am Bestand orientiert. Hier ergeben sich keine relevanten negativen Auswirkungen.

- In drei Teil-Bereichen werden Flächen festgelegt, in denen eine über den Bestand hinaus gehende Bebauung möglich ist und in denen mit relevanten, negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu rechnen ist:
  - Wohngebiet WA 3,
  - Urbanes Gebiet MU 4,
  - ein neuer Parkplatz in der Parkanlage auf dem (ehemaligen) Sportplatz.

### **3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### Wohnen

Bei der Umsetzung des B-Planes wird es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommen. Der B-Plan setzt im Wesentlichen bestehende Nutzungen fest, zu denen in großem Umfang Wohnen gehört. Ein Wohngebiet wird an der Seebadallee neu ausgewiesen.

#### Erholung

Auch bei diesem Schutzgut sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Es werden bestandsorientiert verschiedene Grünflächen festgesetzt, die teilweise weiterhin als Hausgärten genutzt werden können. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt am Seeufer eine Badestelle an, die während der Badesaison einen wichtigen Erholungsschwerpunkt in der Gemeinde darstellt.

#### Lärm

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten<sup>53</sup> erarbeitet, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ einschließlich der in das Bebauungsplanverfahren RA 14-3 „Uferzone“ betrachtet. In diesem wurden die Themen Anlagenlärm (wegen des Hotels), Freizeitlärm (wegen der Badestelle) und Verkehrslärm differenziert betrachtet.

Bezüglich der Anlagenlärm-Emissionen werden im Tages- und Nachtbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind bezüglich des vom Seehotel ausgehenden Anlagenlärms nicht notwendig.

Für den Freizeitbereich ist die Lage etwas komplexer. Im Tageszeitbereich ergeben sich Überschreitungen der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am WA 4 und dem Seehotel.

Im Nachtzeitbereich liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten deutlich oberhalb der jeweils zugrunde liegenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und überschreiten diese überwiegend um mehr als 10 dB(A). Mit Ausnahme der Immissionsorte im WA 2 werden nachts die Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen und dazugehörige Handlungsempfehlungen des Gutachtens beziehen sich im Hinblick auf die Schallquelle Freizeitlärm u. a. auf eine Reduzierung der Schalleistungspegel der Lautsprecheranlagen sowie einen Ausschluss von nächtlichen Veranstaltungen.

---

<sup>53</sup> Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft (2023): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan RA 14-2 „Historischer Ortskern Rangsdorf“ (Arbeitsstand 22.06.2023), Berlin.

Im Tageszeitbereich ergeben sich aus dem Verkehrslärbereich mit Ausnahme des MU 3 in allen Teilflächen des Plangebiets Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswerts der DIN 18005. Nachts liegen an allen berücksichtigten Immissionsorten und somit in allen Teilflächen des Plangebiets Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte vor. Die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind Regelungen im Bebauungsplan zu treffen, die auf eine Regelung zur Grundrissgestaltung, den Einbau von Schallschutzfenstern sowie der Verglasung von Balkonen in der Seebadallee und der Birkenallee abzielen.

Zum Schutz vor Straßenlärm sind bei einer Neubebauung Bauschalldämm-Maße zu beachten.

### **3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen überwiegend bestandsorientiert erfolgen und Baumaßnahmen entsprechend in diesem Rahmen stattfinden. Ein umfangreicher Verlust von Lebensräumen von Tieren wird hierdurch nicht vorbereitet. Lediglich in den Teilbereichen, in denen eine Neubebauung zu erwarten ist (WA 3 und MU 4), ist auch mit einer deutlichen Veränderung der Lebensraumbedingungen zu rechnen.

Im Jahr 2021 wurden Untersuchungen in den wesentlich betroffenen Teilbereichen durchgeführt, aus der sich Betroffenheiten ableiten lassen.

An dieser Stelle sollen vorerst nur allgemeine Hinweise gegeben werden, ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel II 6.

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden würde.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung der Planung gehen Vegetationsstrukturen verloren. Dabei kommt es zum Verlust unterschiedlicher Habitatstrukturen. Faunistisch wertgebende Flächen sind allerdings nicht betroffen, es konnten keine streng geschützten Arten festgestellt werden.

Bei einer Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume entstehen.

Im Rahmen der geplanten Nutzung und unter Beachtung der oben genannten Maßgaben sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

### **3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope**

In der Biotoptypenkartierung sind verschiedene nach Nutzungsform und Vegetationsausprägung differenzierte Biotope festgestellt worden. Von einer Veränderung betroffen sind dabei nur die Grundstücke, auf denen eine Neubebauung oder Erweiterung

möglich ist. Diese Veränderung erfolgt auf dem größten Teil der Grundstücke im Rahmen der Innenbereichsentwicklung.

### 3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich kommen überwiegend verbreitete, anthropogen beeinflusste Biotope vor. Der Geltungsbereich und sein Umfeld zeichnen sich durch unterschiedliche bauliche Nutzungstypen, gärtnerisch geprägte Freiflächen Sport- und Freizeitflächen aus. Markant ist der Gehölzbestand, der im Umfeld des Sees naturnah ausgeprägt sein kann. Trotz teilweise intensiver Sport-, Hotel- und Freizeitnutzung befinden sich die Gehölzbestände in einem räumlichen Zusammenhang und bilden daher einen lokalen Biotopverbund. Die hochwertigen Waldbestände bleiben weitgehend erhalten.

Der Uferbereich unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches ist stark anthropogen überformt.

Wesentliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden im Geltungsbereich nicht erwartet.

### 3.2.5 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

In der Fortschreibung des Entwurfs erfolgte eine Reduzierung der Konflikte und Normwidersprüche durch Anpassung der Planung.

Die Abgrenzung des LSG „**Notte-Niederung**“<sup>54</sup> verläuft entlang von Fluren und Flurstücken, nicht entlang des natürlichen Seeufers. Der Geltungsbereich liegt außerhalb dieser Abgrenzung, sodass es keine Überschneidung mit dem LSG vorliegt.

Der westliche Bereich des Sees steht mit den Uferflächen bis Jühnsdorf und entlang der Krummen Lanke als **NSG „Rangsdorfer See“** unter Schutz. Das europarechtliche Vogelschutzgebiet **SPA „Nuthe-Nieplitz-Niederung“** (DE 3744-421) wurde ähnlich dem NSG „Rangsdorfer See“ abgegrenzt. Innerhalb des SPA befindet sich auf einer Halbinsel im See eine kleine Teilfläche des FFH-Gebietes „Zülowniederung“. Die Abgrenzungen zum Geltungsbereich verlaufen in einem Abstand von mindestens 600 m. Es sind nur neue Baugebiete am Dorfanger geplant, von denen keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgehen.

Im Geltungsbereich gibt es zahlreiche **Einzelbäume**, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Fällbedarf wird bei konkret anstehenden Vorhaben individuell ermittelt, und gemäß Baumschutzsatzung auf Grundlage des Bebauungsplanes bei der Gemeinde beantragt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass alle Bäume innerhalb des Geltungsbereiches nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes den Regelungen der Baumschutzsatzung unterliegen. Baumfällungen werden dann im Rahmen verschiedener Bauvorhaben nach Satzungsbeschluss zur Fällung beantragt. Zuständig für die Genehmigung ist die Gemeinde, wenn der beantragte Baum nicht Bestandteil einer Waldfläche, eines geschützten Biotops oder einer geschützten Allee ist. In Bestands-Innenbereichen gilt die Baumschutzsatzung

---

<sup>54</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23.01.2012, geändert durch Art. 33 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl. II/14, Nr. 05).

ohnein bereits. Dem Satzungsbeschluss folgt nicht unmittelbar die Umsetzung von konkreten Bauvorhaben, da der Bebauungsplan ein Angebotsbepbauungsplan ist.

D. h. die gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützten **Alleen** bleiben weitgehend erhalten. Ein weiterer Ausbau der Straßen, der sich auf die straßenbegleitenden Bäume auswirken könnte, wird durch die Planung nur im Bereich des Sportplatzes in der Birkenallee zur Erschließung des neuen Überlaufparkplatzes vorbereitet.

Gemäß § 17 BbgNatSchAG dürfen Alleeen nicht beschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Zur Klärung einer erforderlichen Flächenkulisse für den Flächenbedarf im Bebauungsplan wurden durch die Gemeinde bereits verschiedene Varianten geprüft. Es wurde nun eine Verkehrsfläche festgesetzt, die einen möglichst weitgehenden Erhalt der Allee sicherstellt. Nach aktueller Planung der Gemeinde müssen nur drei Allee-Bäume und zwei weitere, nicht in der Allee stehende Bäume gefällt werden.

Die vorhandene Wegetrasse in der Allee bleibt für Fußgänger und Radfahrer bestehen. Auf einen Ausbau des Weges zu einer Erschließung für den Parkplatz wird nach einem Variantenvergleich verzichtet, weil die Trasse hätte verbreitert und eine Allee-Reihe hätte entnommen werden müssen, da die bestehende Wegebene mit 3 m nicht ausreicht.

Es wird nun die Variante verfolgt, die die erforderliche Erschließung aus der Allee herauslegt, sodass nur im Einschwenkbereich Allee-Bäume betroffen sein werden, die Gesamt-Allee aber erhalten werden kann.

Eine Ausnahme von den Verboten kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG gestellt werden. Die zuständige Behörde entscheidet im Rahmen ihrer Zuständigkeit über die Befreiungslage und den Ausgleich.

Für die vorgesehene Fällung von 3 Allee-Bäumen wurde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG gemäß § 67 BNatSchG (Alleenschutz) an der Straße Am Strand, Gemarkung Rangsdorf, Flur 5, Flurstück 173 (teilw.) gestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 20. März 2023 das Einvernehmen zur Fällung dieser Allee-Bäume unter Einhaltung von Maßgaben (z. B. zur Art, Pflanzqualität und Artenschutz) hergestellt.

Eine Überlagerung von **geschützten Biotopen** (§ 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG) mit geplanten Baugebieten (WA oder MU) gibt es nicht mehr (im Vergleich zum Vorentwurf). Lediglich bei der Erweiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Versickerung von Niederschlagswasser neu festgesetzt wird, ist festzustellen, dass es hier eine Überlagerung mit dem Status eines geschützten Biotops gibt. Die Fläche ist gleichzeitig Wald im Sinne des LWaldG.

Gemäß § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG gilt für geschützte Biotope ein Verbot der Beeinträchtigung. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Von den Verboten kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten entschieden werden.

Die Gemeinde benötigt für die Entwässerung ihrer Straße „Am See“ eine Möglichkeit der Rückhaltung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers. Die Gestaltung ist naturnah vorgesehen und soll damit den geringstmöglichen Eingriff darstellen.

Die zuständige Behörde entscheidet im Rahmen ihrer Zuständigkeit über die Befreiungslage und den Ausgleich. Für die Verkehrsfläche, die zur Versickerung von Niederschlägen von

den Verkehrsflächen neu festgesetzt werden soll, wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 06.06.2023 positiv beschieden. Es wurden Auflagen erteilt, die sich auf die Umsetzung des konkreten Projektes beziehen, insbesondere:

- aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode (also im Zeitraum 01.10 bis 28.02. eines Jahres) vorzunehmen, für die Baumaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung beauftragt
- es werden technische Hinweise zum Ausbaustandard und Wegebreiten beauftragt, um den Eingriff zu minimieren,
- die Versickerungsmulden sollen so flach und naturnah wie möglich hergestellt und langfristig eine sukzessive Entwicklung ermöglicht werden, dabei soll insbesondere Robinienaufwuchs langfristig reduziert werden,
- im Rahmen der konkreten Entwurfs- und Ausführungsplanung muss der Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld erfolgen.

Für Gewässer erster Ordnung und mit einer Größe von mindestens 1 ha dürfen gemäß § 61 BNatSchG im Außenbereich in einem Abstand von 50 m keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (**Gewässerschutzstreifen**). Um in diesem Abstand bauliche Anlagen errichten zu dürfen, müssen Ausnahmen von den Verboten beantragt werden. Der Geltungsbereich überlagert sich nicht mehr mit dem Gewässerschutzstreifen des Rangsdorfer Sees.

Artenschutzrechtliche Fragestellungen werden in Kapitel II.6 erläutert.

### **3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Die Festsetzungen sind auf dem weit überwiegenden Flächenanteil bestandsorientiert. D. h. Bebauung findet nur innerhalb des Bestandes statt.

Lediglich im Bereich der Änderungsbereiche wird eine neue Bebauung stattfinden, die zu neuen Versiegelungen führt.

### **3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dieses ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann keinen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

### **3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Der Abschnitt des Seeufers befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Planungen werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Seeufers vorbereitet.

#### Grundwasser

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über eine Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 17.12.2012). Danach muss Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden. In Fällen, in denen die örtlichen Gegebenheiten dies nicht ermöglichen bzw. unzumutbare Aufwendungen notwendig sind, kann die Gemeinde einer anderen Art der Entsorgung zustimmen.

Da man davon ausgehen kann, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse grundsätzlich eine Versickerung erlauben, sind erheblich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Voraussetzung dafür ist, dass die Versickerung schadstofffrei erfolgen kann.

Bei einem Grundwasserflurabstand zwischen unter 2 m und über 10 m, was durch Wasserspiegellage des Sees, die Geländetopographie und die Bodenverhältnisse kleinräumig stark wechseln kann, ist entsprechend mit unterschiedlichen Empfindlichkeiten gegenüber eindringenden Schadstoffen zu rechnen. Je höher das Grundwasser steht, desto empfindlicher ist das Grundwasser.

### **3.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

Die Planung ist dadurch bestimmt, dass bestehende Nutzungen gesichert werden und eine Neu-Entwicklung in begrenztem Umfang stattfindet. Daraus ergeben sich keine neuen oder zusätzlichen lufthygienischen Belastungen.

### **3.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

Auch für das Schutzgut Klima kann davon ausgegangen werden, dass Nutzungsänderungen nur kleinteilig erfolgen und sich dementsprechend allenfalls auf die klimatische Situation eines Grundstücks auswirken.

### **3.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist durch den historischen Ortskern mit Kirche, alten Höfen, baumbestandenem Anger und Alleen charakterisiert. Dieser Bestand wird geschützt. Die Festsetzungen zu Bauhöhen und Baumassen orientieren sich am Bestand, was zum Lückenschluss auf derzeit unbebauten Grundstücken führen kann. Das Erscheinungsbild als Gesamtheit soll aber durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Der historische Ortskern mit Anger und Kirche ist durch einen leichten Höhenversprung und einen auf der Böschung sowie am Böschungsfuß liegenden Waldgürtel topographisch und visuell vom Rangsdorfer See getrennt.

Der Rangsdorfer See hat neben seiner bedeutenden ökologischen Funktion auch eine wesentliche Bedeutung als raumprägendes, landschaftliches Element im gesamten Naturraum. Wegen seiner besonderen landschaftlichen Attraktion konzentrieren sich hier unmittelbar westlich außerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Freizeitnutzungen (Badestelle), Gastronomie und Hotellerie. Das Seeufer ist zwar stark durch Bebauung überprägt, ist aber öffentlich zugänglich.

### **3.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im historischen Ortskern ist großflächig Denkmalschutz (Bodendenkmal) zu berücksichtigen.

Bei Denkmälern ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten.<sup>55</sup> Das BbgDSchG stellt zum einen auf den Erhalt und die Bewahrung von Denkmalsubstanz ab, aber auch auf die Einbeziehung und sinnvolle Nutzung der Baudenkmale in die städtebauliche Entwicklung (§§ 1, 2 und 7 BbgDSchG).

---

<sup>55</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) GVBl Land Brandenburg Nr. 9, S. 215 ff.

Alle Veränderungen an Denkmälern sind antrags- und dokumentationspflichtig (§§ 9 und 19 BbgDSchG). Entsprechende Planungen sind frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dies betrifft auch großflächige und tiefreichende Erdingriffe im Bereich von Bodendenkmälern.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmäle und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.

### 3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen. Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

**Tabelle 7: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
<b>Mensch</b>	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Tier</b>	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
<b>Pflanzen</b>	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
<b>Fläche</b>	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und sonstige Vorbelastung
<b>Boden</b>	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Wassers und des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
<b>Klima / Luft</b>	Abhängig vom Grad der Versiegelung und der Vorbelastung bzw. der klimatischen Wirkung der Umgebung
<b>Landschaft</b>	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Im größten Teil des Geltungsbereiches ist nicht mit relevanten Veränderungen der Bedingungen zu rechnen. Es ist außerdem davon auszugehen, dass auch in den Änderungsbereichen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

#### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist weitgehend vorgeprägt. Die Planung sichert zum überwiegenden Teil den Bestand. Auf einzelnen Grundstücken zeichnet sich aber eine Entwicklungsdynamik ab, die sich in das Ortsbild einfügen soll. Dazu wurden mit Grundstückseigentümern grundsätzliche Abstimmungen zu der von Ihnen beabsichtigten Entwicklungsrichtung geführt. Über Art und Maß der baulichen Entwicklung wurde mit den Eigentümern der betroffenen Flächen (MU4 / WA3) über Geschossigkeiten bzw. Gebäudehöhen diskutiert.

#### **5. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen“. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Im Verfahren ist zu prüfen, welche Eingriffe entstehen und welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken ggf. umgesetzt werden können.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes soll orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009)<sup>56</sup> erfolgen. Dafür werden zunächst planinterne

---

<sup>56</sup> Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam

Maßnahmen geprüft. Gegebenenfalls werden aber auch planexterne Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen erforderlich.

## **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Übernahme der Bestandssituation und die Orientierung der Festsetzungen daran in den Wohngebieten und bei den Verkehrsflächen kann als ein wesentlicher Beitrag der Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen eingestuft werden.

Auf Grundstücken, auf denen gleichzeitig Wald im Sinne des LWaldG umgewandelt und ersetzt werden muss, wird vorgeschlagen, für beide Rechtsmaterien (BNatSchG und LWaldG) auch dieselbe Fläche für die Kompensation zu nutzen.

Generell werden neue Wege und Flächen mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen hergestellt.

## **5.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung überwiegend bestandsorientiert erfolgen. D. h. es wird entweder der Bestand festgesetzt oder die Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich aus der Schließung von Bestandslücken in Innenbereichen nach § 34 BauGB. Aus beiden Fällen ergibt sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist.

Eingriffsrelevante Veränderungen sind nur in den Teilgebieten WA 3 und MU 4 zu erwarten. Auch die meisten Verkehrsflächen sind bereits im Bestand gewidmet. Ein neues Planungsrecht wird nur bei den Teilflächen der Zufahrt am Sportplatz, der Regenrückhaltevorrichtung und dem neuen Fußweg und Radweg durch WA 3 und MU 3/ MU 4 geschaffen.

### **5.2.1 Eingriffsrelevante Planung**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009).<sup>57</sup>

Der Bebauungsplan ist nicht vorhabenbezogen, baut aber in seinen Festsetzungen auf teilweise konkrete Planungsideen auf. In der Eingriffs-Bilanzierung werden die Festsetzungen als Worst-Case-Fall angenommen. Teilweise müssen Annahmen getroffen werden.

Die wesentlichen betroffenen Schutzgüter sind Boden/Flächen sowie Pflanzen (Biotope). Die einzelnen Teilbereiche werden getrennt ermittelt.

---

<sup>57</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

In Tabelle 14 befindet sich eine zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.

### Baugebiete WA 3 und MU 4

Die beiden Baugebiete können zusammengefasst werden, weil sie zusammen entwickelt werden sollen.

#### Schutzgut Boden/ Fläche

In den Baugebieten WA 3 und MU 4 wird eine GRZ mit Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Im geplanten Wohngebiet WA 3 stehen aus der bisherigen Nutzung mehrere kleine Gebäude, die ehemals als Wochenendhäuser/ Ferienhäuser genutzt wurden. Der Versiegelungsumfang durch Gebäude und kleine Plätze lässt sich ohne Vermessung auf Grundlage der ALK gut näherungsweise schätzen: ca. 580 m<sup>2</sup>. Terrassen und Wege sind hierin nicht enthalten. Insofern liegt die tatsächliche Versiegelung eher höher.

Für das unbebaute Grundstück MU 4 (ehemaliger Standort des Gasthofes „Ziedrich“) liegt ein positiver Bauvorbescheid von 2018<sup>58</sup> vor, nach dem das Grundstück als Innenbereich und damit als bebaubar gem. § 34 BauGB eingestuft wurde. Es lag ein Antrag mit Vorhabenplanung vor, aus dem sich eine Bebauung aller Haupt- und Nebenanlagen im Umfang von 1.835 m<sup>2</sup> ergeben hätte. Hierin eingeschlossen wären eine Tiefgarage mit Zufahrt, sowie Terrassen und oberirdische Stellplätze gewesen.

**Tabelle 8: Bebaubarkeit in WA 3 und MU 4**

Art der Nutzung bzw. Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	GR in m <sup>2</sup>	GRZ-Überschreitung Gesamt-GRZ	eingriffsrelevante Gesamtversiegelung (bzw. -überbauung) in m <sup>2</sup>
WA 3	5.845	0,30	1.754	0,75	4.384
MU 4	2.679	0,40	1.072	0,80	2.143
Gesamt					6.527

Es ergeben sich Abzüge durch eine vorhandene Versiegelung oder durch Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

**Tabelle 9: Zusätzliche Versiegelung in WA 3 und MU 4**

Art der Nutzung bzw. Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Neuplanung eingriffsrelevante Gesamtversiegelung (bzw. -überbauung) in m <sup>2</sup>	Vorhandene Versiegelung in m <sup>2</sup>	Bestehendes Planungsrecht nach §34 BauGB in m <sup>2</sup>	Eingriffsrelevante Differenz in m <sup>2</sup>
WA 3	5.845	4.384	580		3.804
MU 4	2.679	2.143		1.835	308
Gesamt		6.527			4.112

<sup>58</sup> Landkreis Teltow-Fläming (2018): Vorbescheid zur Voranfrage: Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Flurstück 167, Flur 5, 21.03.2018, Az. 63/01/03233/17

Im WA 3 gab es bisher kein Baurecht. Hier gibt es aber vorhandene Bebauung, die eingriffsmindernd angerechnet werden kann. Im Baugebiet MU 4 ist eine Bebauung zwar in einem bestimmten Umfang auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Dieser Umfang wird aber mit der Planung geringfügig erhöht (höhere Überschreitungsmöglichkeit). Auch diese Erhöhung geht in die Bilanz ein.

Nach Abzug der vorhandenen Bebauung und des bestehenden Planungsrechts reduziert sich die Neuversiegelung im Baugebiet WA 3 und MU 4 auf 4.112 m<sup>2</sup>.

### Schutzgut Pflanzen und Biotope

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung der Planung mit weitgehender Beräumung des Grundstückes einhergeht. Es werden zwar einzelne Bäume erhalten, der größte Anteil an Vegetation wird aber voraussichtlich beräumt. Für die geschützten Bäume wird im Rahmen der Bauantragstellung ein Fällantrag bei der Gemeinde gestellt. In diesem Rahmen werden die Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Weil das MU 4 als planungsrechtlicher Innenbereich eingestuft ist, sind Beeinträchtigungen des vorhandenen Biotopbestandes nicht eingriffrelevant und damit nicht ausgleichspflichtig. Geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die Flächen sind durch ruderale Staudenfluren, teilweise mit Robinien-Aufwuchs charakterisiert. Die nicht bebauten Flächen werden als Gärten gestaltet und damit in ihrer Struktur vergleichbar sein.

Im WA 3 ist aber eine Bebauung mit Wohngebäuden erstmals möglich. Die in dieser Fläche stehenden Lauben können als bebaute bzw. versiegelte Fläche gewertet werden.

**Tabelle 10: Betroffene Biotope in WA 3**

Code	Biotope	Fläche in m <sup>2</sup>
03229	Ruderalflur (Gräser und Stauden)	2.100
051622	Zierrasen, Garten	2.175
08684	Kiefernforst mit Robinie	410
082814	ruderaler Robinien-Aufwuchs	180
102502	Ferienhausbebauung (Versiegelung)	580
12262	Ziergarten	400
<b>Gesamt</b>		<b>5.845</b>
Intensiv genutzte bzw. bebaute Fläche		3.155
ruderale Staudenflur (verbreiteter Biotoptyp)		2.100
höherwertige Fläche mit Gehölzen, Wald oder Robinienaufwuchs		590

Ein großer Anteil im Umfang von 3.155 m<sup>2</sup> ist im Bestand bereits durch Bebauung oder gärtnerische Nutzung (Garten oder Rasen) genutzt. Ruderale Staudenfluren sind in einem

Umfang von 2.100 m<sup>2</sup> und Waldbiotope<sup>59</sup> im Umfang von 590 m<sup>2</sup> betroffen. Geschützte Biotope kommen hier nicht vor.

### **Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde**

Verkehrsflächen und sonstige Verkehrsinfrastruktur (einschließlich Stellplatzflächen) werden überwiegend im Bestand festgesetzt. In begrenzten Teilbereichen finden funktionale Ergänzungen bzw. Erweiterungen statt. Alle Baumaßnahmen werden auf öffentlichen Flächen durch die Gemeinde umgesetzt. Sie werden deshalb zusammengefasst.

Für die Stellplatzfläche in der Parkanlage (ehemaliger Sportplatz) wird die vorhandene Erschließung so neu geordnet, dass die Bestands-Allee (Am Strand) weitgehend erhalten bleiben kann. Da die Bestandswegebreite in der Allee für eine zweispurige Befahrung durch PKW nicht ausreicht, ist eine parallele Neutrassierung erforderlich, um Eingriffe in die naturschutzrechtlich geschützte Allee zu vermeiden. Die bisherige Befestigung der Trasse mit Betonplatten bleibt zum Schutz der Bestandsbäume erhalten (Wurzelraum durch Entnahme und Statik gefährdet) und kann zukünftig noch als Geh- und Radweg genutzt werden. Die neue Erschließung der geplanten Stellplatzflächen erfolgt über eine neue Zufahrt auf dem derzeitigen Sportplatz.

Im Bereich gegenüber dem Hotelstandort wird zur erforderlichen Straßenentwässerung zukünftig die Anlage einer Regenrückhaltung ermöglicht. Vom Dorfanger soll zukünftig ein neuer, öffentlicher Fuß- und Radweg eine zusätzliche Verbindung in Richtung Rangsdorfer See ermöglichen. Hier sind die einzigen Eingriffe in den Biotopbestand zu erwarten. Alle übrigen Flächen sind entweder bereits bestehende (unbefestigte) Wege (Fahrspuren) oder als Sportplatz genutzt. Ein Eingriff in den Vegetationsbestand findet daher wegen der vorhandenen Nutzung nicht statt.

Die Wege und Stellplatzflächen werden nur teilversiegelt und werden mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt. Hier kann, orientiert an der HVE für Teilversiegelung, der Anteil um 0,5 reduziert werden.

Für die Regenrückhaltefläche liegt eine Vorplanung vor, die nur die grundsätzliche Machbarkeit der Erschließung untersuchen sollte und die aber für die Antragstellung zur Genehmigung einer Beeinträchtigung des geschützten Biotops verwendet wurde. Die Rückhaltefläche wird naturnah und mit geringen Eingriffen in den Boden hergestellt, sodass ein Ausgleich durch die flächengleiche Herstellung einer naturnahen Rückhalte- und Sickerzone mit flachen Ufern erreicht werden kann. Ziel ist die langfristige Verdrängung der invasiven Robinie. Mit der Genehmigung (Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 06.06.2023) wurde die Auflage erteilt, dass der Ausgleich vor Ort und dem direkten Umfeld durch sukzessive und naturnahe Entwicklung stattfinden muss.

Allerdings ist die Fläche in diesem Bereich als Wald im Sinne des LWaldG und als naturschutzrechtlich geschütztes Biotop eingestuft. Das Erfordernis naturschutzrechtlicher Anträge wird in Kap. 3.2.5 dargestellt.

---

<sup>59</sup> Im Sinne der Biotop-Definition gem. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam (kann von der forstrechtlichen Definition „Wald“ abweichen)

**Tabelle 11: Verkehrsflächen und Erschließung der Gemeinde**

<b>Art der Nutzung bzw. Bezeichnung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Neue Stellplatzfläche Parkanlage	4.124
Verkehrsflächen Zufahrt am ehem. Sportplatz	437
Verkehrsfläche, Regenrückhaltung am Hotel	935
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (neuer Fußweg)	223
<b>Gesamt: Verkehrsflächen und Stellplatz</b>	<b>5.719</b>

Unter Anrechnung der Flächen für Teilversiegelung bzw. Abgrabung für die Regenrückhaltevorrichtung ergibt sich eine gesamte Eingriffsfläche von 5.719 m<sup>2</sup>.

Beim Regenrückhaltebecken erfolgt die eingriffsrelevante Beeinträchtigung durch die Geländemodellierung in das Schutzgut Boden. Da aber eine vergleichbare Biotopfunktion durch naturnahe Gestaltung wieder hergestellt wird, kann der Ausgleich des geschützten Biotops am selben Ort (im Umfang von 935 m<sup>2</sup>) erfolgen. Der verbleibende Kompensationsbedarf für Teilversiegelung reduziert sich damit auf 4.784 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von Art und Qualität des Ausgangszustandes der Maßnahmenfläche und der Art der Ausgleichsmaßnahmen. Es können entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden.

Im Idealfall sollte gemäß HVE eine gleichartige Kompensation erreicht werden, d. h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1:1 entsiegelt. Entsiegelungsmaßnahmen stehen jedoch in der Regel nicht oder nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Eine flächenhafte ökologische Aufwertung kann z. B. auch durch flächige Gehölzpflanzungen erzielt werden. Nach HVE<sup>60</sup> ist für Gehölzpflanzungen ein Verhältnis von 1:2 für Versiegelung oder 1:1 für Teilversiegelungen anrechenbar, wenn sie minimal 3-reihig oder 5 m breit sind und eine Mindestfläche von 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Anrechenbar ist auch ein Verhältnis von 1:1,5 für eine Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland bei Teilversiegelung.

Nach § 13 BNatSchG steht der funktionsgleiche Ausgleich gleichrangig neben dem gleichwertigen Ersatz. Üblicherweise wirken die Maßnahmen multifunktional, also gleichzeitig für mehrere Schutzgüter. Dieses ist insbesondere für Gehölzpflanzungen

---

<sup>60</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

anzunehmen, die als Maßnahme neben dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auch Aufwertungseffekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft erreichen.

Im Plangebiet wurden mehrere Maßnahmenbereiche identifiziert, die teilweise auf den Flurstücken der Eingriffsgrundstücke liegen. Diese sollen entsprechend unmittelbar dem Eingriff auf dem Grundstück zugeordnet werden.

### **Maßnahme A und öffentliche Grünfläche (Verkehrsflächen und Stellplatzfläche)**

Auf dem aktuell noch genutzten Sportplatz werden einerseits in größerem Umfang neue Erschließungs- und Stellplatzflächen entstehen, gleichzeitig werden Maßnahmen festgesetzt. Gegliedert sind die Maßnahmen in Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) und in Flächen für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Anpflanzungen werden naturnah erfolgen und den Mindestanforderungen der HVE entsprechen. Sie können daher im Verhältnis 1:2 für Versiegelungen und 1:1 für Teilversiegelungen angerechnet werden.

Bei der Maßnahmenfläche A nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt es sich um Entsiegelungsmaßnahmen. Nach der Umsiedelung des Sportvereins und Leerzug der Gebäude und Infrastrukturen kann hier eine Entsiegelungsmaßnahme stattfinden. Das Anrechnungsverhältnis ist hier nach HVE 1 : 1.

Bei der gesamten heutigen Sportplatzfläche kann davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig als Parkanlage öffentlich genutzt wird. Die heute als intensive Sport-Rasenflächen gestalteten und gepflegten Rasenflächen werden nach der Nutzungsaufgabe durch den Sportverein und die Umnutzung in eine Parkanlage „extensiviert.“ Dieses kann mit einer landwirtschaftlichen Extensivierung von Grünland verglichen werden, was einem Aufwertungspotenzial von 1 : 1,5 bei Teil-Versiegelung entspricht.

Die Eingriffe werden durch die Gemeinde im Rahmen der Infrastruktur-Maßnahmen (inklusive der Stellplatzflächen in der Parkanlage) verursacht. Die Rückbaumaßnahmen erfolgen ebenfalls durch die Gemeinde.

**Tabelle 12: Maßnahme A mit Zuordnung Verkehrsinfrastruktur Gemeinde**

<b>Flächen- bezeichnung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anrechnungs- verhältnis</b>	<b>Aufwertungspotenzial in m<sup>2</sup></b>
Gesamte Parkanlage	21.041		
Davon Stellplätze	4.124		
		für Teil-Versiegelung	
Davon Fläche für Anpflanzungen	2.600	1 : 1	2.600
Davon Entsiegelung (Maßnahme A)	807	1 : 2	1.614
Davon restliche Parkanlage mit Extensivierung der Pflege	13.510	1,5 : 1	9.006

Der Bedarf im Umfang von insgesamt 4.784 m<sup>2</sup> kann durch die Fläche zum Anpflanzen (2.600 m<sup>2</sup>) einfach und die Entsiegelung in Maßnahme A doppelt (1.614 m<sup>2</sup>) angerechnet

werden. Der restliche Ausgleichsbedarf von 570 m<sup>2</sup> kann für die Teilversiegelung durch Aufwertung in der restlichen Parkfläche im Verhältnis 1 : 1,5 erfolgen.

Rechnerisch verbleibt noch ein freies und für andere Maßnahmen anrechenbares Potenzial im Umfang von 8.436 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde hat entschieden, dass sie die „freien“, noch anrechenbaren Flächen für gemeindeeigene Eingriffsvorhaben vorbehält und nicht an die privaten Eingriffsverursacher weitergibt. Dieses betrifft auch die Vorhaben dieses Bebauungsplans.

### **Maßnahme B (zum WA 3 und MU 4)**

Die Fläche für Maßnahme B (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist Bestandteil der Flurstücke 169 und 229, die im WA 3 liegen.

In der gesamten Maßnahmenfläche soll langfristig durch Pflege ein naturnaher Gehölzbestand mit heimischen Laubbaumarten hergestellt werden. Dabei ist die Fläche im Flurstück 169 als Kiefernforst nur noch geringfügig durch die regelmäßige Entnahme der nichtheimischen Gehölze (*Robinia pseudoacacia* und *Prunus serotina*) ökologisch aufwertbar. Die Fläche auf dem Flurstück 229 war vollständig als ruderaler Robinien-Aufwuchs ausgeprägt. Hier besteht dasselbe Entwicklungsziel, die Aufwertbarkeit ist aber höher. In dieser Fläche befindet sich eine kleine Versiegelung, die vor der Aufwertung entfernt wird.

Nach HVE<sup>61</sup> sind Gehölzneupflanzungen im Verhältnis 2 : 1 für Versiegelung anrechenbar.

Da es sich aber bei den Bestandsflächen bereits um Gehölzflächen handelt, für die nach HVE keine Anrechnungs-Verhältnisse angegeben werden, wird hilfsweise eine Orientierung an den Werten angenommen. Denn eine naturnahe Umwandlung nützt auch dem Boden bei einer natürlichen Entwicklung. Der Wald sichert gleichzeitig den Hangbereich.

Als Aufwertung soll ein Aufwertungsfaktor für Versiegelung von 1 : 2 auf Flurstück 229 und von 1 : 4 auf Flurstück 169 angenommen werden.

Für den Verlust einer bereits vorhandenen, aber aufwertungsfähigen Waldfläche auf Flurstück 169 wird auf Flurstück 229 eine vollständige naturnahe Umwandlung bzw. Aufwertung vorgenommen. Da die Fläche bereits als Robinien-Aufwuchs vorhanden ist (und forstrechtlich als Waldfläche eingestuft wurde), wird nur der halbe Aufwertungsfaktor als Kompensation für den Verlust eines Waldbiotops berechnet. Alle übrigen Waldmaßnahmen werten den allgemeinen Verlust von geringerwertigen Biotopflächen (vor der Erstaufforstung forstrechtlich als Nichtwald-Fläche eingestuft) aus. Gemäß Erstaufforstungsgenehmigung der Forstbehörde sind auf der bisherigen Nichtwald-Fläche standortgerechte und standortheimische Waldbaum- und Straucharten sowie bevorzugt Laubbäume zu pflanzen.

---

<sup>61</sup> Betrachtung

orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

**Tabelle 13: Maßnahme B mit Zuordnung WA 3**

Flächen- bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	multifunktionales Anrechnungsverhältnis	multifunktionales Aufwertungspotenzial in m <sup>2</sup> (gerundet)
Gesamtfläche B	3.630		
		für Versiegelung (Bedarf 4.112 m <sup>2</sup> )	
Davon Fl 169, Flur 5	1.925	4 : 1	482
Davon Fl 229, Flur 5	1.705	2 : 1	853
Gesamt für Versiegelung			1.335 (verbleibendes Defizit 2.777 m <sup>2</sup> )
		für Verlust höherwertiger Biotop (Waldbiotop) (Bedarf 590 m <sup>2</sup> )	
Fl 229, Flur 5 (forstrechtl Nichtwald)	850	1 : 1	850
Forstrechtl. Wald)	855	1 : 0,5	428
Gesamt für Waldbiotop			1.278 (Ausgleich möglich)
		Sonstiger Vegetationsverlust Staudenflur (Bedarf 2.100)	
Fl 169, Flur 5	1.925	1 : 2	3.850
Gesamt für sonstige Vegetation			3.850 (Ausgleich möglich)

Nach Abzug der multifunktional wirksamen Aufwertungsmöglichkeiten innerhalb der Flurstücke 169 und 229 im Umfang von anrechenbaren 1.335 m<sup>2</sup> verbleibt für die Neubebauung im Umfang von 4.112 m<sup>2</sup> ein Defizit von 2.777 m<sup>2</sup> für zusätzliche Versiegelung. Der Verlust der höherwertigen Vegetation Wald und Staudenflur im Umfang von insgesamt 2.690 m<sup>2</sup> im Flurstück 169 kann im Flurstück 229 vollständig durch die multifunktional wirkende Neuaufforstung und einen naturnahen Umbau in einen naturnäheren Bestand im Gesamtumfang von 3.630 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

**Tabelle 14: Zusammenfassung der Eingriffsbilanz**

Eingriffs- verursacher	Eingriff	Flächen- umfang in m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahmen	Anrechnung	Umfang in m <sup>2</sup>	Ausgleichbarkeit in m <sup>2</sup>	Verbleibendes Defizit (externer Bedarf)
Bauvorhaben WA 3 / MU 4	zusätzliche Versiegelung	4.112	Maßnahme B (gesamt 3.630 m <sup>2</sup> ) grenzt unmittelbar an das Eingriffsgebiet an: Umwandlung vorhandener Waldflächen zu naturnahem Wald (Flurstück 169: 1.925 m <sup>2</sup> )	Anrechnungsverhältnis für Versiegelung 4 : 1	482	z.T. ausgleichbar, verbleibendes Defizit 3.630	
			(Noch zu Maßnahme B): naturnahe Neuaufforstung (Flurstück 229: 1.705 m <sup>2</sup> )	Anrechnungsverhältnis für Versiegelung 2 : 1	853	z.T. ausgleichbar, verbleibendes Defizit 2.777	externer Bedarf für Versiegelung 2.777m <sup>2</sup>
	Verlust waldartige Bestände	590	multifunktional wirksame Aufwertung durch Neuwald (FI 229: 1.705 m <sup>2</sup> )	Anrechnungsverhältnis für Waldverlust 1 : 1	590	ausgeglichen	
	Verlust Ruderalflur	2.100	multifunktional wirksame Aufwertung durch ökologischer Umbau FI 169	Anrechnungsverhältnis für Verlust einer Ruderalflur 1 : 2	3.850	ausgeglichen	

Eingriffs- verursacher	Eingriff	Flächen- umfang in m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahmen	Anrechnung	Umfang in m <sup>2</sup>	Ausgleichbarkeit in m <sup>2</sup>	Verbleibendes Defizit (externer Bedarf)
			(1.925 m <sup>2</sup> )				
Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde	zusätzliche Teil- Versiegelung (alle Oberflächen werden luft- und wasserdurchlässig aufgebaut (Wege und Stellplatzflächen in Parkanlage) ohne Regenrückhalte- Anlage	4.784	Maßnahme A Entsiegelung 807	da Eingriff als Teilversiegelung gewertet werden kann, kann das Anrechnungsverhältnis für Entsiegelung mit 1 : 2 doppelt gewertet werden	1.614	z.T. ausgleichbar, verbleibendes Defizit 3.170	
			Fläche für Anpflanzungen 2.600 (naturnahe Gehölze)	Anrechnungsverhältnis 1 : 1 für Teilversiegelung	2.600	z.T. ausgleichbar, verbleibendes Defizit 570	
			Extensivierung der Sportplatzfläche als extensives Grünland 13.510	Anrechnungsverhältnis 1,5 : 1 für Teilversiegelung	9.006	vollständig ausgleichbar, abzüglich des restlichen Kompensationsbedarfs von 570 verbleibt ein freies Potenzial 8.436, das die Gemeinde für eigene Eingriffsvorhaben nutzen möchte	Kein externer Bedarf

Eingriffs- verursacher	Eingriff	Flächen- umfang in m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahmen	Anrechnung	Umfang in m <sup>2</sup>	Ausgleichbarkeit in m <sup>2</sup>	Verbleibendes Defizit (externer Bedarf)
	multifunktionale Beeinträchtigung von Boden und eines geschützten Biotops durch Entnahme von Boden für Anlage einer Rückhaltung für Regenwasser	935	naturnahe Wiederherstellung in gleicher Ausdehnung	1 : 1	935	ausgleichbar	kein

Rechnerisch können nicht alle Defizite innerhalb des Geltungsbereiches abgedeckt werden. Die Gemeinde hat sich darüber hinaus dazu entschieden, die verfügbare Kompensationsfläche (ca. 8.436 m<sup>2</sup>) auf dem Sportplatz für eigene Eingriffsvorhaben zur Verfügung zu stellen. Daraus resultiert, dass die Eingriffe der Gemeinde innerhalb der Maßnahme-Flächen des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, das private Bauvorhaben WA 3 / MU 4 (Defizit 2.777 m<sup>2</sup>) bleibt weiterhin im Defizit stehen.

Dieses Defizit soll planextern kompensiert werden. Es ist vorgesehen, über die BADC GmbH (Dienstleister für Kompensationsmaßnahmen) das verbleibende Defizit abzudecken. Die Umsetzung der externen Maßnahme (Poolmaßnahme M232 Entsiegelung in einer Waldfläche mit anschließender gelenkter Sukzession) über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Dienstleister und der Bauherrin ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen.

## 6. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG gelten die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“) bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind.

Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar. Auch vor Baumfällungen ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote betroffen sind (z. B. Baumhöhlen oder aktuelle Nester von Vögeln).

### 6.1 Methodik

Es konnten aufgrund der Größe nicht für den gesamten Geltungsbereich flächendeckende Untersuchungen durchgeführt werden. Vielmehr wurde für Bereiche, die zukünftig bebaut werden sollen und entsprechende Beeinträchtigungen zu erwarten sind, methodische Untersuchungen durchgeführt. Dieses Vorgehen wurde von der unteren Naturschutzbehörde

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung prinzipiell bestätigt, aber wegen der Altbäume um die Ergänzung der besonders geschützten xylobionten Großkäfer gebeten.

Die Beschränkung auf wenige Änderungsbereiche innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes ist auch deshalb möglich, weil es sich bei den meisten Flächen um bestandssichernde Ausweisungen handelt, in denen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mit erheblichen Veränderungen zu rechnen ist.

Es können jedoch Bereiche ausgemacht werden in denen es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erheblichen Eingriffen in die Bestandsstruktur kommt.

- Teilflächen MU 4 / WA 3

Nordwestlich des Dorfangers befindet sich ein Bereich in dem ein urbanes Gebiet (MU 4) und ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) ausgewiesen werden soll. Die Abgrenzung zwischen MU 4 und WA 3 hat sich im Verlauf der Entwurfsfortschreibung etwas verändert. Für die Aussagekraft ist dies nicht wesentlich, da eine ehemalige Teilfläche von WA 3 nun zu MU 4 zugeordnet wird, aber dieselben Veränderungsflächen untersucht wurden.

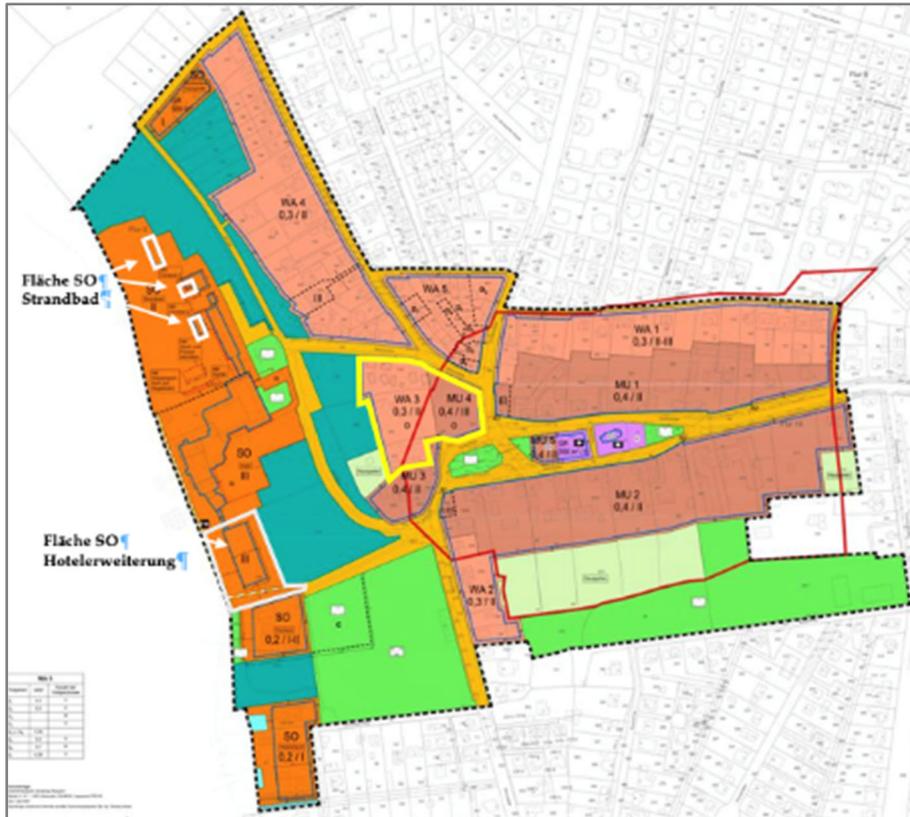
Die Flächen unterliegen derzeit keiner Nutzung. Im Norden, entlang der Seebadallee, stehen marode Bungalows einer ehemaligen Ferienanlage. Auf einem weiteren Teilstück befanden sich Wochenendgrundstücke mit Lauben, die weitestgehend beräumt wurden, sodass lediglich einzelne Lauben noch vorhanden sind. Im Süden wird ein wenig genutztes, mit Gebäuden bestandenes Grundstück in die Untersuchung einbezogen.

Auf diesen Flächen erfolgte 2021 eine faunistische Bestandserhebung durch Herrn Jens Scharon:

- Faunistischer Fachbeitrag für die Teilflächen **MU 4 und WA 3** des Bebauungsplangebietes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ in der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming -, Berlin, Oktober 2021.

Durch den Gutachter wurde gleichzeitig eine Untersuchung für Bereiche entlang des Seeufers durchgeführt, die nicht im Bebauungsplan RA 14-2 behandelt wird. Der Gutachter hat seine Darstellungen auf den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan bezogen, die Hinweise zur Methodik sind ebenfalls übergreifend. Es handelt sich auch weiterhin um einen faunistisch funktional zusammenhängenden Lebensraum. Eine Ergebnisdarstellung erfolgt aber nur für die im B-Plan RA 14-2 relevanten Bereiche.

**Abbildung 19: Abgrenzung und Lage der kartierten Teilfläche**



Quelle: Faunistischer Fachbeitrag für die Teilflächen MU 4 und WA 3 (Abgrenzung in gelb), Scharon

An den in der Tabelle gelisteten Tagen erfolgte die Kartierung. Die Angaben beziehen sich auf alle untersuchten Teilflächen MU 4 / WA 3.

**Tabelle 15: Aufstellung der Begehungstage, -zeiten und Witterung**

Datum	Uhrzeit	Wetter	Erfassungen		
6. April	06.50 bis 08.20 Uhr	0°C, klar, sonnig, leichte Brise	Brutvögel		
15. April	06.35 bis 08.00 Uhr	1°C, klar, sonnig, windstill, Schleierwolken	Brutvögel		
21. April	06.10 bis 07.40 Uhr	4°C, klar, sonnig, windstill	Brutvögel		
4. Mai	06.35 bis 08.20 Uhr	7°C, bedeckt, leichte Brise	Brutvögel		
19. Mai	06.30 bis 07.55 Uhr	8-10°C, sonnig, stark bewölkt, windstill, vorher Regen, später Auflockerung	Brutvögel		
20. Mai	20.10 bis 23.00 Uhr	14-11°C, klar, sonnig, leicht be- wölkt, mäßige Brise	(Brutvögel)	Fledermäuse (Batlogger)	

Datum	Uhrzeit	Wetter	Erfassungen		
3. Juni	06.15 bis 07.55 Uhr  13.10 bis 14.20 Uhr	12°C, klar, sonnig, leichte Brise, Schleierwolken  25°C dto.	Brutvögel		Zauneidechse
14. Juni	08.30 bis 10.50 Uhr	14-18°C, klar, sonnig, leicht bewölkt, windstill	Brutvögel		Zauneidechse
22. Juni	16.30 bis 17.20 Uhr  20.25 bis 23.10 Uhr	22°C, klar, sonnig, leicht bewölkt, leichte Brise		Fledermäuse (Batlogger)	Zauneidechse
02. Juli	11.45 bis 12.50 Uhr	23°C, klar, sonnig, leicht bewölkt, leichte Brise			Zauneidechse
19. Juli	20.55 bis 23.45 Uhr	19-13°C, stark bewölkt, windstill		Fledermäuse (Batlogger)	
21. Juli	14.25 bis 16.05 Uhr	21°C, sonnig, stark bewölkt, windstill			Zauneidechse
26. Juli	20.50 bis 23.45 Uhr	23°C, sonnig, stark bewölkt, mäßige Brise		Fledermäuse (Batlogger)	
2. August	20.55 bis 23.15 Uhr	20-16°C, bedeckt, windstill		Fledermäuse (Batlogger)	
15. August	20.20 bis 23.10 Uhr	23-18°C, klar, sonnig, bewölkt, mäßige Brise		Fledermäuse (Batlogger)	
25. August	14.05 bis 15.25 Uhr	21°C, klar, sonnig, bewölkt, windstill	Zauneidechse		

An den sechs für die Kartierung der Fledermäuse vorgesehenen Abenden wurden alle drei Untersuchungsbereiche abgegangen. Dabei kam neben Sichtnachweisen auch technische Geräte wie der EchoMeterTouch2 pro der Firma Wildlife Acoustics und der Batlogger M der Firma Elekon inklusive einer Auswertung mit spezieller Software zum Einsatz.

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Bäume nach Baumhöhlen und die Gebäude nach Fortpflanzungs- und Lebensstätten bzw. Hinweise darauf, wie Nester, Exkremete, Anflugspuren oder generell geeignete Strukturen abgesehen.

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte während 7 Begehungen im Zeitraum vom 06. April bis 14. Juni 2021 in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung.

Die Suche nach Reptilien, vor allem nach Zauneidechse, erfolgte sechsmal bei warmer (>18°C) und sonniger Witterung nach den methodischen Empfehlungen von SCHULTE et al. (2015), HACHTEL et al. (2009) sowie SCHNEEWEIß et al. (2014). Die Nachsuchen erfolgten temperaturabhängig ab einer Mindesttemperatur von 18°C und keiner höheren als ca. 25°C Lufttemperatur.

Während aller Begehungen wurden die beiden vorhandenen Gewässer in MU 4 / WA 3 nach Amphibien und deren Entwicklungsstadien (Larven, Jungtiere) abgesucht.

Da sich im Untersuchungsgebiet Bestände alter Laubbäume befinden, wurde ebenfalls nach streng geschützten xylobionten Käferarten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) per Sichtkontrolle gesucht.

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt zusammenfassend und bezogen auf die Artengruppen.

Die Planungen für einen Stellplatz auf dem Sportplatz wurden erst im Verlauf des Verfahrens aufgenommen. Hierfür wurde keine methodische Untersuchung durchgeführt. In Kap. II 6 erfolgt eine generelle Einschätzung des Lebensraumpotenzials anhand der Biotopeigenschaften.

## **6.2 Untersuchungs-Ergebnisse**

### **6.2.1 Fledermäuse**

Der Nachweis eines Fledermausquartieres bzw. ein Hinweis auf eine enge Bindung an ein Gebäude erfolgte in keinem der Teilbereiche.

In MU 4 / WA 3 befinden sich marode ehemalige Ferienhäuser. Auf Grund des Zustandes und der Nutzung der Gebäude wird das Vorhandensein eines Fledermausquartieres allerdings nahezu ausgeschlossen. Auch der in die Untersuchung einbezogene Keller auf dem westlich angrenzenden Grundstück bot keine Hinweise auf eine Nutzung als Fledermausquartier. An den Altbäumen wurden keine Baumhöhlen gefunden.

Während aller Begehungen konnten in allen Teilbereichen jagende Fledermäuse nachgewiesen werden.

Über dem Teilbereich MU 4 / WA 3 hielten sich die Tiere in größerer Höhe über dem Gebiet auf. Regelmäßig und in einer Häufigkeit von > 20-30 Tieren erfolgten Nachweise des Großen Abendseglers. Der durch die umgebenden Bäume tunnelartige Weg Am Strand im Westen der Flächen wurde regelmäßig von Fledermäusen, bevorzugt Zwergfledermäusen, als Jagdgebiet genutzt.

Am 20. Mai wurden über dem Rangsdorfer See mehrere hundert (> 200 bis 300) Fledermäuse mittels Wärmebildkamera ACCOLADE 2 LRF XP50 beobachtet.

Zwischen dem Teilgebiet MU 4 / WA 3, dem See und dem Zwischenbereich entlang des Seeufers gibt es räumlich-funktionelle Beziehungen, da der Gesamttraum befliegen wird.

Bei den Begehungen für die Fledermauskartierung wurden immer insbesondere jagende Arten nachgewiesen. Es konnten 8 Arten nachgewiesen werden:

**Tabelle 16: Auflistung der nachgewiesenen Fledermausarten in allen drei Untersuchungsbereichen**

	Art	Wissenschaftlicher Name	Status durch Nachweise	Art des Nachweises	Rote Liste		Schutz
					BB	D	
1.	(Braunes) Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	Jagdgebiet (Einzelnachweis)	D	X/3	3	§§
2.	Breitflügel- fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Jagdgebiet (kontinuierliche Nachweise)	S, D	X/3	3	§§
3.	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Jagdgebiet (häufig, regelmäßig)	S, D	X/3	V	§§
4.	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Jagdgebiet (wenige Nachweise)	D	-	*	§§
5.	<i>Myotis spec.</i> Fransenfleder- maus	<i>Myotis nattereri</i>	Jagdgebiet (Einzelnachweis)	D	X/4	*	§§
6.	<i>Myotis spec.</i> Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	Jagdgebiet (wenige Nachweise)	D	X/2	*	§§
7.	Rauhautfleder- maus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Jagdgebiet (Einzelnachweis)	D	X/3	*	§§
8.	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Jagdgebiet (häufig, regelmäßig)	S,D	X/4	*	§§

Legende: Art des Nachweises: D - Detektornachweis, S - Sichtbeobachtung

Rote Liste: BB - Brandenburg, D – Deutschland (MEINIG et al. 2020)

V – Art der Vorwarnliste (siehe Anhang), \* Art ungefährdet, X/3 – Daten veraltet, Rote Liste älter als 15 Jahre/Einstufung aus (DOLCH et al. 1992);

1 – vom Aussterben bedroht, 3 – Art gefährdet, 4 – Art potentiell gefährdet, - - keine Einstufung vorhanden

Schutz: §§ - Art streng geschützt (FFH-Art)

## 6.2.2 Brutvögel

Im Zuge der Kartierungen wurden im Teilbereich MU 4 / WA 3 elf Arten als kartiert. Weitere Arten nisten in den unmittelbar angrenzenden Flächen, unter anderem in dem unmittelbar östlich angrenzenden Baumbestand. Aufgrund der umliegenden Wälder, Gehölzstrukturen und Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern und Gärten ergeben sich zudem vielfältige Wechselbeziehungen.

Im Zuge der Kartierungen wurden im Teilbereich MU 4 / WA 3 elf Arten als kartiert. Weitere Arten nisten in den unmittelbar angrenzenden Flächen, unter anderem in dem unmittelbar östlich angrenzenden Baumbestand. Aufgrund der umliegenden Wälder, Gehölzstrukturen und Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern und Gärten ergeben sich zudem vielfältige Wechselbeziehungen.

**Tabelle 17: Innerhalb des Untersuchungsgebietes MU / WA nachgewiesene Vogelarten (nummeriert)**

	Arten		Status	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	deutscher Name	wissenschaft- licher Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 <sup>1)</sup>	Rote-Liste BB D		
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2+Rs	+1	Ba	§	1	1		
	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	1Rs	+1	Hö	1	2a	3		
	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Rs	+1	Hö	§	2a	3		
2.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1	+1	Hö	§	2a	3		
3.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	1+Rs	0	Bo	§	1	1		
4.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	+2	Bu	§	1	1		
	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1Rs	-1	Bu	§	1	1		
	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Rs	0	Bo	§	1	1		
5.	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	1	+1	Hö	§	2a	3		
	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Rs	-1	Hö/Ni	§	2a	3		
	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Rs	-1	Hö	§	2a	3		3
6.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	2	0	Bu	§	1	1		
	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Rs	-1	Ba	§	1	1		
	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	1Rs	-1	Ni	§	2a	3	V	V
	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Rs	+1	Bo	§	1	1		
7.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1	0	Bo	§	1	1		
8.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1+1Rs	-1	Ni	§	2a	3		
	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rs	0	Hö/Ni	§	1	1		
	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	>3Rs	0	Hö	§	2a	3		
9.	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1+1Rs	0	Ba	§	1	1		
10.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	-1	Bu	§	1	1		
	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Rs	-2	Ba	§	1	1		
11.	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1	-2	Bu	§	1	1	V	

**Legende:**

**Status**  
 1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere  
 Rs - Randsiedler

**Trend nach RYSLAVY et al. (2011)**  
 0 = Bestand stabil  
 +1 = Trend zwischen +20% und +50%  
 -1 = Trend zwischen -20% und -50%  
 +2 = Trend > +50%  
 -2 = Trend > -50%

**Nistökologie**  
 Ba - Baumbrüter  
 Bu - Buschbrüter  
 Bo - Bodenbrüter  
 Hö - Höhlenbrüter  
 Ni - Nischenbrüter

**Schutz nach BNatSchG u. Vogelschutzrichtlinie (VRL)**  
 § - besonders geschützte Art  
 §§ - streng geschützte Art  
 I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)

**Rote-Liste**  
 BB - Brandenburg (RYSLAVY et al. 2008)  
 D - Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)  
 V - Art der Vorwarnliste

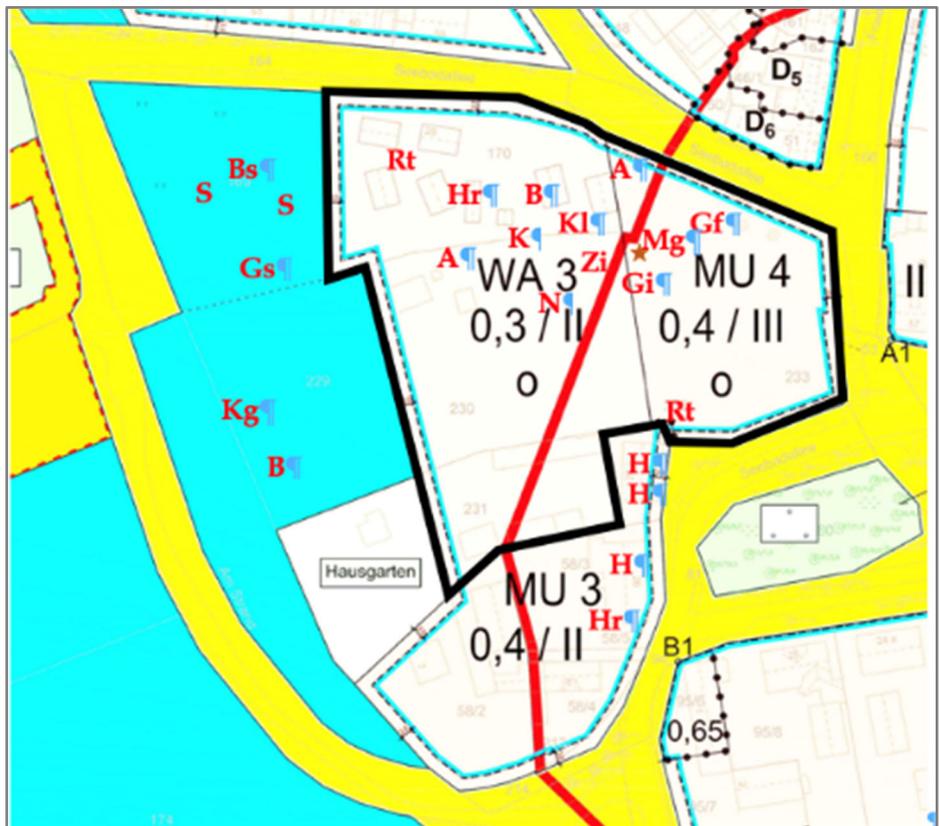
**Lebensstättenchutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:**

1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz  
 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

**Wann erlischt Schutz?**

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode  
 3 = mit der Aufgabe des Reviers

**Abbildung 20: Darstellung der Vogelreviere kartierter Teilbereich MU / WA**



- |                   |   |                         |   |                        |     |
|-------------------|---|-------------------------|---|------------------------|-----|
| A → - Amsel       | → | Gs → - Grauschnäpper    | → | Kl → - Kleiber         | → ¶ |
| B → - Buchfink    | → | H → - Haussperling      | → | Mg - Mönchsgrasmücke ¶ |     |
| Bs → - Buntspecht | → | Hr → - Hausrotschwanz   | → | N → - Nachtigall ¶     |     |
| Gi → - Girlitz    | → | K → - Kohlmeise         | → | S → - Star ¶           |     |
| Gf → - Grünfink   | → | Kg → - Klappergrasmücke | → | Rt → - Ringeltaube     | → ¶ |
| →                 | → | →                       | → | Zi → - Zilpzalp ¶      |     |
| ★                 | → | →                       | → |                        |     |
- ★ - Standort des Fuchsbaus → → ¶

**Quelle: Faunistischer Fachbeitrag für die Teilflächen MU 4 und WA 3, Scharon**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen (RYSLAVY et al. 2019).

In die Vorwarnliste des Landes Brandenburg ist der im Gebiet MU 4 / WA 3 nistende Girlitz eingestuft.

### **6.2.3 Dauerhaft geschützte Lebensstätten**

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Das betrifft im Untersuchungsgebiet des MU 4 / WA 3 die Niststätten der Arten Hausrotschwanz, Kleiber und Kohlmeise. Wobei Hausrotschwanz und Kohlmeise in Öffnungen und Nischen der offenen Gebäude nisteten. Es konnte auch ein Revier des Höhlenbrüters Kleiber (*Sitta europaea*) festgestellt werden. Dieser Nachweis deutet auf die Anwesenheit von mind. einer Baumhöhle hin. Möglicherweise wurde die Höhle wegen der Höhe und des Alters der vorhandenen Bäume während des Absuchens nicht gefunden.

### **6.2.4 Reptilien (Zauneidechse)**

Der einzige Bereich, in dem Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse vorliegen, ist der Teilbereich MU 4 / WA 3. Es konnte allerdings auch hier kein Nachweis der Art erbracht werden. Als Gründe für das Fehlen kommen in Betracht:

- Die Fläche ist durch die umliegenden Barrieren, wie Straßen, Siedlungsgebiete, Wälder frischer Standorte u. a., verinselt, sodass eine Besiedelung von in der Umgebung vorhandenen Vorkommen nicht möglich ist.
- Aufgrund der Vornutzung sind größere Bereiche verdichtet, sodass eine Besiedelung eingeschränkt wird.
- Auf der Fläche wurden regelmäßig Katzen beobachtet. Katzen sind Freßfeinde der Zauneidechse und können vor allem kleine Bestände dezimieren.

### **6.2.5 Lurche (Amphibia)**

Innerhalb der Teilfläche MU 4 / WA 3 waren zwei kleine Gewässer vorhanden. Dabei handelte es sich um einen Swimmingpool und einen Gartenteich (beide auf dem verlassenen Kleingartengelände). Der Gartenteich führte nur nach Niederschlägen Wasser, das schnell wieder abfloss. Der Swimmingpool führte bis zur gezielten Entwässerung relativ dauerhaft Wasser.

Im Pool wurde die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und deren Larven festgestellt. Die Art ist in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU eingestuft und gehört damit zu den europarechtlich streng geschützten Arten. In Brandenburg ist sie nicht gefährdet, deutschlandweit zählt sie zu den gefährdeten Arten.

Der Swimmingpool stellt allerdings eine Falle für die dort lebenden Knoblauchkröten und auch andere Wildtiere dar. Die Knoblauchkröte konnte nicht eigenständig aus dem Pool abwandern. Es wurde die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eingeholt und die Tiere und Larven in ein geeignetes Gewässer in der Umgebung umgesetzt. Gleichzeitig wurde dafür gesorgt, dass der Pool kein Wasser mehr führt, um die Attraktivität zu verringern und das Risiko für eine Neuansiedlung zu minimieren.

### **6.2.6 Xylobionte Käferarten**

Die vorhandenen Alteichen auf dem Teilbereich MU 4 / WA 3 sind nicht vom Heldbock besiedelt. Für eine Besiedelung sind sie noch zu vital und möglicherweise zu isoliert im Verbund mit umliegenden Vorkommen. Auch für die Ansiedlung durch den Eremit gab es keine Hinweise. Geeignete Laubbäume mit Mulmstellen, die dies ermöglichen, konnten nicht festgestellt werden.

### **6.2.7 Säugetiere**

Im Teilbereich MU 4 / WA 3 wurden mehrfach Igel (*Erinaceus europaeus*) auf den Grundstücken beobachtet. Die vorhandenen Gehölzablagerungen können vom Igel als Tages- und Winterquartier genutzt werden.

Im Nordwesten der Teilfläche befindet sich ein genutzter Bau des Rotfuchses (*Vulpes vulpes*). Der Nachweis erfolgte durch Spuren. Im Zeitraum von März bis Juli ist es möglich, dass sich Jungtiere im Bau befinden.

### **6.2.8 Abschichtung-Ausschlussverfahren für alle drei untersuchten Bereiche**

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage der Untersuchungsgebiete und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*).
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen (*Formica spec.*) gefunden.

### **6.3 Konflikte und Maßnahmen**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass abgesehen von den Änderungsbereichen die Planung keine großflächig wirkenden Veränderungen des Lebensraumes der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verursacht. Die denkbaren Beeinträchtigungen finden punktuell auf einzelnen Grundstücken und im Rahmen von Einzelbaumaßnahmen statt. Die Planung ist weiterhin darauf ausgerichtet, den Bestandscharakter als historisch geprägtes Siedlungsgebiet mit Dorfcharakter zu erhalten. Es ist daher i. d. R. davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Funktionen im ökologischen Zusammenhang erhalten bleiben (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

#### **6.3.1 Fledermäuse**

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig, dauerhaft geschützten Lebensstätten.

Der Nachweis eines Fledermausquartiers konnte in keinem der untersuchten Teilbereiche MU 4/WA 3) für Gebäude oder Bäume erbracht werden.

Die für eine Fällung vorgesehenen Bäume sollten unmittelbar vor der Fällung erneut begutachtet werden, da es jederzeit zur Anlage von für Fledermäuse geeigneten Strukturen kommen kann (z. B. Spechthöhlen). Auch die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind direkt vor Beseitigung erneut zeitnah zu überprüfen. Sollte bei der Kontrolle ein Art- bzw. Quartiernachweis erbracht werden, ist ein Antrag auf Befreiung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Für beseitigte Quartiere als ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten wären Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des vorhandenen Quartiers haben.

Es konnten 8 verschiedene Fledermausarten erfasst werden, die jagen den gesamten (westlichen) Geltungsbereich nutzen. Da die Nachweise insgesamt im Zusammenhang mit den umliegenden Altbaumbeständen und der Quartiere bietenden Bausubstanz stehen. Alle Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Tierarten. Vier Arten gehörten laut Brandenburger Rote-Liste zu den gefährdeten Arten, zwei Arten sind potenziell gefährdet und eine Art gilt als stark gefährdet.

Da kein direkter Bezug dieser Arten zu den betroffenen Gebieten hergestellt werden konnte und im Wesentlichen die angrenzenden Bereiche erhalten bleiben, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Funktionen im ökologischen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) und es so zu keiner wesentlichen Verschlechterung der betroffenen Arten kommt.

Auf die zu hunderten über dem Rangsdorfer See beobachteten Fledermäuse geht von den Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches keine wesentliche Gefährdung aus.

Als allgemeine Schutzmaßnahmen macht der Gutachter folgende Empfehlungen:

- Erhalt und die Förderung von Altbaumbeständen sowie linearer Gehölzstrukturen als wichtige Jagdkorridore von Fledermäusen,
- Erhaltung von blütenreichen Krautfluren im Abstandsgrün,
- Verwendung heimischer und standortgerechter Arten für Gehölzanpflanzungen,
- Dachbegrünung als Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

### **6.3.2 Vögel**

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG).

In den Teilflächen MU 4 / WA 3 wurden 11 verschiedene Arten kartiert.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen (RYSLAVY et al. 2019).

In die Vorwarnliste des Landes Brandenburg ist der in MU 4 / WA 3 nistende Girlitz eingestuft. Bei allen anderen Arten handelt es sich um allgemein übliche, weit verbreitete Arten.

Bei der überwiegenden Anzahl der Vogelarten handelt es sich um sogenannte Freibrüter wie Boden-, Baum- und Buschbrüter. Die Nester dieser Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen des Nestes geschützt.

Die geplante Umnutzung wird zur Beseitigung von Revieren führen, allerdings kann aufgrund der Umgebung und den betroffenen Arten davon ausgegangen werden, dass die Arten in den umliegenden Flächen neue Lebens- und Fortpflanzungsstätten finden, sodass es nicht zu einem Verbotstatbestand kommt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden wie Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes MU 4 / WA 3 betrifft dies die Arten Hausrotschwanz, Kleiber und

Kohlmeise. Hausrotschwanz und Kohlmeise nisteten in Öffnungen und Nischen der offenen Gebäude auf der Fläche WA 3. Der Kleiber bevorzugt Baumhöhlen. Diese Höhle konnte aufgrund des Alters und der Höhe der Bestandsbäume nicht gefunden werden.

Die Gebäude sollten außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und Februar entfernt werden. Ist das nicht möglich, sind die Gebäude vor dem Abriss auf ein Vorhandensein von Niststätten mit Entwicklungsstadien (Eier, Nester) abzusuchen. Im Falle eines Nachweises kann es bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu Einschränkungen im Bauablauf kommen.

Im Falle der Beseitigung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Das können Ersatzniststätten an verbleibenden Bäumen oder neu errichteten Gebäuden sein. Die faunistischen Gutachten geben Hinweise zur Anbringung und zu möglichen Modellen.

Als allgemeine Schutzmaßnahmen macht der Gutachter folgende Empfehlungen:

- Die Altbäume auf den Flächen sollten aufgrund ihrer schweren Ersetzbarkeit nach Möglichkeit erhalten werden. Das betrifft vor allem heimische und ökologisch wertvolle Arten, wie bspw. Eichen und Linden.
- Neugestaltetes Abstandsr Grün sollte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von >4 m aufweisen sollten. Förderlich sind breite und ungestörte Hecken mit Überhältern im Randbereich.

### **6.3.3 Säugetiere**

Auf der Untersuchungsfläche MU 4 / WA 3 konnten Igel festgestellt werden, die die vorhandenen Gehölzablagerungen als Tages- und / oder Winterquartier nutzen.

Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen und andere als Tages- und Winterversteck geeignete Strukturen vor der Beseitigung bezüglich einer Nutzung durch den Igel überprüft werden. Gehölz- und Laubablagerungen sind sorgfältig abzutragen. Da sich die Tiere von Oktober / November bis März / April, also in dem Zeitraum, in dem die Gehölzentfernung nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG möglich ist, im Winterschlaf befinden, muss die Gehölzentfernung besonders sorgfältig erfolgen. Vorhandene Gehölzablagerungen sollten außerhalb der Zeit, in dem sich der Igel im Winterschlaf befindet, abgetragen werden. Gefundene Tiere können u. a. in umliegende Gärten umgesetzt werden.

Gehölzschnitte sollten sofort entfernt und nicht auf dem Grundstück gelagert werden, damit sie nicht vom Igel besiedelt werden können.

Im Nordwesten der Teilfläche MU 4 befindet sich ein genutzter Bau des Rotfuchses. Im Zeitraum von März bis Juli können sich Jungtiere im Bau befinden. Nur wenn ausgeschlossen werden kann, dass Jungtiere im Bau sind, sollte dieser entfernt werden. Ab Juli haben die Jungfüchse ein Alter, dass sie mit der Fähe vergrämt werden können.

### **6.3.4 Lurche (Amphibia)**

Für diese Artengruppe besteht ein allgemeines Konfliktpotenzial bei Bauvorhaben, auch im weiteren Uferbereich des Sees, wie die Funde im Untersuchungsgebiet nachwiesen. Die zukünftigen Baufelder können potenziell als Landlebensraum oder als Migrationsbereich dienen.

Baumaßnahmen werden durch Schutzzäune, ggf. auch durch Versteckstrukturen geschützt. Es erfolgt eine naturschutzfachliche Baubegleitung.

### **6.3.5 Stellplatz auf Sportplatz**

Die Errichtung eines Überlauf-Parkplatzes auf dem Sportplatz wurde erst in die Planung aufgenommen, nachdem die faunistischen Untersuchungen durch Herrn Scharon abgeschlossen waren. Darum soll hier eine eigene Potenzialeinschätzung auf der Grundlage der Biotoptypen vorgenommen werden.

Die Lebensraumbedingungen für Tiere sind als langjährig, überwiegend intensiv genutztem Fußballplatz des SV Rangsdorf 28 e. V. durch die entsprechende Nutzung vorgeprägt. Der hintere (westliche) Bereich wurde zwar weniger intensiv bespielt, aber dennoch regelmäßig (z. B. als Übungsplatz) genutzt. Die Fläche war zum Zeitpunkt der Kartierung im Unterschied zum intensiv bespielten Platz mit Intensiv-Sportrasen eher als artenarmer Zierrasen ausgeprägt und randlich mit Bäumen bepflanzt.

Geplant ist die Errichtung eines begrünten, nur gelegentlich genutzten Parkplatzes, der als Schotterrasen aufgebaut und mit naturnaher Eingrünung mit Gehölzen bepflanzt werden soll. Die bestehenden Gehölzpflanzungen bleiben erhalten.

Wegen der bestehenden eher ungünstigen Lebensraumbedingungen für Tiere wurde auf eine Untersuchung verzichtet. Die bestehenden Bedingungen werden sich voraussichtlich z. B. für Brutvögel und Insekten verbessert, weil der Aufbau naturnaher Gehölzbestände vorgesehen ist.

Darüber hinaus sollten vorsorglich bauvorbereitende Maßnahmen im Winter (Oktober bis Februar) außerhalb der Aktivitätszeit von Tieren stattfinden (Bauzeitenregelung).

## **6.4 Zusammenfassung der Maßnahmen**

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht nur in den dargestellten Änderungsbereichen zu beachten. Sie gelten unabhängig davon flächendeckend auch in Bestandsgebieten. Die nachfolgenden Maßnahmen sind daher grundsätzlich zu empfehlen.

Eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung. Grundsätzlich gilt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für alle Maßnahmen mit Bäumen und Gehölzbeständen ein allgemeines Fällverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September. Bei Bau- und Fällarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln können die genannten Verbotstatbestände vermieden werden.

Bei Bauvorhaben und Baumfällungen ist nachzuweisen, dass keine dauerhaft geschützten Lebensstätten (insbesondere Baumhöhlen oder Nischen an Gebäuden) betroffen sind (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Höhlen- bzw. Nischenbrüter nutzen ihre Niststätten über mehrere Jahre, weshalb diese als dauerhaft geschützte Lebensstätten ganzjährig geschützt sind. Dazu zählen Höhlen an Bäumen und Nischen an Gebäuden.

Beim Nachweis von Fledermausquartieren bzw. gebäudebrütenden Vogelarten, die im Zuge von Bau- oder Abriss-Maßnahmen auftreten, sollten die erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dazu kann die Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder Nisthöhlen für Brutvögel gehören.

Bei der Fällung von alten Laubbäumen (insbesondere Eichen, aber auch Buchen) ist neben der Untersuchung hinsichtlich Baumhöhlen auch eine Untersuchung im Hinblick auf eine

Besiedlung durch Eremit und Heldbock durchzuführen. Bei einer Feststellung sind Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Schutz wandernder Lurche sollen Baustellen mit einem Schutzzaun umstellt werden.

## **7. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

## **8. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **9. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

## **10. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor. Die erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen werden aufgrund der relativ geringen Belastung in der Bestandssituation als unerheblich bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

## **11. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar, da die zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht absehbar sind. Bei den künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen. Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

## **12. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen und Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten, wenn davon ausgegangen wird, dass z. B. die Nutzung der Wasserflächen regelkonform stattfindet. Tankstellen sind planungsrechtlich ausgeschlossen.

In Rangsdorf und im weiteren Umfeld gibt es zwei genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß BImSchG, beide zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen: an der Ladestraße in Rangsdorf und in Jühnsdorf in der Gemeinde Blankenfelde – Mahlow, die ausreichend Abstand zum Plangebiet haben.

## **13. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Klein-Venedig“, von 2001 an, in dem Reine Wohngebiete und ihre Erschließung festgesetzt wurden. Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ in Aufstellung. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan RA 14-3 „Uferzone“ in Aufstellung. Alle drei beziehen sich in den Grenzbereichen aufeinander.

Konfliktbehaftete Nutzungen werden sowohl in ihrer Nutzung nach innen, als auch in Ihre Nachbarschaft untersucht und vermieden.

Die Hapterschließungen aller vier Bebauungspläne bilden ein zusammenhängendes Netz. Die Verkehrsentwicklung und die sich daraus ergebende Belastung müssen im Zusammenhang gesehen werden. Die Hapterschließungsachse für alle Teilbereiche ist die Seebadallee.

## **14. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Insgesamt ist die thermische Situation des Plangebiets als günstig zu bewerten.

Die geplanten Grünfestsetzungen wirken sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus (z. B. Einzelbaumpflanzungen, Befestigung von Wegen und Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise).

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

## **15. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei den durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden absehbar keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Tankstellen sind ausgeschlossen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## **16. Zusätzliche Angaben**

### **16.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleiches erfolgt nach den Hinweisen zum Vollzug zur Eingriffsregelung (HVE) Brandenburg. Die Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Bestandes.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Biotopkartierung
- faunistische Untersuchungen
- Fachgutachten zum Immissionsschutz (Schalltechnische Untersuchung)

### **16.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen in den Baugebieten sowie der öffentlichen Grünfläche.

### **16.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

#### Anlass und Ziel

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des historischen Dorfkerns, sowie des unmittelbaren Umfeldes. Dabei soll der ortstypische Charakter im alten Dorf von Rangsdorf erhalten und der Rahmen für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns geschaffen werden.

In Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der öffentlich diskutiert wurde. Die für den Bebauungsplan relevanten Themen wurden in die Planung aufgenommen. Die meisten Regelungen im Bebauungsplan sind am Bestand orientiert. Eine neue Nutzung bzw. Bebauung ist nur an wenigen Stellen im Plangebiet vorgesehen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Größe durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. Vor allem im Bereich des Dorfkerns und in dessen unmittelbar umliegenden Bereichen besteht eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Gemeinbedarf und Gewerbe. Dazu zählen u. a. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (evangelische Kirche, Gemeindehaus und Seniorenresidenz). Darüber hinaus gibt es über das gesamte Plangebiet verteilt zahlreiche nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und mehrere gastronomische Betriebe.

## Umweltprüfung

Im Umweltbericht erfolgt die Umweltprüfung, indem die Belange von Natur und Landschaft im Bestand und im Hinblick auf die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen untersucht werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst. Es wurden Fachgutachten zu den Themen Schallschutz und Artenschutz erarbeitet. Die Ergebnisse werden zusammenfassend in der Umweltprüfung dargestellt.

Naturräumlich liegt Rangsdorf in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Im Geltungsbereich treffen beide Naturräume aufeinander. Die Grenze der Naturräume ist durch einen Höhengsprung gekennzeichnet.

Für das Plangebiet wurde eine Biotopkartierung erstellt. Hierbei wurden auf den hoch liegenden Flächen zusammenhängende Siedlungsflächen zusammen mit dem historischen Dorfkern kartiert. Die naturräumliche Grenze ist durch Laubwaldbestände gekennzeichnet.

Da der historische Dorfkern zum Plangebiet gehört, befinden sich hier alte Hofstellen, denen im Nahbereich ursprünglich landwirtschaftliche, heute als Gärten genutzte Flächen zugeordnet sind.

## Artenschutz

Für Bereiche, in denen Änderungen bzw. eine Neubebauung zu erwarten sind, wurden durch einen Fachgutachter methodische Untersuchungen durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass Fledermäuse das Plangebiet auf dem Weg zum See durchfliegen, in den untersuchten Gebieten aber keine Quartiere nachgewiesen werden konnten. Die leerstehenden Gebäude wurden untersucht. Der See ist ein wichtiges Jagdgebiet für alle festgestellten Fledermausarten. In den untersuchten Teilgebieten wurden insgesamt 11 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen keine selten oder nach Anhang I der EU-Richtlinie geschützt ist. Es wurden mehrere dauerhaft geschützte Niststätten von Höhlen- und Nischen-Brüter festgestellt. Es wurden aber keine Reptilien oder Hinweise auf streng geschützte Großkäfer gefunden. Bei der Kartierung der Änderungsbereiche wurden Amphibien, die bei ihren Wanderungen in ungenutzte Swimmingpools geraten waren, gerettet, aber keine natürlichen Habitate festgestellt. Vor Bau- und Abrissmaßnahmen muss generell bei geeigneten Lebensstätten geprüft werden, ob sie aktuell besiedelt sind. Es sind zum Schutz verschiedener Tierarten bestimmte Bauzeiten und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## Naturschutzrechtlicher Eingriff

Der weitaus größte Flächenanteil des Plangebietes wird bestandsorientiert festgesetzt. Eine zusätzliche Bebauung, die durch Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter, ausgeglichen werden müssen, ergibt sich nur für wenige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Hier wurde versucht, den Eingriffen Ausgleichsflächen zuzuordnen. Ein großer Teil der Eingriffe kann auf diese Weise kompensiert werden. Für einen privaten Verursacher wird eine externe Maßnahme in einem Flächenpool der BADC GmbH mittels städtebaulichem Vertrag vereinbart.

## Lärmschutz

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erarbeitet, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ einschließlich der in das Bebauungsplanverfahren RA 14-3 „Uferzone“ betrachtet. In diesem

wurden die Themen Anlagenlärm (wegen des Hotels), Freizeitlärm (wegen der Badestelle) und Verkehrslärm differenziert betrachtet.

Die Immissionsrichtwerte werden anlagenbezogen beim Hotelstandort eingehalten. Für den Freizeitbereich (Badestelle) werden Handlungsempfehlungen gegeben, die sich auf die Drosselung der Lautsprecheranlagen bzw. Ausschluss nächtlicher Veranstaltungen bezieht.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind Regelungen z. B. zum Einbau von Schallschutzfenstern und der Einhaltung von Bauschalldämm-Maße bei Neubauten zu beachten.

## **16.4 Referenzliste der Quellen**

### **16.4.1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr.21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

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])

Europäische Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL, 2000/60/EG)

Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. [Nr. 24] vom 21. Juni 2006, S. 434)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg [Nr. 9], S. 215 ff)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I 1328)

Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002, in Kraft seit 18. Juli 2002

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23. Januar 2012, geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, Nr. 05)

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“ vom 27. April 1998 (GVBl. II/98, S. 382)

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung vom 7. August 2006 (GVBl. II/06, Nr. 25)

Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern (Bäume, Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Relikte natürlicher Wälder) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27. April 2015

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 Nr. 15)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Satzung der Gemeinde Rangsdorf für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentsorgungssatzung) vom 17. Dezember 2012

Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 30. Juni 2020

#### **16.4.2 Sonstige Quellen**

EBA (Eisenbahnbundesamt): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)

Kalbe, L.; L. Henschel, L. (2005): Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) Nuthe-Nieplitz-Niederung“, in: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 14 (3,4) 2005, 137-139

Landesvermessung Geobasisinformationen Brandenburg (LGB): BrandenburgViewer

Landschaftsplan, Gemeinde Rangsdorf (2008): Landschaftsplan, bearb. durch das Büro Stefan Wallmann, Berlin

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam

Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU): Steckbrief Seen EU-WRRL (2017)

Landesamt für Umwelt Brandenburg: Fachdaten in APW Auskunftsplattform Wasser, Zugriff 29.05.2020

LRP - Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010): Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (2018): Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg, Kurzfassung des Managementplans für das Gebiet Zülow-Niederung, Landesinterne Nr. 626, EU-Nr.DE 3746-309. Potsdam

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (2019): Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg 2019, LfU, Potsdam

Ministerium für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2020): Badegewässerprofil nach Art. 6 der Richtlinie 2006/7/EG und § 6 der Verordnung über die Qualität und Bewirtschaftung der Badegewässer von 06.02.2008 (BbgBadV)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

### **III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

#### **1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT**

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung und der Erhalt des ortstypischen Charakters im Bereich des alten Dorfkernes, die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung und die Sicherung eines belebten Ortszentrums. Weiter sollen die Grün- und Waldflächen am Rangsdorfer See als „Pufferzone“ (Lärm, Ortsbild) gesichert und eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der Sportplatzfläche in der Birkenallee für den Zeitraum nach der geplanten Verlagerung des Sportplatzstandortes gewährleistet werden. Weiterhin sollen die Grünflächen am Kurparkring als bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See gesichert werden.

#### **2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 21.11.2016 und der 2. Änderung vom 23.03.2023 ist der Bebauungsplan entwickelbar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der genehmigten 2. Änderung des FNP 3 Anpassungen vorgenommen worden, die die Entwicklung aus dem FNP gewährleisten:

Der Änderungsbereich ÄF8 bereitet die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes planungsrechtlich vor. Durch die Änderung der Darstellung eines Teilbereiches westlich des Dorfgangers von Grün-/ Waldfläche in eine Wohnbaufläche ist das im Bebauungsplan in diesem Bereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) aus der 2. Änderung des FNP entwickelbar.

Der zweite relevante Änderungsbereich ÄF11 umfasst innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes den Dorfganger im Bereich um die Seebadallee und ändert die Darstellung in diesem Bereich von Wohnbauflächen hin zu Gemischten Bauflächen. Zudem wird die Änderung des Dorfgangers mit der evangelischen Kirche und dem Gemeindezentrum als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Durch die Ausweisung dieser Bereiche im Bebauungsplan als Urbane Gebiete (MU) und als Fläche für den Gemeinbedarf sind diese Festsetzungen aus der 2. Änderung des FNP entwickelbar.

Der Änderungsbereich ÄF17 sieht eine Änderung in der Darstellung der Flächen des Anglervereins und des Seesportclubs am Rangsdorfer See zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Flächen als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Wassersport vor. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes RA 14-2 relevant ist die Änderung der Darstellung nördlich des Zinnowitzer Weges als Wohnbaufläche in eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Durch die Ausweisung dieses Bereichs im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist dieser aus der 2. Änderung des FNP entwickelbar.

Im Übrigen entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und sind daher aus ihm entwickelbar.

#### **3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

##### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest und unterscheidet dabei neun Baugebiete

(Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, Urbane Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4).

### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5**

Für den nördlichen Bereich zwischen den Straßen Friedensallee, Gartenweg, Mühlenweg und Seebadallee soll das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen das Allgemeine Wohngebiet WA 2 im südlichen Bereich des Plangebietes östlich der Birkenallee, das Allgemeine Wohngebiet WA 3 westlich des Dorfangers, das Allgemeine Wohngebiet WA 4 im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der westlichen Seite der Lindenallee und das Allgemeine Wohngebiet WA 5, das umgrenzt wird von der Seebadallee im Süden, der Lindenallee im Westen, dem Fischerweg im Norden und der Friedensallee im Osten, festgesetzt werden.

Diese Gebiete lassen sich nach den bestehenden Nutzungsarten als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO charakterisieren. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung bestehen nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

Entsprechend dem derzeitigen Charakter der Gebiete und der städtebaulichen Zielsetzung, diese zu erhalten, werden diese Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hierbei werden mit der Textfestsetzung Nr. 1.1 die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### TF 1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### **Zulässige Nutzungen**

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen, dementsprechend sind Wohngebäude zulässig. Außerdem sind die der Versorgung dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes, die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung und Sicherung eines belebten Ortszentrums zu gewährleisten, sollen Schank- und Speisewirtschaften überwiegend in den Urbanen Gebieten im Bereich des Dorfangers vorzufinden sein. Daher wird die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine ausnahmsweise zulässige Nutzung umgewandelt.

## **Unzulässige Nutzungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen, der Unvereinbarkeit mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und da sie bisher nicht vorhanden sind, nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Gemeinde Zulassungsmöglichkeiten. Die Eigenart der Allgemeinen Wohngebiete bleibt gewahrt.

### **3.1.2 Urbane Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4**

Für den südlichen Bereich zwischen den Straßen Friedensallee, Gartenweg, Mühlenweg und Seebadallee soll das Urbane Gebiet MU 1 festgesetzt werden. Zudem sollen das Urbane Gebiet MU 2 entlang der südlichen Seite der Seebadallee und dem zentralen Bereich des Dorfgangers, sowie die Urbanen Gebiete MU 3 und MU 4 westlich des Dorfgangers festgesetzt werden.

Mit der geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4, die durch das Nebeneinander von Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen gewerblicher Nutzung gekennzeichnet sind, soll gewährleistet werden, dass in den Bereichen um den Dorfganger die formulierte städtebauliche Zielstellung der Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns und die Sicherung eines belebten Ortszentrums umgesetzt werden kann.

Die Gebietskategorie Urbanes Gebiet ermöglicht eine Nutzungsmischung von Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben, sowie von Wohnnutzungen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gegenseitige potenzielle Störungen sollen auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben, damit die für das Urbane Gebiet angestrebte Funktionsmischung gewährleistet werden kann.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, diese zentralen, um den Dorfganger gelegenen Gebiete zu stärken und weiterzuentwickeln, werden diese Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Hierbei werden mit der Textfestsetzung Nr. 1.2 die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

#### TF 1.2

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sind Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## **Zulässige Nutzungen**

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind außerdem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Über die allgemein zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen hinaus werden keine ausnahmsweisen Nutzungen festgesetzt.

### **Unzulässige Nutzungen**

In den Urbanen Gebieten wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um Konflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen durch eine potenzielle Beeinträchtigung der „Wohnruhe“ und stadtgestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, störende Wirkungen von ihnen ausgehen und sie bisher nicht vorhanden sind, werden diese ausgeschlossen. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Gemeinde Zulassungsmöglichkeiten. Die Eigenart der Urbanen Gebiete bleibt gewahrt.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO bestimmt.

### **3.2.1 Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im WA 5 beträgt die festgesetzte GRZ 0,3 bis 0,4. Dabei leitet sich das Maß der baulichen Nutzung von der derzeitigen Bestandssituation, dem Planungsziel, den ortstypischen Charakter im alten Dorf von Rangsdorf zu erhalten sowie die Schaffung eines baulichen Rahmens für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns ab.

So hat die Vielzahl der Grundstücke im Plangebiet eine GRZ von bis zu 0,3. Die GRZ ist so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht bzw. die vorhandene Bestandsbebauung gesichert wird.

Für drei Grundstücke innerhalb des WA 5 ergibt sich aus der vermessungstechnischen Berechnung eine Überschreitung der für das WA 5 festgesetzten GRZ von 0,3 im Bestand. Dies betrifft die Grundstücke Friedensallee 2, Lindenallee 15 (jeweils Teilgebiet D<sub>2</sub> – GRZ von 0,35) sowie den Fischerweg 2 (Teilgebiet D<sub>3</sub> – GRZ von 0,4). Mit der Festsetzung der erhöhten GRZ für die o. g. Grundstücke wird der Sicherung des Bestandes und somit den privaten Belangen Rechnung getragen. Dadurch wird das Vorhandene planungsrechtlich gesichert und eine Erneuerung sowie ein Wiederaufbau bei Abgang ermöglicht. Das Planungsziel des Erhalts und einer verträglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des Dorfkerns und der Entwicklungsrahmen des Ortskerns bleiben dabei gewahrt.

Die Erhöhung der im Vergleich zur ansonsten im WA 5 festgesetzten GRZ kann aber auch noch durch weitere städtebauliche Gründe begründet werden. Sie ergibt sich für die Friedensallee 2 und den Fischerweg 2 aus der besonderen Lage und Bebauung der beiden Grundstücke. So ist das Grundstück Fischerweg 2 das mittlere Grundstück eines kleinen Reihenhauskomplexes. Das Grundstück der Friedensallee 2 bildet das südliche Eckgrundstück des WA 5 mit historisch gewachsener, gewerblicher Nutzung durch eine Fleischerei, die unter anderem die Versorgungsfunktion des Gebiets von Bedeutung ist. Bei

der Lindenallee 15 handelt es sich um ein kleines Baugrundstück, welches im Bestand bereits geringfügig dichter bebaut ist. Die GRZ für alle Grundstücke im WA 5 befindet sich innerhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete.

Für die Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 wurde so gewählt, um dem Bestand ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren bei gleichzeitiger Wahrung der behutsamen Einfügung in den dörflichen Charakter von Rangsdorf. Nach der vermessungstechnischen Berechnung weisen zwei Baugrundstücke, die Birkenallee 1 und die Seebadallee 20a (jeweils Teilgebiet D<sub>4</sub>), eine höhere GRZ im Bestand auf. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um kleine Baugrundstücke, die jeweils durch Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein Vierseithof befand, entstanden. Für diese Grundstücke wird daher eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen und eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um diese in ihrem Bestand zu sichern. Die GRZ befindet sich somit innerhalb des Orientierungswertes für Urbane Gebiete. Mit der Festsetzung der erhöhten GRZ für die o. g. Grundstücke wird der Sicherung des Bestandes und somit den privaten Belangen Rechnung getragen. Dadurch wird das Vorhandene planungsrechtlich gesichert und eine Erneuerung sowie ein Wiederaufbau bei Abgang ermöglicht. Das Planungsziel des Erhaltes einer verträglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des Dorfkerns und der Entwicklungsrahmen des Ortskerns bleiben dabei gewahrt.

Für die westliche der beiden Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Dorfangers wird das Maß der baulichen Nutzung über eine am Bestand orientierte zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese beträgt 350 m<sup>2</sup> für die Fläche des Gemeindezentrums und sichert die bestehenden Nutzungen. Die denkmalgeschützte Dorfkirche wird durch eine Baukörperausweisung festgesetzt, sodass das Denkmal in seiner Form baurechtlich gesichert wird. In der Planzeichnung wird die enge Baukörperausweisung dadurch zum Ausdruck gebracht, dass auf eine zahlenmäßige Festsetzung der zulässigen Grundfläche verzichtet wird. Stattdessen wird durch folgende textliche Festsetzung klargestellt, dass sich die zulässige Grundfläche aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Die durch Baugrenzen umschriebene Fläche kann damit vollständig überbaut werden.

### TF 2.1

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete WA 3 und MU 4 sollen die für das geplante Bauvorhaben notwendigen Stellplätze, die sich aus der Stellplatzsatzung ergeben, in einer Tiefgarage konzentriert werden, um die Grundstücksflächen frei von Kfz-Verkehr und oberirdischen Stellplätzen zu halten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu schaffen. Dem Kopfgrundstück am westlichen Dorfanger kommt eine städtebauliche Verbindungsfunktion zwischen dem das Plangebiet prägenden Dorfanger und dem Rangsdorfer See zu. Die hier angestrebte hochwertige Wohn- und Freiraumqualität soll erhalten und gestärkt werden. Somit soll zudem das Orts- und Landschaftsbild des historischen Dorfangers gewahrt werden, indem keine diffusen Stellplatzanlagen innerhalb des Wohnquartiers errichtet werden. Dies trägt darüber hinaus zu einer Stärkung des angrenzenden Naturraums bei. Des Weiteren wird die Wohnruhe sowohl für die

angrenzenden Wohngebiete als auch für das neue Quartier gewahrt, indem Geräuschspitzen durch z. B. das Zuschlagen von Autotüren vermieden werden.

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Da im Bereich des WA 3 und MU 4 die nach BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht ausreicht, um die Tiefgarage zu realisieren, wurden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen (TF 2.2 und 2.3) ergänzend getroffen.

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushaltes und aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Teile der Tiefgarage mit einer mindestens 80 cm betragenden Schicht Mutterboden und/oder Pflanzsubstrat zu überdecken sind (s. TF 4.8).

Oberirdische Stellplätze und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Urbanen Gebiet MU 4 sollen deshalb unzulässig sein (s. Kapitel III.3.4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze).

#### TF 2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### TF 2.3

Im Urbanen Gebiet MU 4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Des Weiteren ergeben sich aus der vermessungstechnischen Berechnung für mehrere Baugrundstücke im Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes höhere Überschreitungen als durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) vorgesehen sind. Für diese Grundstücke werden daher mit der textlichen Festsetzung 2.4 die ausnahmsweisen zulässigen Überschreitungen, die über die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehen, für die betreffenden Grundstücke festgesetzt, um diese in ihrem Bestand zu sichern.

Für die Grundstücke Lindenallee 3, Lindenallee 4, Lindenallee 4b, Lindenallee 6, Am See 5, Gartenweg 7, Gartenweg 10, Seebadallee 61, Seebadallee 62, Friedensallee 3 und Fischerweg 4 im WA 1, WA 4 bzw. WA 5 werden Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer erhöhten GRZ von 0,5 bis 0,6 zugelassen. Die erhöhte GRZ für

die o. g. Grundstücke, die sich alle in einem Allgemeinen Wohngebiet befinden, liegt innerhalb des erhöhten Orientierungswertes von 0,6 für Allgemeine Wohngebiete.

Für die Grundstücke Birkenallee 1, Seebadallee 57 und Seebadallee 20 im MU 1 und MU 2 wird eine erhöhte GRZ von 0,7 bis 0,8 festgesetzt. Die erhöhte GRZ für die o. g. Grundstücke, die sich alle in einem Urbanen Gebiet befinden, liegt innerhalb des Orientierungswertes für Urbane Gebiete.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden weitere am Bestand orientierte Überschreitungen der erhöhten GRZ für die Grundstücke Lindenallee 15, Fischerweg 1 und Gartenweg 2 bis zu einer erhöhten GRZ von 0,65 bzw. 0,7 festgesetzt.

Eine Ausnahme innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bilden die Grundstücke Friedensallee 2 und 5 am nordwestlichen Dorfkern. Diese sind von einem hohen Anteil an Gewerbe (u. a. Metzgerei) geprägt und im Bestand bereits stark verdichtet. Um die Versorgungsfunktion für das Gebiet sicherzustellen, soll die aus dem Bestand abgeleitete Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,95 bzw. 1,0 und somit eine Überschreitung, die über die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgeht, zugelassen werden. Ebenso wird für das Flurstück 179 der Flur 5 eine erhöhte GRZ von 0,9 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Sonderfall, da dieses Flurstück als Stellplatz für die Grundstücke Fischerweg 1 – 3 dient und daher eine hohe Versiegelung aufweist. Mit der TF 4.2 ist festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig ist. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Innerhalb der Urbanen Gebiete werden weitere am Bestand orientierte Überschreitungen der erhöhten GRZ für die Grundstücke Birkenallee 2, Seebadallee 20a und Seebadallee 21 bis zu einer erhöhten GRZ von 0,85 bzw. 0,9 festgesetzt. Für die Grundstücke Birkenallee 1 und Seebadallee 20a wurde bereits eine höhere GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch die geringe Größe der Grundstücke und den vorhandenen hohen Grad der Versiegelung, ergeben sich die erhöhten Festsetzungen der GRZ.

Überwiegend befinden sich die aufgrund der vermessungstechnischen Berechnung vom Bestand abgeleiteten festgesetzten Überschreitungen der GRZ innerhalb der erhöhten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Urbane Gebiete. Für das gesamte Plangebiet betrachtet ergibt sich trotz der für einzelne Grundstücke festgesetzten Überschreitungen der erhöhten GRZ über die Orientierungswerte eine maßvolle Grundflächenzahl, da bereits die für die Baugebiete allgemein festgesetzte GRZ unter den Orientierungswerten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Mit den Festsetzungen zu den Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für die o. g. Grundstücke wird der Sicherung des Bestandes und somit den privaten Belangen Rechnung getragen. Dadurch wird das Vorhandene planungsrechtlich gesichert und eine Erneuerung sowie ein Wiederaufbau bei Abgang ermöglicht. Das Planungsziel des Erhalts und einer verträglichen sowie städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns und der Entwicklungsrahmen des Ortskerns bleiben dabei gewahrt.

#### TF 2.4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) für die Baugrundstücke:

- Lindenallee 4b (Flurstück 204 der Flur 5), Lindenallee 6 (Flurstück 160 der Flur 5), Am See 5 (Flurstück 9/2 der Flur 5), Gartenweg 7 (Flurstück 2/1 der Flur 10) und Gartenweg 10 (Flurstücke 74/2 und 197 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5,
- Seebadallee 61 (Flurstück 207 der Flur 5) und Lindenallee 3 (Flurstück 13 der Flur 5), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55,
- Seebadallee 62 (Flurstücke 17 und 18 der Flur 5), Friedensallee 3 (Flurstücke 46/4, 48, 49 und 162 der Flur 5), Lindenallee 4 (Flurstück 206 der Flur 5) und Fischerweg 4 (Flurstücke 106 und 223 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6,
- Lindenallee 15 (Flurstück 47/2 der Flur 5) und Fischerweg 1 (Flurstück 178 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65,
- Seebadallee 57 (Flurstück 60 der Flur 5) und Gartenweg 2 (Flurstücke 5/4 und 5/8 der Flur 10) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7,
- Birkenallee 1 (Flurstück 95/6 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75,
- Seebadallee 20 (Flurstück 222 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8,
- Birkenallee 2 (Flurstück 95/7 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85,
- Seebadallee 20a (Flurstück 221 der Flur 5), Seebadallee 21 (Flurstück 86 der Flur 5) und das Flurstück 179 der Flur 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9,
- Friedensallee 5 (Flurstück 42/2 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95,
- Friedensallee 2 (Flurstücke 46/1, 50 und 51 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0

in der Gemarkung Rangsdorf zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet differenziert festgesetzt. Das Plangebiet ist überwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. In einzelnen Fällen besitzen die Gebäude drei Geschosse. Dies trifft auf zwei Gebäude in der Lindenallee im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und ein Gebäude an der Friedensallee im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zu. Da sich die beiden dreigeschossigen Gebäude innerhalb des WA 4, zum einen räumlich voneinander getrennt, ein Gebäude im rückwärtigen Bereich der Lindenallee und das andere Gebäude im Norden der Lindenallee, befinden und durch die abgesenkte Topographie an diesen Stellen nicht die Wirkung einer Dreigeschossigkeit entsteht, werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Grundstücke der bestehenden dreigeschossigen Gebäude in der Lindenallee 4 und in der Lindenallee 12 (jeweils Teilgebiet D<sub>1</sub>) werden drei Vollgeschosse festgesetzt, um den Bestand zu sichern. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 findet aufgrund der differenzierten städtebaulichen Struktur eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung statt. Der östliche Teilbereich entlang der Friedensallee ist geprägt von einer dichten straßenseitigen Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung, sodass in diesem Bereich die vorhandene dreigeschossige Bestandsbebauung der Friedensallee 5 (Teilgebiet D<sub>1</sub>) festgesetzt wird. Im übrigen WA 5 dominiert eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, die daher auch festgesetzt wird, um sie in ihrem Bestand zu sichern. Ebenso ist das Allgemeine Wohngebiet WA 1 von einer zweigeschossigen Bebauung geprägt. Daher werden für das WA 1 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Festsetzung von 3 Vollgeschossen für die o. g. Baugrundstücke, die im Bestand bereits 3 Vollgeschosse aufweisen, wird der Sicherung des Bestandes und somit den privaten Belangen Rechnung getragen. Dadurch wird das Vorhandene planungsrechtlich gesichert und eine Erneuerung

sowie ein Wiederaufbau bei Abgang ermöglicht. Das Planungsziel des Erhalts und einer verträglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des Dorfkerns sowie der Entwicklungsrahmen des Ortskerns bleiben dabei gewahrt.

Die im Bereich des historischen Dorfkerns festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind geprägt mit einer Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen. Um den Charakter des historischen Dorfkerns zu erhalten und in seinem Bestand zu sichern, werden für das MU 1 und MU 2 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Der Bereich des Urbanen Gebiets MU 4 ist unbebaut und schließt nordwestlich sich an den Dorfkern an. Für das Gebiet liegt ein genehmigter Bauvorbescheid mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung vor. Durch den positiven Bauvorbescheid für das Grundstück des Baugebietes MU 4 könnte bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine dreigeschossige Bebauung umgesetzt werden. Aufgrund seiner Gültigkeit für 6 Jahre besitzt der Bauvorbescheid somit eine baurechtliche Relevanz.

Da dieser Bereich als Orientierungspunkt im Kreuzungsbereich der Seebadallee und der Friedensallee fungiert, wird zur städtebaulichen Akzentuierung des westlichen Abschlusses des Dorfkerns für das MU 4 eine Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Durch diese Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist ein behutsames Einfügen bei gleichzeitiger Akzentuierung der geplanten Bebauung in den westlichen Abschluss des historischen Dorfkerns möglich, ohne diesen jedoch zu überformen oder negative Auswirkungen auf diesen zu entwickeln.

Für das westlich an das Urbane Gebiet MU 4 anschließende Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird eine ortstypische zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, das Urbane Gebiet MU 3 und die westliche Fläche für Gemeinbedarf werden entsprechend der Bestandsbebauung zu deren Sicherung zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.3.1 Bauweise**

Das Plangebiet ist bis auf den historischen Dorfkern geprägt von einer offenen Bauweise. Um ein behutsames Einfügen der zu errichtenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Urbanen Gebiet MU 4, die im Westen des Dorfkerns direkt aneinandergrenzen, in die städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches und seinen angrenzenden Bereichen zu gewährleisten, wird die Bauweise als offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, festgesetzt. Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

#### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie ist erlaubt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang kann im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Bei einer Bebauung sind neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen (§ 6 BbgBO); es gilt jeweils die engere Vorschrift.

Die Baugrenzen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, der Urbanen Gebiete und der westlichen Gemeinbedarfsfläche sind in Form von Baufenstern festgesetzt und weisen in der Regel einen Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen bzw. der Baugebietsgrenze auf. Abweichungen hiervon sind im Bereich des Dorfangers gegeben. Ebenso bestehen Abweichungen im WA 1 und WA 5 bei den sich gegenüberliegenden zwei Gutsarbeiterhäusern mit Nebengebäuden in der Friedensallee 4 und 108, deren Eintragung in die Denkmalliste noch aussteht bzw. noch geprüft werden muss. Dies dient der Sicherung der beiden Gebäude. Die Baugrenzen werden aufgrund des historisch gewachsenen Bestandes zu dessen Sicherung in Teilbereichen des MU 1, MU 2 und MU 3 entlang der Straßenbegrenzungslinie der Seebadallee festgesetzt. Die für die Bebauung vorgegebenen Baufenster sind so dimensioniert, dass sie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulassen und somit einen flexiblen baulichen Rahmen schaffen. Die denkmalgeschützte Dorfkirche wird durch eine Baukörperausweisung festgesetzt, sodass das Denkmal in seiner Form baurechtlich gesichert wird.

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden weitestgehend in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen findet auf Grundlage der Straßenplanung der Straße Am Strand zwischen der Seebadallee und der Birkenallee einschließlich der Zufahrt zur Fläche für Stellplätze auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ statt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

##### TF 3.1

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird die Wegeverbindung, die sich am westlichen Rand der Grünfläche an der Birkenallee (derzeit Bereich des Sportplatzes) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Nord-Süd-Richtung zwischen den Straßen Am Strand und Zinnowitzer Weg erstreckt, festgesetzt.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird von der Seebadallee, nordwestlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ des Dorfangers im Bereich südwestlich des MU 4, südlich des WA 3 und südlich der Fläche B, sowie nördlich des MU 3 und der Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten bis zur Straße Am Strand festgesetzt. Es soll eine attraktive Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Dorfanger und dem Rangsdorfer See sowie den dortigen Nutzungen geschaffen werden. Da sich diese Wegeverbindung auf Flächen in privatem Eigentum befindet, wurde über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, dass der Eigentümer der Flurstücke 229, 230 und 233 der Flur 5 von Rangsdorf die unwiderrufliche Zustimmung zur Herstellung und Widmung des

öffentlichen Fuß- und Radweges auf seinen Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt (s. Kapitel III.3.10 Städtebaulicher Vertrag/Selbstverpflichtungserklärung). Die Übernahme der Flächen der Wegeverbindung erfolgt somit ohne Entschädigung.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes grenzt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans RA 21 „Klein Venedig“. In diesem befinden sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straßen Zinnowitzer Weg und Kurparkring. Im Südosten des Geltungsbereiches grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ an, in dem sich die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Puschkinstraße befindet. Zudem grenzt im Nordwesten des Geltungsbereiches an das WA 4 der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan RA 14-3 „Uferzone“ an. In diesem befindet sich die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Am See. Die Straßenanschlüsse werden daher in diesen Bereichen durch folgende textliche Festsetzung klargestellt:

#### TF 3.2

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E<sub>1</sub> und E<sub>2</sub>, zwischen den Punkten E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub> und E<sub>5</sub>, zwischen den Punkten E<sub>6</sub> und E<sub>7</sub> sowie zwischen den Punkten E<sub>8</sub> und E<sub>9</sub> zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **3.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Flächen für den Gemeinbedarf werden für die Dorfkirche und das Kirchengemeindehaus, die sich auf dem Dorfanger befinden, jeweils mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch findet eine Sicherung des Bestandes des ortsbildprägenden historischen Dorfkerns statt. Die denkmalgeschützte Dorfkirche bildet den Fixpunkt des historischen Rangsdorfs und ist der zentrale Anker innerhalb des Plangebietes.

### **3.4.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Im nordöstlichen Bereich der Grünfläche „Parkanlage“ in der Birkenallee wird das bestehende Abwasserpumpwerk als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ zur Sicherung des Bestandes festgesetzt.

### **3.4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Innerhalb der südlichen Grünfläche „Parkanlage“ in der Birkenallee wird im nordwestlichen Bereich eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Diese Stellplatzfläche soll als Parkplatz z. B. bei Veranstaltungen im Bereich der Badestelle oder der benachbarten Begegnungsstätte dienen. Stellplätze an anderen Stellen der Grünflächen werden über die nachfolgende Textfestsetzung ausgeschlossen. Die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Zudem sind innerhalb der Flächen für Stellplätze Garagen unzulässig. Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird zudem von einer differenzierten Einteilung der Stellplatzflächen abgesehen. Diese ist Bestandteil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. In diesem ist nachzuweisen, dass die entsprechend der Stellplatzsatzung zu erbringenden Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder erbracht werden. Die Stellplatzflächen sind somit

nicht ausschließlich für Kraftfahrzeuge vorgesehen, sondern sollen auch das Abstellen von Fahrrädern ermöglichen.

#### TF 5.2

Außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Stellplätze und Garagen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Garagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Da die für die Baugebiete WA 3 und MU 4 nach BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht ausreicht, um eine Tiefgarage zu realisieren, wurde hierfür eine ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, getroffen (s. Kapitel III.3.2.1 Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl)

Oberirdische Stellplätze und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Urbanen Gebiet MU 4 sollen deshalb unzulässig sein (s. TF 5.3).

#### TF 5.3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Urbanen Gebiet MU 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für Menschen mit Behinderung, unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

### **3.4.5 Fläche für die Landwirtschaft**

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans nordwestlich der Straße Kurparkring wird für das Flurstück 100 der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche ist ebenso wie die benachbarte Grünfläche „Extensive Grünanlage“ am Kurparkring bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See. Daher soll diese Fläche aufgrund ihres Stellenwertes für das Ortsbild sowie ihrer klimatischen Bedeutung weiterhin frei von Bebauung gehalten werden. Ausgenommen sind Einfriedungen. Diese sind bereits im Bestand vorhanden. Darüber hinaus befindet sich die landwirtschaftliche Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung. Somit ist es von Bedeutung, diese Fläche vertraglich für die Wohnbebauung zu gestalten und von emittierenden baulichen Anlagen freizuhalten.

### TF 5.1

Auf der landwirtschaftlichen Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **3.4.6 Flächen für Wald**

Die Waldflächen zwischen dem WA 3 bzw. MU 3 und der Straße Am Strand werden als Flächen für Wald festgesetzt. Die Festsetzung der Flächen für Wald orientiert sich weitestgehend an der Kartierung des Landesbetriebes Forst Brandenburg zu Flächen, die der Waldeigenschaft unterliegen. Eine Abweichung besteht im Bereich der Flurstücke 169 und 229 westlich des WA 3. Zur besseren Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes wird der östliche Teilbereich des Flurstückes 169 mit einer Größe von ca. 438 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet im WA 3 festgesetzt. Demgegenüber steht eine Vergrößerung der Waldfläche auf dem Flurstück 229 um ca. 534 m<sup>2</sup>. Die Flächen für Wald sind von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB). Die forstrechtliche Genehmigung der unteren Forstbehörde zur Waldumwandlung (Erstaufforstung) liegt mit Schreiben vom 16.05.2023 vor.

### **3.4.7 Grünflächen**

Für große Teile des südlichen Geltungsbereiches werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche am Kurparkring ist Bestandteil des übergeordneten Grünzuges „Rangsdorfer See - Machnower See“ im räumlichen Leitmodell des Flächennutzungsplanes, welcher im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes weiter konkretisiert wird. Die rückwärtige Grünfläche im Süden des Dorfkerns bis zum Kurparkring stellt eine bedeutende Grünverbindung in der Gemeinde dar. Ebenso besitzen die Höfe mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Ställen, Scheunen und den nachfolgenden Gartenflächen eine historische und ortsbildprägende Bedeutung. Um den Erhalt des Dorfbildes und des Grünzuges zu sichern, wird die Grünfläche planungsrechtlich festgesetzt. Dabei werden die zu den Grundstücken an der Seebadallee gehörenden Grünflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Weitere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ werden analog den Darstellungen des Flächennutzungsplanes westlich des MU 3 und südöstlich des MU 2 festgesetzt. Über die aufgenommenen textlichen Festsetzungen zu den Hausgärten wird festgesetzt, dass diese gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind, sowie die Zulässigkeit von baulichen Anlagen bestimmt. Darüber hinaus wird zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes die Mindestgröße der Hausgärten auf 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht der Fläche des kleinsten im Bestand vorhandenen Hausgartens westlich des MU 3. Die städtebaulichen Gründe für die Aufnahme einer Mindestgröße für die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzten, zum Teil siedlungsstrukturell bedeutenden, Freiflächen ergeben sich vor allem daraus, dass diese Freiraumstrukturen in ihrer Gesamtheit erhalten und gesichert werden sollen, ohne dass eine kleinteilige Parzellierung stattfinden kann. Ziel ist es, eine adäquate Nutzung der Gärten zu gewährleisten und nur eine geringe Bebauung im Freiraum zu ermöglichen und somit einer möglichen Verdichtung und Versiegelung vorzubeugen, um den übergeordneten Grünzug zu sichern.

### TF 4.4

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ beträgt die Mindestgröße für einen Hausgarten 1.200 m<sup>2</sup>.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch anzulegen.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist je Garten ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nördlich an die Straße Kurparkring angrenzenden Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ festgesetzt. Die Flurstücke 94/1 und 129 in der Flur 10 sind gegenwärtig gepachtete Bestandteile des Betriebskonzeptes der Agrargenossenschaft Groß Machnow eG und werden als extensiv geführtes Grünland durch diese genutzt. Die extensive Grünlandnutzung ist eine äußerst umweltverträgliche Bewirtschaftungsweise, die einerseits im Einklang mit den naturschutzrelevanten Zielen des Bebauungsplanes steht und andererseits die Futtergrundlage für die Tierhaltung der Agrargenossenschaft stabilisiert. Die weitere extensive Nutzung der öffentlichen Grünflächen garantiert den dörflich-ländlichen Charakter von Rangsdorf. Diese Fläche ist ebenso wie die benachbarte Fläche für Landwirtschaft bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See. Daher soll diese Fläche aufgrund ihres Stellenwertes für das Ortsbild sowie ihrer klimatischen Bedeutung weiterhin frei von Bebauung gehalten werden. Ausgenommen sind Einfriedungen. Diese sind bereits im Bestand vorhanden.

#### TF 4.3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ ist dauerhaft zu begrünen, die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Ebenso Bestandteil des übergeordneten Grünzuges „Rangsdorfer See - Machnower See“ ist der Sportplatz an der Birkenallee. Entsprechend der Sportstättenentwicklungskonzeption der Gemeinde Rangsdorf (2012) wird ein Umzug des dort ansässigen Vereins angestrebt. Da eine weitere Nutzung der Fläche als Sportplatz dann nicht weiterverfolgt werden soll und um die Fläche als Grünzug zu sichern, wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bis auf einen Teilbereich im Nordwesten der Grünfläche festgesetzt. Dieser ca. 4.125 m<sup>2</sup> große Teilbereich wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt (s. TF 5.3). Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird im westlichen Bereich des Dorfangers festgesetzt.

### **3.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 vor der Teilung erstellt. Da die Nutzungen der Sondergebiete des neuen Bebauungsplanes RA 14-3

Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan RA 14-2 entfalten, fließen diese weiterhin in die Betrachtung des Gutachtens ein.<sup>62</sup>

### **Anlagenlärmwirkung gemäß TA Lärm**

Im Tages- und Nachtzeitbereich werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind bezüglich des vom Seehotel Berlin-Rangsdorf ausgehenden Anlagenlärms nicht notwendig.

### **Freizeitlärm gemäß Freizeitlärm-Richtlinie**

Im Tageszeitbereich ergeben sich durch die Geräusche von der Badestelle (Liegewiese, Spielplatz, Bühne und Parkplatz) Überschreitungen der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 1 bis 5 dB(A) im WA 4 in den am dichtesten an das SO „Badestelle“ angrenzenden Wohnbebauungen, am Seehotel und am Gebäude Am See 17. Im Nachtzeitbereich liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten deutlich oberhalb der jeweils zugrunde liegenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und überschreiten diese überwiegend um mehr als 10 dB(A), am Seehotel sogar um mehr als 20 dB(A). Mit Ausnahme der Immissionsorte im Bereich der Erweiterung des Seehotels, Am See 17 und im WA 2 werden nachts die Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten.

Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen und dazugehörige Handlungsempfehlungen des Gutachtens beziehen sich u. a. auf eine Reduzierung der Schalleistungspegel der Lautsprecheranlagen sowie einen Ausschluss von nächtlichen Veranstaltungen im Bereich des Anglerheims im SO „Wassersport“ bzw. der Parkplatznutzung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. Da solche Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird die Gewährleistung der Maßnahmen anderweitig durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde geregelt werden. Zu deren Umsetzung hat sich der Anglerverein mit Schreiben vom 28.02.2023 verpflichtet. Dies gilt ebenso für eventuelle Rechtsnachfolger des Pächters (s. Kapitel III.3.10 Städtebaulicher Vertrag/ Selbstverpflichtungserklärung). Über den Pachtvertrag der Gemeinde mit dem Betreiber der Badestelle ist geregelt, dass die Vorschriften des Lärmschutzes und des Naturschutzes einzuhalten sind. Mit Schreiben vom 01.11.2022 hat die Gemeinde Rangsdorf dem Pächter des Flurstück 173 der Flur 5 von Rangsdorf die „Erklärung zur Einhaltung immissions- und naturschutzrechtlicher Vorgaben“ zugesendet (s. Kapitel III.3.10 Städtebaulicher Vertrag/ Selbstverpflichtungserklärung).

Aufgrund der ähnlichen Geräuschcharakteristik möglicher Veranstaltungen im Bereich der Badestelle und des Seehotels Berlin-Rangsdorf (Musikbeschallung, Publikum etc.) werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) im vorliegenden Fall den seltenen Ereignissen im Rahmen des Betriebes des Seehotels und im Bereich der Badestelle eine einheitliche Nutzungscharakteristik zugewiesen. Die Geräuscheinwirkungen durch seltene Ereignisse werden dementsprechend kumulativ betrachtet. Somit sind für das Seehotel und für die Veranstaltungen im Bereich der Badestelle gemeinsam maximal 14 seltene Ereignisse nach TA Lärm pro Jahr möglich. Gemäß der vorliegenden Genehmigungsunterlagen des Seehotels sind für den zugehörigen Betrieb bereits zehn seltene Ereignisse nach TA Lärm pro Jahr gewährleistet. Demnach verbleiben vier seltene Ereignisse pro Jahr, welche im Bereich der Badestelle stattfinden dürfen.

---

<sup>62</sup> Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft (2022): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan RA 14-2 „Historischer Ortskern Rangsdorf“ (Arbeitsstand 22.06.2023), Berlin.

In der schalltechnischen Untersuchung wird zusätzlich empfohlen, dass soweit Veranstaltungen des Seehotels und im Bereich der Badestelle parallel stattfinden sollen, der Ablauf und die Lage der maßgeblichen Schallquellen abgestimmt werden. Das Ziel sollte es sein, dass die umliegenden Nutzungen nicht über das normale Maß hinaus belastet werden.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wird jedoch weiterhin der Immissionsrichtwert für den Tageszeitbereich am Gebäude Am See 17 um 3 dB(A) überschritten. Die maßgebliche Schallquelle stellt hierbei der in der Untersuchung angenommene Nichtschwimmerbereich der Badestelle dar, für welchen betriebliche Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen als nicht realistisch umsetzbar eingeschätzt werden. Es wird unter den folgenden Gesichtspunkten jedoch davon ausgegangen, dass die vorliegende geringe Überschreitung keinen Lärmkonflikt darstellt:

- Für die Badestelle und damit auch für den Nichtschwimmerbereich wurde ein pauschaler Ansatz zur sicheren Seite gewählt, welcher voraussichtlich lediglich vereinzelt sowie ausschließlich saisonal eintreten wird.
- Bereits im Bestand herrscht zwischen den Wohnnutzungen an der Straße Am See sowie der Badestelle eine für Gemengelagen typische Situation, welche historisch gewachsen ist.
- Eine Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ist im vorliegenden Fall gegeben.

### **Verkehrslärmeinwirkung gemäß DIN 18005**

Im Tageszeitbereich ergeben sich mit Ausnahme des MU 3 in allen Teilflächen des Plangebiets Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswerts der DIN 18005. Nachts liegen an allen berücksichtigten Immissionsorten und somit in allen Teilflächen des Plangebietes Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte vor. Die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm wurden textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zu besonderen Fensterkonstruktionen sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen aufgenommen. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit werden zur Festsetzung der Grundrissausrichtung Lärmbereiche (s. TF 6.1) zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt.

#### TF 6.1

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, innerhalb:

- des Lärmbereichs „LB<sub>1</sub>“ im WA 1 bis zu einer Tiefe von 5 m,
- der Lärmbereiche „LB<sub>2</sub>“ im MU 2, MU 4 und WA 2 bis zu einer Tiefe von 6 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>3</sub>“ im WA 5 bis zu einer Tiefe von 7 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>4</sub>“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 8 m,
- der Lärmbereiche „LB<sub>5</sub>“ im WA 3 und WA 4 bis zu einer Tiefe von 12 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>6</sub>“ im WA 1 bis zu einer Tiefe von 15 m,
- der Lärmbereiche „LB<sub>7</sub>“ im WA 3, WA 4 und WA 5 bis zu einer Tiefe von 20 m,

mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Seebadallee, Friedensallee, Lindenallee bzw. Birkenallee abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### TF 6.2

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Seebadallee oder zur Birkenallee, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### TF 6.3

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Seebadallee gemessen von der Straßenbegrenzungslinie auf den Flurstücken 60, 201 der Flur 5 von Rangsdorf sowie zwischen den Punkten  $A_2$  und  $A_3$  auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 5 von Rangsdorf bis zu einer Tiefe von 2 m nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109**

Im Großteil des Plangebietes ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. sowie für Büroräume u. Ä. jeweils erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von unter 35 dB.

Entlang der Seebadallee sowie vereinzelt im nördlichen Bereich der Birkenallee werden innerhalb der Baugrenzen der Teilflächen auch höhere erforderliche Bau-Schalldämm-Maße erreicht. Maximal liegen dabei im MU 1 erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von 40 dB vor. Daher wird aufbauend auf der Musterfestsetzung der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Landes Brandenburg folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### TF 6.4

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_A - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_A &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 22.06.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **3.6 Weitere Grünordnerische Festsetzungen**

In allen WA- und MU-Gebieten soll aufgrund der besonderen landschaftsräumlichen Situation des Dorfgangers mit Übergang zum Rangsdorfer See der Baumbestand allgemein gesichert und die Gehölzkulisse erhalten bzw. aufgebaut werden. Wo eine neue Bebauung erfolgen kann, sind entsprechende Pflanzverpflichtungen umzusetzen. In den Bestandsgebieten ist diese Baumkulisse in der Regel bereits vorhanden, in den Neubaugebieten muss sie teilweise erst aufgebaut werden.

Durch die Festsetzung dieser Mindestbegrünung (s. TF 4.1) sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Verpflichtung, je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Baum gemäß „Pflanzenliste I / Bäume“ (s. III.3.9.3 Pflanzenlisten) zu pflanzen, stellt sicher, dass auf den unbebauten Flächen eine Bepflanzung mit Bäumen neu entsteht, die die bestehenden und neuen Gebäude in die Landschaft einbindet. Die Anrechnungsmöglichkeit von Bestandsbäumen soll den Bestandserhalt fördern. In bereits dicht mit Bäumen bestandenen Baugebieten müssen somit keine zusätzlichen Pflanzungen erfolgen, sofern die bestehenden Bäume erhalten und Pflanzenschlüssel und -qualität eingehalten werden.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der nach Baumschutzsatzung gefälltten und zu ersetzenden Bäume. Die Mindestqualität der Pflanzungen orientiert sich daher an der Baumschutzsatzung.

Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Als Frist für die Pflanzungen wird ein Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung gem. § 83 BbgBO der Gebäude als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Mit der Festsetzung der sickerfähigen Oberflächen für oberirdische Stellplatzanlagen (s. TF 4.2) wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen

werden hierdurch reduziert. Mit dieser Festsetzung kann erreicht werden, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung zumindest anteilig versickert und dem Grundwasser bzw. dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden kann. Die Pflanzungen müssen bis ein Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung erfolgt sein.

#### TF 4.1

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum nach „Pflanzenliste I / Bäume“ mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume oder als Stellplatzbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 4.2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. § 178 BauGB)

#### TF 4.2

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baum nach „Pflanzenliste I / Bäume“ mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.

Eine Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. § 178 BauGB)

Für die Waldflächen im Sinne des LWaldG auf den Flurstücken 169 und 229 (Fläche „B“) der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In den Flächen soll ein naturnaher Zustand durch Pflanzung und Pflege, die sich an der potenziell natürlichen Vegetation orientiert, erreicht werden. Vorhandene, nichtheimische Gehölzbestände (insbesondere Robinie) sollen langfristig aus dem Bestand verdrängt werden. Die Maßnahmen der Fläche „B“ sind zur Kompensation der Eingriffe durch Umsetzung der Vorhaben auf den angrenzenden Bauflächen des WA 3 und MU 4 vorgesehen und sollen auf den Flurstücken umgesetzt werden, auf denen für das Baugebiet WA 3 der Eingriff erfolgt.

Die Frist für Pflanzungen wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

- Die Pflanzungen gemäß TF 4.1 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung erfolgt sein.
- Die Pflanzungen gemäß TF 4.6 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung des ersten Gebäudes erfolgt sein, das aufgrund einer Baugenehmigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bereich des WA 3 und MU 4 errichtet wird.

Folgende textliche Festsetzungen werden zudem hierfür aufgenommen:

#### TF 4.6

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „B“ ist zu erhalten und zu einem Eichen-Mischwald zu entwickeln. In

den Flächen, die noch nicht mit Waldbäumen bewachsen sind, sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Baum (Pflanzenliste I / Bäume) mit dem Stammumfang 12/14 cm zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ebenso wird ein Teilbereich des Flurstückes 173 an der Birkenallee (Fläche „A“) der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zudem wird ein 5 m breiter Streifen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für den nördlichen, östlichen und südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sowie die Fläche für Stellplätze umgebend festgesetzt. Durch die Festsetzung werden der Stellplatz und die neue Erschließung landschaftlich eingebunden. Die randliche Struktur dient der Neustrukturierung und zur Anreicherung mit neuen Biotopstrukturen. Die Anpflanzungen dienen gleichzeitig der Kompensation von Bodenversiegelungen. Die innerhalb der Fläche „A“ befindlichen Gebäude, Oberflächenbefestigungen und Einbauten des Sportvereins Rangsdorf 28 e. V. werden zudem vollständig entfernt und fachgerecht entsorgt.

Folgende textliche Festsetzung wird hierfür aufgenommen:

#### TF 4.5

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „A“ werden die Gebäude, Oberflächenbefestigungen und Einbauten des Sportvereins Rangsdorf 28 e. V. an der Birkenallee vollständig entfernt. Die entstehende Oberfläche wird als extensive Wiese angelegt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### TF 4.7

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen (Pflanzenliste I / Bäume) und Sträuchern (Pflanzenliste II / Straucharten) zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei je einem angefangenem m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus stadtgestalterischen Gründen wird u. a. für Tiefgaragen im Plangebiet festgesetzt, dass die nicht überbauten Teile der Tiefgarage mit einer mindestens 80 cm betragenden Schicht Mutterboden und/oder Pflanzsubstrat zu überdecken sind.

#### TF 4.8

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Schicht von mindestens 0,8 m Mutterboden und/oder Pflanzsubstrat zu überdecken.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.7.1 Örtliche Bauvorschriften**

##### **Einfriedungen**

Im Bestand des Planungsgebietes stellt sich die Situation bzgl. Einfriedungen derart dar, dass lediglich im Bereich des Dorfkerns nicht transparente und höhere Einfriedungen vorzufinden sind, die allerdings historisch bedingt sind. So prägen vereinzelt höhere Ziegelmauern den historischen Dorfkern. Im weiteren Planungsgebiet gibt es ausschließlich niedrige und durchlässige Einfriedungen. Zur Sicherung des Bestandes und Wahrung des Ortsbildes wird diesem Sachverhalt mit der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO Rechnung getragen. Diese setzt fest, dass Einfriedungen der Baugrundstücke an festgesetzten Verkehrsflächen nur als transparente Drahtzäune oder solche Zäune, die eine ausreichende Durchsicht ermöglichen, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Eine Einfriedung durch Hecken bis zu dieser Höhe ist ebenfalls zulässig. Darüber hinaus ist geschlossenes Mauerwerk nur bis zu einer Höhe von 0,50 m als Sockelmauerwerk zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Bereiche entlang der Flurstücksgrenzen der an die Seebadallee angrenzenden Baugrundstücke, die sich zwischen den Punkten A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub> und A<sub>4</sub>, zwischen den Punkten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> sowie zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub> befinden.

##### **1. Einfriedungen**

Einfriedungen der Baugrundstücke an festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als offene Einfriedungen oder Hecken zulässig. Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m gegenüber dem Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Baugrundstückes definiert.

Geschlossenes Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m als Sockelmauerwerk zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die an die Seebadallee angrenzenden Baugrundstücke, die sich zwischen den Punkten A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub> und A<sub>4</sub>, zwischen den Punkten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> sowie zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub> befinden.

(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

##### **Gestalterische Festsetzungen**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des ortsbildprägenden Dorfkerns. Zum Erhalt des Ortsbildes des historischen Dorfkerns werden die dort im Bestand vorhandenen und prägenden Dachformen Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach für die den Dorfkern bildenden Urbanen Gebiete über eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Darüber hinaus findet ein Ausschluss von Flachdächern, d. h. von Dächern mit einer Neigung von weniger als 15 Grad in den Urbanen Gebieten statt.

##### **2. Gestalterische Festsetzungen**

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 darf die Dachneigung nicht weniger als 15° gemessen zur Waagerechten betragen. Die Dächer sind als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach auszuführen. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen, wie z. B. Garagen, Carports und Nebengebäude.

(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

## **3.8 Nachrichtliche Übernahme**

### **3.8.1 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**

Auf dem Flurstück 78 der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf befindet sich das Baudenkmal Dorfkirche im Kirchweg 1 (OBJ-Dok-Nr.: 09105475), auf dem Flurstück 79/3 der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf das Baudenkmal des ehemaligen Gerichts- und Spritzenhauses in der Seebadallee 23b (OBJ-Dok-Nr.: 09105238) und das Baudenkmal der Miniaturanlage „Rangssouci“ auf dem Grundstück der Seebadallee 50 (OBJ-Dok-Nr.: 09107213). Diese sind als Baudenkmale im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG geschützt. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **3.8.2 Bodendenkmal**

Das Bodendenkmal „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (BD-Nr.: 130225) erstreckt sich innerhalb des Geltungsbereiches über einen Großteil der südöstlichen Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf sowie einen Großteil der westlichen Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Rangsdorf. Darüber hinaus umfasst es kleine Gebiete in den jeweils südlichen Bereichen der Fluren 6 und 9 der Gemarkung Rangsdorf. Es ist als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **3.8.3 Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022.

## **3.9 Hinweise**

### **3.9.1 Frist für Pflanzungen**

Die Pflanzungen gemäß TF 4.1 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung erfolgt sein.

Die Pflanzungen gemäß TF 4.6 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung des ersten Gebäudes erfolgt sein, das aufgrund einer Baugenehmigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bereich des WA 3 und MU 4 errichtet wird.

### **3.9.2 Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 02.07.2020.

### **3.9.3 Pflanzenlisten**

Die festzusetzenden Pflanzenlisten sollen sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume und Straucharten gepflanzt werden. Die Beschränkung der Bäume und Straucharten auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

### Pflanzenliste I / Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche (keine Süßkirsche)	<i>Prunus avium</i> (Wildform)
Auen-Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

### Pflanzenliste II / Straucharten

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Spindelstrauch	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthaticus</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### **3.9.4 Artenschutz**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

### **3.9.5 Bodendenkmale**

Alle Veränderungen von Bodennutzungen, wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### **3.9.6 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II

Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **3.9.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20/2012 vom 21.12.2012; in Kraft getreten am 22.12.2012.

### **3.9.8 Einsichtnahme in Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf, Raum 2.02, eingesehen werden.

### **3.10 Städtebaulicher Vertrag/ Selbstverpflichtungserklärung**

Zur vertraglichen Sicherung u. a. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für private Bauvorhaben im Plangebiet ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB notwendig.

Mit dem Vorhabenträger, der Eigentümer der Flurstücke 168, 169, 170, 229, 230 und 233 der Flur 5 von Rangsdorf, die die Baugebiete MU 4 und WA 3 bilden, ist, wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger.

Darin wurden insbesondere Regelungen zu folgenden Sachverhalten getroffen:

- Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen:
  - Verpflichtung der Kostenübernahme zur Beantragung der forstrechtlichen Genehmigung zur Erstaufforstung,
  - Beantragung der Waldumwandlungsgenehmigung für das Flurstück 169, Flur 5 von Rangsdorf im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens,
  - Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen im Bereich der Maßnahmenfläche „B“ innerhalb von einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes, das aufgrund der Baugenehmigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bereich der Baugebiete WA 3 bzw. MU 4 errichtet wird,
  - Durchführung und Erhaltung weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die zur Schaffung von Plan- und Baurecht für das Vorhaben erforderlich sind,
  - Verpflichtung zur Umsetzung evtl. weiterer Nebenbestimmungen aus dem Baugenehmigungsverfahren.
- Sicherung des öffentlichen Fuß- und Radweges:
  - Zustimmung zur Herstellung und Widmung des öffentlichen Fuß- und Radweges auf seinen Flächen.
- Verbesserung der äußeren Erschließung:
  - Verpflichtung einen Zuschuss zur Finanzierung des kommunalen Eigenanteiles der erforderlichen Ausbauplanung zu zahlen.

Über den Pachtvertrag der Gemeinde mit dem Pächter des Flurstück 173 der Flur 5 (SO Badestelle im aufzustellenden BP RA 14-3 „Uferzone“) von Rangsdorf ist geregelt, dass die Vorschriften des Lärmschutzes und des Naturschutzes einzuhalten sind. Mit Schreiben vom 01.11.2022 hat die Gemeinde Rangsdorf dem Pächter die „Erklärung zur Einhaltung immissions- und naturschutzrechtlicher Vorgaben“ zugesendet.

Darin wurden folgende Vorgaben gemacht:

#### Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben

- Aufgrund möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte bei der Durchführung von Veranstaltungen bedarf es einer verbindlichen Regelung zum Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte. Nach dem Schallschutzgutachten ist dazu eine Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:
- bei der Musikbeschallung im Bereich der Bühne die Reduzierung des Schalleistungspegels der Lautsprecheranlage am Tage von 18.00 – 22.00 Uhr auf max. 115 dB(A) und nachts von 22.00 – 06.00 Uhr auf max. 95 dB(A)
- im Bereich des geplanten „Event-Pavillons“ Reduzierung des Schalleistungspegels am Tage von 18.00 – 22.00 Uhr auf max. 75 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 22.00 – 06.00 Uhr auf max. 64 dB(A)/m<sup>2</sup>,
- der Ausschuss der Nutzung des Parkplatzes vor der Kegelbahn nachts in der Zeit von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr (Absperrung).

#### Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben

- Da ein Teil des Rangsdorfer Sees als Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“ und als Europäisches Vogelschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (SPA-Gebiet) ausgewiesen ist, ist ein Ziel der Schutz von Natur und Landschaft und vor allem der Schutz der wildlebenden, heimischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.
- Da die Kite-Drachen auf dem gesamten See eine enorme Scheuchwirkung auf die Vögel im Schutzgebiet haben, da sie durch Vögel als Bedrohung wahrgenommen werden, ist das Kiten auf dem gesamten See verboten.
- Im Bereich des Schutzgebietes, das auf dem See durch Tonnen markiert ist, sind sämtliche wassersportliche Aktivitäten wie z. B. Standup-Paddeln, Tretboot fahren, das Befahren mit Luftmatratzen o. ä. verboten.

#### Der Pächter der Badestelle ist daher verpflichtet.

- bei allen auf Öffentlichkeitswirksamkeit ausgelegten Informationen über sein Wassersportangebot, insbesondere in sozialen Medien, auf seiner Internetseite und auf verteilten Flyern und Informationen auf die Einschränkungen der Nutzung des Rangsdorfer Sees durch das Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ hinzuweisen,
- im Rahmen seines Hausrechtes dafür Sorge zu tragen, dass Kite-Surfen von seinem Pachtgegenstand aus auf dem See grundsätzlich unterbleibt,
- Standup-Paddler, Windsurfer und andere Wassersportler auf geeignete Weise auf die Schutzgebietsgrenze, die mit blauen Tonnen markiert ist, und auf das Verbot zur Befahrung der westlich dieser Markierung befindlichen Flächen hinzuweisen,
- Verstöße gegen die naturschutzrechtlichen Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Teltow-Fläming zu melden,
- diese Verpflichtungen an Unterpächter (z.B. SUP-Verleih) und an Rechtsnachfolger weiterzugeben zu achten.

Für forstrechtliche Maßnahmen ist rechtzeitig eine Waldumwandlungsgenehmigung beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) zu beantragen.

Da nur Teile des Flurstücks 229 der Flur 5 von Rangsdorf als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen sind (1.173 m<sup>2</sup>) und andere Bereiche des Flurstücks (1.037 m<sup>2</sup>) zwar noch kein Wald im Sinne des Gesetzes sind, gemäß Bebauungsplan aber als Neu-Wald ausgewiesen werden sollen, wurde im April 2023 ein Antrag auf Genehmigung zur Erstaufforstung gem. § 9 Abs. 1 LWaldG bei der unteren Forstbehörde gestellt. Die forstrechtliche Genehmigung

der unteren Forstbehörde zur Waldumwandlung (Erstaufforstung) liegt mit Schreiben vom 16.05.2023 vor.

#### 4. FLÄCHENBILANZ

**Tabelle 18: Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>207.775</b>
Allgemeine Wohngebiete	57.556
Urbane Gebiete	51.439
Fläche für Gemeinbedarf	2.887
Öffentliche Grünfläche	39.776
Private Grünfläche	18.556
Waldflächen	4.481
Fläche für die Landwirtschaft	2.206
Straßenverkehrsfläche	30.816
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	1.395
Fläche für Abwasserbeseitigung	59

## **IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ wird die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes gewährleistet.

Die bestehenden Nutzungen wurden durch die Ausweisungen von Baugebieten als Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete planungsrechtlich gesichert und sind weiterhin zulässig.

Aufgrund der Lärmimmissionen entlang der Seebadallee, der Friedensallee und der Birkenallee sind entsprechend Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz) vorzunehmen.

### **2. AUSWIRKUNGEN AUF GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN**

Die Flächen für die Dorfkirche und das Kirchengemeindehaus wurden planungsrechtlich gesichert. Die im Plangebiet vorhandene Seniorenresidenz ist auch weiterhin zulässig. Auch ermöglichen die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten sowie Urbanen Gebieten auf mögliche Bedarfe von Gemeinbedarfseinrichtungen reagieren zu können. Es bestehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen.

### **3. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet ist Lebensraum für eine Vielzahl unterschiedlicher Tier- und Pflanzenarten, bei denen sich aber durch die Planung keine Veränderungen ergeben, da bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden.

Nur für Bereiche, in denen Änderungen bzw. eine Neubebauung zu erwarten waren, wurden durch einen Fachgutachter für Artenschutz methodische Untersuchungen durchgeführt. Von der Planung geht keine spezifische Gefährdung aus. Es wurde festgestellt, dass Fledermäuse das Plangebiet v.a. auf dem Weg zum Rangsdorfer See durchfliegen, in den untersuchten Gebieten aber keine Quartiere nachgewiesen werden konnten. Generell konnte ein funktionsräumlicher Zusammenhang mit dem See für verschiedene Tierarten festgestellt werden. Die leerstehenden Gebäude wurden untersucht. Der Rangsdorfer See ist ein wichtiges Jagdgebiet für alle festgestellten Fledermausarten. In den untersuchten Teilgebieten wurden insgesamt 11 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen keine selten oder nach Anhang I der EU-Richtlinie geschützt ist. Grundsätzlich und unabhängig von der Planung soll vor Fäll-, Bau- und Abrissmaßnahmen, generell bei geeigneten Lebensstätten, geprüft werden, ob sie aktuell besiedelt sind. Es sind zum Schutz verschiedener Tierarten bestimmte Bauzeiten und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der weitaus größte Flächenanteil des Plangebietes wird bestandsorientiert festgesetzt. D. h. auch für die anderen Schutzgüter des Naturschutzrechtes können sich negative Auswirkungen ergeben, wo eine zusätzliche Bebauung erfolgt. Darum wurde für diese Bereiche der naturschutzrechtliche Eingriff ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei zwei dieser neuen Baumaßnahmen ist eine naturschutzrechtlich geschützte Allee und ein geschützter Biotop durch Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde betroffen. Hierfür wurden Genehmigungen mit Auflagen erteilt.

#### **4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR**

Der Bebauungsplan sichert die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Straßenbegleitgrün und Geh- und Radwege) sowie darüber hinaus bestehenden Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer. Vorhandene Verkehrsführungen und -beziehungen bleiben somit erhalten. Mit der Neuanlage eines Fuß- und Radweges in Verlängerung der Seebadallee zur Straße Am Strand wird darüber hinaus die Vernetzung und der nicht motorisierte Individualverkehr gefördert.

Eine wesentliche Zunahme der Verkehrsmengen ist nicht zu erwarten. Sie nehmen nur in dem Maße zu, in dem Baulücken bebaut und brachliegende Grundstücke wieder genutzt werden. Durchgangsverkehr existiert aufgrund der räumlichen Situation nicht. Die Zunahme der Verkehrsmengen ist daher als gering einzustufen und überwiegend auch keine Folge des Bebauungsplanes, da die Bebauung der Grundstücke bereits ohne verbindliche Bauleitplanung nach § 34 BauGB zulässig war. Lediglich innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 und zum Teil des Urbanen Gebiets MU 4 findet eine Neuentwicklung statt. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze innerhalb der Grünfläche „Parkanlage“ eine Verbesserung der Parkplatzsituation für den Bereich des Rangsdorfer Sees/ Dorfanger geschaffen. Die potenzielle Zunahme der Verkehrsmengen kann durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden.

#### **5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG**

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgung. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Darüber hinaus wird das bestehende Abwasserpumpwerk nördlich an der Grünfläche „Parkanlage“ als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, in seinem Bestand gesichert.

#### **6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG**

Förmliche Verfahren, wie Umlegung und/ oder Enteignung sind innerhalb des Plangebietes zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

#### **7. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG**

##### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Gemeinde Rangsdorf. Die Haushaltsmittel sind bereits im Haushalt gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Die Unterhaltungskosten für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Gemeindehaushalt eingestellt.

Der Ausbau der Straße Am Strand und die Herstellung der Fläche für Stellplätze wird nach der Aufgabe der Sportplatznutzung in der Birkenallee erfolgen und ist dann durch die Gemeinde finanziell zu sichern.

Die Gemeinde wird die Seebadallee nördlich des MU 4 und WA 3 zwischen der Friedensallee und der Straße „Am Strand“ zur Verbesserung der Erschließung ausbauen, dies dient u. a. der Sicherung der äußeren Erschließung des MU 4 und WA 3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich über einen Städtebaulichen Vertrag, der Gemeinde Rangsdorf einen Zuschuss zur Finanzierung des kommunalen Eigenanteiles der zuvor

erforderlichen Ausbauplanung zu zahlen. Die Maßnahme ist dann durch die Gemeinde finanziell zu sichern.

Die Gemeinde wird einen öffentlichen Weg südlich des MU 4 und WA 3 herstellen. Dies ist durch die Gemeinde finanziell zu sichern.

Die Kosten für die Waldumwandelungsgenehmigung und die mit einer dauerhaften Waldumwandlung erforderlich werdenden Ersatzaufforstung bzw. die zu zahlende Walderhaltungsabgabe sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. dem Begünstigten zu übernehmen.

#### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

## **V. VERFAHREN**

### **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Am 09.11.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf in ihrer öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2017/659).

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 27.08.2019 beschlossen, den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ mit geändertem Geltungsbereich und geänderten städtebaulichen Zielstellungen aufzustellen (Beschluss-Nummer BV/2019-I/039). Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 13.09.2019 (17. Jahrgang / Nr. 35) ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. PLANUNGSANZEIGE**

Die Aufstellung des Bebauungsplans RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.01.2021 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Anzeige gebracht.

In der Stellungnahme vom 17.02.2021 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist und die angezeigte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Am 19.06.2019 fand ein moderierter öffentlicher Zukunftsworkshop am Lido Rangsdorf statt, in dem über die künftige Entwicklung des Dorfkernbereiches vom Platz der Deutschen Einheit bis zum Rangsdorfer See diskutiert wurde. Ziel war es, zur Festlegung des Geltungsbereiches und der Zielstellungen des Bebauungsplanes die Wünsche und Vorstellungen der Rangsdorfer zu erfassen.

Die Gemeindevertretung hat das Plankonzept für den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ mit Beschluss vom 29.09.2020 (Beschluss-Nummer BV/2020/236) als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Änderungen bestätigt, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 23.12.2020 (18. Jahrgang / Nr. 36) wurde gleichzeitig die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Be-

bauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 11.01.2021 – 12.02.2021 bei der Gemeinde Rangsdorf – Bauverwaltung, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf, Raum 2.02 (2. Etage) während der Dienstzeiten.

Die Planunterlagen waren während der Auslegungsfrist auch im Internet unter [www.rangsdorf.de](http://www.rangsdorf.de) < Politik < Bürgerbeteiligungen > frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ einzusehen.

Die Durchführung einer Einwohnerversammlung zur Information der Öffentlichkeit war aufgrund der Corona-Pandemie nicht möglich.

### **Zusammenfassung und Auswertung der wesentlichen Stellungnahmen**

#### Nr. C 1 Öffentlichkeit 01:

Es werden Hinweise zur Abgrenzung der Baugebiete, der Geschossigkeit und der Einfriedungen für den westlichen Bereich des Plangebietes (WA3 und MU3) gegeben. Darüber hinaus werden Hinweise zur Architektur gegeben.

Abwägung: Die Hinweise zur Abgrenzung der Baugebiete, der Geschossigkeit und der Einfriedungen werden im Wesentlichen berücksichtigt und die Planzeichnung entsprechend angepasst. Die Hinweise zur Architektur werden zur Kenntnis genommen.

#### Nr. C 2-1 Öffentlichkeit 02-1:

Es werden Bedenken gegen die 3-Geschossigkeit im Bereich der Seebadallee 50 geäußert sowie die Sanierung der ehemaligen Gaststätte gefordert.

Abwägung: Der Anregung zur Geschossigkeit wird nachgekommen. Die Hinweise zur Sanierung werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und obliegen dem Eigentümer.

#### Nr. C 2-2 Öffentlichkeit 02-2:

Es wurden Hinweise zur Biotopkartierung vorgenommen.

Abwägung: Die Hinweise wurden berücksichtigt und sowohl in der Biotopkartierung als auch im Umweltbericht berücksichtigt.

#### Nr. C 2-3 Öffentlichkeit 02-3:

Es wurden Hinweise zur Abgrenzung des Geltungsbereiches gegeben.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und erläutert, warum die Abgrenzung des Geltungsbereiches so vorgenommen wurde. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

#### Nr. C 3 Öffentlichkeit 03:

Es wird angeregt die Landwirtschaftsfläche nördlich des Kurparkrings weiterhin als Landwirtschaftsfläche und nicht als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Abwägung: Der Anregung wird entsprochen, jedoch wird die bauliche Nutzung derart eingeschränkt, dass eine Vereinbarkeit der allgemeinen Wohngebiete und der Landwirtschaftsfläche gewährleistet ist.

#### Nr. C 4 Öffentlichkeit 04:

Es werden Bedenken gegenüber einer 3-Geschossigkeit geäußert und als maximale Anzahl an Geschossen 2 gefordert. Es werden Hinweise zur Dachform sowie zur Bestandsicherung von Gebäuden und Denkmalen gegeben. Darüber hinaus gibt es Anregungen zur Bauweise, zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten sowie zur architektonischen Erschließung der Gebäude.

Abwägung: Der Anregung zur Geschossigkeit wird bis auf den westlichen Bereich des Historischen Dorfkerns nachgekommen. Über die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan werden für die den Dorfanger bildenden Urbanen Gebiete Festsetzungen zu den Dachformen getroffen. Denkmäler werden nachrichtlich übernommen. Die Hinweise zur Architektur werden zur Kenntnis genommen, obliegen jedoch dem jeweiligen Eigentümer und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird nicht vorgenommen.

#### Nr. C 5 Öffentlichkeit 05:

Hinweise zum Alleenschutz und Anregungen der Verlegung der Stellplatzanlage zum Schutz der Alleen.

Abwägung: Es wurden eine Straßenvorplanung und eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Verträglichkeit der Stellplatzanlage mit den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen haben. Die Stellplatzanlage soll daher am vorgesehenen Standort festgesetzt werden.

#### Nr. C 6 Öffentlichkeit 06:

Anregung zur Verschiebung einer Baugrenze, um den Bestand zu berücksichtigen und Hinweise zur Dachform.

Abwägung: Die Anpassung der Baugrenze wurde vorgenommen. Über die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan werden für die den Dorfanger bildenden Urbanen Gebiete Festsetzungen zu den Dachformen getroffen

#### Nr. C 7 Öffentlichkeit 07:

Anregungen zur Zulässigkeit eines 4. Geschosses, der Erhöhung der GRZ II auf 0,75 sowie der Minderung der zu erstellenden Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung. Darüber hinaus gab es einen Hinweis zur Festsetzung der Waldfläche.

Abwägung: Den Anregungen zur Zulässigkeit eines 4. Geschosses sowie der Minderung der zu erstellenden Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung wurde nicht gefolgt. Der Anregung zur Erhöhung der GRZ wird gefolgt. Der Hinweis zur Waldfläche wurde berücksichtigt.

#### Nr. C 8 Öffentlichkeit 08:

Es werden Anregungen zur Festsetzung einer Firsthöhe, der Einschränkung der Dachformen sowie zur architektonischen Gestaltung einer äußeren Erschließung gemacht.

Abwägung: Der Anregung der Festsetzung einer Firsthöhe wird nicht gefolgt. Über die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan werden für die den Dorfkern bildenden Urbanen Gebiete Festsetzungen zu den Dachformen getroffen. Die architektonische Gestaltung von Gebäuden ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 07.01.2021 um eine Stellungnahme bis 19.02.2021 gebeten.

Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ein. Die Beteiligung erbrachte überwiegend Übereinstimmung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem erarbeiteten Vorentwurf. Auf Hinweise einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Ergänzungen vorgenommen.

##### **Zusammenfassung und Auswertung der wesentlichen Stellungnahmen**

###### Nr. A 1 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung:

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abwägung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Beteiligung gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/ Trägerbeteiligung berücksichtigt.

###### Nr. A 2 Landesamt für Umwelt Brandenburg- Immissionsschutz:

Seitens des LfU wird auf Grund der Komplexität des vorliegenden Einzelfalles, die Erstellung und Beurteilung der Immissionen durch einen Fachgutachter empfohlen.

Abwägung: Eine schalltechnische Untersuchung wurde fachgutachterlich durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise wurden dabei berücksichtigt. Die Methodik und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht berücksichtigt. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen gewährleistet werden können.

###### Nr. A 2 Landesamt für Umwelt Brandenburg – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, Wasserwirtschaft:

Es werden Hinweise zum Rangsdorfer See, zum Schutz von Gewässerrandstreifen und der Sicherung der Bewirtschaftungsziele aufgeführt.

Abwägung: Die Hinweise sind in den Umweltbericht eingeflossen und werden entsprechend von der Planung berücksichtigt.

###### Nr. A 5 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planungsgebietes eingetragene Objekte der Denkmalliste des Landes Brandenburg und weitere ortsbildprägende historische bauliche Anlagen befinden.

Abwägung: Die Denkmäler werden nachrichtlich übernommen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die weiteren ortsbildprägenden, historische bauliche Anlagen werden ebenfalls durch die Festsetzungen berücksichtigt.

Nr. A 7 Kreisverwaltung Teltow-Fläming:

Kreisentwicklung:

Hinweise zur Begründung und zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Anregungen und Hinweise zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zum Plandokument.

Abwägung: Die Hinweise zur Begründung und zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan werden berücksichtigt. Die Festsetzungen und das Plandokument werden auf Grundlage der Hinweise der Stellungnahme fortgeschrieben und angepasst.

Ordnungsamt, SG Ordnung und Sicherheit:

Hinweise zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für den o.g. Bebauungsplan.

Abwägung: Die Löschwasserversorgung wird innerhalb der Begründung dargestellt.

Straßenverkehrsamt, SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung:

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.

Abwägung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, SG Untere Denkmalschutzbehörde:

Hinweis auf die Eintragung der Miniaturanlage „Rangssouci“ als Baudenkmal. Bestätigung, dass das Bodendenkmal 130225 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Rangsdorf; Siedlung der Slawenzeit“ sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung korrekt und ausreichend dargestellt wurde.

Abwägung: Die Miniaturanlage „Rangssouci“ wird als Denkmal nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Bestätigung der korrekten Darstellung zum Bodendenkmal wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), SG Technische Bauaufsicht:

Hinweise zur Darstellung der Veränderungssperre innerhalb der Begründung sowie Empfehlungen zur Konkretisierung von Festsetzungen. Hinweise zu den Rechtsgrundlagen.

Abwägung: Die Hinweise zur textlichen Darstellung der Veränderungssperre innerhalb der Begründung und den Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt. Den Empfehlungen zur Konkretisierung der Festsetzungen wurde gefolgt.

Umweltamt, SG Naturschutz:

Einwendungen gegen die Planung bzgl. der Natura 2000 Gebiete, der Freihaltung der Gewässer und Uferzonen sowie der Überplanung gesetzlich geschützter Biotope und Waldflächen. Aufzeigen von Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen). Bestätigung des

Untersuchungsumfangs zum Artenschutz entsprechend dem Vorentwurf mit Ergänzungen.  
Weitere Hinweise zu Alleen und Alleenschutz

Abwägung: Es werden Hinweise und Regelungen zum Schutz des Natura 2000 Gebietes (SPA) aufgenommen, wodurch davon auszugehen ist, dass die Planungen nicht zu Beeinträchtigungen führen. Der Freihaltung der Gewässer und Uferzonen wird weitestgehend gefolgt sowie die Überplanung gesetzlich geschützter Biotope und Waldflächen auf ein Mindestmaß reduziert. Die Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) werden entsprechend der Erfordernisse in Anspruch genommen. Die Bestätigung des Untersuchungsumfangs zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen und entsprechend dem Hinweis erweitert. Die Hinweise zum Alleenschutz werden berücksichtigt. Erforderliche Ausnahmen werden beantragt.

Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur:

Es bestehen keine Bedenken zur beabsichtigten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Abwägung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Landwirtschaftsamtes keine Bedenken zur beabsichtigten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen.

Nr. A 8 Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Wünsdorf:

Hinweis auf Betroffenheit aufgrund der Überplanung von Waldflächen. Hinweise zur forstrechtlichen Qualifizierung von Bebauungsplänen, zu Vermeidungsmaßnahmen und zum Kompensationsbedarf.

Abwägung: Die Planung wurde im Entwurf angepasst, so dass weniger Waldflächen betroffen sind. Zur Minimierung der Betroffenheit wurden die Hinweise in der Stellungnahme genutzt. Auf eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes wird verzichtet. Aufgrund der unbestimmten Vorhaben und Zeitpunkte eventueller Waldumwandlungen sollen die Eigentümer bei Bedarf einen konkreten Antrag stellen. Damit sollen die Anforderungen individuell und einzelfallbezogen festgelegt werden.

Nr. A 12 Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.:

Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Grundsatz keine Einwände zur aktuellen Vorlage. Es werden Hinweise zur Nahversorgung und zum Einzelhandel gemacht.

Abwägung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Hinweise werden zur Nahversorgung werden in der Begründung ergänzt.

Nr. A 26 Zweckverband KMS Zossen – Komplexsanierung:

Hinweis auf das im Bestand vorhandene Abwasserpumpwerk (APW), Birkenallee (Sportplatz).

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt und das Abwasserpumpwerk (APW) als Versorgungsfläche festgesetzt.

Nr. A 30 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände:

Im Wesentlichen positive Bewertung der vorliegenden Planung. Bedenken werden bzgl. der Festsetzung von 3 zulässigen Geschossen geäußert.

Abwägung: Die im Wesentlichen positive Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken zur Geschossigkeit wird teilweise nachgekommen, so dass nördlich der Seebadallee die Geschossigkeit auf 2 Geschosse reduziert wird. Im westlichen Bereich der Seebadallee bleibt die 3 Geschossigkeit bestehen.

Nr. A 32 Kreisbauernverband TF:

Hinweis auf gegenwärtig als extensiv geführtes Grünland genutzte Fläche. Bestrebung und Anregung zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung.

Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ festgesetzt.

## **5. FORMELLE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 01.07.2022 um eine Stellungnahme bis 05.08.2022 gebeten.

Insgesamt gingen 31 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ein sowie erneute Stellungnahmen durch das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 und die untere Forstbehörde. Die Beteiligung erbrachte überwiegend Übereinstimmung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem erarbeiteten Entwurf.

Im Rahmen der Beteiligung wurde das Erbringen von weiteren Gutachten und Nachweisen insbesondere für die Flächen des SO Badestelle und SO Hotel gefordert. Bei diesen Flächen, SO Badestelle und SO Hotel, haben sich in der Bearbeitung bzw. in der Klärung der Sachverhalte Verzögerungen ergeben, die eine zeitnahe endabgestimmte Entwurfsfassung aktuell nicht zulässt. Im Ergebnis der Abwägung der formellen Beteiligung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ aufgeteilt und in 2 Planverfahren fortgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ wird geteilt und die Flächen entlang des Rangsdorfer Sees (die Sondergebiete SO Badestelle, SO Hotel, SO Fischerei/ Begegnungsstätte und SO Wassersport sowie mehrere Waldflächen) aus dem Bebauungsplanverfahren herausgelöst und in einem separaten Bebauungsplanverfahren als RA 14-3 „Uferzone“ fortgeführt. Das Bebauungsplanverfahren RA14RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ konzentriert sich damit auf den Dorfkern Rangsdorf, den Wohnbebauungen an der Lindenallee und der Birkenallee, der Grünfläche am Kurpark sowie dem Sportplatz Birkenallee und wird hiermit mit verringertem Geltungsbereich fortgeführt.

Auf Hinweise einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Ergänzungen vorgenommen.

Nr. A 1 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung:

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abwägung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise berücksichtigt.

Nr. A 2 Landesamt für Umwelt Brandenburg- Immissionsschutz:

Seitens des LfU wird eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens auf Grundlage der vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu den Themen Anlagenlärm (TA Lärm), Freizeitlärm und 18. BImSchV, Verkehrslärm (Straße und Schiene), Orientierungswerte für Urbane Gebiete sowie zu den textlichen Festsetzungen empfohlen.

Abwägung: Es fand zusätzlich eine Abstimmung per Video mit dem LfU statt. Auf dieser Grundlage wurde das Gutachten ergänzt und berichtigt und dem LfU zur Prüfung übermittelt. Mit erneuter Stellungnahme vom 08.12.2022 hat das LfU seine Zustimmung zum Gutachten sowie zu den getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erteilt und das Gutachten aus fachlicher Sicht bestätigt. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu den o. g. Themen wurden in der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Methodik und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht berücksichtigt. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen gewährleistet werden können.

Nr. A 2 Landesamt für Umwelt Brandenburg – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, Wasserwirtschaft:

Es werden Hinweise zum Rangsdorfer See, zu gewässerkundlichen Messstellen und der Sicherung der Bewirtschaftungsziele aufgeführt.

Abwägung: Die Hinweise sind in den Umweltbericht eingeflossen und werden entsprechend von der Planung berücksichtigt. Auf Grund der Teilung des BP RA 14-2 befinden sich die Sondergebiete SO Badestelle, SO Hotel, SO Fischerei/ Begegnungsstätte und SO Wassersport nun innerhalb des Geltungsbereichs des BP RA 14-3 „Uferzone“. Dieser wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

Nr. A 6 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming:

Es werden Hinweise zum aktuellen Stand des Verfahrens der Aufstellung des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 gegeben.

Abwägung: Die Informationen zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 werden in der Begründung fortgeschrieben und aktualisiert.

Nr. A 7 Kreisverwaltung Teltow-Fläming:

Kreisentwicklung:

Es werden Hinweise und Anregungen zur Begründung, zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, zum Plandokument sowie der schalltechnischen Untersuchung gegeben.

Abwägung: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung, die Festsetzungen und das Plandokument werden auf Grundlage der Hinweise und Anregungen der Stellungnahme fortgeschrieben und angepasst.

Ordnungsamt, SG Ordnung und Sicherheit:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), SG Technische Bauaufsicht:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert. Es werden Hinweise zur Zulässigkeit von Nutzungen gegeben.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Umweltamt, SG Naturschutz:

Es werden Einwendungen gegen die Planung bzgl. der Freihaltung der Gewässer und Uferzonen, der Überplanung gesetzlich geschützter Biotope, Beeinträchtigung einer geschützten Allee geltend gemacht sowie die Forderung zur Erstellung einer SPA-Verträglichkeitsprüfung gestellt.

Abwägung: Der Freihaltung der Gewässer und Uferzonen wird weitestgehend gefolgt sowie die Überplanung gesetzlich geschützter Biotope und Alleen auf ein Mindestmaß reduziert. Die Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder deren Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) werden entsprechend der Erfordernisse in Anspruch genommen. Eine SPA-Verträglichkeitsprüfung wurde fachgutachterlich durch das Büro Natur+Text erstellt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise wurden dabei berücksichtigt. Auf Grund der Teilung des BP RA 14-2 befinden sich die Sondergebiete SO Badestelle, SO Hotel, SO Fischerei/ Begegnungsstätte und SO Wassersport nun innerhalb des Geltungsbereichs des BP RA 14-3 „Uferzone“. Dieser wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

Umweltamt, SG Wasser, Boden, Abfall:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Hauptamt, SG Infrastrukturmanagement:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Gesundheitsamt, SG Hygiene und Umweltmedizin:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 8 Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Wünsdorf:

Hinweis auf Betroffenheit aufgrund der Überplanung und Neuanlage von Waldflächen.

Abwägung: Im Rahmen der Abstimmungen zur Waldfläche auf dem Flurstück 105/8 der Flur 5 wurde mit erneuter Stellungnahme und weiteren Abstimmungen bestätigt, dass diese außerhalb des SO „Fischerei/ Begegnungsstätte“ liegen. Für die Neuanlage von Waldflächen wurde ein Antrag auf Neuaufforstung gestellt. Dieser wurde von der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 16.05.2023 positiv beschieden. Auf Grund der Teilung des BP RA 14-2

befinden sich die die Sondergebiete SO Badestelle, SO Hotel, SO Fischerei/ Begegnungsstätte und SO Wassersport nun innerhalb des Geltungsbereichs des BP RA 14-3 „Uferzone“. Dieser wird ein einem separaten Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

Nr. A 26 Zweckverband KMS Zossen – Komplexsanierung:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert. Es wird ein redaktioneller Hinweis zur Begründung gegeben.

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nr. A 30 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände:

Im Wesentlichen positive Bewertung der vorliegenden Planung. Bedenken werden erneut bzgl. der Festsetzung von 3 zulässigen Geschossen im MU 4 geäußert.

Abwägung: Die im Wesentlichen positive Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Im westlichen Bereich der Seebadallee (MU 4) bleibt die 3 Geschossigkeit bestehen.

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

**Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr.21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

## VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

---

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### TF 1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

##### TF 1.2

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sind Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

##### TF 2.1

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

##### TF 2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

### TF 2.3

Im Urbanen Gebiet MU 4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

### TF 2.4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) für die Baugrundstücke:

- Lindenallee 4b (Flurstück 204 der Flur 5), Lindenallee 6 (Flurstück 160 der Flur 5), Am See 5 (Flurstück 9/2 der Flur 5), Gartenweg 7 (Flurstück 2/1 der Flur 10) und Gartenweg 10 (Flurstücke 74/2 und 197 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5,
- Seebadallee 61 (Flurstück 207 der Flur 5) und Lindenallee 3 (Flurstück 13 der Flur 5), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55,
- Seebadallee 62 (Flurstücke 17 und 18 der Flur 5), Friedensallee 3 (Flurstücke 46/4, 48, 49 und 162 der Flur 5), Lindenallee 4 (Flurstück 206 der Flur 5) und Fischerweg 4 (Flurstücke 106 und 223 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6,
- Lindenallee 15 (Flurstück 47/2 der Flur 5) und Fischerweg 1 (Flurstück 178 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65,
- Seebadallee 57 (Flurstück 60 der Flur 5) und Gartenweg 2 (Flurstücke 5/4 und 5/8 der Flur 10) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7,
- Birkenallee 1 (Flurstück 95/6 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75,
- Seebadallee 20 (Flurstück 222 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8,
- Birkenallee 2 (Flurstück 95/7 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85,
- Seebadallee 20a (Flurstück 221 der Flur 5), Seebadallee 21 (Flurstück 86 der Flur 5) und das Flurstück 179 der Flur 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9,
- Friedensallee 5 (Flurstück 42/2 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95,
- Friedensallee 2 (Flurstücke 46/1, 50 und 51 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0

in der Gemarkung Rangsdorf zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

## 3. Verkehrsflächen

### TF 3.1

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## TF 3.2

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E<sub>1</sub> und E<sub>2</sub>, zwischen den Punkten E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub> und E<sub>5</sub>, zwischen den Punkten E<sub>6</sub> und E<sub>7</sub> sowie zwischen den Punkten E<sub>8</sub> und E<sub>9</sub> zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

### TF 4.1

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum nach „Pflanzenliste I / Bäume“ mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume oder als Stellplatzbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 4.2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. § 178 BauGB)

### TF 4.2

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baum nach „Pflanzenliste I / Bäume“ mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.

Eine Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. § 178 BauGB)

### TF 4.3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ ist dauerhaft zu begrünen, die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 15 BauGB)

### TF 4.4

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ beträgt die Mindestgröße für einen Hausgarten 1.200 m<sup>2</sup>.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch anzulegen.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist je Garten ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Garagen und

überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### TF 4.5

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „A“ werden die Gebäude, Oberflächenbefestigungen und Einbauten des Sportvereins Rangsdorf 28 e. V. an der Birkenallee vollständig entfernt. Die entstehende Oberfläche wird als extensive Wiese angelegt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### TF 4.6

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „B“ ist zu erhalten und zu einem Eichen-Mischwald zu entwickeln. In den Flächen, die noch nicht mit Waldbäumen bewachsen sind, sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Baum (Pflanzenliste I / Bäume) mit dem Stammumfang 12/14 cm zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### TF 4.7

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen (Pflanzenliste I / Bäume) und Sträuchern (Pflanzenliste II / Straucharten) zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei je einem angefangenen m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

#### TF 4.8

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Schicht von mindestens 0,8 m Mutterboden und/oder Pflanzsubstrat zu überdecken.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

## 5. Weitere Arten der Nutzung

#### TF 5.1

Auf der landwirtschaftlichen Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### TF 5.2

Außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Stellplätze und Garagen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Garagen unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### TF 5.3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Urbanen Gebiet MU 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für Menschen mit Behinderung, unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

## 6. Schallschutz

### TF 6.1

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, innerhalb:

- des Lärmbereichs „LB<sub>1</sub>“ im WA 1 bis zu einer Tiefe von 5 m,
- der Lärmbereiche „LB<sub>2</sub>“ im MU 2, MU 4 und WA 2 bis zu einer Tiefe von 6 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>3</sub>“ im WA 5 bis zu einer Tiefe von 7 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>4</sub>“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 8 m,
- der Lärmbereiche „LB<sub>5</sub>“ im WA 3 und WA 4 bis zu einer Tiefe von 12 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>6</sub>“ im WA 1 bis zu einer Tiefe von 15 m,
- der Lärmbereiche „LB<sub>7</sub>“ im WA 3, WA 4 und WA 5 bis zu einer Tiefe von 20 m,

mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Seebadallee, Friedensallee, Lindenallee bzw. Birkenallee abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### TF 6.2

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Seebadallee oder zur Birkenallee, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### TF 6.3

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Seebadallee gemessen von der Straßenbegrenzungslinie auf den Flurstücken 60, 201 der Flur 5 von Rangsdorf sowie zwischen den Punkten A<sub>2</sub> und A<sub>3</sub> auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 5 von Rangsdorf bis zu einer Tiefe von 2 m nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### TF 6.4

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 22.06.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 1. Einfriedungen

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Einfriedungen der Baugrundstücke an festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als offene Einfriedungen oder Hecken zulässig. Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m gegenüber dem Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Baugrundstückes definiert.

Geschlossenes Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m als Sockelmauerwerk zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die an die Seebadallee angrenzenden Baugrundstücke, die sich zwischen den Punkten A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub> und A<sub>4</sub>, zwischen den Punkten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> sowie zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub> befinden.

### 2. Gestalterische Festsetzungen

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 darf die Dachneigung nicht weniger als 15° gemessen zur Waagerechten betragen. Die Dächer sind als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach auszuführen. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen, wie z. B. Garagen, Carports und Nebengebäude.

---

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

---

### 1. FRIST FÜR PFLANZUNGEN (H)

Die Pflanzungen gemäß TF 4.1 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung erfolgt sein.

Die Pflanzungen gemäß TF 4.6 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung, des ersten Gebäudes erfolgt sein, das aufgrund einer Baugenehmigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bereich des WA 3 und MU 4 errichtet wird.

### 2. BAUMSCHUTZSATZUNG (H)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 02.07.2020.

### 3. PFLANZENLISTEN (H)

Die festzusetzenden Pflanzenlisten sollen sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume und Straucharten gepflanzt werden. Die Beschränkung der Bäume und Straucharten auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

#### Pflanzenliste I / Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche (keine Süßkirsche)	<i>Prunus avium</i> (Wildform)
Auen-Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>

## Pflanzenliste II / Straucharten

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Spindelstrauch	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthaticus</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 4. ARTENSCHUTZ (H)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

### 5. BODENDENKMALE (H)

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

## **6. KAMPFMITTEL (H)**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **7. STELLPLATZSATZUNG (N)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022.

## **8. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (H)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20/2012 vom 21.12.2012; in Kraft getreten am 22.12.2012.

## 9. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.

---

## GESETZE UND VERORDNUNGEN

---

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

**Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr.21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])