

Gemeinde Rangsdorf
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan RA 14-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Grundstückseigentümer (Flur 5, Flurstück 231/232) im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans. Zunächst möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich einen Bebauungsplan am historischen Dorfkern sehr begrüße. Es ist sicher für viele Einwohner der Gemeinde Rangsdorf wünschenswert, dass der Charakter in diesem Bereich mit seiner regionaltypischen Bebauung und Struktur erhalten bleibt. Sehr positiv ist die Begrenzung auf eine zwei-geschossige Bebauung mit wenigen Ausnahmen hervorzuheben.

Mein Grundstück untergliedert sich in einen östlichen Teil mit einem dorfangertypischen Hof, bestehend aus einem Wohnhaus und Nebengebäuden und einem im westlichen Teil befindlichen baurechtlich genehmigten Bungalow, siehe Anlage, auf einem Erholungsgrundstück mit Bäumen.

Im Entwurf des Bebauungsplans RA 14-2 wird im östlichen Teil meines Grundstücks Urbanes Mischgebiet und im westlichen Teil Hausgarten festgesetzt. Zum Letztgenannten findet sich zusätzlich folgende textliche Festsetzung:

„4.4 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ beträgt die Mindestgröße für einen Hausgarten 1.200 m².

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 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.“

Dies entspricht nicht der baurechtlich genehmigten Nutzung. Ich bin mit der Ausweisung als Hausgarten und der textlichen Festsetzung „zum vorübergehenden Aufenthalt“ nicht einverstanden. Der westliche Grundstücksteil dient der Erholung einer vierköpfigen Berliner Familie, welche dort auch ihre Ferien verbringt. Ein Erholungsgrundstück mit Bungalow wird üblicherweise als Sondergebiet, welches der Erholung dient, ausgewiesen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung vom Land Brandenburg gibt hierfür entsprechende Empfehlungen in der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ vom Dezember 2022, siehe B1.10. Da auch Erholungsurlauber einen Anspruch auf ein gewisses Maß von Schallschutz haben, möchte ich zusätzlich auf die Orientierungswerte in DIN 18005 Beiblatt 1 für Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete verweisen.

Im Rahmenplan des Vorentwurfs steht auf Seite 19 unter 6.2 *Waldflächen* folgende Zielstellung:

„Die Gemeinde möchte die Waldflächen in einem verbindlichen Bauleitplan sichern. Die Erhaltung der Waldflächen entspricht dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Rangsdorf.“

In der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch in *Tabelle 4* eine negative Bilanz von -882m² für Waldflächen angegeben. Das resultiert vorrangig aus der angestrebten Umwandlung auf Flurstück 173, Flur 5 östlich der Straße Am Strand in eine Verkehrsfläche. Derzeit fungiert die durch das LfU Brandenburg am 08.Mai 2023 bestätigte Biotopsfläche noch als Lärmpuffer bei Veranstaltungen im Strandbad. Ich befürchte bei Fällung von Bäumen eine erhebliche Zunahme des Lärms auf meinem Grundstück. Zusätzlich profitiert mein Grundstück noch von den Waldfunktionen Lokaler Klimaschutzwald und Sichtschutzwald zur bestehenden Verkehrsfläche. Dies kommt besonders an heißen Sommertagen zum Tragen.

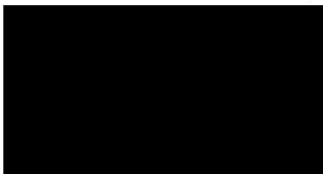
Im Rahmenplan steht unter 6.2 *Waldflächen* folgende Handlungsempfehlung:

„Die Grün - und Waldflächen am See sind ein Ortsbild prägendes Element für Rangsdorf und dienen auch als Pufferzone u a. für den Lärmschutz. Um diese Funktion weiterhin und auch in Zukunft zu sichern, sollten die Waldflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.“

Daher bitte ich Sie den Umwandlungsbedarf maximal zu minimieren. Generell sehe ich den Ausbau der Straße Am Strand im Bereich des Erlen-Eschen-Biotops sehr kritisch, da dieser Bereich keine nennenswerte Anliegerfunktion hat und das Verhältnis Eingriff/Nutzen für Rangsdorfer Bürger eher nachteilig ist. Auch wenn der Straßenbau kein Bestandteil von RA 14-2 ist, werden hier schon die Flächen bereitgestellt.

Des Weiteren bitte ich sie, bei der Planung des Fuß- und Radweges an meiner nördlichen Grundstücksgrenze den Grenzbaum an der nordwestlichen Grundstücksecke zu beachten. Der Stamm ragt im Wurzelbereich ca. 1,20m in die geplante Wegfläche. Einer Fällung werde ich nicht zustimmen. Gemäß RaBaumSchS §3 Abs. 2.(1.) ist das Aufbringen einer wasserundurchlässigen Decke im durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereich untersagt.

Mit freundlichen Grüßen,





St. Bauamt
Bausumme: 5.000,- M.

Hierzu _____ Stück Anlagen

Staatliche Bauaufsicht
Rat der Gemeinde Rangsdorf

BAUGENEHMIGUNG Nr. 17 / 69

für das Bauvorhaben: Bau eines Bungalows

In: Rangsdorf Straße: Seebadallee 60 c
Flur: Flurstück: 57
Bauftraggeber (Investitionsträger):
Entwurfsverfasser (Projektant):
Bauftragnehmer:

Eigenleistung

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter mit folgenden Auflagen erteilt:

Die Zustimmung zur Baugenehmigung ist auf drei Jahre befristet (§ 38 der Deutschen Bauordnung).

Die Bestimmungen der Verordnung über die Aufgaben und die Arbeitsweise der Staatlichen Bauaufsicht, der Deutschen Bauordnung und die sonstigen baurechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Die Nichteinhaltung führt zur Stilllegung des Bauvorhabens.

Gemäß Vereinbarung zwischen der Staatlichen Bauaufsicht des Projektanten und der des Bauauftragnehmers sind folgende bauaufsichtliche Abnahmen durchzuführen:

Die Staatliche Bauaufsicht des Projektanten ist zu folgenden Abnahmen einzuladen:
XXXXXXXX

Gebrauchsabnahme

Ausnahme- bzw. Sondergenehmigungen wurden gemäß Anlage Nr. _____ vom _____ erteilt.

Diese Baugenehmigung und die bauaufsichtlichen Abnahmen sind gebührenpflichtig.

Die bauaufsichtlichen Gebühren betragen 22,50 M.

Dienststempel der
Staatlichen Bauaufsicht

Rat der Gemeinde Rangsdorf
(Kanzlei)

Rangsdorf, den 30.04.1969
Rechtsmittel:

Gegen diese Baugenehmigung und die darin enthaltenen Auflagen ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung derselben das Recht der Beschwerde zulässig. Die Beschwerde ist schriftlich zu begründen und bei dem bauaufsichtlichen Organ einzureichen; das die Baugenehmigung erteilt hat. Kann der Beschwerde nicht stattgegeben werden, so entscheidet hierüber endgültig innerhalb eines Monats das übergeordnete Organ der Staatlichen Bauaufsicht.

Leiter der Staatlichen Bauaufsicht

Reprographie Kreisarchiv Teltow-Fläming
Veröffentlichung nur mit Genehmigung.

Zug-Nr. F 20889