

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
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Auskunft:
Zimmer:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Datum: 31. August 2023

Bebauungsplan (BP) RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB¹

Zeitraum der öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	28.07.2023 bis 01.09.2023
Fristablauf für die Stellungnahme	11.08.2023
Übersendung der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen am	11.08.2023
Fristverlängerung für bauplan.-rechtliche Stellungnahme bis	01.09.2023

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros CESA Investment GmbH & Co.KG, Sophie-Charlotten-Str. 33, 14059 Berlin vom 05.07.2023, eingegangen am 10.07.2023
2. E-Mail des Büros CESA Investment GmbH & Co. KG vom 07.07.2023, eingegangen am 10.07.2023)
3. Vollmacht der Gemeinde Rangsdorf vom 22.06.2023
4. Entwurf der Planzeichnung des BP RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf im Maßstab 1 : 1.000, Bearbeitungsstand: 22.06.2023
5. Entwurf der Begründung zum BP RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf, Bearbeitungsstand: 22.06.2023
6. Schalltechnische Untersuchung, Bearbeitungsstand 22.06.2023
7. Faunistischer Fachbeitrag für die Teilflächen MU 4 / WA 3, Bearbeitungsstand: Dezember 2021
8. Kartierung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und –objekte, Bearbeitungsstand: Mai 2023
9. Sonstige umweltrelevante Informationen, veröffentlicht auf der Website der Gemeinde Rangsdorf unter <https://rangsdorf.de/ra14-2-auslage>

¹ BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

* 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.

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(en):
- b) Rechtsgrundlage(n):
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

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

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:

Seitens des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** (hier: **SG Kreisentwicklung**, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung) ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise:

Textliche Festsetzungen

Die TF 2.1 kann nicht nachvollzogen werden. Soweit ersichtlich, gibt es im Geltungsbereich des BP keine Arten baulicher Nutzungen denen keine GR oder GRZ als Maß der baulichen Nutzung zugeordnet ist. Insoweit wird hinterfragt, was die Festsetzung bewirken soll.

In der TF 2.4, erster Punkt, werden die Straßenbezeichnungen „Lindenallee 6“ und „Am See 5“ benannt. Im Plan sind diese einerseits nicht verortbar; andererseits befindet sich die Angabe außerhalb des Geltungsbereichs. Im Sinne eindeutiger inhaltlicher Bestimmtheit sollten diese Angaben im Plan, soweit möglich ergänzt, oder aber auf die besagte Straßenbezeichnung in der Festsetzung verzichtet und nur die Flur und das jeweilige Flurstück festgesetzt werden.

Der TF 4.3 zufolge ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ dauerhaft zu begrünen. „Dauerhaft zu begrünen“ ist inhaltlich unbestimmt. Im Hinblick auf den erforderlichen bodenrechtlichen Bezug der Festsetzung erschließt sich nicht, wie das

erfolgen soll (ggf. durch Einsaat von Gräsern und/oder Wiesenkräutern?). Was wird hier im Sinne inhaltlicher Bestimmtheit zudem unter „dauerhaft“ verstanden. Hingewiesen wird hierzu darauf, dass es bei grünordnerischen Festsetzungen in der Regel nicht darum geht, „allgemein ein ... Maß an Begrünung ... sicherzustellen“, „sondern ein vollziehbares Pflanzgebot zu erlassen“². Auch ist es „nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen.“³ „Der Einleitungshalbsatz des § 9 Abs. 1 stellt ausdrücklich klar, dass die zulässigen Bodennutzungen durch Festsetzungen nach allen Nummern des § 9 Abs. 1 nur aus städtebaulichen Gründen gesteuert werden dürfen.“⁴ Ist also ein städtebaulicher/bodenrechtlicher Bezug nicht gegeben, können entsprechende Festsetzungen nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Die Sicherstellung entsprechender Regelungen kann aber in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Darüber hinaus verwirrt die in der Begründung auf der S. 126 für die genannte Festsetzung angegebene Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Zeichnerisch wurde keine „von Bebauung freizuhalten Fläche“ (Pkt. 15.8 der Anlage zur PlanZV⁵) festgesetzt. Insoweit ist hier zu hinterfragen, was genau denn nun eigentliche Intention der Regelung sein soll.

Im Hinblick auf fehlenden bodenrechtlichen Bezug ist auch auf den Passus „gärtnerisch anzulegen“ im Satz 2 der TF 4.4 und dessen Unbestimmtheit zu verweisen. Auf die obigen Darlegungen wird insoweit Bezug genommen. Eine städtebauliche Rechtfertigung i. S. hinreichender Bestimmtheit dürfte im Rahmen von § 9 Abs. 1 BauGB weder nach Nr. 15, noch nach Nr. 20 oder 25 umsetzbar sein. Von daher sollte Satz 2 der TF 4.4 gestrichen und eine anderweitige Regelung erwogen werden. Hingewiesen wird zudem darauf, dass die BbgBO⁶ in § 8 eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken ermöglicht. Dies stellt allerdings keine örtliche Bauvorschrift i. S. von § 87 BbgBO dar. Die Aufnahme einer entsprechenden Regelung in den Bebauungsplan wäre folglich lediglich als Hinweis möglich. Zulässig wäre hingegen ein Verbot von Schottergärten im Rahmen örtlicher Bauvorschriften nach § 87 BbgBO.

Soweit sich im Satz 3 der Festsetzung auf ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt bezogen wird, sollte eine beispielhafte Ergänzung erfolgen. In aller Regel dürfte es sich hierbei um „Lauben“ handeln.

Auch die TF 4.5 erfüllt in Bezug auf die Formulierung „die bestehende Oberfläche wird als extensive Wiese angelegt“ nicht die Kriterien hinreichender Bestimmtheit. In Bezug auf die offensichtlich bodenschützende Maßnahme, die mit der Festsetzung gewollt ist, wird ein Festsetzungsbeispiel aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL⁷ zu Punkt B 20.1 – Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – S. 5/8 empfohlen, die den bodenrechtlichen Bezug im Hinblick auf die inhaltliche Bestimmtheit sichert.

Die textliche Festsetzung 4.8 ist nicht nachvollziehbar. Wofür soll hier eine Überdeckung mit Mutterboden und/oder Pflanzsubstrat erfolgen? Die Rechtsgrundlage auf der S. 132 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) könnte auf eine etwaige Bepflanzung zur Begrünung von Tiefgaragen hindeuten. Entsprechendes ist jedoch nicht festgesetzt. Insoweit fehlt es auch hier an hinreichender inhaltlicher Bestimmtheit der Festsetzung, weshalb eine Überarbeitung dieser notwendig ist. Hingewiesen wird nochmals ausdrücklich darauf, dass Pflanzgebote, sofern diese aufgrund der angegebenen Rechtsgrundlage hier beabsichtigt sind, vollziehbar sein müssen. Handlungsaufforderungen an Dritte ohne städtebauliche Rechtfertigung sind nicht festsetzbar und müssen, soweit gewollt, vertraglich geregelt werden.

² Brügelmann – Kommentar zum BauGB zu § 9 Abs. 1 Nr. 25, RN. 1106, Gierke, 117. Lfg., Januar 2021

³ Brügelmann – Kommentar zum BauGB zu § 9 Abs. 1 Nr. 20, Rn. 798, Gierke, 116. Lfg., Januar 2020

⁴ a. a. O. Fußnote 3

⁵ PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

⁶ BbgBO - Brandenburgische Bauordnung 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])

⁷ MIL – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Der Ausschluss von Garagen innerhalb der geplanten Fläche für Stellplätze (TF 5.2) ist entbehrlich, da die Signatur „St“ (Anlage zur PlanZV Pkt. 15.3) das bereits eindeutig und hinreichend regelt. In der Begründung kann kurz darauf hingewiesen werden, dass Garagen unzulässig sind und damit auch Carports.

Planzeichnung/Legende

Das nachrichtlich übernommene Bodendenkmal befindet sich teilweise außerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs. Relevant für die nachrichtliche Übernahme sind hier jedoch nur die Teile des Bodendenkmals, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen oder dessen Grenze tangieren. Außerhalb des Geltungsbereichs liegende nachrichtliche Übernahmen könnten Regelungen suggerieren, die möglicherweise nicht gewollt sind. Im Sinne eindeutiger Bestimmtheit wird ein ergänzender Hinweis in der Weise empfohlen, dass im Hinblick auf die an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungspläne das Bodendenkmal der Übersicht halber in dessen kompletter Ausdehnung übernommen wurde.

Die komplette Überdeckung eines Teils der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze mit der Grenze des Bodendenkmals ist zu korrigieren. Beide Regelungen müssen zweifelsfrei erkennbar sein (s. letzte Trägerbeteiligung).

Auf zwischenzeitlich erneute Aktualisierungen bei den Rechtsgrundlagen wird hingewiesen:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Aus Sicht des **SG Kreisentwicklung** (hier: Bereich Verkehr) ergeben sich nach Prüfung der Planunterlagen folgende Hinweise:

Abwägung

Ein Abwägungsergebnis der Stellungnahme(n) zum Planungsstand 06/2022 lag den Unterlagen zur erneuten Beteiligung nicht bei. Insofern wird auf die Positionierung des SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr, im vorangegangenen Trägerbeteiligungsverfahren verwiesen. Im Sinne einer effizienteren Beteiligung wird angeregt, bei mehrstufigen Beteiligungsverfahren zukünftig jeweils das Abwägungsergebnis der vorausgegangen Beteiligungsrunde zu übermitteln.

Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert, um Problemlagen in separaten Verfahren zu bearbeiten. Aufgrund der besonderen Erschließungssituation des westlich der Bahn liegenden Siedlungsbereichs von Rangsdorf, der derzeit ausschließlich über die Kienitzer Straße/Seebadallee erschlossen wird, wäre aus verkehrlicher Sicht vielmehr ein möglichst integrierter Planungsansatz zu empfehlen, der alle geplanten und verkehrsinduzierenden Entwicklungen auf dieser Seite der Bahn berücksichtigt. Auch wenn wesentliche Entwicklungen außerhalb des Plangebietes liegen, führt sowohl die Erschließung dieser Flächen als auch des Rangsdorfer Sees, u. a. mit seiner Badestelle und dem Hotel (derzeit) direkt über die Verkehrsflächen im Plangebiet.

Bei einer verkehrlichen Gesamtbetrachtung und –planung für das Rangsdorfer Siedlungsgebiet westlich der Bahn, sollte der Fokus darauf liegen, eine zweite Querungsmöglichkeit der Bahngleise zu schaffen. Außerdem sollte der Umweltverbund weiter gestärkt und der motorisierte Individualverkehr reduziert werden.

Es ist teilweise nicht schlüssig nachvollziehbar, wie die vorhandene bzw. durch Nachverdichtung mögliche Zweitreihenbebauung im geplanten WA 4 erschlossen werden soll. Entweder muss eine entsprechende Erschließung über den nunmehr in Aufstellung befindlichen BP RA 14-3 erfolgen oder über die private Anbindung an die bestehende Lindenallee.

Neue Verkehrsflächen

Die meisten der festgesetzten Verkehrsflächen sind vorhanden. Neue Verkehrsflächen werden, soweit es der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, nur mit Teilflächen der Zufahrt am Sportplatz und dem neuen Fuß- und Radweg zwischen dem WA 3 und dem MU 3/MU 4 vorbereitet.

Die Festsetzung der Flächen im BP ersetzt keine vorhabenkonkrete Verkehrsanlagenplanung. Alle Bestandteile der zukünftigen Verkehrsflächen müssen Platz in den festgesetzten Verkehrsflächen finden. Als Grundlage für entsprechende BP-Festsetzungen wird daher mindestens eine entsprechende Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen i. S. d. HOAI⁸ empfohlen. Für die Verkehrsanlagenplanung sind insbesondere die RAST 06⁹, die ERA¹⁰ und die H BVA¹¹ zu berücksichtigen. Zudem wird auf die neue(n) E Klima¹² der FGSV hingewiesen, die u. a. veraltete Regelungen der RAST 06 und der ERA ersetzt, bis diese aktualisiert werden.

Der geplante Fuß- und Radweg zwischen dem WA 3 und dem MU 3/MU 4 sollte im benachbarten, nunmehr in Aufstellung befindlichen BP RA 14-3 fortgeführt werden, um die durchgängige öffentliche Erschließung des Sees inkl. der öffentlichen Badestelle zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu gewährleisten.

Öffentliche Stellplätze/ Abstellplätze

Warum die geplante Stellplatzanlage weiterhin als Fläche für (erforderliche) Stellplätze und Bestandteil der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und nicht eindeutiger als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ (ggf. mit öffentlichen Fahrradabstellanlagen) festgesetzt wird, bleibt unklar und sollte begründet werden.

Fahrradabstellanlagen wären innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze nicht zulässig. Die Festsetzung beschränkt sich baurechtlich auf Kraftfahrzeuge. Um auch die Zulässigkeit (erforderlicher) Radabstellanlagen (die baurechtlich als Nebenanlage gelten) zu ermöglichen, sollte ggf. eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt werden.

Soweit es sich nicht um erforderliche Stellplätze handeln sollte, erscheint die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“ sinnvoll.

Sonstiges

Die im Ergebnis der Prüfung des SG Kreisentwicklung 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**

⁸ HOAI - Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

⁹ RAST 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2006

¹⁰ ERA – Empfehlungen für Radverkehrsanlagen der FGSV, Ausgabe 2010

¹¹ H BVA – Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen der FGSV, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2011

¹² E Klima - Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzziele. Klimarelevante Vorgaben, Standards und Handlungsoptionen zur Berücksichtigung bei der Planung, dem Entwurf und dem Betrieb von Verkehrsangeboten und Verkehrsanlagen, Ausgabe 2022

- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen (Jugendhilfeplanung)**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht und SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**
- **Behinderten- und Seniorenbeauftragte**

Folgende Stellungnahmen der beteiligten Fachämter wurden vorab am 11.08.2023 digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) per E-Mail an die Gemeinde Rangsorf übersandt.

- **SG Infrastrukturmanagement**
- **SG Ordnung und Sicherheit**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- **SG Technische Bauaufsicht**
- **SG Naturschutz**
- **SG Wasser, Boden, Abfall**
- **SG Agrarstruktur**

Vom **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität, SG Planung, Controlling, Finanzen**, und der **Behinderten- und Seniorenbeauftragten** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

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 Erlasses¹³ wird verwiesen.

Im Auftrag



SB Bauleitplanung

¹³ Anfrage nach Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946