

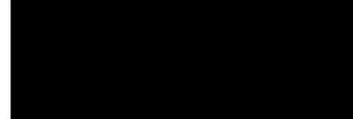
Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Gemeinde Rangsdorf  
Bauamt  
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf

vorab per Fax: 033708 236-21

vorab per email: [gemeindeverwaltungn@gv-rangsdorf.de](mailto:gemeindeverwaltungn@gv-rangsdorf.de)



Potsdam, 26. Juli 2022

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

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:

Auf den 18.12.2020 ist ein Vorentwurf zu dem jetzt vorgelegten B-Plan-Entwurf datiert. Zu ihm hat das Landesbüro am 11.02.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Darin ist festgestellt, dieser Vorentwurf habe einen "sehr positiven Eindruck" gemacht. Die Durchsicht des am 01.07.2022 vorgelegten Entwurfs mit Erarbeitungsstand vom 30.06.2022 (darin enthalten faunistische Beiträge für Badestelle, Hotel-Erweiterungsfläche sowie Wohngebiete MU 4 und WA 3 im Erarbeitungsstand vom Dezember 2021) bestätigt diesen Eindruck. Unser Urteil stützt sich im Wesentlichen auf die folgenden Punkte (wobei wir unter Pt. 6 einen schon in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf bezüglich MU 4 gemachten Einwand erneuern):

1. Nachdruck gelegt ist auf den Erhalt des Grünzuges Groß Machnower See - Rangsdorfer See auch im Dorfkern (s. Begründung S. 130-132). Besondere Beachtung verdient in diesem Zusammenhang der Umstand, dass auf die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Sportplatzes an der Birkenallee als Baugebiet für Wohnhäuser verzichtet wird zugunsten einer Nutzung als Grünland und darin eines Teilbereiches im Nordwesten als Parkfläche für Kfz (s. Begründung S. 117, 128, 132). Diese Stellplatzfläche wird den alten Dorfkern und die an diesen angrenzenden Bereiche bei Veranstaltungen im Strandbereich von parkenden Pkw hoffentlich wesentlich entlasten.
2. Zu bemerken ist ein sehr zurückhaltendes, bewahrendes Verhalten gegenüber den vorhandenen Verkehrsflächen (Begründung S. 82. 86 f. 90).
3. Deutlich hingewiesen ist auf Bereiche des Plangebietes, in denen es zu erheblichen Eingriffen in die faunistische Bestandsstruktur kommen wird (s. Begründung S. 95). Die vorgesehenen Maßnahmen zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich Fauna und Flora (vgl. Begründung S. 108. 112) erscheinen uns annehmbar.

4. Die übliche Aufteilung der festgesetzten Baugebiete in "Allgemeine Wohngebiete" WA, "Urbane Gebiete" MU und "Sondergebiete" SO (Begründung S. 117-123) erscheint uns auch in diesem Zusammenhang vernünftig.

5. Die Festsetzung der Grundflächenzahlen GRZ erfolgt im Allgemeinen moderat in der Spanne von 0,2 bis 0,4 und damit dem Bestand des Dorfkerns entsprechend und dessen Erhalt dienlich (vgl. Begründung S. 123-125). Die Anlage einer gemeinsamen Tiefgarage innerhalb der an einander angrenzenden Wohngebiete WA 3 und MU 4 dürfte helfen, das Ziel "die Grundstücksflächen frei von Kfz-Verkehr und oberirdischen Stellplätzen zu halten" zu erreichen und "somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu schaffen" (s. Begründung S. 124 f.) und so dem Erhalt des Charakters des alten Dorfkerns zu dienen.

6. Das Plangebiet ist - abgesehen von den SO-Gebieten - überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet (vgl. Begründung S. 125). Wir begrüßen, dass für das südlich des Gartenweges gelegene WA 1 nunmehr die dem Dorfkern angepasste Bebauung mit 2 Stockwerken (gegenüber vorher 2-3) vorgeschrieben wird. Enttäuscht sind wir von dem Festhalten an einer dreigeschossigen Bebauung für das Urbane Gebiet MU 4 (Begründung S. 126). Die für dieses Festhalten an der im Vorentwurf vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung gegebene Begründung vermag keineswegs zu befriedigen. Die Fläche MU 4 besitzt in der Tat eine herausragende Bedeutung als prägender nordwestlicher Abschluss des alten Dorfkerns und würde mit 3 Stockwerken an der vorgesehenen Stelle als "hervorragendes" Störelement wirken. In unserer Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir am 11.02.2021 die Frage aufgeworfen, ob der für diese MU-4-Fläche vorliegende "genehmigte(r) Bauvorbescheid mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung" (so Begründung S. 126) noch eine rechtliche Relevanz besitzt. Diese Frage ist für uns nicht beantwortet und wir stellen sie hier erneut.

7. Dank verdient der Umstand, dass in der Begründung deutlich hingewiesen wird auf drei Konflikte, die innerhalb der weiteren Arbeit an der Bauplanung noch zu lösen sind: a) Beeinträchtigung einer geschützten Allee, b) Verlust eines geschützten Biotops, c) Bauverbot im Gewässerschutzstreifen (Begründung S. 75 f.).

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

Mit freundlichen Grüßen



K. Kobus – Geschäftsführerin