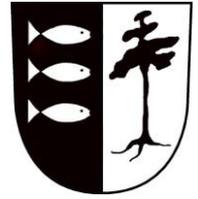


# Gemeinde Rangsdorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Rangsdorf • Seebadallee 30 • 15834 Rangsdorf

## **Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 04.07.2023 die Verfahrensfortführung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ als Teilplan und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2023/712).

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung zu geben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

### **Welche Fläche umfasst der Bebauungsplan?**

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 Bebauungsplangebietes RA 21 „Klein-Venedig“ bis zur Birkenallee. Von dort verläuft sie nach Süden zum Zinnowitzer Weg. Dessen nördliche Straßenseite bildet zugleich die Geltungsbereichsgrenze.

---

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse - BLZ: 16050000 - Konto-Nr.: 3637020580 - BIC: WELADED1PMB - IBAN: DE28160500003637020580

Über die E-Mail-Adresse [gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de](mailto:gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de) ist der Empfang qualifiziert signierter und verschlüsselter Mitteilungen möglich.  
Alle übrigen angegebenen E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.  
Internet: [www.rangsdorf.de](http://www.rangsdorf.de)

## Welche Zielstellung hat der Plan?

Ziel des Bebauungsplanes sind die geordnete städtebauliche Entwicklung und der Erhalt des Ortsbildes und des ortstypischen Charakters im Bereich des historischen Dorfkernes und die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung und Sicherung eines belebten Ortszentrums, die Sicherung der Grünflächen am Kurparkring als bedeutendem Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer zum Machnower See und eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der Sportplatzfläche „Birkenallee“ nach Verlagerung des Sportplatzstandortes.

## Folgende Unterlagen werden ausgelegt:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan vom 22.06.2023
- Begründung zum Bebauungsplan vom 22.06.2023, einschl. Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung und faunistischem Fachbeitrag für die Teilflächen MU 4 und WA 3
- sonstige Umweltrelevante Informationen; Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes, Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz für die Straße „Am Strand“, Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung auf dem Flurstück 229, Flur 5, div. Stellungnahmen
- Information zur Erhebung von Daten bei der betroffenen Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO),

In diesen ausgelegten Unterlagen sind folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern enthalten:

**1. der Entwurf des Umweltberichtes** als Kapitel II der Begründung zum Bebauungsplan mit Informationen zu Auswirkungen der Änderungen auf folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch und seine Gesundheit  
Auswirkungen der Planung auf die Wohnqualität, die Erholungsmöglichkeiten und die möglichen Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Verkehrs- und Lärmemissionen (u. a. aus der Nähe zum Flughafen BER, der Fernbahntrasse Dresdner Bahn, der Autobahn 10, der Bundesstraße 96 und der Seebadallee), untersucht im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung
- Schutzgut Tiere  
Untersuchung potenzieller Lebensraumverluste von Tieren; Störungen von Tieren während Bauzeiten; Verlust von Habitatstrukturen; Bestandsuntersuchung im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Betrachtung, u. a. von xylobionten Großkäfer, Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien (Zauneidechsen), Lurchen, Säugetieren, Insekten
- Schutzgut Pflanzen und Biotope  
Untersuchung des Bestandes an potenzieller natürlicher Vegetation, aktueller Vegetation, Biotopen, geschützten Biotopen, geschützte Bäumen, Alleen, Waldflächen; Veränderungen an den genannten Beständen durch die Planung; Schutz der genannten Bestände beispielsweise durch Satzungen
- Schutzgut biologische Vielfalt  
Untersuchung der räumlichen Zusammenhänge von Gehölzbeständen in einem lokalen Biotopverbund sowie sonstigen Grünflächen und dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Seeufer des Rangsdorfer Sees
- Schutzgüter Fläche und Boden  
Auswirkungen von neuer Bodenversiegelung, welche durch den Plan ermöglicht wird; Untersuchung der Geologie, Erosionsgefährdung und des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials
- Schutzgut Wasser  
Oberflächengewässer – Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen des Seeufers des Rangsdorfer Sees; Auswirkungen auf das Grundwasser durch zusätzliche Versiegelung und sonstige Bodennutzungen; Einordnung des Berichts der Wasserrahmenlinie (EU-WRRL) zum Rangsdorfer See; Gefahren von Hochwassern; Darstellung der Wasserschutzgebiete in der näheren Umgebung

- Schutzgut Luft  
Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (u. a. Autobahn 10, Bundesstraße 96); Betrachtung genehmigungspflichtiger Anlagen gemäß BImSchG
- Schutzgut Klima  
Betrachtung der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung auf das Mikro- und Makroklima
- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild  
Schutz des historischen Ortskernes
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  
Bestandsuntersuchung der Bodendenkmale und Baudenkmale sowie Hinweise zum Umgang und zum Erhalt
- Auswirkungen der Planung auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte  
Durch die Planung betroffene und untersuchte Schutzgebiete: LSG „Notte-Niederung“, NSG „Rangsdorfer See“, SPA „Nuthe-Nieplitz-Niederung“, FFH-Gebiet „Zülowniederung“ sowie geschützte Einzelbäume, geschützte Alleen und geschützte Biotope; Antrag auf Biotopschutzbefreiung zur Straßenentwässerung der Straße Am Strand; Gewässerschutzstreifen

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, den Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes, dem Flächenverbrauch und den Kompensationserfordernissen bei Umsetzung der Planung.

**2. umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** im Rahmen der formellen Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“

Urheber:	Thematischer Bezug:
<p><u>Landesbetrieb Forst Brandenburg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2. Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf – untere Forstbehörde</li> <li>- 2. geänderte Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf – untere Forstbehörde</li> <li>- Aktenvermerk zur Stellungnahme der Unteren Forstbehörde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überplanung von Waldflächen;</li> <li>- Umwandlung von Wald;</li> <li>- Neuanlage von Wald;</li> <li>- Anrechnung als Kompensationsmaßnahme</li> </ul>
<p><u>Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz und Wasserwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung bzgl.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagenlärm: Beurteilung des Anlagenlärms des Hotels;</li> <li>• Freizeitlärm + 18. BImSchV: Erweiterung des Gutachtens um Betrachtung des Fußballplatzes; Nutzung und Beurteilung des Veranstaltungsgebäudes LIDO und Veranstaltungen auf dem Gelände;</li> <li>• Verkehrslärm: Nachfrage zur Verkehrszählung aus 2021 und Prognose des Verkehrslärms für 10 bis 15 Jahre</li> <li>• Orientierungswerte Urbanes Gebiet: Beurteilung des gewählten Ansatzes für ein Urbanes Gebiet</li> <li>• textliche Festsetzungen: Anpassung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Gutachten zur eindeutigen Bestimmbarkeit und Nutzerfreundlichkeit</li> <li>• Fazit</li> </ul> </li> </ul>

<p><u>Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme zum ergänzten Schallgutachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusammenfassung zum geänderten Schallgutachten</li> <li>- Fazit</li> </ul>
<p><u>Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen;</li> <li>• Gewässerkundliche Messstellen des LfU Brandenburg;</li> <li>• Anforderungen der EU-WRRL – Planungsgrundlagen/ EU-Berichterstattung</li> </ul> </li> <li>- Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtskarte Messstellen;</li> <li>• Standartganglinie Wasserstände;</li> <li>• Wasserkörpersteckbrief Rangsdorfer See</li> </ul> </li> </ul>
<p><u>Landkreis Teltow-Fläming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitergehende Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung – Angabe des aktuellen Standes der Beteiligung;</li> <li>• Plan – Hinweise zu verschiedenen textlichen Festsetzungen;</li> </ul> </li> <li>- Weitere Hinweise aus dem Bereich Verkehr: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gesicherte Erschließung</li> <li>• Einteilung öffentlicher Verkehrsflächen</li> <li>• Stellplatzsatzung, Stellplätze und Abstellplätze</li> <li>• Öffentliche Stellplätze/ Abstellplätze</li> <li>• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“</li> <li>• schalltechnische Untersuchung</li> </ul> </li> <li>- Hinweise zur Planzeichenerklärung</li> <li>- Weitere Hinweise des Landkreises zur Beteiligung von Behörden und Fachämtern der Kreisverwaltung</li> </ul>
<p><u>Landkreis Teltow-Fläming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entgegenstehen von übergeordneten fachgesetzlichen Regelungen zur Abwägung bzgl. Naturschutz</li> <li>- Einwendungen und Möglichkeiten zur Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG</li> <li>• Überlagerung von gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen</li> <li>• Beeinträchtigung einer nach § 17 BbgNatSchAG geschützten Allee</li> <li>• SPA-Verträglichkeit</li> </ul> </li> <li>- sonstige fachliche Informationen bzgl. der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG</li> </ul>

<u>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt des Grünzuges Groß Machnower See – Rangsdorfer See (auch im Dorfkern)</li><li>- Hinweis auf erheblichen Eingriff in die faunistische Bestandsstruktur; Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange</li><li>- Aufteilung der festgesetzten Baugebiete und Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)</li><li>- Geschossigkeit der Bebauung in den Baugebieten</li><li>- zu klärende Konflikte:<ul style="list-style-type: none"><li>• Beeinträchtigung einer geschützten Allee;</li><li>• Verlust eines geschützten Biotops;</li><li>• Bauverbot im Gewässerschutzstreifen</li></ul></li></ul>
---	---

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit

vom **28.07.2023 bis 01.09.2023**

die Unterlagen sind auf den Internetseiten:

<https://planungsportal.brandenburg.de/plan/ra14-2-entwurf> bzw.

[www.rangsdorf.de](http://www.rangsdorf.de) < *Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligung* < *Bürgerbeteiligungsverfahren* < *Beteiligung zum Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“* aufzurufen.

Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die Unterlagen durch öffentliche Auslegung

bei der Gemeinde Rangsdorf - Bauamt  
Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf (Rathaus)  
Raum 2.02 (2. Etage)

bereitgestellt.

Die Einsichtnahme ist während der nachfolgend genannten Dienststunden möglich:

Montag	8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr.

Bis zum Ende der Auslegungsfrist können von jedermann in elektronischer Form (z. B. direkt im Planungsportal Brandenburg oder per E-Mail an [bauleitplanung@gv-rangsdorf.de](mailto:bauleitplanung@gv-rangsdorf.de)) Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Weiterhin können Stellungnahmen auch schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Rangsdorf abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung. Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Information über die Datenverarbeitung im Bereich von Bebauungsplanverfahren („Informationspflichten bei der Erhebung von Daten bei der betroffenen Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“), die mit ausliegt.

Rangsdorf, den

Brandt  
Allgemeine Stellvertreterin des Bürgermeisters

***Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“***

