

Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

**Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“ der Gemeinde Rangsdorf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 07.06.2022 die Billigung des vorliegenden überarbeiteten 2. Bebauungsplanentwurfes RA 9-7 „Bücker-Werke“ und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen beschlossen.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung zu geben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

Mit der erneuten Auslage werden versehentlich bei der Auslegung des 1. Entwurfs nicht ausgelegte fachgutachterliche Unterlagen mit ausgelegt.

Da im Rahmen der ersten formellen Auslage des Entwurfes des Bebauungsplanes RA 9-7

„Bücker-Werke“ bereits Stellungnahmen und Hinweise eingegangen sind, wurden diese

geprüft und nach Prüfung und Abwägung mit berücksichtigt.

**Welche Fläche umfasst der Bebauungsplan?**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) liegt im Norden des „Konversionsgebietes“ in Rangsdorf und wird im Norden begrenzt durch die Ortslage, konkret die südlichen Grenzen des Geltungsbereichs des B-Planes RA 9-5 „Puschkinstraße Süd“; ausgenommen die Waldfläche an der Stauffenbergallee zwischen dem B-Plan RA 9-3 „Rangsdorf Südwest 2 A“ und dem Flurstück 430, sowie die Flurstücke 435 und 463 der Flur 3, die einschließlich der dazwischenliegenden Verkehrsfläche Bestandteil des neuen B-Planes sind, sowie die südlichen Grenzen des B-Plans RA 9-4 „Südwest 2 B“ und des Flurstückes 411 der Flur 3. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze schließt weiter an die südliche Grenze des Bebauungsplanes RA 23 unterhalb des Grundstückes Walther-Rathenau-Straße 101 an und überplant den gesamten als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Teil dieses Bebauungsplanes einschließlich der festgesetzten Planstraße B bis an den geplanten Nord-Süd-Verbinder als parallel zur Bahntrasse verlaufende Erschließungsstraße im Osten.

Vom Nord-Süd-Verbinder aus verläuft die südliche Geltungsbereichsgrenze in Höhe der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“, ca. 550 m nördlich des Bahnüberganges Pramsdorf, in Richtung Westen und im Bogen am Rand des ehemaligen Flugfeldes entlang und im Westen bis an die Grenze der Ökopoolfläche auf Flurstück 444 der Flur 3, und von dort Richtung Norden bis an die Stauffenbergallee.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 34,9 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rangsdorf: -in der Flur 3 Teilbereiche der Flurstücke 47, 51, 257, 421 und 444

und vollständig die Flurstücke 43, 412, 435 und 436

-in der Flur 11 Flurstücke 367, 368 jeweils teilweise.

Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe im Plangebiet erfolgen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes auf Teilflächen der Flurstücke 444 und 51 der Flur 3, südlich an das Plangebiet angrenzend.

### **Welche Zielstellung hat der Plan?**

Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes und der Erhalt der Denkmale des Bückler-Ensembles durch zivile Nachnutzung

Durch die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Bückler-Werke und der Randbereiche des Flugfeldes soll die zivile Anschlussnutzung einer ehemaligen Militärliegenschaft ermöglicht werden. Planungsziel ist die Entwicklung eines alters- und familiengerechten Wohnquartiers mit den erforderlichen Erschließungsanlagen, insbesondere der als „Ost-West-Verbinder“ bezeichneten Verbindungsstraße zwischen Stauffenbergallee und der Anbindung an den „Nord-Süd-Verbinder“.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern liegen vor und werden mit ausgelegt:

1. der **Entwurf des Umweltberichtes** als Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan mit Informationen zu Auswirkungen der Änderungen auf folgende Schutzgüter:

Schutzgüter Boden, Fläche

Baugrundverhältnisse, Versickerungsverhältnisse, Altlastenflächen,  
Grundwasserbelastungen, Gebäudeschadstoffe

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer, Grundwasserverhältnisse,  
Regenwasserbewirtschaftung und -ableitung

Schutzgut Klima / Luft

makroklimatische Situation, Kaltluftentstehungsgebiet

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

potenziell natürliche Vegetation, aktuelle Biotope, geschützte Biotope,  
geschützte Pflanzenarten, Baumbestand, Waldflächen,

Artenschutz: Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien,  
Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter, FFH-Holzkäferarten und Rote  
Waldameise, Laufkäfer und Spinnen, Tagfalter, Widderchen und  
Heuschrecken, Natura-2000-Gebiete, naturschutzrechtliche Schutzgebiete  
und -objekte

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm, Schallimmissionsschutz, gesunde  
Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

aktuelle Situation und Nutzung, Entwicklung Ortsbild,

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

denkmalgeschützte Anlagen und Flächen

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, den Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes, dem Flächenverbrauch und den Kompensationserfordernissen bei Umsetzung der Planung zu den einzelnen Änderungsbereichen.

**2. umweltbezogene Informationen aus fachgutachterlichen Unterlagen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes** zu folgenden Themen

- Schutzgüter Boden, Fläche,
  - Umgang mit Altlasten und Schadstoffen (Kanalisation, Tanklager, Kohlelagerplatz, Galvanik, Müll u.a.), Baugrundverhältnisse, Grundwasserschutz,
- Schutzgut Wasser
  - Grundwassernutzung, Löschwassersicherung, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung
- Schutzgut Klima / Luft
  - Dachbegrünungen, Photovoltaik, E-Mobilität, Verzicht auf Tiefengeothermie,
- Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope
  - Biotopschutz, Artenschutz (Fledermäuse, Brutvögel (Rotmilan, Feldlerche, Goldammer, Kuckuck, Gartenrotschwanz, Pirol, Waldohreule), Reptilien (Zauneidechse, Ringelnatter) Insekten (Ameisen, Bienen, Wespen, Deichhummel, Hainkäfer, Schönschrecke, Warzenbeißer u.a.) und Spinnen), Walderhalt, Baum- und Gehölzschutz, Kompensation von Eingriffen,
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
  - Straßen- und Schienenverkehrslärm, Flug-, Freizeit- und Gewerbelärm, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Verkehrsentwicklung, Kampfmittelbeseitigung, Löschwasser
- Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung
  - Erhalt von Grünflächen und Bäumen und des Ortsbildes,
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - Beachtung von Boden- und Baudenkmalen, Freihaltung des ehemaligen Flugfeldes

**3. umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** im Rahmen der formellen Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“

<b>Urheber:</b>	<b>Thematischer Bezug:</b>
Landesamt für Umwelt Brandenburg	mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen Wohnbereichen und Sport-, Verkehrs- und Gewerbeflächen, Verkehrsimmissionen, Gewerbe- und Freizeitlärm (Sport, Modellflugplatz), Belastung von Außenwohnbereichen,
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises	Beachtung von Bau- und Bodendenkmalen, Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen, Freihaltung des ehemaligen Flugfeldes
Landkreis Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde	Beachtung Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ und Vogelschutzgebiet, Biotopschutz, Artenschutz (Feldlerche, Fledermäuse, Zauneidechse), Trockenrasenflächen, Waldumwandlung, Baum- und Gehölzschutz, Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, Fortschreibung des Landschaftsplanes, Flugfeldnutzung,
Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt Wasser / Boden / Abfall	Altlastenverdachtsflächen, Grundwasserentnahme, Tiefengeothermie, Niederschlagswasserentsorgung,

Landkreis Teltow-Fläming, Ordnungsamt	Erhalt bejagbarer Flächen, Sicherung der Durchgängigkeit für Wildtiere, Äsungsflächen für Greifvögel, Brut- und Nahrungsflächen für Ringeltaube, Fasan, Elster, Eichelhäher
Landesbetrieb Forst Brandenburg	Waldflächen, Kompensation bei zulässiger Waldumwandlung,
Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst	Erforderlichkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung
Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	Flugfeldnutzung

#### 4. umweltbezogene Stellungnahmen von Bürgern (anonymisiert)

-im Rahmen der formellen Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“ zu folgenden Themen:

Erhalt des Flugfeldes, Baumbestand, Erhalt von Grünzonen, Lebensraum für Brutvögel, Ringelnatter und Zauneidechse, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung, Boden- und Grundwasserverhältnisse, Schallschutz, Schutz von Insekten (Wespen, Bienen, Hainkäfer) und Spinnen, Lärmimmissionen (Straße, Schiene, Luftverkehr, Sport, Freizeit), Klimaschutz (Versiegelung, Verkehrsreduzierung), Kompensationsmaßnahmen, Naturschutzgebiete,

-im Rahmen der formellen Beteiligung am Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu folgenden Themen:

Erholungsnutzung, Wohnflächenreduzierung, Landwirtschaftsflächen, Verkehrskonzept

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen sowie die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) erfolgt in der Zeit

**vom 08.08.2022 bis 09.09.2022**

bei der **Gemeinde Rangsdorf - Bauamt  
Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf  
Raum 2.02 (2.Obergeschoss)**

während der nachfolgend genannten Dienststunden:

<b>Montag</b>	<b>8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Dienstag</b>	<b>8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr</b>
<b>Mittwoch</b>	<b>8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>8.00 - 12.00 Uhr.</b>

Die Planunterlagen sind während der Auslegungsfrist auch im Internet unter

<https://www.rangsdorf.de/seite/96472/bürgerbeteiligungsverfahren.html>  
([www.rangsdorf.de](http://www.rangsdorf.de) < Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligungen < Bürgerbeteiligungsverfahren)

oder direkt über das Online-Planungsportal des Landes Brandenburg unter dem Link:

<https://planungsportal.brandenburg.de/plan/ra9-7> einzusehen.

Bis zum Ende der Auslegungsfrist können von jedermann schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift an die Gemeinde Rangsdorf Stellungnahmen zur Planung über folgende Kontakte abgegeben werden:

- Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf,
- gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de bzw. bauamt@rangsdorf.de
- <https://planungsportal.brandenburg.de/plan/ra9-7>.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt über die Datenverarbeitung im Bereich von Bauleitplanverfahren („Informationspflichten bei der Erhebung von Daten bei der betroffenen Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“), welches mit ausliegt.

Rangsdorf, den 25.07.2022

gez.  
Rocher