

# Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin

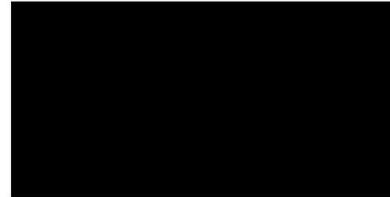


Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV  
**Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** / Kreisentwicklung  
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Gemeinde Rangsdorf  
Bauamt  
z. H. Dr. Gossing  
Seebadallee 30  
15834 Rangsdorf

Auskunft:  
Zimmer:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Datum:



## Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB<sup>1</sup>

*Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Bebauungsplan (BP) RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf*

Fristablauf für die Stellungnahme:

5. August 2022

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros CESA Investment GmbH & Co.KG, Sophie-Charlotten-Str. 33, 14059 Berlin vom 30.6. 2022 (Posteingang 4. Juli 2022)
2. E-Mail des Büros CESA Investment GmbH & Co.KG vom 1. Juli 2022 (Posteingang 4. Juli 2022)
3. Vollmacht der Gemeinde Rangsdorf vom 28.6.2022
4. Begründung mit Bearbeitungsstand 30.6.2022
5. Plan im Maßstab 1 : 1 000 mit Bearbeitungsstand 30.6.2022
6. Schalltechnische Untersuchung mit Bearbeitungsstand 20.6.2022
7. Faunistische Fachbeiträge

### 1. Einwendungen

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

- a) **Einwendung:**
- b) **Rechtsgrundlage:**
- c) **Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:**

### 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) **Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:**
- b) **Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:**

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

\* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung  
Öffnungszeiten:  
Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr  
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr  
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0  
Telefax: 03371 608-9100  
USt-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:  
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam  
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52  
BIC: WELADED1PMB  
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.  
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

**3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen**

- a) **Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:**
- b) **Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:**

**4. Weitergehende Hinweise**

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:**
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:**

**Begründung**

Auf dem Deckblatt zur Begründung ist der aktuelle Stand der Beteiligung anzugeben: § 4 Abs. 2 BauGB.

**Plan**

Für die Textlichen Festsetzungen (TF) 1.3, 1.4 und 1.6 ist zu beachten, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO<sup>2</sup> generell zulässig sind. Einer zusätzlichen TF bedarf es daher nicht. Jedoch kann nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Zudem wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, wo es heißt: „Wenn im BP nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 zugelassen werden“.

Der letzte Satz der TF 4.1 ist lediglich als Hinweis in den BP aufzunehmen, da ihm der bodenrechtliche Bezug fehlt. Das Gleiche gilt für den dritten Satz in der TF 4.2.

Für die TF 4.4 stellt sich „im Hinblick auf eine zulässige planerische Zurückhaltung“<sup>3</sup> die Frage, warum die Festsetzung einer Mindestgröße für Hausgärten notwendig ist. Die Begründung auf S. 131 erklärt hierzu, dass entscheidend für diese Festsetzung der „kleinste im Bestand vorhandene Hausgarten westlich des MU 3“ war. Diese Aussage ist bezüglich der städtebaulichen Gesichtspunkte, die nach § 1 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 6 und § 1 a sowie § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen sind, nicht hinreichend bestimmt.

Beim jeweils letzten Satz der TF 4.5 bis 4.7 handelt es sich um keine Festsetzung i S. d. § 9 Abs. 1 BauGB. Er ist allenfalls als Hinweis aufzunehmen. Ggf. sollten Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gefunden werden.

Bei der TF 4.8 ist der Zusatz „fachgerecht entsorgt“ zu entfernen, da ihm der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Der erste Anstrich der TF 6.1 ist insofern nicht nachvollziehbar, als dass das in Rede stehende Flurstück 79/3 der Flur 5 dem Urbanen Gebiet (MU) 2 im Plan zuzuordnen ist. Die Aussage ist zu prüfen.

---

<sup>2</sup> 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung

<sup>3</sup> Söfker in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger (E/Z/B/K), BauGB, § 9, Rn. 127 vom Oktober 2021

## **Weitere Hinweise aus dem Bereich Verkehr:**

### *Gesicherte Erschließung*

Das geplanten SO „Wassersport“, u.a. mit dem Sportboothafen, grenzt nicht an eine bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsfläche. Seine verkehrliche Erschließung, die baurechtliche Voraussetzung für eine Nutzung ist, ist damit auf Ebene des BP nicht nachvollziehbar gesichert.

Die entsprechend der Kartengrundlage angrenzenden Verkehrsflächen (Zinnowitzer Weg und Seepromenade) sollten ganz oder teilweise, z.B. bis zur Straßenmitte, in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Alternativ kann der Straßenanschluss durch eine textliche Festsetzung klargestellt werden – z.B. so: „Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

In jedem Fall muss bereits auf BP-Ebene geklärt werden, dass eine den Verkehrsanforderungen der geplanten Nutzung entsprechende Erschließung über die Verkehrsflächen erfolgen kann. Andernfalls müssen die Flächen ggf. über den Bestand hinaus festgesetzt werden.

### *Einteilung öffentlicher Verkehrsflächen*

Im Plan werden zeichnerisch verschiedene Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Flächen sind unterschiedlich dimensioniert. Übergeordnete Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen befinden sich nicht im Plangebiet.

Gemäß Begründung (S. 128) werden die bestehenden Verkehrsflächen 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 geplanten Fläche für Stellplätze auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ statt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Den Rahmen für die straßenrechtlichen Festsetzungen liefert die Definition in § 2 Abs. 2 BbgStrG<sup>4</sup> (hervorzuheben ist jeweils die Nr. 1). Alle hier benannten Straßenbestandteile (u. a. Entwässerungsanlagen, Stützwände, Böschungen, Randstreifen, Bushaltestellen sowie Rad- und Gehwege) gehören zur Straße und sind daher i. d. R. Bestandteil der Verkehrsflächenfestsetzung.

Im Bestandnetz sollten erforderliche Sanierungs- oder Ausbauarbeiten bspw. zum Ausbau von straßenbegleitenden Radwegen oder barrierefreien Bushaltestellen oder sonstige Flächenbedarfe für die Erschließung mit dem ÖPNV (Busse) oder für die Regenwasserentsorgung mitgedacht und festgesetzt werden.

Grundlage für Straßenverkehrsflächenfestsetzungen über den Bestand hinaus – sowohl für erforderliche Sanierungs- und Ausbauarbeiten als auch für komplette Neuplanungen von Verkehrsanlagen, sollten entsprechende Verkehrsanlagenplanungen (regelmäßig mindestens mit Stand Entwurfsplanung) unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke (hier insbesondere Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen und die Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen) sein. Änderungen in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Verkehrsanlagenplanung können im schlechtesten Fall zu erforderlichen Änderungen des zu Grunde liegenden BP führen.

---

<sup>4</sup> Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der aktuell geltenden Fassung

Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem BP sichert noch nicht die straßenrechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Hierzu ist immer auch eine Widmung gemäß § 6 BbgStrG erforderlich.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche kann einen Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auslösen. Zugleich kann sie aber auch ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB begründen und ist Voraussetzung für eine ggf. erforderliche Enteignung.

#### *Stellplatzsatzung, Stellplätze und Abstellplätze*

Die gemeindliche Stellplatzsatzung wäre als nachrichtliche Übernahme und nicht als Hinweis in den Plan aufzunehmen. Die Satzung, die auch Regelungen für Fahrradabstellplätze enthält, ist korrekt und eindeutig zu bezeichnen (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).

Im Sinne der Rechtssicherheit wird empfohlen, bei den Festsetzungen zwischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder zu differenzieren. Ansonsten gelten die Festsetzungen im Zweifel nur für Stellplätze für Kraftfahrzeuge, und die Zulässigkeit von Abstellplätzen für Fahrräder ergibt sich in Anwendung des § 14 Abs. 1 BauNVO.

#### *Öffentlichen Stellplätze/ Abstellplätze*

Es fällt auf, dass keine öffentlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Abstellanlage für Fahrräder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen Parkplatz/Fahrradabstellanlage festgesetzt werden sollen, obwohl diverse Baugebietsflächen eine öffentliche Nutzung mit größerem Einzugsbereich nahelegen – u. a. SO „Badestelle“ und SO „Fischerei/ Begegnungsstätte“ und offenbar eine „derzeit noch dinglich für die Öffentlichkeit“ gesicherte Stellplatzfläche im Bereich des Seehotels zukünftig entfallen wird.

Stattdessen werden bestehende Parkplätze als undifferenzierter Bestandteil von öffentlichen Verkehrsflächen (ohne besondere Zweckbestimmung) oder Baugebietsflächen dargestellt und eine neue größere Stellplatzanlage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Es wird angeregt genügend öffentliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu planen und eindeutig festzusetzen. Um den Modal Split zu Gunsten des Umweltverbundes zu ändern und so auch die heute schon erhebliche Verkehrslärmbelastung, die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurde, zu reduzieren, sollten dabei auch Fahrradabstellplätze berücksichtigt werden – insbesondere dort, wo mit entsprechendem Verkehr gerechnet werden kann, wie bspw. im SO „Badestelle“. Die geplante Stellplatzanlage in der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen südlich der Straße „Am Strand“ sollte eindeutig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz (ggf. mit Fahrradabstellanlagen) festgesetzt werden.

#### *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“*

Auch wenn besondere Zweckbestimmungen in der Regel für öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, kann die Festsetzung in Einzelfällen auch für private Flächen, z. B. verkehrsberuhigte Privatstraßen in Betracht kommen.

Im Sinne der Eindeutigkeit der Planung wird empfohlen textlich festzusetzen, dass es sich bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ um öffentliche Verkehrsflächen handelt. Dies kann, wie oben schon erwähnt,

auch wichtig sein, um die Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht oder eine Enteignung zu schaffen, um die Planung umzusetzen.

### *Schalltechnische Untersuchung*

Die schalltechnische Untersuchung basiert beim Straßenverkehrslärm auf Verkehrszählungen im Corona-Jahr 2021 und Hochrechnungen. Prognosen für die zukünftige Entwicklung des Verkehrs, auch in Folge der Umsetzung des BP, werden nicht gemacht. Inwieweit die aus der Untersuchung übernommenen textlichen BP-Festsetzungen geeignet sind, dauerhaft gültige Regelungen zum Schallschutz zu treffen, ist fraglich und sollte geprüft werden.

Das Landesamt für Umwelt, das u. a. für die Beurteilung des notwendigen baulichen Schallschutzes zum Schutz vor Verkehrslärm im Rahmen der Beteiligung in Bauleitplanverfahren zuständig ist, ist zu beteiligen.

### **Planzeichenerklärung**

Die im SO Badestelle festgesetzten Nebenanlagen „Sport- und Freizeitaktivitäten“ und „Sanitär“ sollen sich lt. Legende nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB regeln. Nach der Arbeitshilfe<sup>5</sup> gilt diese Festsetzungsmöglichkeit jedoch nur für **bestimmte** Nebenanlagen. „Voraussetzung ist, dass die Nebenanlagen aufgrund anderer Vorschriften für die Grundstücksnutzung erforderlich sind. Für diese **anderen** Vorschriften finden sich in den Unterlagen keine weiteren Erläuterungen. Sollte dieser Nachweis im weiteren Verfahren nicht erbracht werden können, wird auch an dieser Stelle an die Möglichkeit einer Regelung nach den §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO erinnert.

Für die Terrassen 1 und 2 im SO Badestelle wird auf den § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO verwiesen, da nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen wird, dass es sich auch hier um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt.

Aufgrund der Komplexität des Planes ist im Übrigen die zeichnerische Signatur mit dem farblichen Planzeichen 15.3 der PlanZV<sup>6</sup> teilweise nur schwer zu erkennen bzw. einzugrenzen.

Ergänzend zur Erläuterung des Planzeichens bezüglich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Perlenschnur) ist beispielhaft ein im Plan verwendeter Buchstabe anzugeben.

Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### **Weitere Hinweise des Landkreises:**

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

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: **SG Technische Bauaufsicht**

<sup>5</sup> Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Januar 2020, B 4.1

<sup>6</sup> 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der aktuell geltenden Fassung

- Umweltamt, hier: **SG Naturschutz** und **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**
- **Behinderten- und Seniorenbeauftragte**

Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.

Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:

- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**
- Umweltamt, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- **Behinderten und Seniorenbeauftragte**

Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.

Auf die Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes gemäß Nr. 5 des Erlasses<sup>7</sup> wird verwiesen.

Im Auftrag

Lehmann  
SB Bauleitplanung

Anlage

---

<sup>7</sup> Anfrage nach Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946