

<b>Teil C Nr.</b>	<b>Anregungen und Hinweise TöB</b>	<b>Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf</b>
A 2.1 Landesamt für Umwelt Bran- denburg vom 21.03.2023	Sehr geehrte Damen und Herren,  die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.	<u><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></u>
	Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.	<u><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></u>
A 2.2 Landesamt für Umwelt Bran- denburg vom 21.03.2023	Anlage Immissionsschutz  Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	<u><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></u>
	1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ der Stadt Rangsdorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Im Geltungsbereich wird	<u><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></u>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4, zwei Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO), Gemeinbedarfsflächen (Kirche), öffentliche Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Seebadallee und ggf. durch die Emissionen des übergeordneten Straßennetzes (BAB 10, B 96) belastet. Darüber hinaus sind für das Plangebiet Emissionen durch den Schienenverkehr auf der östlich verlaufenden DBAG-Strecke 6135 (Dresdner Bahn) sowie durch gewerbliche Anlagen (u. a. Edeka-Markt) nördlich der Seebadallee zu erwarten.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>2. Stellungnahme                      a) Schallgutachten                      Die durch die o. g. Emittenten (BAB 10, B 96, DBAG-Strecke 6135) für das Plangebiet zu erwartenden</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Lärmbelastungen sowie der daraus resultierende Umfang an erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde im Rahmen eines Schallgutachtens [1] ermittelt. Zu den in [1] erarbeiteten Ergebnissen nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Eingangsdaten für die Berechnung der Beurteilungspiegel durch den Straßenverkehr</p> <p>Für die Berechnung der für das Plangebiet durch den Straßenverkehr zu erwartenden Lärmbelastung wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung [1] im Hinblick auf die dafür benötigten Straßenverkehrsbelastungen folgende Datengrundlagen verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seebadallee: Verkehrszählung 2021 (27. Kalenderwoche, Montag – Sonntag)</li> <li>▪ BAB 10 und B 96: Verkehrsprognose des Landes Brandenburg für das Jahr 2030 (SVP 2030)</li> <li>▪ Geplanter Nord-Süd-Verbinder: Übernahme aus Schallimmissionsprognose für den B-Plan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ erstellt durch Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, April 2010</li> </ul> <p>Nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) sollte im Zusammenhang mit den in [1] verwendeten Verkehrsdaten (Straße) folgendes beachtet werden:</p>	<p><b>Wird wie folgt berücksichtigt.</b></p> <p>Die Daten des Schienenverkehrs wurden beim Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG abgefragt und für den Prognosezeitraum 2030 übermittelt. Die Verkehrszahlen der BAB 10 und der B 96 wurden der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg für den Prognosezeitraum 2030 entnommen. Weiterführende Prognosedaten sind derzeit nicht verfügbar. Vor allem in Bezug auf die Schienenverkehrsdaten ist eine fundierte Abschätzung der zukünftigen Entwicklung nach 2030 ohne Angaben der Deutschen Bahn AG nicht möglich. Es wird demnach davon ausgegangen, dass die verwendeten Verkehrsprognosen eine hinreichende Datengrundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms darstellen. Möglicherweise in Zukunft abnehmende Verkehrszahlen und somit eine Reduzierung der Lärmbelastung werden dadurch ebenfalls nicht berücksichtigt.</p> <p>Die verwendeten Verkehrszahlen des Nord-Süd-Verbinders (2.000 Kfz/24 h, 7 % SV) wurden mit der Gemeinde abgestimmt. Zwar werden in den angegebenen Untersuchungen zum B-Plan RA 9-7 deutlich höhere Verkehrszahlen für den relevanten Straßenabschnitt angegeben (8.366 Kfz/24h, 2,9 % SV), jedoch ist zur vorliegenden Untersuchung hinzuzufügen, dass die</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Für die Berechnung der für ein Plangebiet künftig zu erwartenden Lärmbelastung und des daraus resultierenden Umfangs an ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollte durch den Gutachter ein für diese Aufgabe qualitativ belastbares Verkehrsaufkommen bzw. Netzmodell verwendet werden.</p> <p>Nach den Hinweisen in Kapitel B 24.1, Seite 4/16 der Arbeitshilfe Bebauungsplanung [7] wird mit Bezug auf die für Bauleitplanungen zu verwendenden Verkehrszahlen üblicherweise – vor allem hinsichtlich der Verkehrsentwicklung – auf einen Prognosezeitpunkt abgestellt, der 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegt.</p> <p>Für den Straßenabschnitt der Seebadallee findet sich in [1] eine umfangreiche nachvollziehbare Darlegung, die die Aufbereitung der Daten aus der Straßenverkehrszählung aus der 27. KW 2021 zu der im Rahmen von [1] verwendeten Prognoseverkehrsmenge (durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke DTV) beschreibt. Im Hinblick auf die Hinweise in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung [7] sollte in [1] für die BAB 10 und B 96 geprüft werden, ob das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung [1] für diese Straßenabschnitte verwendete Verkehrsaufkommen (SVP 2030 Land Brandenburg) den in [7] für Prognoseplanfälle genannten Anforderungen (s. o.) entspricht.</p> <p>Darüber hinaus sollte auch die für den Nord-Süd-Verbinder verwendete Verkehrsmenge geprüft werden. Dabei sollte mit der Plan aufstellenden Kommune geklärt bzw. abgestimmt werden, welcher finale Ausbauzustand</p>	<p>Geräuscheinwirkungen (Teilpegel) des Nord-Süd-Verbinders deutlich unter jenen des Schienenverkehrs liegen. Selbst bei Anhebung des Verkehrsaufkommens auf die Werte der verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan RA 9-7 würden die Teilpegel des Nord-Süd-Verbinders z. B. nachts weiterhin ca. 6-8 dB(A) unterhalb des Schienenverkehrs liegen. Zudem ist anzumerken, dass in der vorliegenden Untersuchung ein deutlich höherer SV-Anteil angenommen wurde, welcher auf Pkw umgerechnet die Spanne zwischen den Verkehrsaufkommen verringern würde. Demnach ist auch bei Anwendung der Verkehrszahlen der Untersuchungen zum B-Plan RA 9-7 auf den Nord-Süd-Verbinder keine relevante Änderung der vorliegenden Berechnungsergebnisse zu erwarten.</p> <p>Die nächstgelegenen BAST-Zählstellen entlang der BAB 10 (Nr. 3603, Ludwigsfelde) und der B 96 (Nr. 3720, Dahlewitz 2) weisen beide die Erfassungsart 2 auf. Demnach werden dort die ermittelten Kfz lediglich in Pkw- und Lkw-ähnlich aufgeteilt. Eine weiterführende Aufteilung des Schwerverkehrs ist anhand dieser Daten demnach nicht möglich. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan RA 9-7 wurde für den Nord-Süd-Verbinder zur Aufteilung der Fahrzeuggruppen ebenfalls auf die Tabelle 2 der RLS-19 zurückgegriffen. Die Schallimmissionsprognose für den B-Plan RA 23 weist zwar Zählraten auf. Jedoch erfüllt die darin verwendete Fahrzeuggruppierung ebenfalls nicht die Anforderungen der RLS-19. Mit Anwendung der Aufteilung nach Tabelle 2 der RLS-19 ist aber in der Regel eine ausreichende Annahme zur sicheren Seite</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>für den Nord-Süd-Verbinder realisiert werden soll und welche Verkehrsmengen auf der neuen Straße durch das südlich des RA 15-1 geplante Baugebiet B-Plan RA 9-7 " Bückner Werke Rangsdorf" zu erwarten sind. Für die Klärung sollten die für den Bebauungsplan RA 9-7 erstellten Schallimmissionsprognosen [4, 5] herangezogen werden.</p> <p>Die schalltechnischen Berechnungen wurden in [1] nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 2019 (RLS-19) durchgeführt.</p> <p>Gemäß den Darlegungen in [1] auf Seite 14 wurde der aus den Datengrundlagen für die BAB 10, B 96 und des geplanten Nord-Süd-Verbinders entnommene Schwerverkehrsanteil für den jeweiligen Straßentyp anhand des Verhältnisses der in Tabelle 2 der RLS-19 angegebenen Anteile der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2 an der stündlichen Verkehrsstärke aufgeteilt. Diese Vorgehensweise (Ansatz) wird damit begründet, dass für die o. g. Straßen keine Angaben zur Aufteilung des Schwerverkehrs in die Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2 vorliegen.</p> <p>Nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) sollte im Hinblick auf die für die schalltechnischen Berechnungen verwendeten Eingangsdaten geklärt werden, ob sich ggf. aus den Daten der für die BAB 10 und B 96 von der Bundesanstalt Straßenwesen (BAST) durchgeführten Straßenverkehrszählungen und der für den Bau des Nord-Süd-Verbinders erstellten verkehrstechnischen Untersuchung [6]</p>	<p>gewährleistet, da vor allem der Lkw2-Anteil unter realen Bedingungen oft geringer ausfällt.</p> <p>Aufgrund der Saisonalität der Kraftrad-Nutzung liegen bislang keine fundierten Faktoren vor, welche eine rechtssichere Anwendung bei der Berechnung des Straßenverkehrslärms gewährleisten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Krad-Anteil im Jahresmittel gering ausfällt und in der Regel durch eine konservative Annahme des SV-Anteils bereits berücksichtigt wird.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>projektbezogene Angaben zum Verhältnis leichter und schwerer Lkw (Lkw1 / Lkw2) am Tag und in der Nacht ableiten und hochrechnen lassen.</p> <p>Dies betrifft auch den Anteil an Krafträdern, die bei der Berechnung der Lärmemissionen der jeweiligen Straße nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 ebenfalls berücksichtigt werden können.</p>	
	<p>Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes</p> <p>Baugrenzen                      Durch die Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ergeben sich im östlichen Teil der als urbanes Gebiet MU 1 ausgewiesenen Fläche Beurteilungspegel, die die Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag erreichen bzw. von 60 dB(A) in der Nacht überschreiten (siehe [1], Abbildung 4 und 5).</p> <p>Im Zusammenhang mit diesem Thema verweisen wir auf die Hinweise in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Brandenburg [7].</p> <p>Auszug aus [7] Kapitel B 24.1, Seite 4/16:  <i>„... Der Schallschutz ist ein grundsätzlich für die Abwägung relevanter Belang. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erhöhen sich jedoch die an die städtebauliche Begründung der Planung und die Abwägung der Belange zu stellenden Anforderungen. Der Abwägungsspielraum verringert sich dabei mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und</i></p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Tages- und Nachtzeitbereich im Plangebiet sowie der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitbereich im östlichen Bereich des MU 1 wurden für zukünftige Planungen die Festsetzung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Verortung einer Schallschutzwand innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der notwendigen Höhe, welche veranlasst werden müsste, um die oberen Geschosse zu schützen, nur schwer umsetzbar und aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar. Auch kann durch die Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit nicht der gewünschte Effekt einer ausreichenden Reduzierung der Beurteilungspegel erreicht werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet kommen daher in erster Linie passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Um einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten und somit die Wohnnutzung zu ermöglichen, wurden dementsprechend Textliche Festsetzungen zur lärmoptimierten Grundrissausrichtung, zur Umsetzung von schalldämmten Lüftern für Schlafräume oder im</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p><i>entfällt i. d. R. bei Lärmbelastungen, die als gesundheitsgefährdend oder die Eigentums(-substanz) verletzend (Art. 14 Abs. 1 GG) zu bewerten sind. In der Rechtsprechung<sup>2</sup> haben sich hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts verfestigt.</i></p> <p><i>Oberhalb dieser Schwellenwerte sind Planungen allenfalls in besonders zu begründenden Einzelfällen vertretbar. In der Begründung ist ausführlich darzulegen, welche gewichtigen Argumente dennoch für die Planung sprechen und durch welche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen eine Gesundheitsgefährdung vermieden wird.</i></p> <p><i>Fußnote 2: BVerwG, Urt. v. 15.12.2011 – 7 A 11.10 ...“</i></p> <p>Plangebiete bzw. Planbereiche, in denen Schwellenwerte erreicht werden, bei denen sich trotz Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Gesundheitsgefahr nicht ausschließen lässt, sind nach fachlicher Auffassung des LfU für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse ungeeignet. Für den vorliegenden Fall sollte an Gebäudefronten (Neubau, Erweiterung und Umbau von Bestandsgebäuden), bei denen innerhalb der Baugrenze MU 1 ein nächtlicher Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten wird, die Realisierung von Schlafräumen durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen werden.</p>	<p>Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, zu Außenwohnbereichen und zum erforderlichen baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 getroffen.</p> <p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	<p>Außenwohnbereiche                      Nach den Ausführungen in [1] wird als Schutzziel für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.) innerhalb</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Bemessung der Bereiche mit Bedarf einer Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche wurde</p>



Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>des Plangeltungsbereichs ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag zugrunde gelegt. Der Gutachter [1] bezieht sich dabei auf die folgenden Ausführungen in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung [7] des MIL Brandenburg.</p> <p>Auszug aus [7] Kapitel B 24.1 Seite 11/16:</p> <p><i>„... Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE notwendig. Nur passiver Schallschutz ist dann nicht mehr ausreichend.“</i><sup>6</sup> ...</p> <p><i>Fußnote 6: VGH Hessen, Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/09.N ...“</i></p> <p>Bei Betrachtung des o. g. Sachverhaltes ist festzustellen, dass der Text aus Kapitel B 24.1 (Seite 11/16) der Arbeitshilfe Bebauungsplanung [7] dem Leitsatz [8, 9] des dort mit der Fußnote 6 angegebenen Urteils des VGH Hessen (Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/09.N) entspricht.</p> <p>Auszug aus dem Leitsatz des VGH Hessen [8] [9]:  <i>„...<b>Keine Wohnbebauung auf Industriebrache</b>, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 327/09 ...</i></p> <p><i>2. Überschreitet der Gesamtbeurteilungspegel aus Straßen- und Verkehrslärm den Orientierungswert für Gewerbegebiete, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Nur passive Schallschutzmaßnahmen sind dann zur Konfliktbewältigung nicht ausreichend. ...“</i></p>	<p>gemäß den Hinweisen angepasst, wobei dieser der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags im MU und 59 dB(A) im WA zugrunde liegt. Die textliche Festsetzung 5.3 wurde dahingehend geändert.</p> <p><b>Anpassung der schalltechnischen Untersuchung, Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>



Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Mit Bezug auf die textlichen Ausführungen zum Tatbestand des Urteils [8] weisen wir daraufhin, dass sich der dort verhandelte Fall auf einen Bebauungsplan bezog, in dem innerhalb von ausgewiesenen Misch-, Kern-, und Gewerbegebietsflächen (MI, MK, GE) Wohnbebauung realisiert werden sollte.</p> <p>Zum Sachverhalt „Außenwohnbereiche“ findet sich unter dem Punkt „Entscheidungsgründe“ auf Seite 20 des Urteils [8] der folgende Text:</p> <p>Auszug aus den Entscheidungsgründen, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 327/09 [8]:</p> <p><i>„...Darüber hinaus hat die Schutzwürdigkeit der Außenwohnbereiche und das Wohnen bei geöffnetem Fenster in der Planung der Antragsgegnerin nicht in der gebotenen Weise Berücksichtigung gefunden. Zu den Außenwohnbereichen zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Diese Flächen, zu denen Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen gehören, sind nur tagsüber schutzwürdig, da sie nachts nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 - BVerwG 4 A 1075/04 - BVerwGE 125, 116).</i></p> <p><i>Insoweit hat die Antragsgegnerin nicht berücksichtigt, dass die am Tag zulässigen Schallpegel von 60 dB(A)</i></p>	

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p><i>weit überschritten werden und damit eine Freiflächen-                      nutzung (Terrassen und Balkone) stark eingeschränkt                      ist. Bei der Behandlung der Bedenken und Anregungen                      (siehe Textbaustein 10, Bl. 1181 der Aufstellungsvor-                      gänge) ging die Antragsgegnerin davon aus, dass der                      Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von                      60 dB(A) am Tag eingehalten wird.</i></p> <p><i>Dies ist aber ausweislich des Gutachtens des Ingenieur-                      und Beratungsbüros Dipl.-Ing. K#### (IBK) vom 29. Au-                      gust 2007 nicht der Fall. Allein der Fluglärm beträgt                      tagsüber für den Planfall 2020 Ostbetriebsrichtung (ge-                      mäß Flugkonturen des RDF) 60 dB(A). Hierzu addiert                      sich der Straßenverkehrslärm von bis zu 63 dB(A) am                      Tag. Die Geräusche des Fluglärms und des Straßenver-                      kehrslärms addieren sich zu einem Gesamtbeurtei-                      lungspegel am Tag von 65 dB(A). Aus diesen Gesamt-                      beurteilungspegeln ergibt sich unter Berücksichtigung                      einer Korrektur von 3 dB(A) (Freifeldkorrektur) ein maß-                      geblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 68 dB(A)                      am Tag. Dieser Wert liegt über dem nach den einschlä-                      gigen Regelwerken für Gewerbegebiete vorgesehenen                      Richt- bzw.                      Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag. ...“</i></p> <p>Im Vergleich zum Leitsatz des Urteils ([8] Punkt 2) findet                      sich in dem Textteil unter dem Punkt „Entscheidungs-                      gründe“ die Feststellung, dass der sich aus dem Ge-                      samtbeurteilungspegel ergebende maßgebliche Außen-                      lärmpegel nach DIN 4109 am Tag von 68 dB(A), der bei                      der Bemessung des passiven Lärmschutzes zu berück-                      sichtigen ist, über dem Tages-Orientierungswert für</p>	

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Gewerbegebiete von 65 dB(A) liegt. Des Weiteren lässt sich aus dem o. g. Auszug aus den Entscheidungsgründen [8] ableiten, dass der im verhandelten Fall [8] zulässige Schallpegel von 60 dB(A) für eine Freiflächennutzung (Terrassen und Balkone) weit überschritten wird.</p> <p>Überträgt man den Wortlaut aus den Entscheidungsgründen aus dem Urteil des VGH Hessen ([8], Seite 20) auf den vorliegenden Fall, so ist nach unserer fachlichen Auffassung davon auszugehen, dass durch den ermittelten Umfang der Beurteilungspegel von 65 bis 70 dB(A) am Tage (siehe [1] Anlage 5) im Bereich der straßen- und schienenzugewandten Seiten der Baugrenze MU 1, die Nutzung von möglichen offenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) durch die Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs bereits als stark eingeschränkt einzuschätzen ist.</p> <p>Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens sind die Hinweise aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung [7] gemäß Kapitel B 24.1 zu beachten und an Gebäudeseiten mit einer hohen Lärmbelastung nur Außenwohnbereiche in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zuzulassen. Damit bleiben Balkone und Loggien nach [7] Kapitel B 24.1 auch auf der dem lärmbelasteten Verkehrsweg zugewandten Seite grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nach [7] nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z. B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer ermöglicht wird.</p>	

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Als Schwellenwert sollte nach unserer fachlichen Auffassung hilfsweise der jeweilige Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass die 16. BImSchV rechtlich insoweit unstrittig ist.</p>	
	<p>Ergänzender Hinweis:  <i>Nach fachlicher Auffassung des LfU sollten im Allgemeinen bei der Ausweisung von Außenwohnbereichen bei einer durch den Verkehrsweg gegebenen hohen Lärmbelastung alle im Rahmen eines Bauleitverfahrens (Abwägung) möglichen planerischen Mittel im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschöpft werden. Für offene Außenwohnbereiche, bei denen ohne die Ausschöpfung aller planerischen Mittel bereits zum Zeitpunkt des Bauleitverfahrens eine Lärmbelastung vorliegt, die den Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart überschreitet, würde sich im Falle eines künftig möglichen Ausbaus der Lärmquelle (z. B. Kommunale, Landes- oder Bundesstraße) bei einer gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegenden wesentlichen Änderung dadurch ggf. bereits per se dem „Grunde nach“ ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers des Außenwohnbereichs gegenüber dem Baulastträger des Verkehrsweges (Bund, Land, Kommune) ergeben.</i></p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Auf der Seite 9 der vorliegenden Untersuchung [1] findet sich der folgende Sachverhalt:</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      In der Untersuchung wurde der maximal zulässige Betriebszustand mit 1.500 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche und einer Öffnungszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr angesetzt.</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p><i>„... Der Betrieb des Edeka-Markts ist werktags von 06:00 bis 22:00 Uhr genehmigt. Aktuell ist der Edeka-Markt jedoch von 07:00 bis 20:00 Uhr geöffnet. Gemäß dem B-Plan RA 22-1 ist ein Verbrauchermarkt mit einer Netto-Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Der aktuell genehmigte Edeka-Markt weist eine Netto-Verkaufsfläche von 1.492 m<sup>2</sup> auf. Als Annahme zur sicheren Seite wird demnach für die Berechnung der Schallemissionen des Verbrauchermarkts eine Netto-Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und eine Betriebszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr berücksichtigt. ...“</i></p> <p>Nach fachlicher Auffassung des LfU ist im Rahmen von schalltechnischen Berechnungen z. B. zur Ermittlung der Lärmbelastung für ein neues Baugebiet im Hinblick auf die Berücksichtigung der Emissionen durch gewerbliche Anlagen oder Flächen immer vom maximal zulässigen Betriebszustand auszugehen. Daher sollte der o. g. Sachverhalt im Hinblick auf den Begriff „sichere Seite“ überprüft werden.</p>	<p>Der Verweis auf eine Annahme zur „sicheren Seite“ bezieht sich auf den Sachverhalt, dass unter realen Bedingungen aktuell eine deutlich geringere Lärmbelastung durch den Edeka-Markt vorliegt. Die Formulierung im Schallgutachten wird angepasst.  <b>Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</b></p>
	<p>b) Textliche Festsetzungen                  Die Orientierungswerte für WA und MU werden im Plangebiet deutlich überschritten. Die Maßnahmen 5.1-5.4 wurden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erarbeitet. Die Festsetzungen orientieren sich an den Hinweisen in [7]. Zu den Festsetzungen ergeben sich folgende Hinweise:</p> <p>Die Festsetzung Nr. 5.1 setzt die Grundrissgestaltung fest. Entsprechend [7] ist auf die Formulierung bei</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                  Die Festsetzungen werden soweit erforderlich angepasst.  <b>Anpassung der schalltechnischen Untersuchung, Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen zu achten: „[...] bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mind. die Hälfte der Aufenthaltsräume [...]“. Im Sinne einer eindeutigen Definition wird es empfohlen den Begriff „Aufenthaltsraum“ durch „schutzbedürftigen Raum“ zu ersetzen. Der Begriff der „schutzbedürftigen Räume“ ist gem. DIN 4109 Nr. 3.16 definiert.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Schutz der Außenwohnbereiche wird die Textliche Festsetzung Nr. 5.2 festgesetzt. Der Formulierung wird zugestimmt.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 und 5.4 sind auf den Straßen- und Schienenverkehr abzustellen.</p>	
	<p>3. Fazit                      Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Sicherung und Neuentwicklung von Wohnen und Urbanen Gebieten und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Der Sachverhalt wird auch durch [1] nachvollziehbar belegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise erheblich überschritten.</p> <p>Eine Realisierung der Planung ist nur bei konsequenter Umsetzung der gewählten und festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Immissionen möglich. Die vorgenannten Hinweise des LfU sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	
	<p>Quellen                      [1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft Berlin, Stand: 27.01.2023                      [2] Gemeinde Rangsdorf, Begründung zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“, gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch, Vorentwurf Stand 08.02.2023                      [3] Gemeinde Rangsdorf, Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, BEBAUUNGSPLAN RA 15-1 "Südliche Seebadallee", Vorentwurf Stand: Februar 2023                      [4] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf, Bericht RAN 17.021.02 P V2, ALB Akustiklabor Berlin, Stand: 19.03.2021                      [5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf, Bericht RAN 17.021.02 P V3, ALB Akustiklabor Berlin, Stand: 18.05.2022                      [6] Verkehrsgutachten (Nachweis der Verkehrsverträglichkeit) zum Bauvorhaben BUC36 in Rangsdorf, terraplan Flugzeugwerk Rangsdorf Berlin Entwicklungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG, Stand: 01 / 2021                      [7] Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stand: Dezember 2022</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>[8] VGH Hessen, Urteil 4 C 327/09 vom 22.04.2010, verfügbar u. a. unter Beck-Online Hinweis: Das Urteil des VGH Hessen 4 C 327/09 vom 22.04.2010 ist mit Beschluss des BVerwG vom 23.09.2010 - 4 BN 31.10 wirkungslos, da die Antragstellerin in dem verhandelten Fall ihren Normenkontrollantrag zurückgezogen hat.</p> <p>[9] VGH Hessen, Urteil 4 C 327/09 vom 22.04.2010, Leitsatz, verfügbar u. a. unter <a href="https://www.ibr-online.de/IBRUrteile/index.php?S_Aktenzeichen=4%20C%20327%2F09&amp;S_Submit=suchen&amp;Trefmarkierung=Aus">https://www.ibr-online.de/IBRUrteile/index.php?S_Aktenzeichen=4%20C%20327%2F09&amp;S_Submit=suchen&amp;Trefmarkierung=Aus</a></p>	
<p>A 5                      Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 21.02.2023</p>	<p>die o.g. Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 130225, eine Siedlung der Urgeschichte sowie des slawischen Mittelalters und den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Rangsdorf. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>1. Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, dessen Ausdehnung im o.g. Planungsareal in der Planzeichnung zum Vorhaben korrekt dargestellt ist.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sollten folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes nicht nur, wie bereits erfolgt, in der Planzeichnung angeführt sondern auch in die Begründung zur Planung aufgenommen werden:</p> <p>Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.</p> <p>Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen,</p>	<p><b><u>Wurde bereits berücksichtigt.</u></b>                  Die Hinweise zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sind bereits in der Begründung enthalten.  <b>Keine Anpassung der Begründung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.	
	3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).	<b><u>Wurde bereits berücksichtigt.</u></b> Die Hinweise zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sind bereits in der Begründung enthalten. <b>Keine Anpassung der Begründung erforderlich.</b>
	4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).	<b><u>Wurde bereits berücksichtigt.</u></b> Die Hinweise zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sind bereits in der Begründung enthalten. <b>Keine Anpassung der Begründung erforderlich.</b>
	Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.	<b><u>Wird berücksichtigt.</u></b> Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Offenlage der Planungsunterlagen zur weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. In diesem Rahmen wird das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum um Stellungnahme gebeten.

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Bau- denkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p> <p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                      Eine Stellungnahme des Brandenburgischen Landes- amts für Denkmalpflege und Archäologisches Landes- museum - Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege ist nicht eingegangen.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
<p>A 7 Kreisverwaltung Teltow-Fläming Amt für Kreisent- wicklung Vom 24.03.2023</p>	<p>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: b) Rechtsgrundlage: c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzli- chen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststel- lung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwa- chungssysteme</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>4. Weitergehende Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</li> </ul> <p>Begründung                  Die Angaben zur Regionalplanung sind zu ergänzen und zu aktualisieren.                  In Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung sind gemäß ROG<sup>2</sup> bei Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Die Ziele des Entwurfes des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind kurz darzustellen und darzulegen, wie damit im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung umgegangen wird.                  Zu ergänzen wäre außerdem, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming in ihrer Sitzung am 17. November 2022 beschlossen hat, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>Das Leitbild des Landkreises wird derzeit evaluiert und fortgeschrieben. Der aktuelle Entwurfsstand vom 16.02.2023 wurde im Kreistag am 27.02.2023</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                  Die Begründung wird gemäß den Hinweisen zur Regionalplanung ergänzt und aktualisiert.                  Die Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist eingegangen und wurde in die Abwägung eingestellt.                  Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.                  Die Informationen zum Leitbild des Landkreises werden in der Begründung fortgeschrieben und aktualisiert.  <b>Anpassung der Begründung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>besprochen, konnte aber noch nicht beschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis könnte in der Begründung ergänzt werden.</p>	
	<p>Zur besseren Lesbarkeit der Begründung wird empfohlen, die S. 82 bis 101 direkt nach der S. 27 zu führen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Begründung wird gemäß dem Hinweis angepasst.  <b>Anpassung der Begründung erforderlich.</b></p>
	<p>Auf den S. 12 und 22 wird auf die Überplanung des in Rede stehenden BP durch den rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) RA 15 „Rangsdorf – An der Seebadallee“ eingegangen.</p> <p>Hier ist zu beachten, „dass es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen bedarf, die konkret oder allgemein gefasst sein kann.“<sup>3</sup> Entsprechende Festsetzungsbeispiele finden sich in der Arbeitshilfe.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Bei der in der Arbeitshilfe enthaltenen Formulierung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen (z. B. „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“) handelt es sich nicht um eine textliche Festsetzung im Sinne von § 9 BauGB. Dieser Formulierung mangelt es an einer entsprechenden Rechtsgrundlage, wodurch sie keine textliche Festsetzung ist. Sie ist ein rein deklaratorischer Hinweis auf den untenstehenden erläuterten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt und ist daher unter der Überschrift „Hinweis“ in der Planzeichnung zu führen. „Wird ein Bebauungsplan selbstständig geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan vollständig überplant, verliert er seine rechtliche Wirkung in diesem betreffenden Teilbereich bzw. vollständig. Das folgt über § 10 BauGB aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen der Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
		<p>alte Rechtsnorm unverändert fort. Die früheren, ihrerseits wirksamen, planungsrechtlichen Festsetzungen leben dann wieder auf (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 2. Juni 2010 – 7 A 295/09 sowie Urteil vom 25. April 1997 – 7a D 3/95.NE, jeweils mit Verweis auf BVerwG, Urteil vom 10. August 1990).“ (Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Berlin, 2023, S. 02-187).</p> <p><b>Anpassung der Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>
	<p>Auf der Übersichtskarte ist die teilweise Überplanung durch den in Rede stehenden Bauleitplan deutlich sichtbar zu machen. Zum besseren Verständnis sollten aber auch die Bezeichnung als auch die Abgrenzung der Überschneidung in die Planzeichnung direkt übernommen werden.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Aus Gründen des besseren Verständnisses werden die Geltungsbereichsgrenzen des VEP RA 15 „An der Seebadallee“ in der Planzeichnung und der Übersichtskarte dargestellt.</p> <p><b>Anpassung der Planzeichnung erforderlich.</b></p>
	<p>Darüber hinaus ist für das weitere Verfahren zu beachten, dass mit Bekanntmachung der Rechtsverbindlichkeit des in Rede stehenden BP die Planurkunde des VEP RA 15 „Rangsdorf – An der Seebadallee“ einen deutlich sichtbaren Vermerk erhalten muss, der auf die Teilablösung durch den „neuen“ Plan hinweist.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Mit Bekanntmachung der Rechtsverbindlichkeit des VEP RA 15 „An der Seebadallee“ erhält die dazugehörige Planurkunde einen entsprechenden Vermerk, der auf die Teilablösung durch den Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ hinweist.</p> <p><b>Keine Anpassung erforderlich.</b></p>
	<p>Auch sind die Geltungsbereiche angrenzender BP zu berücksichtigen. Zwar sind die Bezeichnungen im BP eingetragen, jedoch lässt sich die jeweilige Abgrenzung derzeit nicht eindeutig ablesen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit werden die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden Bebauungspläne in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p><b>Anpassung der Planzeichnung erforderlich.</b></p>



Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Im Punkt 3.7 sind die Angaben zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rangsdorf insofern zu aktualisieren, als dass diese am 21.02.2023 von der Höheren Verwaltungsbehörde (HVB) mit Auflagen genehmigt wurde. Die Bekanntmachung steht allerdings noch aus. Somit ist diese Änderung nicht rechtsverbindlich. Es gilt die rechtsverbindliche 1. Änderung.</p> <p>Wie hier im Weiteren richtig dargelegt, entwickelt sich das in Rede stehende Vorhaben in Teilen nicht aus der derzeit geltenden 1. Änderung. Aber auch die 2. Änderung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot.</p> <p>Verfahrensschritte zur Einleitung einer 3. Änderung sind bisher nicht bekannt. Mit Verweis auf die Kommentierung<sup>4</sup> „ist maßgeblich für das Verhältnis von FNP und BP allein, dass der Inhalt eines BP im Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung dem zu dieser Zeit wirksamen FNP in einer Weise entspricht, die sich als „Entwickeltsein“ begreifen lässt“.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                  Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf wurde entsprechend der Bekanntmachung zum 23. März 2023 rechtswirksam.</p> <p>Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, Rechnung zu tragen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf in ihrer Sitzung am 09.05.2023 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB über die Einleitung einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Rangsdorf getroffen (Beschluss-Nummer BV/2023/699). Für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung.</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 20.02.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf werden in der Begründung aktualisiert.  <b>Anpassung der Begründung erforderlich.</b></p>
	<p>Plan – Textliche Festsetzungen (TF)</p> <p>Für die TF 1.3 gilt zu beachten, dass „Gartenbaubetriebe keine Gewerbebetriebe sind; sie sind im urbanen</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                  Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 1 befindet sich im Bestand ein Gartenbaubetrieb. Ziel der Planung ist es den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Bestand zu</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Gebiet – anders als im Mischgebiet nicht zulässig., da sie dem urbanen Gebietscharakter von vornherein widersprechen würden“<sup>5</sup>.</p>	<p>erhalten und diesem darüber hinaus Möglichkeiten zu Erneuerungen allgemein sowie Erweiterungen und Änderungen ausnahmsweise zuzulassen.                      Da Gartenbaubetriebe nach § 6a BauNVO im MU weder als zulässige noch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen genannt sind, wären durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf den Flurstücken des Gartenbaubetriebs daher Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nicht zulässig.                      Aus diesem Grund wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.                      In überwiegend bebauten Gebieten kann nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.                      Um zudem die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets zu wahren, bezieht sich die textliche Festsetzung Nr. 1.3 lediglich auf die im Bestand bereits durch den Gartenbaubetrieb genutzten Flurstücke 1395, 1396 und 1397, indem die Fläche durch Punkte (ABCDEFA) bestimmt ist.                      Darüber hinaus ist Voraussetzung für eine solche „Fremdkörperfestsetzung“, dass durch die weitere Entwicklung des Betriebes kein städtebaulicher Missstand entsteht oder festgeschrieben wird. Daher wird durch Festsetzung zur zeitlichen Eingrenzung der Lärmentwicklung dafür Sorge getragen, eine Verschlechterung der Bestandssituation zu verhindern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Die TF 2.1 ist zu streichen, da in der textlichen Form nicht korrekt, aber im Plan bereits hinreichend bestimmt.</p> <p>Nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO<sup>6</sup> ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Im BP wurde für alle Baugebiete eine jeweilige GRZ festgesetzt, was ausreichend ist. Der Formulierung „durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen“ fehlt es an der rechtlichen Grundlage.</p>	<p><b>Keine Anpassung erforderlich.</b></p> <p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Textliche Festsetzung 2.1 bezieht sich auf die Baugrenzen der katholischen Kirche. Die Erläuterung ist der Begründung auf S. 86 zu entnehmen.  <b>Keine Anpassung erforderlich.</b></p>
	<p>Die in den TF 5.1 und 5.2 erwähnte Bahntrasse sollte sich auf dem Plan erkennbar wiederfinden. Insofern ist sie unter den Festsetzungen (nicht Darstellungen) ohne Normcharakter aufzuführen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Zur Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zählen planfestgestellte Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Da sich die Bahntrasse außerhalb des Geltungsbereichs befindet wird von einer nachrichtlichen Übernahme abgesehen. Die Beschriftung der in der Plangrundlage dargestellten Gleisanlagen wird vergrößert und somit die Lesbarkeit gewährleistet.  <b>Anpassung der Plangrundlage erforderlich.</b></p>
	<p>Plan – Planzeichenerklärung</p> <p>Da mehrere Urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden, ist hier eine Zahl beispielhaft anzugeben.</p> <p>Die beiden Planzeichen für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zumindest im Plan</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Wird entsprechend den Hinweisen angepasst.  <b>Anpassung der Planzeichnung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>farblich kaum zu unterscheiden. Hier ist mehr Eindeutigkeit herzustellen.</p>	
	<p>Hinweise des SB Verkehr</p> <p><b>Erschließung</b>                      Die im BP festgesetzten Verkehrsflächen dienen weitestgehend der Bestandssicherung. Lediglich die von Ost nach West verlaufenden öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung im südlichen Plangebiet zw. Puschkinstraße und „kleiner“ Seebadallee und der private Parkplatz an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sichern erstmalig Fläche für entsprechende Nutzungen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird in der Begründung auch nicht näher erläutert.</p> <p>Inwieweit die bestehenden Verkehrsflächen den Anforderungen des Verkehrs genügen, kann hier nicht beurteilt werden. Grundsätzlich können in einem BP Verkehrsflächen über den Bestand festgesetzt werden, um bspw. Ausbauprojekte vorzubereiten. Die Seebadallee, über die das Plangebiet erschlossen wird, ist gleichzeitig die Haupteinschließung für den Teil von Rangsdorf, der westlich der Bahn liegt. Bei jeder Entwicklung in diesem Teil von Rangsdorf sollte geprüft werden, ob die Seebadallee den Anforderungen des Verkehrs auch zukünftig entspricht. Es genügt also nicht, nur die Verkehrszunahme durch den BP RA 15 abzuschätzen, sondern es müsste eine Abschätzung für das gesamte Gebiet westlich der Bahn und die hier angedachten Entwicklungen erfolgen. Zudem kann die Seebadallee ihrer Funktion nur nachkommen, solange</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Im Wesentlichen handelt es sich beim Bebauungsplan RA 15-1 um eine Bestandssicherung, wobei nur einzelne Flächen (u. a. die Flurstücke 741, 750, 401/2, 390/1 und 673) für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Eine umfassende Innenverdichtung im Plangebiet ist demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren ist für den relevanten Abschnitt der Seebadallee auch unabhängig von der baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets von keiner signifikanten Verkehrszunahme in der Zukunft auszugehen. Die Gemeinde Rangsdorf besitzt aufgrund ihrer örtlichen Lage keinen Durchgangsverkehr.</p> <p>Eine zweite ausgebaute Querung der Bahntrasse wird bis voraussichtlich 2027/2028 in Höhe der Pramsdorfer Straße geschaffen. Der für die Verbindungsstraße zum Bahnübergang aufgestellte Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ ist bereits rechtskräftig. Mit der Baufeldfreimachung für den Nord-Süd-Verbinder (künftig Am Flugfeld) entlang der Bahntrasse wird voraussichtlich Ende 2024 begonnen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird lediglich eine geringfügige Steigerung des motorisierten Individualverkehrs erfolgen. Das Plangebiet ist bereits durch den ÖPNV (Bus) erschlossen und befindet sich überwiegend in fußläufiger Entfernung zum Regionalbahnhof Rangsdorf.</p> <p>Um die mögliche Innenverdichtung im Plangebiet dennoch zu berücksichtigen, wurde das im Rahmen der</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>die Bahnunterführung der Kienitzer Straße nutzbar ist. Wenn im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dresdner Bahn der niveaugleiche Bahnübergang Pramsdorfer Straße entfällt, ist die Bahnunterführung Kienitzer Straße die einzige Querungsmöglichkeit für den Kraftfahrzeugverkehr – auch Rettungs- und Entsongungsfahrzeuge. Die Entwicklung von Rangsdorf westlich der Bahn, sollte daher immer im Zusammenhang mit einer zweiten Bahnunter- bzw. -überführung (und dem geplanten Nord-Süd-Verbinder) betrachtet und bewertet werden. Wie der Abstimmungsstand mit der Deutschen Bahn bzgl. der Querung Pramsdorfer Straße ist, entzieht sich der Kenntnis des SG Kreisentwicklung.</p>	<p>Verkehrserhebung ermittelte Verkehrsaufkommen der Seebadallee pauschal um 10 % erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass die Seebadallee weder durch den vorliegenden Bebauungsplan noch durch weitere Bauvorhaben westlich der Bahn wesentlich beeinträchtigt wird. Große Baugebiete sind, mit Ausnahme des Bebauungsplangebietes RA 9-7 „Bücker-Werke“, in diesem Bereich nicht ausgewiesen bzw. geplant. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes RA 9-7 erfolgt zukünftig über den Nord-Süd-Verbinder (künftig Am Flugfeld). Bei der Evaluierung des Verkehrsaufkommens der Seebadallee wurde neben dem B-Plan RA 15-1 auch die Entwicklung der angrenzenden Bebauungspläne RA 14-2, RA 14-3 und RA 23 berücksichtigt. Das berücksichtigte Verkehrsaufkommen für die Seebadallee wird in Abstimmung mit der Gemeinde als hinreichend repräsentativ für die zukünftige Entwicklung eingeschätzt.</p> <p>Hinweis: Auf Grundlage des Beschlusses BV/2024/033 der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf, wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein.</p> <p><b>Keine Anpassung erforderlich</b></p>
	<p>Alle festgesetzten Verkehrsflächen sollten vermaßt werden. Die „kleine“ Seebadallee endet für den Kfz-Verkehr in einer Sackgasse ohne Wendeanlage. Dies erschließt sich nicht und sollte daher begründet bzw. geändert werden.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                  Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen befinden sich in der Regel innerhalb Ihrer Flurstücksgrenzen, wo dies nicht der Fall ist, werden Vermaßungen dementsprechend ergänzt. Der südliche Abzweig der Seebadallee wurde um einen Wendeanlage erweitert.  <b>Anpassung der Planzeichnung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Der Bestandsgeh- und –radweg an der Puschkinstraße ist nur 2 m breit. Gemeinsame Geh- und Radwege sollten mind. 2,50 m breit sein. Bei mehr als 70 Nutzern in der Stunde genügt auch diese Mindestbreite nicht mehr. Der Radverkehr muss auf gemeinsamen Geh- und Radwegen Schrittgeschwindigkeit fahren. Für Radfahrer sind solche Wege nicht optimal. Es wird daher angeregt die Wege zu verbreitern, um getrennte Geh- und Radwege zu ermöglichen. In den festgesetzten Verkehrsflächen müssen alle Bestandteile der Verkehrsfläche erhalten sein, die für deren funktionelle Nutzung erforderlich sind – bspw. Böschungen oder Entwässerungsanlagen. Insbesondere beim geplanten öffentlichen Geh- und Radweg durch private Grünflächen ist dies zu berücksichtigen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Der bestehende Geh- und Radweg an der Puschkinstraße ist lediglich in seinem Bestand festgesetzt. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung vom 23.07.2024 einem Antrag zur Herausnahme des geplanten Fuß- und Radwegs im südlichen Bereich des Bebauungsplans zugestimmt (BV/2024/033). Auf Grundlage dieser Entscheidung wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die weiterhin als Fuß- und Radweg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert den im Bestand vorhandenen Fuß- und Radweg.</p> <p><b>Anpassung der Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>
	<p>Aufgrund der tiefen Baufenster ist nicht auszuschließen, dass Gebäude heute und zukünftig ganz oder teilweise mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Insofern wird auf § 5 BbgBO<sup>7</sup> und die Belange der Feuerwehr hingewiesen, die im Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Stellungnahme durch das Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming zu brandschutztechnischen Belangen ist eingegangen und wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p><b>Keine Anpassung erforderlich</b></p>
	<p>Stellplätze</p> <p>Die in der Begründung angeführte gemeindliche Stellplatzsatzung sollte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p><b>Anpassung der Planzeichnung und der Begründung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung ergänzt werden. Neben der reinen Quantität (Anzahl) von erforderlichen Stellplätzen regelt die Satzung auch qualitative Anforderungen an die Beschaffenheit von Kfz- und Fahrradabstellplätzen, auf die zumindest in der Begründung hingewiesen werden sollte.</p>	
	<p>Schalltechnische Untersuchung</p> <p>In der Untersuchung sollten Bezüge zur Lärmaktionsplanung der Gemeinde und des EBA hergestellt werden. Auch wenn der Planfeststellungsbeschluss 1. BA Umbau Bf. Rangsdorf existiert, sollte die Gemeinde bzgl. der Lärmbelastung durch die Bahn Gespräche mit der Bahn aufnehmen. Bei der noch ausstehenden Planfeststellung für den Bahnabschnitt zw. Rangsdorf und Zossen sollte mit Blick auf die geplanten Entwicklungen in Rangsdorf frühzeitig Abstimmungen mit der Bahn erfolgen.</p> <p>Wie oben schon geschrieben sollte die Verkehrsprognose für die Seebadallee nicht nur durch Abschätzung der Entwicklungspotenziale im Plangebiet selbst erfolgen. Vielmehr wären alle geplanten Entwicklungen zu Grunde zu legen, die in Rangsdorf westlich der Bahn angedacht sind und über die Seebadallee und die Kienitzer Straße an das höherrangige Netz angeschlossen werden.</p> <p>Insbesondere zur fachlichen Bewertung der schalltechnischen Untersuchung ist das Landesamt für Umwelt im Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b>Wird wie folgt berücksichtigt.</b></p> <p>Aufgrund der abweichenden Berechnungsmethodik und Beurteilungsgrundlage des Straßen- und Schienenverkehrs im Rahmen der Lärmaktionsplanung ist eine Übertragung der Ergebnisse auf die anzuwendenden rechtlichen Vorschriften im B-Planverfahren (DIN 18005, 16. BImSchV) nicht in sinnvoller Weise möglich und würde nur widersprüchliche Informationen liefern. Eine Berücksichtigung der Lärmaktionsplanung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird daher als nicht zielführend eingeschätzt.</p> <p>Bei der Evaluierung des Verkehrsaufkommens der Seebadallee wurde neben dem B-Plan RA 15-1 auch die Entwicklung des angrenzenden, umfangreichen B-Plans RA 14-2, der B-Plan RA 14-3 sowie der B-Plan RA 23 berücksichtigt. Das berücksichtigte Verkehrsaufkommen für die Seebadallee wird in Abstimmung mit der Gemeinde als hinreichend repräsentativ für die zukünftige Entwicklung eingeschätzt.</p> <p>Die Stellungnahme durch das Landesamt für Umwelt ist eingegangen und wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p><b>Keine Anpassung erforderlich</b></p>





Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Weitere Hinweise des Landkreises:</p> <p>Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität</li> <li>• Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement</li> <li>• Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit</li> <li>• Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung</li> <li>• Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>• Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen</li> <li>• Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin</li> <li>• Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht</li> <li>• Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall</li> <li>• Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur</li> <li>• Behinderten- und Seniorenbeauftragte</li> </ul>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Digital vorliegende Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen</li> <li>- Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin</li> <li>- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht</li> </ul>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p><sup>2</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) in der aktuell geltenden Fassung  <sup>3</sup> Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Dezember 2022, A 1, S. 4  <sup>4</sup> Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/Z/B/K), BauGB, § 8, Rn. 35, Lieferung Nr. 147 vom August 2022  <sup>5</sup> Blechschmidt in: E/Z/B/K, BauNVO, § 6 a, Rn. 37, Lieferung Nr. 174 vom August 2022  <sup>6</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                  Die Fußnote Nr. 1 beinhaltet den Verweis auf das BauGB in den Eingangsausführungen der Stellungnahme (Inhalt des Schreibens, Fristen, vorliegende Unterlagen). Die Eingangsausführungen wurden in der Abwägungstabelle nicht aufgenommen, da es sich hier um redaktionelle Ausführungen handelt.</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p><sup>7</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung</p>	
<p>A 7.2                      Kreisverwaltung                      Teltow-Fläming -                      Landwirtschafts-                      amt                      vom 03.03.2023</p>	<p>der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) der Gemeinde Rangsdorf vom 12. Februar 2023 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.</p> <p>Es bestehen zur Aufstellung des BP im Grundsatz keine Bedenken. Jedoch werden folgende Konflikte zwischen dem Entwurf des BP und den agrarstrukturellen Belangen gesehen:</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass bei der Umsetzung des beabsichtigten Bebauungsplanes mit einer dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 2 ha ertragsfähiger landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) zu rechnen ist, die dem Landkreis Teltow-Fläming unwiederbringlich verloren gehen. Die betroffene LN in der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Bodennutzungsart Ackerland. Des Weiteren ist die Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland im agrarförderrechtlichen Sinn angezeigt.</p> <p>Im Sinne des Schutzes der landwirtschaftlichen Flächen und im Interesse des betroffenen Landwirtschaftsbetriebes muss die aktuelle Bewirtschaftungssituation unbedingt Berücksichtigung finden! Der Landwirtschaftsbetrieb sollte in die weiteren Planungen mit einbezogen werden, um seine Interessen wahrnehmen zu können.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See).                      Die Flächen sind bereits seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2012 als sonstige Grünfläche dargestellt. Auch im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1994 für die Gemeinde Rangsdorf waren diese Flächen als „Grünflächen“ dargestellt und sind es auch in der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans von 2023. Die Entwicklungsziele der Gemeinde blieben demnach unverändert.                      Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Um dem Nachzukommen und den Zielen der Gemeinde</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	Um weitere grundsätzliche Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Bedingungen zu verhindern, sollten zusätzlich geplante Kompensationsmaßnahmen keinesfalls auf aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfinden!	Rechnung zu tragen, wurde für dieses Flurstück im Bebauungsplan RA 15-1 eine Grünfläche festgesetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche besitzt Bestandsschutz. <b>Keine Anpassung erforderlich.</b>
A 7.6 Kreisverwaltung Teltow-Fläming - Untere Denkmalschutzbehörde vom 28.02.2023	hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 13.2.2023 zukommen lassen.  In der vorliegenden Planung sind die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege hinreichend dargestellt und brauchen nicht präzisiert beziehungsweise ergänzt werden.	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>
A 7.7 Kreisverwaltung Teltow-Fläming - Untere Naturschutzbehörde vom 21.03.2023	X Betroffenheit durch die vorgesehene Planung  Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>
	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: Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)	<b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 19.03.2024 den Beschluss (BV/2024/857) zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf sowie die Anpassung des Landschaftsplanes gefasst. Im Rahmen dieses Verfahrens sollen die genannten bestehenden Widersprüche aufgelöst werden.


Teil C Nr.	Anregungen und Hinweise TöB	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
	<p>Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2008 mit jeweils räumlichen Teilfortschreibungen aus dem 2015 und 2022 vor. Der BP überplant laut LP teilweise öffentliche Grünfläche (aktuell Landwirtschaftsfläche), siedlungsnah zusammenhängende Gartenflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Acker). Diese Flächen sind zusätzlich im LP als lokaler Biotopverbund gekennzeichnet sind. Die Aussagen in der Begründung bzw. im Umweltbericht zum BP sind daher unvollständig. Insoweit widerspricht der BP den Darstellungen des LP.</p> <p>Auszug aus LP, 2022</p>  <p>→ die Beplanung dieser Bereiche steht im Widerspruch zu den Darstellungen des LP</p>	<p>Durch die im Verfahren befindliche 3. Änderung wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Hierdurch ist der Bebauungsplan in Gänze aus dem FNP entwickelbar. Zudem wird die Darstellung des geschützten Biotopbereichs in eine Grünfläche geändert.</p> <p><b>Anpassung des Umweltberichts erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>b) Rechtsgrundlage:                      §§ 9 ff BNatSchG                      c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:                      Da auch eine Entwicklung des BP aus dem FNP nicht möglich ist, ist der LP als räumlicher und sachlicher Teilplan fortzuschreiben<sup>1</sup>.</p> <p><sup>1</sup> Aufgrund der Biotopkartierung mit der Darstellung eines gesetzlich geschützten Biotopbereiches außerhalb des Plangebietes (nördlicher Teil des Flurstückes 1315 der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf) ist die in der 1. FNP-Änderung dargestellte Erweiterungsfläche in diesem Zusammenhang nochmals zu überdenken.</p> <p> Fläche wurde im Rahmen der 1. Fortschreibung des Landschaftsplans bereits geändert</p>	
	<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:                      Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden.</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:                      Neben dem o.g. Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Der Umweltbericht (UB) enthält die wesentlichen Themenbereiche eines Grünordnungsplanes (GOP) bzw. werden diese im weiteren Verfahren aufgenommen, so dass auf die Erarbeitung eines eigenständigen GOP verzichtet werden kann.                      Der UB stellt wie der GOP die naturschutzfachliche Grundlage für einen Bebauungsplan dar. Zudem stellen sowohl GOP als auch UB die wesentlichen Landschaftselemente, wie z. B. die Alleen dar, die ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine wesentliche Aufgabe des GOP stellt die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung dar, die sich ebenfalls im UB wiederfindet. Ziel ist es, die entstehenden Eingriffe unter anderem direkt im Eingriffsbereich durch die vorgesehenen Gestaltungselemente zu kompensieren. Kann dies nicht in</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>[GOP] nach § 11 BNatSchG). Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weitergehende Inhalte als der Umweltbericht. Der Umweltbericht, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte.</p> <p>Adressaten des Umweltberichts sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein könnten. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also „Nichtfachleute“, entnehmen könnten, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der Grünordnungsplan (GOP) (Kommentar zum BNatSchG – Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9). Unbenommen der rechtlichen Grundlage würde die Untere Naturschutzbehörde auf einen eigenständigen GOP verzichten, wenn der Umweltbericht alle Angaben und Inhalte eines GOP enthält und eine vollständige Übernahme der geplanten grünordnerischen Festsetzungen erfolgt.</p>	<p>Gänze erreicht werden, macht der GOP weitere Angaben zu einem Kompensationskonzept. Dies wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ebenfalls als Aufgabe des UB verfolgt. Darüber hinaus werden die Belange des Besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG über den GOP abgearbeitet. Auch hierzu befindet sich im UB ein entsprechendes Kapitel. Neben der Auswirkungsprognose wurden grünordnerische Festsetzungen erarbeitet, die vollständig in den Bebauungsplan übernommen wurden.</p> <p>Die allgemein verständliche Zusammenfassung wird im weiteren Verfahren (Entwurf) ergänzt.</p> <p><b>Anpassung des Umweltberichts erforderlich.</b></p>
	<p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:	
	4. Weitergehende Hinweise  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:  Artenschutz: Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der maßgeblich eine städtebauliche Ordnung sicherstellen soll und nicht der Vorbereitung von Bauvorhaben dient, sind Belange des Artenschutzes durch den Inhalt des Plans nicht derart berührt, dass sie hier schon geregelt werden müssten. Sie können auf der Ebene möglicher nachfolgender konkreter Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Begrüßt werden die Festsetzungen zu Beleuchtungseinrichtungen, die vorausschauend das zu erwartende Inkrafttreten gesetzlicher Regelungen berücksichtigen.	<u><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></u>
	Eingriffsregelung: 1. Da im Umweltbericht noch keine konkreten Aussagen zu möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></u>



Teil C Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
	<p>getroffen wurden, können noch keine vertiefende Hinweise gegeben werden.</p> <p>2. Sollten externe Maßnahmen außerhalb eines zertifizierten Maßnahmenpools oder mit fehlendem bodenrechtlichen Bezug als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden, sind diese durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Des Weiteren ist für externe Kompensationsmaßnahmen eine grundbuchrechtliche Sicherung zwingend notwendig.</p> <p>Anlage</p> 	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
<p>A 7.8                  Kreisverwaltung                  Teltow-Fläming -                  Umweltamt</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
vom 07.03.2023	<p>keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens</p> <p>keine</p>	
	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. BP. Dennoch sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:</p>	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>
	<p>Hinweise</p> <p>1. Unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien sind allgemeine Hinweise oder Festlegungen zu Bohrungen (hier Tiefenbegrenzungen) für Wärmepumpenanlagen für das Gebiet nicht möglich. Je nach Bedarf ist eine Einzelfallprüfung notwendig, da es unterschiedliche Tiefenbeschränkungen je Lage geben wird. Eine allgemeinverbindliche Aussage ist für das Plangebiet, wie sonst üblich, nicht machbar.</p>	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>
	<p>2. Wasserbehördlich ist nicht bekannt, ob überhaupt Bohrungen (z.B. 50 - 60 m Tiefe) für Wärmepumpen im</p>	<b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Bereich des gekennzeichneten Bodendenkmals (siehe Punkt 2.11.2 der Begründung) machbar wären. Da bereits Veränderungen von Bodennutzungen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde erlaubnispflichtig sind, werden Bohrungen aus Denkmalschutzgründen sicherlich nicht zugelassen. Was ist mit Erdkollektoren?                      Deshalb sollte geprüft werden, ob Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen im Bereich des Bodendenkmals mit Bohrungen oder Erdkollektoren möglich sind oder nicht. Können derartige Anlagen in diesem Bereich nicht errichtet werden, sollten hierzu Verbote aus Denkmalschutzgründen aufgenommen und bereits unter „4. Bodendenkmale“ auf der Planzeichnung angegeben werden. Dazu sind eindeutige Aussagen der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Untere Wasserbehörde beteiligt im Baugenehmigungsverfahren oder bei beantragten Heizungsumrüstungen im Rahmen der Energiewende die Untere Denkmalschutzbehörde normalerweise nicht.                      Je nach Sachlage werden im weiteren Verfahren Hinweise aus wasserbehördlicher Sicht zu dieser Problematik gegeben.</p>	<p>Der Hinweis zu den Bodendenkmalen wird bzgl. der beispielhaften Aufzählung von Veränderungen von Bodennutzungen, die einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde, um „Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen und Erdkollektoren“ ergänzt. Grundsätzlich sind gesetzliche Vorgaben wie z. B. der Denkmalschutz oder der Artenschutz einzuhalten, auch ohne Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.  <b>Anpassung der Planzeichnung und der Begründung erforderlich.</b></p>
<p>A 8                      Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Wünsdorf vom 16.02.2023</p>	<p>zu den übersandten Planungsunterlagen mit Stand 02.2023 nehme ich wie folgt Stellung:                       Von der Bauleitplanung werden forstrechtliche Belange weder direkt noch indirekt betroffen.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
<p>A 27</p>	<p>aus den Planungsunterlagen ist nicht ersichtlich, ob Niederschlagswasser abgeleitet werden soll.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte vom 16.02.2023	<p>In der Nähe befinden sich Einleitstellen der Straßenentwässerung, die bei der Beplanung Berücksichtigung finden müssen.</p> <p>Nach meinem Kenntnisstand wird Wasser in die Kavelgräben (?) eingeleitet. Hier ist eine Gesamtbetrachtung des Grabensystems vorzunehmen.</p> <p>Medienträger des Verbandes sind nicht vorhanden. Sollten AE-Maßnahme an Gewässern geplant sein, sind diese mit dem Verband gesondert abzustimmen. Allgemein ist zu beachten, dass an Gewässer ein Arbeitsstreifen von 5m freizuhalten ist.</p> <p>AE-Maßnahmen können auch mit dem Verband abgestimmt werden.</p>	<p>Im Wesentlichen handelt es sich beim Bebauungsplan RA 15-1 um eine Bestandssicherung, in diesen Geltungsbereich sich lediglich kleinere Arrondierungsflächen für den Neubau befinden.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist weiterhin gemäß der Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Rangsdorf auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die vorhandene Entwässerung der Verkehrsflächen in die außerhalb des Plangebietes liegenden Gräben bleibt durch den Bebauungsplan unberührt. Wesentliche Änderungen der Entwässerung wird es durch den Bebauungsplan nicht geben. Änderungen werden bei Bedarf wie gehabt mit dem Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte abgestimmt.</p> <p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p> <p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                      Innerhalb des Geltungsbereichs BP RA 15-1 liegen keine Gewässer.</p>
A 29 Zweckverband KMS Zossen vom 30.03.2023	<p>zu dem mit Schreiben vom 16.02.2023 von dem Büro CESA Investment GmbH &amp; Co. KG, Berlin eingereichten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans (Stand 08.02.2023) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf						
Nr.	TöB							
	<p>„Der Bebauungsplan hat grundsätzlich eine bestandsorientierte Ausrichtung und dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung.                      Im südlichen Geltungsbereich soll eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.                      Die Festsetzungen betreffen diesbezüglich Aussagen für die Regelung einer baulichen Nutzung zum Erhalt des Ortsbildes bei gleichzeitiger zeitgemäßen Grundstücksnutzung. [...] Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind [dabei] die planungsrechtlichen Festsetzungen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbauflächen,</li> <li>- Flächen für Urbane Gebiete,</li> <li>- Gemeinbedarfsflächen,</li> <li>- Öffentliche und private Grünflächen“.</li> </ul> <p>Der ca. 9,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 15-1 ‚Südliche Seebadallee‘ wird durch die nachfolgend tabellarisch aufgeführten Flurstücke der Flur 10 und 11 der Gemarkung Rangsdorf beschrieben, die sich im privaten und gemeindlichen als auch im kirchlichen Besitz befinden bzw. in Eigentum von Gesellschaften:</p> <table border="1" data-bbox="415 1052 993 1289"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="415 1052 993 1076">Flurstücke</th> </tr> <tr> <th data-bbox="415 1076 705 1105">Flur 10 Rangsdorf</th> <th data-bbox="705 1076 993 1105">Flur 11 Rangsdorf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="415 1105 705 1289">69 (TF), 70, 71, 72 (TF), 74 (TF), 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89/2, 101, 102, 103, 111, 123, 124, 125, 126</td> <td data-bbox="705 1105 993 1289">346 (TF), 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357/1, 389/2, 390/1, 390/2, 391, 393, 396, 397, 399, 400, 401/1, 401/2, 402/1, 402/2, 403/1, 403/2, 404, 409/1, 409/2, 409/3, 411, 413, 414, 415, 416, 672, 673, 674, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 775, 776, 919, 920, 969, 970, 973, 974, 1060, 1061, 1118 (TF), 1134, 1135</td> </tr> </tbody> </table> <p>Abb. 1: Flurstücksliste (TF = Teilfläche) - [Quelle: Gemeinde Rangsdorf, Begründung zum Bebauungsplan RA 15-1 – Stand 08.02.2023]</p>	Flurstücke		Flur 10 Rangsdorf	Flur 11 Rangsdorf	69 (TF), 70, 71, 72 (TF), 74 (TF), 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89/2, 101, 102, 103, 111, 123, 124, 125, 126	346 (TF), 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357/1, 389/2, 390/1, 390/2, 391, 393, 396, 397, 399, 400, 401/1, 401/2, 402/1, 402/2, 403/1, 403/2, 404, 409/1, 409/2, 409/3, 411, 413, 414, 415, 416, 672, 673, 674, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 775, 776, 919, 920, 969, 970, 973, 974, 1060, 1061, 1118 (TF), 1134, 1135	
Flurstücke								
Flur 10 Rangsdorf	Flur 11 Rangsdorf							
69 (TF), 70, 71, 72 (TF), 74 (TF), 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89/2, 101, 102, 103, 111, 123, 124, 125, 126	346 (TF), 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357/1, 389/2, 390/1, 390/2, 391, 393, 396, 397, 399, 400, 401/1, 401/2, 402/1, 402/2, 403/1, 403/2, 404, 409/1, 409/2, 409/3, 411, 413, 414, 415, 416, 672, 673, 674, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 775, 776, 919, 920, 969, 970, 973, 974, 1060, 1061, 1118 (TF), 1134, 1135							

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans (B-Plan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
	<p>Allgemein ist festzuhalten, dass „das Plangebiet [...] durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet [ist]. Entlang der Seebadallee besteht eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Gewerbe. Dazu bestehen u. a. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (katholische Kirche, Sozialstation Rangsdorf, Kindertagesstätte). Darüber hinaus gibt es über das gesamte Plangebiet verteilt vereinzelte nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. [...] Für das Plangebiet sind 1- bis 3-geschossige Baukörper prägend. Dabei überwiegen die Baukörper mit 2-3 Geschossen, wobei bei einer Vielzahl dieser Gebäude das obere Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist“. Die Ortslage Rangsdorf und somit auch der Geltungsbereich des o. g. B-Plans ist verkehrs- und medientechnisch erschlossen, dabei sind die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS weitestgehend in öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. in deren Seitenbereichen angeordnet. Im Bereich des Plangebietes sind, für die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung, kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine Maßnahmen (hier</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen) geplant.                      Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug über den vorliegenden Bestand beigelegt, siehe Anlage 1. Bei Bedarf kann der Bestand digital zur Verfügung gestellt werden.</p>	
	<p>Im Weiteren ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung über Hausanschlüsse an die in der Anlage 1 dargestellten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen ist.                      Insofern für Bestandsgebäude eine Umnutzung, Erweiterung o. ä. beabsichtigt ist, ist in den nachfolgenden Planungsebenen (hier u. a. Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen, ob die bereits bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser bzw. Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Ist dagegen für Bestandsgebäude ein Abriss geplant, sind vorhandene nicht mehr genutzte Hausanschlüsse zurückzubauen.                      Für Flächen der innerstädtischen Nachverdichtung, Arrondierung bzw. Aufwertung und dem damit verbundenen Gebäudeneubau ist ein Anschluss an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS herzustellen. Seitens des jeweiligen Vorhabenträgers sind entsprechende Anträge auf Herstellung, Änderung oder Stilllegung des Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlusses zu stellen, die entsprechenden Formulare stehen auf</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Bei der Umsetzung konkreter Vorhaben wird sich der jeweilige Vorhabenträger mit dem KMS in Verbindung setzen.</p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.                      Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p>	
	<p>In Auswertung der Planunterlagen werden ggf. in geringem Umfang Maßnahmen zur inneren Erschließung des B-Plangebietes erforderlich. Eine Erschließung der Teilbereiche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS möglich. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für Teilbereiche des o. g. B-Plangebietes ist seitens des KMS nicht geplant.</p> <p>Für die ggf. erforderlich werdende innere Erschließung bzw. für die Änderung / Erweiterung vorhandener Anlagen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des Trinkwasserbedarfs / Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.                      Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln.</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>



Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Darüber hinaus ergeht in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass der Anlagenbestand im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o. ä., hinreichend zu beachten ist – d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art, mit Fundamenten von Zaun-, Mastanlagen o. ä. sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höheniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag sowie bzgl. der ggf. erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS [...] ab.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                      Bei der Umsetzung konkreter Vorhaben wird sich der jeweilige Vorhabenträger mit dem KMS in Verbindung setzen.</p>
	<p>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten – werden jedoch entsprechend den Erläuterungen im weiteren Planverfahren ergänzt.                      Gleiches gilt sinngemäß für erforderliche interne und / oder externe Kompensationsmaßnahmen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Erläuterungen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung werden in der Begründung ergänzt.  <b>Anpassung der Begründung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Ergänzend zu den o. g. Ausführungen möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.</li> </ul>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge dient. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.</li> </ul> <p>Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes sind nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschatz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Erläuterungen zur Löschwasserversorgung und zum Brand-schutz werden in der Begründung ergänzt.  <b>Anpassung der Begründung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Für das o. g. B-Plangebiet kann über den Grundschutz hinaus kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.</p> <p>Aussagen zum Brandschutz bzw. zur Löschwasserversorgung sind in der Begründung zum Entwurf nicht enthalten – werden jedoch entsprechend den Erläuterungen im weiteren Planverfahren ergänzt.</p>	
	<p>- die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS hinreichend im Zusammenhang mit den beabsichtigten grünordnerischen Festsetzungen zu berücksichtigen sind – hier u. a. einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Im Teil II „Umweltbericht“ der Begründung werden die Schutzgüter u. a. nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben – es ist festzuhalten, dass durch den o. g. B-Plan wasserschutzrechtliche Belange, hier in Bezug auf das Thema „Wasserschutzgebiete“ nicht betroffen sind. Die Aussage entspricht dem Bestand.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 11.10.2022 den Feststellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Rangsdorf in der Fassung vom 27.09.2022 getroffen und die dazugehörige Begründung gebilligt sowie die 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes als räumlichen Teilplan (Beschluss-Nummer BV/2022/580). Die Unterlagen wurden am 25.11.2022 zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde eingereicht. Eine Genehmigung steht noch aus. [...] Für das Plangebiet relevant ist der Änderungsbereich ‚ÄF 11 Seebadallee‘. Die in der Stellungnahme zur 2. Änderung des FNP getroffenen Aussagen zur Änderungsfläche ‚ÄF11‘ entsprechen grundsätzlich den oben genannten Äußerungen.</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
	<p>Anlage 1:                      Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen,                      Blatt 1/2 bis 2/2</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>A 32                      Flughafen Berlin Brandenburg GmbH                      vom 22.03.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,                      wir bedanken uns für die per E-Mail am 12.2.2023 übersandte Aufforderung, zum Vorentwurf des Bebauungsplan RA 15-1 "Südliche Seebadallee" Stellung zu nehmen. Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH wird gemäß S 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
	<p>Nach der Unterlagenprüfung ist festzustellen, dass von uns zu vertretende Belange nicht berührt sind.</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER.</p>	<p><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Belange aus Sicht der Schallschutzabteilung sind somit nicht direkt betroffen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg (BER) ist im Gemeindegebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschimmissionen zu rechnen. Der nordwestliche Bereich des Gemeindegebiets befindet sich nahe der nach Süden abknickenden Flugroute und dem daraus resultierenden Nachtschutzgebiet.</p> <p>Hinweise zu diesen Aspekten sind den übergebenen Unterlagen weiterhin nicht zu entnehmen.</p> <p>Ggf. sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemeinde erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.</p>	
	<p>Wir bitten Sie, die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH durch Zusendung der ggf. geänderten Planunterlagen oder/und der genehmigten Planfassung weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Offenlage der Planungsunterlagen zur weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. In diesem Rahmen wird die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH um Stellungnahme gebeten.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
A 33 Landesbüro der anerkannten Na- turschutzver- bände vom 14.03.2023	die im Landesbüro vertretenen anerkannten Natur- schutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stel- lungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Ver- fahren:	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	Generell begrüßen wir den Grundgedanken einer maß- vollen Innenverdichtung und Abrundung zu bestehen- den Bebauungsplänen der Gemeinde. Hinsichtlich des weiteren Planverfahrens schließen wir uns der Empfeh- lung des Gutachters im Faunistischen Fachbeitrag aus 10/2022 an, eine Ausrichtung am Konzept des „Animal- Aided Design“ vorzunehmen und die sich hieraus erge- benden Erfordernisse einzubeziehen.	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Hinweise des Gutachters werden in der Planung be-                      achtet und in die Begründung / Umweltbericht aufge-                      nommen.  <b>Anpassung des Umweltberichts erforderlich.</b></p>
	Der Faunistische Fachbeitrag beinhaltet darüber hinaus wichtige Empfehlungen, die zusätzlich berücksichtigt werden sollten und zu denen im weiteren Verfahrens- verlauf noch einmal detailliert unsererseits Stellung ge- nommen werden kann.  Hierdurch können sowohl in der Frühphase als auch dem weiteren Verlauf die berechtigten Belange des Na- tur- und Artenschutzes ausgewogen berücksichtigt und unnötige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vermieden werden. Ausweislich der relevanten Unterlagen beinhal- tet das Plangebiet eine wertvolle Fauna und Flora. Die- ser ist durch die strikte Beachtung aller einschlägigen Schutzvorschriften - z.B. aus BNatSchG, BbgNatSchAG und der gemeindlichen Baumschutzsatzung — Rech- nung zu tragen.	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
	<p>Grundsätzlich begrüßen wir Maßnahmen zur Förderung des Fahrradverkehrs. Allerdings sehen wir aufgrund der damit verbundenen Versiegelung und zu erwartenden Störung von wertvollen Biotopbereichen den zudem deutlich zu breit geplanten Fahrradweg sehr kritisch. Ein öffentliches Interesse z.B. aufgrund einer notwendigen Beseitigung vorhandener Unfallschwerpunkte ist nicht erkennbar. Außerdem verfügt die Seebadallee bereits beidseitig über Geh- und Radwege, so dass eine adäquate Infrastruktur vorhanden ist. Der zusätzliche Radweg würde zudem für dessen Benutzer nur eine unerhebliche Einsparung von unter 50 Metern ab Ecke Puschkinstraße/Kurparkring zur Ecke Seebadallee/Stichstraße Seebadallee nach sich ziehen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird der geplante Radweg abgelehnt.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung vom 23.07.2024 einem Antrag zur Herausnahme des geplanten Fuß- und Radwegs im südlichen Bereich des Bebauungsplans zugestimmt (BV/2024/033). Auf Grundlage dieser Entscheidung wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die weiterhin als Fuß- und Radweg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert den im Bestand vorhandenen Fuß- und Radweg.</p> <p><b>Anpassung der Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>
	<p>Dies vorausgeschickt, ergeben sich derzeit keine weiteren wesentlichen Bedenken bezüglich des Vorentwurfs. Zur Vermeidung von Missverständnissen weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass hierdurch kein Einverständnis zu eventuell im weiteren Verfahrensverlauf zu stellenden natur- bzw. artenschutzrechtlichen Genehmigungen präjudiziert wird.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und die weitere Einbeziehung in das Verfahren.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b></p> <p>Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Offenlage der Planungsunterlagen zur weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. In diesem Rahmen wird das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten.</p> <p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
<p>A 34                  LBV Landesbauernverband</p>	<p>Stellungnahme durch den Kreisbauernverband Teltow-Fläming e.V.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
Brandenburg e. V. Vom 13.03.2023	wir danken für die Information zum Bebauungsplan RA 15-1 und die Möglichkeit dazu Stellung nehmen zu können, da hier die Interessen unseres Mitgliedes – Agrar-genossenschaft Groß Machnow eG – massiv berührt und beeinträchtigt werden.	
	Das Flurstück 416 der Flur 10 von Rangsdorf ist als landwirtschaftliche Nutzfläche Teil eines Ackerschlaes und Bestandteil der langfristigen Fruchtfolge der Agrar-genossenschaft. Die Einbeziehung dieser Ackerfläche in das Planungsgebiet reduziert die Produktionsgrundlage des Landwirtschaftsunternehmens, gefährdet die Sicherung lokaler Arbeitsplätze und wirkt negativ auf die allgemeine Ernährungssicherung. Dies sollte unter allen Umständen vermieden werden. Es besteht kein erkennbarer Grund, weshalb das o.g. Flurstück in den Planungsbereich einbezogen werden muss.	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>  <i>Korrektur: es handelt sich um das Flurstück 416 der Flur 11 von Rangsdorf.</i></p> <p>Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See).</p> <p>Die Flächen sind bereits seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2012 als sonstige Grünfläche dargestellt. Auch im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1994 für die Gemeinde Rangsdorf waren diese Flächen als „Grünflächen“ dargestellt und sind es auch in der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans von 2023. Die Entwicklungsziele der Gemeinde blieben demnach unverändert.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Um dem Nachzukommen und den Zielen der Gemeinde Rechnung zu tragen, wurde für dieses Flurstück im Bebauungsplan RA 15-1 eine Grünfläche festgesetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche besitzt Bestandsschutz.</p>



Teil C	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	TöB	
		<p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	<p>Bei der Planung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sollten betriebsintegrierte Maßnahmen oder Waldumbaumaßnahmen Berücksichtigung finden, damit der Landwirtschaft nicht ständig weitere Flächen durch Ausgleichspflanzungen usw. verloren gehen. Die Agrargenossenschaft Groß Machnow eG hat langjährige Erfahrungen auf dem Gebiet produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen und ist offen, Ihre Vorschläge zu prüfen.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Eine Einbeziehung des Flurstück 416 in der Flur 10 von Rangsdorf in das Planungsgebiet können wir nicht zustimmen und bitten hiermit um Änderung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                      Die Abwägung hierzu erfolgte weiter oben im Rahmen dieser Stellungnahme.</p>

<b>Teil D</b>	<b>Anregungen und Hinweise</b>	<b>Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf</b>
<b>Nr.</b>	<b>Nachbargemeinden</b>	

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
C 1-1 vom 12.02.2023	<p>Vielen Dank für die Übersendung des „Allgemeinen Anzeiger“ Ausgabe 2 vom 11.02.2023.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Als langjähriger Einwohner unserer Gemeinde möchte ich ein Veto gegen jegliche Bebauung westlich der Eisenbahnstrecken einbringen.</p> <p>Ob nun RA15-1 "Südliche Seebadallee" oder BUC-36.</p> <p>Wir haben heutzutage teilweise sehr viel Verkehr auf der Seebadallee. Wenn ich mich nicht ganz irre, musste ich deren Ausbau mitfinanzieren und habe nun einen nicht unerheblichen Grundsteuermessbetrag.</p> <p>Wir werden in der Seebadallee nicht nur von dieser wegen deren Verkehrslärm beschallt, sondern es kommen auch die Flug-/Bahn- und Autobahngeräusche dazu. Warum wir hier nun mit die höchsten Grundsteuermessbeträge ausgewiesen bekommen, ist für mich somit schleierhaft.</p> <p>Auch möchten Sie nun scheinbar noch mehr Wohneinheiten im Westen der Bahn ansiedeln. Ich teilte es schon einmal mit, dass ich damit meine Bedenken habe.</p> <p>Bevor auf dieser Seite hier noch was gebaut werden sollte, muss es doch auch einen 2. „Fluchtweg“ geben. Sollte es einmal im Tunnel der Bahn zu einer Havarie</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan RA 15-1 sichert im Wesentlichen den Bestand und ermöglicht darüber hinaus eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung, die dem Charakter der Gemeinde entspricht. Eine umfassende Innenverdichtung im Plangebiet ist demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren ist für den relevanten Abschnitt der Seebadallee auch unabhängig von der baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets von keiner umfangreichen Verkehrszunahme in der Zukunft auszugehen. Die Gemeinde Rangsdorf besitzt aufgrund ihrer örtlichen Lage keinen Durchgangsverkehr.</p> <p>Eine zweite ausgebaute Querung der Bahntrasse wird bis voraussichtlich 2027/2028 in Höhe der Pramsdorfer Straße geschaffen. Der für die Verbindungsstraße zum Bahnübergang aufgestellte Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ ist bereits rechtskräftig. Mit der Baufeldfreimachung für den Nord-Süd-Verbinder (künftig Am Flugfeld) entlang der Bahntrasse wird voraussichtlich Ende 2024 begonnen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird lediglich eine geringfügige Steigerung des motorisierten Individualverkehrs erfolgen. Das Plangebiet ist bereits durch den ÖPNV (Bus) erschlossen und befindet sich überwiegend in fußläufiger Entfernung zum Regionalbahnhof Rangsdorf.</p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>kommen, ist es momentan nicht möglich, der hier lebenden Bevölkerung zu helfen.</p> <p>Selbst wenn es irgendwann in Pramsdorf zu einer Lösung kommen sollte, bin ich gegen jede weitere Baumaßnahme westlich der Eisenbahnstrecke in Rangsdorf. Der Ort verlor schon so viel von seiner Ursprünglichkeit.</p> <p>Ich kann Sie nur alle bitten, Einhaltung zu gewähren.</p>	<p>Die Belange des Schallschutzes hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms wurden mit den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.4 auf Basis der zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Das Themenfeld Grundsteuermessbeträge ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p> <p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                      Die Abwägung hierzu erfolgte weiter oben im Rahmen dieser Stellungnahme.</p>
<p>C 1-2                      Vom 07.03.2023</p>	<p>wie schon in meiner damaligen eMail mitgeteilt, möchte ich Sie bitten, jedwede Neubaumaßnahmen westlich der Bahn abzulehnen.</p> <p>Wie ich es zuvor schon mitteilte, stellt es für mich ein hohes Risiko dar, sollte es einmal zu einer Havarie in der Bahnunterführung westlich der Unterführung zu leben.</p> <p>Bitte erklären Sie mir, sollte es einmal zu einer Havarie in der Bahnunterführung kommen. Wie können Sie dann die Versorgung/ Betreuung/ bzw. Rettung der Bevölkerung gewährleisten?</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                      Die Abwägung hierzu erfolgte weiter oben im Rahmen der Stellungnahme zu C1-1.</p> <p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Eine zweite ausgebaute Querung der Bahntrasse wird bis voraussichtlich 2027/2028 in Höhe der Pramsdorfer Straße geschaffen. Der für die Verbindungsstraße zum Bahnübergang aufgestellte Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ ist bereits rechtskräftig. Mit der Baufeldfreimachung für den Nord-Süd-Verbinder (künftig Am Flugfeld) entlang der Bahntrasse wird voraussichtlich Ende 2024 begonnen.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>Meines Erachtens wird hier das Haus vom Dach aus gebaut. Wir müssten doch erst einmal die Infrastruktur haben.                      Es kann nicht sein, dass Rangsdorf immer mehr zugebaut wird.</p> <p>Besten Dank für die Einwohnerversammlung am 21.02.2023 und die für mich daraus entstandenen Erkenntnisse.</p> <p>Zwischenzeitlich durfte ich mich auch mit weiteren „Urrangsdorfern“ unterhalten und ja, da bekam ich meine Meinung bestätigt.</p> <p>Rangsdorf verliert seinen Charme, ist zu laut und wird unattraktiv. Klar, Neuzugezogene sehen es vielleicht nicht so.</p> <p>Ich durfte vor geraumer Zeit in Berlin den Plänterwald oder auch den Britzer Park besuchen. Die Geräuschkulissen waren dort, in einer Großstadt, bei weitem geringer!</p> <p>Wo soll es hingehen mit Rangsdorf? Es wurde so anonym und verliert seinen Charm</p> <p>Bitte sorgen Sie zuerst für eine ordentliche Infrastruktur und überlegen Sie sich, ob wir noch mehr Einwohner/Neubauten in Rangsdorf benötigen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Ziel der Planung ist der Erhalt des ortstypischen Charakters im Bereich der Seebadallee und die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung sowie der Sicherung eines belebten Ortszentrums. Weiterhin sollen die südlichen Grünflächen als bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See gesichert werden.                      Die Belange des Schallschutzes hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms wurden mit den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.4 auf Basis der zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben berücksichtigt.                      Das Plangebiet ist bereits durch den ÖPNV (Bus) erschlossen und befindet sich überwiegend in fußläufiger Entfernung zum Regionalbahnhof Rangsdorf.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
C 3 vom 24.02.2023	Ich bin durch Zufall auf den Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ gestoßen und möchte die Möglichkeit nutzen, meine Meinung dazu zu äußern.	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Wesentliche Ziele des Bebauungsplans, sind der Erhalt des ortstypischen Charakters im Bereich der</p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>Rangsdorf war mal ein sehr schöner Ort. Oft hörte man den Satz "Wir wohnen da wo Andere Urlaub machen". In den letzten Jahren war der Satz immer seltener geworden. Je mehr gebaut wurde, desto mehr Charme hat der Ort an dem See verloren. In einigen kleinen Ecken ist dieser Charme jedoch noch zu finden, zum Beispiel in kleinen Gartenparzellen oder Äckern und Wiesen zwischen den Bewohnten Flächen. Orte, an denen man Ruhe findet und welche Heimat sind für unglaublich viele Tiere. Auf den ersten Blick brauchen wir die kleine Krabbeltiere nicht welche in den Äckern leben. Wir Menschen finden sie häufig lästig und möchten sie loswerden. Dennoch gehören die kleinen Tierchen zu einem Kreislauf der Natur und sind ein wichtiger Bestandteil in ihm. Wir Menschen zerstören diesen Kreislauf, dabei sind wir auf ihn angewiesen. Was machen wir denn wenn die Bienen nicht mehr unsere Pflanzen bestäuben weil sie kein Platz mehr haben zum Leben? Oder die Vögel weg sind weil wir alle Bäume abgeholzt haben? Der Grundwasserspiegel senkt sich bereits seit vielen Jahren. Wenn ich höre, dass noch vor 30-40 Jahren ein einfaches Rohr im Boden einen Brunnen dargestellt und Trinkwasser geliefert hat, ist das mit dem Anblick der gelblichen Brühe die heute aus dem Boden kommt für mich sehr schwer vorstellbar. Der Rangsdorfer See führt seit Jahren immer weniger Wasser. Dass quasi "um die Ecke" eine Tesla Fabrik zusätzlich noch Unmengen an Wasser aus dem Boden zieht kommt noch hinzu und hilft uns auch nicht unbedingt. Woher soll das Wasser kommen wenn es alle ist? Wir können nicht unendlich immer weiter konsumieren und Alles ist immer für uns da, das betrifft auch das Wasser. Was ich damit</p>	<p>Seebadallee und die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung sowie der Sicherung eines belebten Ortszentrums. Weiterhin sollen die südlichen Grünflächen als bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See gesichert werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich an diesen Zielen, wodurch eine positive behutsame und naturverträgliche Entwicklung ermöglicht wird, da der Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten zur Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche gibt, bei gleichzeitiger Beachtung der für Rangsdorf ortbildprägende Grünräume.</p> <p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>sagen möchte, und dafür zitiere ich Jane Fonda: "Wir gehen mit der Erde um, als hätten wir eine zweite im Kofferraum." Wir müssen anfangen die Natur zu schützen und erstmal den Platz nutzen der da ist. Rangsdorf ist voll. Mit neuen Wohngebieten die gebaut werden, kommen neue Zufahrtsstraßen um die bisherigen zu entlasten. Die versiegelten Flächen können kein Sauerstoff mehr produzieren, keinen Unterschlupf für Tiere bieten und kein Regenwasser auffangen. Daher bitte ich Sie, das Bebauen von neuen Flächen zu stoppen, beziehungsweise gar nicht erst zu beginnen. Wir sägen so an dem Ast auf dem wir selber sitzen.</p>	
<p>C 4                      vom 08.03.2023</p>	<p>ich möchte mit dieser Mail auf die aktuelle Auslegung des Bebauungsplan RA 15-1 "Südliche Seebadallee " reagieren.</p> <p>Meine Familie ist seit den Siebziger Jahren Eigentümer der Liegenschaft .</p> <p>Blatt:124858                      Flur:010                      Flurstück:123,126</p> <p>In dem aktuellen Plan ist das Grundstück als Allgemeines Wohnbauland gekennzeichnet. Anhand der blauen Markierung kann ich erkennen das nur die Fläche vom Haus und der Garage als Bauland ausgewiesen ist.</p> <p>Ich möchte Sie auf diesen Weg bitten auch das restliche als "WA" ausgewiesende Grundstück als Wohnbauland auszuweisen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die genannte Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist im Hauptausschuss der Gemeinde Rangsdorf am 28.02.2022 beschlossen worden (BV/2022/492). Mit der getroffenen Festlegung der Baugrenze wird das abseits der Puschkinstraße gelegene Wohngebäude großzügig in seinem Bestand gesichert. Von einer weiteren baulichen Verdichtung im rückwärtigen nicht straßenbegleitenden Bereich der Puschkinstraße soll daher abgesehen werden. Das Grundstück besitzt zudem aufgrund seiner Lage am Grünzug vom Rangsdorfer See zum Machnower See eine ortsbildprägende Funktion.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>


Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
C 5 vom 05.03.2023	<p>am 21.02.2023 wurde der Entwurf in der Bürgerversammlung vorgestellt zu dem ich mich wie folgt äußern möchte:</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Ich finde es sehr gut, dass man den bestehenden Baubestand und Dorfkern im Wesentlichen erhalten möchte. Denn die freien Wiesen, Acker und Waldflächen, zeichnen nicht nur unseren Dorfcharakter aus, sondern dienen vielen Tieren als wichtigen Lebensraum, den ich unbedingt als schützenswert ansehe. Dieser Lebensraum sollte auch langfristig durch die weitere Planung gesichert werden.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Der geplante Fahrradweg über das Feld ist für mich noch nicht so recht nachvollziehbar. Natürlich verstehe ich die Problematik der Seebadallee mit dem Fuß- und Radweg, zu den verkehrsstarken Zeiten am Morgen zum, Schul- und Arbeitsbeginn, jedoch sollte, bevor wieder eine zusammenhängende Fläche durch einen Weg getrennt wird, genaustens geprüft werden, ob das Verkehrsaufkommen von Fußgängern und Radfahrern tatsächlich so hoch ist, dass solch ein Eingriff von Nöten ist. Sollte durch eine Verkehrszählung in diesem Bereich die Notwendigkeit bestätigt und der Entschluss gefasst werden einen Radweg zu bauen, würde ich es begrüßen, wenn der Radweg nicht betoniert, sondern hierfür ein umweltfreundlicher versickerungsfähigen Belag gewählt wird.                      Ich würde mich freuen, wenn sie meine Meinung zum Radweg einbeziehen und diesen nochmal überdenken.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung vom 23.07.2024 einem Antrag zur Herausnahme des geplanten Fuß- und Radwegs im südlichen Bereich des Bebauungsplans zugestimmt (BV/2024/033). Auf Grundlage dieser Entscheidung wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die weiterhin als Fuß- und Radweg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert den im Bestand vorhandenen Fuß- und Radweg.  <b>Anpassung der Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>



Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
C 8 vom 16.03.2023	<p>Einwendung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf Im Rahmen meiner/unserer gesetzlich eingeräumten Möglichkeit habe ich/wir folgende Einwände: Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 im Allgemeinen Wohngebiet (WA).</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, müssen die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für das Plangebiet bestimmt werden. Dazu müssen alle im Plangebiet vorherrschenden Schallpegel ermittelt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Dies beinhaltet Verkehrs- und Anlagenlärm, aber auch Lärm von Sportstätten. Da die Differenz der Beurteilungspegel des maßgeblichen Verkehrslärms zwischen Tag und Nacht geringer als 10 dB(A) ist, erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zum Schutz des Nachtschlafes für den Nachtzeitbereich mit einem Zuschlag von 10 dB(A). Für mögliche schutzbedürftige gewerbliche Nutzungen wird abweichend der Tageszeitraum zur Beurteilung herangezogen.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten WA- und MU-Flächen im Plangebiet wird als Ansatz zur sicheren Seite für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches (u. Ä.) die Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße für den Nachtzeitbereich unter Verwendung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) durchgeführt.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>Zur Beurteilung der Schutzansprüche ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf beauftragt worden. In dieser Schallschutzuntersuchung sind nicht alle Schallquellen berücksichtigt worden. In der schalltechnische Untersuchung wird unterstellt, dass der Bereich des Platzes der Deutschen Einheit eine Spielplatzfläche (geplant) ist, bzw. planungsrechtlich gesichert werden soll. Diese Fläche ist als Spielplatzfläche für Kinder von 3-14 Jahren nicht als Lärmquelle zu betrachten.</p> <p>Kinderspielplätze, die nach ihrer Ausstattung für Kinder bis zu 14 Jahren eingerichtet sind, sind jedenfalls mit Ausnahme von sog. Bolzplätzen sozialadäquate Einrichtungen innerhalb einer Wohnbebauung. Insoweit besteht ein Unterschied zu Sportanlagen. Der in der Spielplatzfläche errichtete Bolzplatz ist aber nicht nur den Kindern bis zum 14. Lebensjahr vorbehalten, sondern vor allem der spielerischen und sportlichen Betätigung von Jugendlichen und junger Erwachsener. Bolzplätze wie diese Anlage sind als Anlage für sportliche Zwecke zu behandeln.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                  Eine Berücksichtigung der Schallemissionen der Spielanlagen in dem als öffentliche Grünfläche vorgesehen Bereich ist nicht erfolgt. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 ist dies zumindest für Wohnnutzungen im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Bau-Schalldämm-Maße für den maßgeblichen Nachtzeitraum bestimmt werden, in welchem die Anlagen nicht genutzt werden sollen. Dennoch wurde die Streetballanlage in das Gutachten aufgenommen und betrachtet. Auch nach Betrachtung ist jedoch weiterhin davon auszugehen, dass eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit des Spielplatzes in den festgelegten Nutzungszeiten gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen besteht. Einerseits wird durch die Begrenzung des Spielbetriebs auf 08:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen sowie auf 09:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen eine Nutzung der Streetballanlage innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg ausgeschlossen. Andererseits wurde bei der Verortung der Streetballanlage den Angaben der Studie »Geräusche von Trendsportarten« des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2006 gefolgt, welche für derartige Anlagen tags außerhalb der Ruhezeiten gegenüber einem WA einen Mindestabstand von 35 m empfiehlt. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall zu den WA-Nutzungen entlang der Puschkinstraße gewahrt. Auch gegenüber den Nutzungen im MU 2 liegt</p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
		ein ausreichender Abstand vor, welche die Studie mit mindestens 20 m (für MI) beziffert. <b>Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</b>
	Bei Bolzplätzen ist die Zumutbarkeitsgrenze für Lärmimmissionen durch eine Würdigung aller maßgeblichen Umstände der konkreten Situation, insbesondere der Gebietsart und der tatsächlichen Verhältnisse ("tatsächterliche Würdigung"), zu bestimmen. Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind als Anhaltspunkte heranzuziehen, die Bestimmungen über die Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren sind entsprechend anzuwenden. Der vom Bolzplatz ausgehende Lärm, den das durch die Tore, dem Korb und das Ballfanggitter mögliche Ballspiel auslöst, ist erheblich.	<b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b> Gemäß § 22 (1a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stellen die Geräuscheinwirkungen, welche von Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Daher dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen keine Immissionsgrenz- und -richtwerte herangezogen werden. Ohnehin ist eine sichere Abgrenzung der Nutzung der Spielanlagen durch Kinder unter und über 14 Jahren nicht möglich. Zudem kann auch eine Nutzung der Spielflächen außerhalb der hierfür zulässigen Nutzungszeiten nicht erfolgen, da dies keinen Regelfall darstellt und nicht der vorgesehenen Nutzung entspricht. <b>Keine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</b>
	Die Schalltechnische Untersuchung hat den Bolzplatz nicht bewertet und ist daher zu bemängeln. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf vom 27. Januar 2023, erstellt von HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstände zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) Mindestabstände zu Wohngebäuden einzuhalten sind. Es ist eine Vereinbarung von Bolzplätzen und Wohnbebauung mit einem	<b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b> Im Rahmen der Baugenehmigung wurde bei der Verortung der Streetballanlage den Angaben der Studie »Geräusche von Trendsportarten« des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2006 gefolgt, welche für derartige Anlagen tags außerhalb der Ruhezeiten gegenüber einem WA einen Mindestabstand von 35 m empfiehlt. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall zu den WA-Nutzungen entlang der Puschkinstraße gewahrt. Auch gegenüber den Nutzungen im MU 2 liegt ein

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>Mindestabstand von 80 bis 100 Metern vorauszusetzen. Ein solcher Abstand werde hier deutlich unterschritten. Dieser beträgt zu den vorhandenen Wohnhäusern zwischen 30 bis 40 m.</p>  <p>Abbildung 1:                      Kartenausschnitt Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)</p>	<p>ausreichender Abstand vor, welche die Studie mit mindestens 20 m (für MI) beziffert.  <b>Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</b></p>
C 9 vom 16.03.2023	im Rahmen meiner gesetzlich eingeräumten Möglichkeit habe ich folgende Einwände: Erforderlicher baulicher	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	Schallschutz gemäß DIN 4109 im Allgemeinen Wohngebiet (WA).	
	<p>Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, müssen die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für das Plangebiet bestimmt werden. Dazu müssen alle im Plangebiet vorherrschenden Schallpegel ermittelt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Dies beinhaltet Verkehrs- und Anlagenlärm, aber auch Lärm von Sportstätten. Da die Differenz der Beurteilungspegel des maßgeblichen Verkehrslärms zwischen Tag und Nacht geringer als 10 dB(A) ist, erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zum Schutz des Nachtschlafes für den Nachtzeitbereich mit einem Zuschlag von 10 dB(A). Für mögliche schutzbedürftige gewerbliche Nutzungen wird abweichend der Tageszeitraum zur Beurteilung herangezogen. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten WA- und MU-Flächen im Plangebiet wird als Ansatz zur sicheren Seite für Aufenthalts-räume in Wohnungen und Ähnliches (u. Ä.) die Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße für den Nachtzeitbereich unter Verwendung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) durchgeführt.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>Zur Beurteilung der Schutzansprüche ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf beauftragt worden. In dieser Schallschutzuntersuchung sind nicht alle Schallquellen berücksichtigt worden. In</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Eine Berücksichtigung der Schallemissionen der Spielanlagen in dem als öffentliche Grünfläche vorgesehen Bereich ist nicht erfolgt. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 ist dies zumindest für</p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>der vorliegenden Grafik wird unterstellt, dass der Bereich des Platzes der Deutschen Einheit eine Spielplatzfläche (geplant) ist, bzw. planungsrechtlich gesichert werden soll. Diese Fläche ist als Spielplatzfläche für Kinder von 3-14 Jahren nicht als Lärmquelle zu betrachten.</p> <p>Kinderspielplätze, die nach ihrer Ausstattung für Kinder bis zu 14 Jahren eingerichtet sind, sind jedenfalls mit Ausnahme von sog. Bolzplätzen sozialadäquate Einrichtungen innerhalb einer Wohnbebauung. Insoweit besteht ein Unterschied zu Sportanlagen. Der in der Spielplatzfläche errichtete Bolzplatz ist aber nicht nur den Kindern bis zum 14. Lebensjahr vorbehalten, sondern vor allem der spielerischen und sportlichen Betätigung von Jugendlichen und junger Erwachsener. Bolzplätze wie diese Anlage sind als Anlage für sportliche Zwecke zu behandeln.</p>	<p>Wohnnutzungen im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Bau-Schalldämm-Maße für den maßgeblichen Nachtzeitraum bestimmt werden, in welchem die Anlagen nicht genutzt werden sollen. Dennoch wurde die Streetballanlage in das Gutachten aufgenommen und betrachtet. Auch nach Betrachtung ist jedoch weiterhin davon auszugehen, dass eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit des Spielplatzes in den festgelegten Nutzungszeiten gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen besteht. Einerseits wird durch die Begrenzung des Spielbetriebs auf 08:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen sowie auf 09:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen eine Nutzung der Streetballanlage innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg ausgeschlossen. Andererseits wurde bei der Verortung der Streetballanlage den Angaben der Studie »Geräusche von Trendsportarten« des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2006 gefolgt, welche für derartige Anlagen tags außerhalb der Ruhezeiten gegenüber einem WA einen Mindestabstand von 35 m empfiehlt. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall zu den WA-Nutzungen entlang der Puschkinstraße gewahrt. Auch gegenüber den Nutzungen im MU 2 liegt ein ausreichender Abstand vor, welche die Studie mit mindestens 20 m (für MI) beziffert.</p> <p><b>Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</b></p>
	<p>Bei Bolzplätzen ist die Zumutbarkeitsgrenze für Lärmmissionen durch eine Würdigung aller maßgeblichen</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>Umstände der konkreten Situation, insbesondere der Gebietsart und der tatsächlichen Verhältnisse ("tatsächterliche Würdigung"), zu bestimmen. Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind als Anhaltspunkte heranzuziehen, die Bestimmungen über die Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren sind entsprechend anzuwenden.</p>	<p>Gemäß § 22 (1a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stellen die Geräuscheinwirkungen, welche von Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Daher dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen keine Immissionsgrenz- und -richtwerte herangezogen werden. Ohnehin ist eine sichere Abgrenzung der Nutzung der Spielanlagen durch Kinder unter und über 14 Jahren nicht möglich. Zudem kann auch eine Nutzung der Spielflächen außerhalb der hierfür zulässigen Nutzungszeiten nicht erfolgen, da dies keinen Regelfall darstellt und nicht der vorgesehenen Nutzung entspricht.  <b>Keine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</b></p>
	<p>Der vom Bolzplatz ausgehende Lärm, den das durch die Korb und das Ballfanggitter mögliche Ballspiel auslöst, ist erheblich. Die Schalltechnische Untersuchung hat den Bolzplatz nicht bewertet und ist daher zu bemängeln. BSchalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf vom 27. Januar 2023 Erstellt von HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH                      Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstände zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) Mindestabstände zu Wohngebäuden einzuhalten sind. Es ist eine Vereinbarkeit von Bolzplätzen und Wohnbebauung mit einem Mindestabstand von 80 bis 100 Metern vorauszusetzen. Ein solcher Abstand werde hier deutlich unterschritten. Dieser beträgt zu den vorhandenen Wohnhäusern zwischen 30 bis 40 m.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Im Rahmen der Baugenehmigung wurde bei der Verortung der Streetballanlage den Angaben der Studie »Geräusche von Trendsportarten« des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2006 gefolgt, welche für derartige Anlagen tags außerhalb der Ruhezeiten gegenüber einem WA einen Mindestabstand von 35 m empfiehlt. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall zu den WA-Nutzungen entlang der Puschkinstraße gewahrt. Auch gegenüber den Nutzungen im MU 2 liegt ein ausreichender Abstand vor, welche die Studie mit mindestens 20 m (für MI) beziffert.  <b>Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</b></p>



Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
C 12 vom 17.03.2023	<p>In der o.g. Angelegenheit vertrete ich die Interessen der [...]. Die [...] sind Eigentümer der Flurstücke 409/3, 970 und 969, Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
	<p>In deren Namen und Auftrag werden folgende Einwände vorgetragen bzw. folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Die o.g. Flurstück, jedenfalls aber das Flurstück 409/3 sind als Wohnfläche entsprechend der tatsächlichen Prüfung auszuweisen. Die vorgesehene Ausweisung als Grünfläche entspricht nicht der tatsächlichen Prägung und verletzt die Eigentumsrechte meiner Mandanten.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Abgrenzung der Baugebiete ist im Hauptausschuss der Gemeinde Rangsdorf am 28.02.2022 beschlossen worden (BV/2022/492) und entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen FNP.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	<p>Meine Mandanten haben ein schutzwürdiges Interesse daran, ihre Grundstücke wie die umliegenden Grundstücke des Siedlungsgebietes (Flurstücke 400, 411, 775, 776, 103, 102) zu Wohnzwecken zu nutzen und zu bebauen. Eine derartige Ausweisung (gemeinsam mit den benachbarten Flurstücken 409/1 und 409/2) entspricht dem ausdrücklichen Ziel der Planung der Festsetzung von Wohnbauflächen (S. 5 der Begründung zum Vorentwurf) bzw. der Schaffung einer städtebaulichen Weiterentwicklung und der Sicherung eines belebten Ortszentrums (S. 82 der Begründung zum Vorentwurf). Damit wird nämlich im Westen des engeren Straßengevierts Puschkinallee/Platz der deutschen Einheit, Seebadallee nördlich und westlich, Weg Flurstück 415 bzw. Kurparkring die Hinterlandbebauung und die südliche Bauungsgrenze der baulichen Entwicklung in gleicher Weise wie im Osten dieses Straßengevierts (durch den</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Entgegen der hier angenommen Auffassung sind die Flurstücke 409/3, 970 und 969 der Flur 11 in der Gemarkung Rangsdorf nicht dem planungsrechtlichen Innenbereich, sondern dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Dies ist der Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid vom 03.02.2020 durch den Landkreis Teltow-Fläming vom 11.06.2020 sowie dem Widerspruchsbescheid gegen diese Ablehnung vom 01.12.2021 zu entnehmen.</p> <p><i>„Ein Grundstück liegt im Rechtssinne nicht bereits deshalb innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, weil es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil dieses Zusammenhangs bildet (BVerwG, Beschluss vom 12. März 1999 - 4 B 112/98 -, juris).</i></p>



Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung An der Seebadallee“) abgerundet bzw. manifestiert.</p> <p>Mit der Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird gleichzeitig die Schaffung von Wohnraum im Stadtkern und die Nach- und Innenverdichtung in Rangsdorf gefördert.</p> <p>Die o.g. Flurstücke liegen im Innenbereich und nehmen am Bauzusammenhang teil. Das die streitgegenständlichen Flurstücke umgebende engere Straßengebiet (Puschkinallee/Platz der deutschen Einheit, Seebadallee nördlich und westlich, Weg Flurstück 415) ist von Wohnbebauung, auch Hinterlandbebauung (Flurstücke 775, 1061, 742 — 747) und mit dem Wohnen verträglichen Gewerbebetrieben geprägt. Die vorgenommene Parzellierung der Flurstücke 969, 409/3, 409/2 und 409/1 ist Ausdruck der Einordnung in den Bauzusammenhang und den planungsrechtlichen Innenbereich.</p>	<p><i>Für das Vorliegen eines Bauzusammenhangs ist grundsätzlich erforderlich, dass eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden ist. Bestandteil dieses Zusammenhangs können auch Freiflächen sein, wenn sie selbst am Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit teilnehmen. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um noch als zusammenhängende Bebauung zu erscheinen, kann dabei nicht nach geographisch-mathematischen Grundsätzen bestimmt werden, sondern bedarf einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts (VG München, Urteil vom 15. Oktober 2019 - M 1 K 17.4328 -, juris).</i></p> <p><i>Als maßstabsbildende Bebauung besitzen dabei in der Regel nur Bauwerke Bedeutung, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2015 - 4 C 5/14 -, juris).</i></p> <p><i>Der Bauzusammenhang endet in der Regel mit dem „letzten Haus“ (BVerwG, Beschluss vom 12. März 1999 - 4 B 112/98 -, juris). Die sich an die letzte zugehörige Bebauung anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich (BVerwG, Urteil vom 16. September 2010 -4 C 7/10-, juris). Unabhängig von vorhandenen Bauten können auch örtliche Besonderheiten es rechtfertigen, dem Bauzusammenhang noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand o. ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der</i></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
		<p><i>Siedlungsstruktur beitragen (BVerwG, Beschluss vom 17. Januar 2005 - 4 B 3/05 -, juris). Lassen sich dahingehend keine Merkmale ausmachen, dann endet der Bebauungszusammenhang mit dem letzten Haus (BVerwG, Beschluss vom 08. Oktober 2015 - 4 B 28/15 -, juris).</i></p> <p><i>Die relativ eng aufeinanderfolgenden Bebauungen westlich der Puschkinstraße und nördlich bis nordöstlich des Vorhabens an der Seebadallee sind einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig. Auch der südwestlich und südlich Ihres Grundstücks beginnende Bauungskomplex an Kurparkring, Puschkinstraße und Walter-Rathenau-Straße ist in diesem Sinne nach § 34 BauGB zu beurteilen.</i></p> <p><i>Die zwischen diesen Bebauungsbereichen liegende Antragsfläche nimmt unter Berücksichtigung der o. g. Grundsätze an den Bebauungszusammenhängen nicht teil. Sie liegt östlich der Puschkinallee inmitten eines im Wesentlichen unbebauten Gebietes von ca. 170 m Nord-Süd-Ausdehnung (Bebauung Seebadallee 16 bis Bebauung Walther-Rathenau-Straße 5). Denn die Erholungsbauten auf dem Nachbarflurstück 404 sind als Anlagen für eine typischerweise nur gelegentliche Nutzung für die städtebauliche Beurteilung nicht als maßstabbildend zu berücksichtigen. Der Bebauungszusammenhang greift aufgrund dieser erheblichen Entfernung nicht von Norden nach Süden über. Mit den rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke an der Seebadallee ist der Siedlungsbereich dort erkennbar zunächst beendet. Mit dem südlich auf die Ackerfläche</i></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
		<p><i>folgenden Wohngebiet beginnt ein neuer Bebauungskomplex. Eine Einbeziehung der Freifläche wird ebenso wenig mit Blick auf die westlich bzw. östlich folgenden Bauungen vermittelt. Auch insofern besteht keine in dem erforderlichen Maß enge Aufeinanderfolge von Bauten, wie sie innerhalb der Bebauungskomplexe gegeben ist. Dafür fehlt es an Bebauung östlich entlang der Puschkinstraße. Stattdessen erstreckt sich dort das Parkgelände und daneben die gegenständliche Freifläche. Der Abstand zwischen den Bauten Puschkinstraße 1 a und Seebadallee 14 b beträgt bereits ca. 130 m. Weiter südlich auf Höhe der Antragsfläche ist dann östlich der Straße überhaupt keine prägende Bebauung mehr vorhanden. Eine räumliche Verklammerung der Bebauungsbereiche besteht insofern nicht.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>Bei dem Antragsgelände kann somit nicht mehr von einer bloßen Baulücke ausgegangen werden, deren Bebauung sich als bloße Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellte. Die Freifläche ist aufgrund ihrer Größe trotz der bebauten Umgebung bebauungsrechtlich Außenbereich (dazu BVerwG, Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37/05 -, juris).“</i></p> <p><i>(Auszüge aus: Widerspruchsbescheid des Landkreises Teltow-Fläming, Aktenzeichen 63/24/02726/20/W)</i></p> <p><i>Sollte entgegen der hier verfolgten Einschätzung nach bisherigem Baurecht eine Bebauung auch in denjenigen Flächen zulässig gewesen sein, so muss der Wunsch</i></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
		<p>des Eigentümers hieran gegenüber den überwiegenden städtebaulichen Interessen an der Festsetzung einer klaren Ortskante zurücktreten. Dabei verkennt die Gemeinde nicht, dass auch eine weitere Verdichtung in Richtung des bisher unbebauten Bereichs denkbar gewesen wäre.</p> <p>Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die auch Grünschnitten innerhalb des Siedlungszusammenhangs schützen will, ist dieser Ansatz für den in Rede stehenden Bereich aber verworfen worden. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, dass die unbebauten Areale, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ festgesetzt werden, Teil eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges sind, der vom Rangsdorfer See bis zum Machnower See reicht. Dieser hat sowohl für das Landschaftsbild als auch für die mikroklimatischen Gegebenheiten eine große Bedeutung. Zudem soll der Abstand zur benachbarten Streetballanlage gewahrt bleiben, um möglichen Immissionskonflikten vorzubeugen.</p> <p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	<p>Das Flurstück 409/3 wurde demgemäß auch im Jahr 2011 in einer Bauvoranfrage der BVVG in den planungsrechtlichen Innenbereich eingeordnet (vgl. Seite 000052 der Verwaltungsakte), bis zur I. Änderung waren die Grundstücke entsprechend ihrer tatsächlichen Prägung als Wohnfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b></p> <p>In der Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid vom 03.02.2020 durch den Landkreis Teltow-Fläming vom 11.06.2020 sowie im Widerspruchsbescheid gegen diese Ablehnung vom 01.12.2021 wurde das Flurstück 409/3 dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet (s. o.).</p> <p><b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	Schutzwürdige Belange der Öffentlichkeit und Privater stehen der Ausweisung als Wohnfläche nicht entgegen (s.o.).	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die genannten Flurstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf als Grünflächen dargestellt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 insbesondere die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche und die damit einhergehende Bebauung widersprechen dem gemeindlichen Landschaftsplan, der den Bereich als wichtige Fläche für den lokalen Biotopverbund vorsieht.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	Die Erschließung ist jedenfalls über das Flurstück 415 gesichert.	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Es besteht keine grundbuchrechtliche Sicherung der Erschließung des Flurstücks 969, Flur 11 von Rangsdorf sowie der weiteren zur Disposition stehenden Flurstücke über das Flurstück 415, Flur 11 von Rangsdorf.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	Das Orts- und Landschaftsbild bzw. die räumliche Gliederung der Siedlungsfläche (S. 136 des Landschaftsplans) mit begrünten Grundstücken, dichten Baumbestand, z.B. auf der öffentlichen Grünfläche des Platzes der dt. Einheit sowie die Alleebäume der innerstädtischen Durchgangsstraße Puschkinstraße (S. 131 des Landschaftsplans) bleiben erhalten.	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche und im Landschaftsplan als wichtige Fläche für den lokalen Biotopverbund dargestellt.                      Eine Bebauung in diesem Bereich würde der Landschaft den naturnahen freien Charakter nehmen, die schützenswerte Fauna beeinträchtigen und das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussen.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	Der innerörtliche Grünzug (südlich des Platzes der Deutschen Einheit) mit den Flurstücken 416, 388, 1174	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	zwischen dem Rangsdorfer und Machnower See bleibt ebenfalls gewahrt	Da die genannten Flurstücke (416, 388, 1174) nicht zur Disposition im Rahmen der Stellungnahme stehen, trifft diese Aussage zu. Die in der Stellungnahme gegensächlichen Flurstücke 409/3, 970 und 969 der Flur 11 von Rangsdorf hingegen sind dem Grünzug vom Rangsdorfer See zum Machnower See zuzurechnen.
	Die Flurstücke meiner Mandanten gehören nicht zu einem Biotopverbund, auf den Flurstücken befindet sich kein eingetragenes Biotop. Ein Biotopverbund ist dort auch nicht geplant (siehe Landschaftsplan, Anhang Biotopverbund).	<b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b> Es wird davon ausgegangen, dass nicht der aktuelle Stand des Landschaftsplans in der 2. Fortschreibung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu Rate genommen wurde, da aus diesem hervorgeht, dass der zur Disposition stehende Bereich als wichtige Fläche für den lokalen Biotopverbund dargestellt ist. <b>Keine Planänderung erforderlich.</b>
	Ergänzend wird auf die beigefügte Stellungnahme meiner Mandanten vom 12.05.2020 verwiesen.  Anlage: Eingabe: Ausschuss für Bauen und Umwelt / Rangsdorf – BV/2020/185 – 2. Änderung FNP – Anhörung / Beteiligung der Öffentlichkeit	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Anlage beinhaltet die Stellungnahme zum Verfahren zur 2. Änderung des FNP der Gemeinde Rangsdorf.
C 13 vom 16.03.2023	grundsätzlich ist die Variante einer städtischen Innenverdichtung mit einer GRZ 0,4 der Bebauung weiterer ökologisch wertvoller Flächen in unserer Gemeinde vorzuziehen.	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>
	Bei der weiteren Planung sollte den Empfehlungen des Faunistischen Fachbeitrags (Oktober 2022) gefolgt werden. Durch eine strenge Einhaltung und Umsetzung	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>

Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>aller Schutzbestimmungen (beispielsweise aus BNatSchG, BbgNatSchAG und der gemeindlichen Baumschutzsatzung) ist der Schutz und Erhalt der wertvollen Fauna und Flora im Plangebiet sicherzustellen. Bei eventuellen Eingriffen sind die genannten Schutz- und Ausgleichmaßnahmen des Faunistischen Fachbeitrags (Oktober 2022) zu beachten.</p>	
	<p>Dem Faunistischen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass derzeit 23 geschützte Vogelarten im Plangebiet vorkommen. Hier möchte ich die Aussage auf Seite 18 unterstreichen, dass Altbäume wegen ihrer langen Wiederherstellbarkeit erhalten bleiben sollten.</p>	<p><b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>                      Derzeit gehen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Fällungen von Altbäumen einher.  <b>Keine Planänderung erforderlich.</b></p>
	<p>Die auf Seite 12 des Faunistischen Fachbeitrags u.a. empfohlene Orientierung am Konzept des AnimalAided-Design sollte nicht nur bei diesem, sondern bei allen Bauleitverfahren in unserer Gemeinde umgesetzt werden. Dieses würde unserem Ort gerecht werden, um den Belangen der Einwohner sowie des Natur- und Artenschutzes und dem Erhalt des grünen Waldsiedlungscharakters noch besser zugutekommen.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Hinweise zum Animal-Aided Design werden in die Begründung / Umweltbericht aufgenommen.  <b>Anpassung des Umweltberichts erforderlich.</b></p>
	<p>Des Weiteren sollten im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen ein Verbot von Kiesel- und Steingärten sowie dem heutigen Klima- und für die Fauna angepasste Ersatzmaßnahmen verankert werden.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Brandenburgische Bauordnung besagt in § 8 Abs. 1, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Diese rechtliche Regelung wäre eigentlich ausreichend, um die derzeit weit verbreiteten Schottergärten auszuschließen.</p>



Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>In der Einwohnerversammlung wurde u.a. der geplante Radweg über das Feld vorgestellt. Diesem sehe ich eher skeptisch entgegen und spreche mich dagegen aus.</p> <p>Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist unser Ort im Innenbereich wie auch auf den gern genutzten Feldwegen stark durch Müll verschmutzt. Wenn nun auch über dieses Feld gefahren werden soll, wird der nächste Bereich mit der angrenzenden Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit vermüllt.</p> <p>Außerdem käme es zu einer weiteren, nach meiner Meinung nicht notwendigen Versiegelung und Beleuchtung. Des Weiteren gibt es in beiden Fahrtrichtungen der Seebadallee jeweils einen Geh- und auch Radweg, so dass bereits heute ausreichend Kapazität vorhanden ist. Daher ist aus meiner Sicht ein 4m breiten Radweg quer übers Feld überflüssig.</p>	<p>Ein Hinweis auf diesen Paragraphen kann in den Umweltbericht aufgenommen werden.  <b>Anpassung des Umweltberichts erforderlich.</b></p> <p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung vom 23.07.2024 einem Antrag zur Herausnahme des geplanten Fuß- und Radwegs im südlichen Bereich des Bebauungsplans zugestimmt (BV/2024/033). Auf Grundlage dieser Entscheidung wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die weiterhin als Fuß- und Radweg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert den im Bestand vorhandenen Fuß- und Radweg.  <b>Anpassung der Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>
C 14 vom 17.03.2023	zum Bebauungsplan RA 15.1 „Südliche Seebadallee“ habe ich nachstehende Anmerkungen, über deren Berücksichtigung ich mich freuen würde.	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>
	Sofern das Maß der baulichen Nutzung für diesen Bebauungsplan gegenüber der aktuellen Planung im weiteren Verlauf nicht erhöht wird, kann bei dieser	<b><u>Wird zur Kenntnis genommen.</u></b>



Teil E	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde Rangsdorf
Nr.	Öffentlichkeit	
	<p>insgesamt sinnvollen Innenverdichtung das Ortsbild gewahrt und ortsansässigen Unternehmen eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden.</p>	<p>Im Vergleich zum Vorentwurf wird im Entwurf keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.</p>
	<p>Sehr kritisch sehe ich allerdings den vorgesehenen Radweg, da dieser meines Erachtens eine Störungsquelle für verschiedene Tierarten in Grünbereichen sowie eine unnötige Versiegelung bedeuten würde. Die Seebadallee ist für den Fahrradverkehr bereits ausreichend ausgebaut und stellt auch keinen nachgewiesenen Unfallschwerpunkt dar, so dass ein zusätzlicher Radweg nicht erforderlich ist.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung vom 23.07.2024 einem Antrag zur Herausnahme des geplanten Fuß- und Radwegs im südlichen Bereich des Bebauungsplans zugestimmt (BV/2024/033). Auf Grundlage dieser Entscheidung wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die weiterhin als Fuß- und Radweg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert den im Bestand vorhandenen Fuß- und Radweg.  <b>Anpassung der Begründung und Planzeichnung erforderlich.</b></p>
	<p>Um den Aspekten des Natur- und Artenschutzes angemessene Priorität einzuräumen, sollte im weiteren Verfahrensverlauf unbedingt die Orientierung am Konzept des „Animal-Aided Design“ erfolgen, welche der Gutachter im Faunistischen Fachbeitrag empfiehlt. Letztgenannter enthält auch weitere wichtige Anregungen, die ebenfalls weiterverfolgt werden sollten.</p>	<p><b><u>Wird wie folgt berücksichtigt.</u></b>                      Die Hinweise zum Animal-Aided Design werden in die Begründung / Umweltbericht zusätzlich aufgenommen.  <b>Anpassung des Umweltberichts erforderlich.</b></p>