

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf

vorab per Fax: 033708/236-21
vorab per email: gemeindevwaltung@gv-rangsdorf.de



Potsdam, 11. Februar 2021

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“, frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Der Bedarf an Bauland ist auch in Rangsdorf groß. Ohne eine verbindliche ordnende Planung droht der Ort seinen Charakter als „Wohnort im Grünen“ und seine attraktive Wohnqualität zu verlieren. Anzeichen dessen sind nicht zu übersehen.

Die Gemeindevertretung Rangsdorfs verfolgt das Ziel, den typischen Charakter des Dorfkerns zu erhalten und zugleich eine mit diesem Charakter verträgliche gestalterische Weiterentwicklung (ohne die nur noch in Resten vorhandene landwirtschaftliche Nutzung) zu ermöglichen. Mit diesem Ziel hat sie am 09.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorfs“ beschlossen. Zu mehreren Zwischenschritten gehörten ein „Zukunftswerkshop“, am 19.06.2019 veranstaltet mit dem Ziel, die Zukunftsvorstellungen der Rangsdorfer Bevölkerung einzuholen und die Erarbeitung eines Berichtes zum Rahmenplan „Historischer Dorfkern“, vorgelegt am 12.12.2019. Auf dieser Grundlage ist der vorliegende, auf den 18.12.2020 datierte, „Vorentwurf“ entstanden. Er liegt nun zur Stellungnahme in Gestalt der frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus.

In einigen wenigen Punkten sind Ausführungen erst für eine spätere Bearbeitung versprochen. Im Wesentlichen jedoch ergibt eine genauere Durchsicht einen sehr positiven Eindruck. Dieses Urteil gilt für die Verteilung der Wohnbebauung in reine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU), welche letztere in engem Kontakt zum Dorfanger ein gutes Zusammenspiel von Wohnen und verträglichem Gewerbe erlauben. Und dieses Urteil gilt auch für die Sondergebiete (SO) Strandbad, Wassersport, Fischerei und Wochenendhausgebiet, für die Flächen für Gemeinbedarf (evangelische Dorfkirche mit Gemeindehaus) und für die Flächen für Wald und Grünland. Zu den letztgenannten Flächen sei hervorgehoben, dass mit ihnen für eine umweltgerechte Durchgrünung gesorgt ist und dabei für den Erhalt des wichtigen Grünzuges „Rangsdorfer See - Groß Machnower See“ auch im Dorfkern.

Bedenken haben wir hinsichtlich der vorgesehenen maximalen Zahl III der Geschosse im urbanen Gebiet MU 4 und im südwestlichen Bereich des urbanen Gebietes MU 1 (vgl. die Planzeichnung

Teil A vom 18.12.2020). Für MU 4 wird argumentiert (BP S. 90), es liege ein "genehmigter Bauvorbescheid mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung" vor und in dem zum Plan gehörigen WA 1 sei eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Die 3-geschossige Bebauung in den eben genannten beiden Wohngebieten diene der "städtebaulichen Akzentuierung des westlichen Abschlusses des Dorfgangers" und schaffe "einen Orientierungspunkt im Kreuzungsbereich der Seebadallee und der Friedensallee". Wir können dieser Argumentation nicht folgen, weil der so vorgesehene nordwestliche Abschluss des Dorfgangers - ganz anders als die im Westen und im Südwesten vorgesehenen Abschlüsse (2-geschossige Bebauung!) - ein Element ermöglicht, das dem Charakter des alten Dorfkerns vollkommen widerspricht. Zu prüfen ist, welche rechtliche Relevanz der "genehmigte Bauvorbescheid" im Land Brandenburg besitzt (bindende Wirkung hinsichtlich der ausstehenden Baugenehmigung und in Anbetracht des Umstandes, dass für das gesamte Baugebiet ein übergeordneter Bebauungsplan aufgestellt wird). Ziel muss es aus unserer Sicht sein, die Zahl der möglichen Geschosse für die 2 Baugebiete MU 1 (südwestlicher Teilbereich) und MU 4 auf die in den WA- und MU-Gebieten des Ortskerns üblichen und verträglichen 2 Geschosse zu begrenzen. Dieses Ziel (statt der Festlegung auf "2 oder 3") ließe sich auch einfach festlegen für das Baugebiet WA 1, das Gebiet der ehemaligen Hausgärten und der ehemaligen Vorweide der bäuerlichen Gehöfte der Anger-Nordseite. Der Bestand der bereits mit 3 Stockwerken errichteten Neubauten könnte auch hier in WA 1 - wie in WA 4 und WA 5 - einfach durch "Einzeichnung in den Plan" gesichert werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

