



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Bearb.: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Hausruf: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Internet: www.lfu.brandenburg.de
[REDACTED]

Cottbus, 21. März 2023

Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ der Gemeinde Rangsdorf
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 12.02.2023
- Begründung mit Umweltbericht, 08.02.2023
- schalltechnische Untersuchung, 27.01.2023
- Artenschutzfachbeitrag, 12/2021
- Planzeichnung, 02/2023

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.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

■■■■■■■■■■

Dieses Dokument wurde am 21. März 2023 durch ■■■■■■ schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ der Gemeinde Rangsdorf
Ansprechpartner*In:	████████████████████ ████████████████████
Fachstellungnahme Schallgutachten:	████████████████████

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---------------------------------------------------	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4, zwei Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO), Gemeinbedarfsflächen (Kirche), öffentliche Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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.

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 Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

2. Stellungnahme

a) Schallgutachten

Die durch die o. g. Emittenten (BAB 10, B 96, DBAG-Strecke 6135) für das Plangebiet zu erwartenden 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.

Eingangsdaten für die Berechnung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr

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:

- Seebadallee: Verkehrszählung 2021 (27. Kalenderwoche, Montag – Sonntag)
- BAB 10 und B 96: Verkehrsprognose des Landes Brandenburg für das Jahr 2030 (SVP 2030)
- 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

Nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) sollte im Zusammenhang mit den in [1] verwendeten Verkehrsdaten (Straße) folgendes beachtet werden:

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.

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.

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.

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 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 "Bücker Werke Rangsdorf" zu erwarten sind. Für die Klärung sollten die für den Bebauungsplan RA 9-7 erstellten Schallimmissionsprognosen [4, 5] herangezogen werden.

Die schalltechnischen Berechnungen wurden in [1] nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 2019 (RLS-19) durchgeführt.

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.

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] projektbezogene Angaben zum Verhältnis leichter und schwerer Lkw (Lkw1 / Lkw2) am Tag und in der Nacht ableiten und hochrechnen lassen.

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.

Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes

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).

Im Zusammenhang mit diesem Thema verweisen wir auf die Hinweise in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Brandenburg [7].

Auszug aus [7] Kapitel B 24.1, Seite 4/16:

„... 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 entfällt i. d. R. bei Lärmbelastungen, die als gesundheitsgefährdend oder die Eigentums(-substanz) verletzend (Art. 14 Abs. 1 GG) zu bewerten sind. In der Rechtsprechung² haben sich hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts verfestigt.

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.

Fußnote 2: BVerwG, Urt. v. 15.12.2011 – 7 A 11.10 ...“

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.

Außenwohnbereiche

Nach den Ausführungen in [1] wird als Schutzziel für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.) innerhalb des Plangebietungsbereichs 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.

Auszug aus [7] Kapitel B 24.1 Seite 11/16:

„... Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE notwendig. Nur passiver Schallschutz ist dann nicht mehr ausreichend.⁶ ...

Fußnote 6: VGH Hessen, Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/09.N ...“

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.

Auszug aus dem Leitsatz des VGH Hessen [8] [9]:

*„...**Keine Wohnbebauung auf Industriebrache**, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 327/09 ...*

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. ...“

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.

Zum Sachverhalt „Außenwohnbereiche“ findet sich unter dem Punkt „Entscheidungsgründe“ auf Seite 20 des Urteils [8] der folgende Text:

Auszug aus den Entscheidungsgründen, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 327/09 [8]:

„...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).

Insoweit hat die Antragsgegnerin nicht berücksichtigt, dass die am Tag zulässigen Schallpegel von 60 dB(A) weit überschritten werden und damit eine Freiflächennutzung (Terrassen und Balkone) stark eingeschränkt ist. Bei der Behandlung der Bedenken und Anregungen (siehe Textbaustein 10, Bl. 1181 der Aufstellungsvorgänge) ging die Antragsgegnerin davon aus, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Dies ist aber ausweislich des Gutachtens des Ingenieur- und Beratungsbüros Dipl.-Ing. K### (IBK) vom 29. August 2007 nicht der Fall. Allein der Fluglärm beträgt tagsüber für den Planfall 2020 Ostbetriebsrichtung (gemäß 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 Straßenverkehrslärms addieren sich zu einem Gesamtbeurteilungspegel am Tag von 65 dB(A). Aus diesen Gesamtbeurteilungspegeln ergibt sich unter Berücksichtigung einer Korrektur von 3 dB(A) (Freifeldkorrektur) ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 68 dB(A) am Tag. Dieser Wert

liegt über dem nach den einschlägigen Regelwerken für Gewerbegebiete vorgesehenen Richt- bzw. Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag. ...“

Im Vergleich zum Leitsatz des Urteils ([8] Punkt 2) findet sich in dem Textteil unter dem Punkt „Entscheidungsgründe“ die Feststellung, dass der sich aus dem Gesamtbeurteilungspegel ergebende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 am Tag von 68 dB(A), der bei der Bemessung des passiven Lärmschutzes zu berücksichtigen ist, über dem Tages-Orientierungswert für 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.

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.

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.

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.

Ergänzender Hinweis:

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.

Allgemeine Hinweise

Auf der Seite 9 der vorliegenden Untersuchung [1] findet sich der folgende Sachverhalt:

„... 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 m² zulässig. Der aktuell genehmigte Edeka-Markt weist eine Netto-Verkaufsfläche von 1.492 m² auf. Als Annahme zur sicheren Seite wird demnach für die Berechnung der Schallemissionen des Verbrauchermarkts eine Netto-Verkaufsfläche von 1.500 m² und eine Betriebszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr berücksichtigt. ...“

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.

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:

Die Festsetzung Nr. 5.1 setzt die Grundrissgestaltung fest. Entsprechend [7] ist auf die Formulierung bei 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.

Im Zusammenhang mit dem Schutz der Außenwohnbereiche wird die Textliche Festsetzung Nr. 5.2 festgesetzt. Der Formulierung wird zugestimmt.

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 und 5.4 sind auf den Straßen- und Schienenverkehr abzustellen.

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.

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.

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.

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 & Co. KG, Stand: 01 / 2021
- [7] Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stand: Dezember 2022
- [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.

- [9] VGH Hessen, Urteil 4 C 327/09 vom 22.04.2010, Leitsatz, verfügbar u. a. unter https://www.ibr-online.de/IBRUrteile/index.php?S_Aktenzeichen=4%20C%20327%2F09&S_Submit=suchen&Treff_ermarkierung=Aus

Dieses Dokument wurde am 20. März 2023 durch [REDACTED] schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

**Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum**
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4–5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4–5
D-15806 Zossen

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Dezernat Bodendenkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Oberhavel / Teltow-Fläming

Bearbeiterin: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Durchwahl: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Internet: <https://bldam-brandenburg.de>

- nur per Mail -

Wünsdorf, den 21. Februar 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**BRA 2023: BP/11/ 1 Rangsdorf, TF, B-Plan RA 15-1 "Südliche Seebadallee" – Mail der CESA Investment GmbH vom 12.2.2023
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 BbgD-SchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:

1. Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, dessen Ausdehnung im o.g. Planungsareal in der Planzeichnung zum Vorhaben korrekt dargestellt ist.

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:

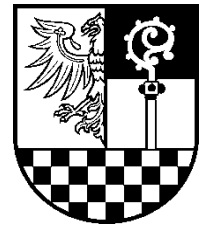
Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 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).

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 Doku-

Die genannte **E-Mail-Adresse** dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 24. März 2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB¹ sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Bebauungsplan (BP) RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ OT Rangsdorf in der Gemeinde Rangsdorf

Fristablauf der Stellungnahme:

24. März 2023

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros CESA Investment GmbH & Co.KG, Sophie-Charlotten-Straße 33, 14059 Berlin vom 14.02.2023
2. Entwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand 08.02.2023
3. Entwurf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1 000 mit Bearbeitungsstand Februar 2023
4. Diverse Gutachten bzw. Untersuchung

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 fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:**

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

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

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) **Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen**

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
USt-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:**
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:**

Begründung

Die Angaben zur Regionalplanung sind zu ergänzen und zu aktualisieren.

In Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung sind gemäß ROG² 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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Das Leitbild des Landkreises wird derzeit evaluiert und fortgeschrieben. Der aktuelle Entwurfsstand vom 16.02.2023 wurde im Kreistag am 27.02.2023 besprochen, konnte aber noch nicht beschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis könnte in der Begründung ergänzt werden.

Zur besseren Lesbarkeit der Begründung wird empfohlen, die S. 82 bis 101 direkt nach der S. 27 zu führen.

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.

Hier ist zu beachten, „dass es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen bedarf, die konkret oder allgemein gefasst sein kann.“³ Entsprechende Festsetzungsbeispiele finden sich in der Arbeitshilfe.

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.

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.

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.

² Raumordnungsgesetz (ROG) in der aktuell geltenden Fassung

³ Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Dezember 2022, A 1, S. 4

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.

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.

Verfahrensschritte zur Einleitung einer 3. Änderung sind bisher nicht bekannt. Mit Verweis auf die Kommentierung⁴ „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“.

Plan – Textliche Festsetzungen (TF)

Für die TF 1.3 gilt zu beachten, dass „**Gartenbaubetriebe** keine Gewerbebetriebe sind; sie sind im urbanen Gebiet – anders als im Mischgebiet **nicht zulässig**., da sie dem urbanen Gebietscharakter von vornherein widersprechen würden“⁵.

Die TF 2.1 ist zu streichen, da in der textlichen Form nicht korrekt, aber im Plan bereits hinreichend bestimmt.

Nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO⁶ 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.

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.

Plan – Planzeichenerklärung

Da mehrere Urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden, ist hier eine Zahl beispielhaft anzugeben.

Die beiden Planzeichen für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zumindest im Plan farblich kaum zu unterscheiden. Hier ist mehr Eindeutigkeit herzustellen.

Hinweise des SB Verkehr

Erschließung

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.

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. Ausbauvorhaben vorzubereiten. Die Seebadallee, über die

⁴ Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/Z/B/K), BauGB, § 8, Rn. 35, Lieferung Nr. 147 vom August 2022

⁵ Blechschmidt in: E/Z/B/K, BauNVO, § 6 a, Rn. 37, Lieferung Nr. 174 vom August 2022

⁶ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung

das Plangebiet erschlossen wird, ist gleichzeitig die Haupteerschließung 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 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 Versorgungsfahrzeuge. 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.

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. 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 enthalten 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.

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 BbgBO⁷ und die Belange der Feuerwehr hingewiesen, die im Verfahren zu beteiligen ist.

Stellplätze

Die in der Begründung angeführte gemeindliche Stellplatzsatzung sollte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als 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.

Schalltechnische Untersuchung

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.

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.

⁷ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung

Insbesondere zur fachlichen Bewertung der schalltechnischen Untersuchung ist das Landesamt für Umwelt im Verfahren zu beteiligen.

Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Weitere Hinweise des Landkreises:

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: **SG Technische Bauaufsicht**
- Umweltamt, hier: **SG Naturschutz** und **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**
- Behinderten- und Seniorenbeauftragte

Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen 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.

Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:

- Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: **SG Technische Bauaufsicht**

Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.

Im Auftrag

■■■■■■■■■■
SB Bauleitplanung

Anlage

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV
Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 16.03.2023

Auskunft: [REDACTED]

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Aktenz.: [REDACTED]

D IV / A 80
SG Kreisentwicklung
z. H. [REDACTED]

- im Hause -

BP RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ der Gemeinde Rangsdorf

— Sehr geehrte [REDACTED]

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.

Es bestehen zur Aufstellung des BP im Grundsatz keine Bedenken. Jedoch werden folgende Konflikte zwischen dem Entwurf des BP und den agrarstrukturellen Belangen gesehen:

— 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.

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.

Um weitere grundsätzliche Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Bedingungen zu verhindern, sollten zusätzlich geplante Kompensationsmaßnahmen keinesfalls auf aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfinden!

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

[REDACTED]
[REDACTED]
Sachbearbeiterin

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III

Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und
Denkmalschutz/ Untere Denkmalschutzbehörde

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 28.02.2023

Auskunft: [REDACTED]

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Aktenz.: [REDACTED]

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung

[REDACTED]

Rangsdorf, B-Plan RA 15-1 "Südliche Seebadallee"

Sehr geehrte [REDACTED]

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.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Kreisarchäologe

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde

Datum: 21.03.2023

Auskunft: [REDACTED]

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Aktenz.: [REDACTED]

Dezernat IV
A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
A 80.2 SG Kreisentwicklung
Zinnaer Straße 34
[REDACTED]

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum: Bebauungsplan (BP) RA 15-1 "Südliche Seebadallee" der Gemeinde Rangsdorf

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB - Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Absatz 4 BauGB

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 114.02.2023 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung zum Vorentwurf vom (Stand: 08.02.2023)
- Planzeichnung zum Vorentwurf vom (Stand: 02/2023)

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

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.

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)

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.



→ die Beplanung dieser Bereiche steht im Widerspruch zu den Darstellungen des LP

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 fortzuschreiben¹.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

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.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Neben dem o.g. Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan [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.

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

¹ 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.



Fläche wurde im Rahmen der 1. Fortschreibung des Landschaftsplans bereits geändert

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.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) **Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:**

b) **Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:**

4. Weitergehende Hinweise

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

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.

Eingriffsregelung:

1. Da im Umweltbericht noch keine konkreten Aussagen zu möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen wurden, können noch keine vertiefende Hinweise gegeben werden.
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.

Mit freundlichen Grüßen



SG-Leiterin

Anlage: Auszug aus der 2. Fortschreibung des LP 2022

Rechtsgrundlagen:

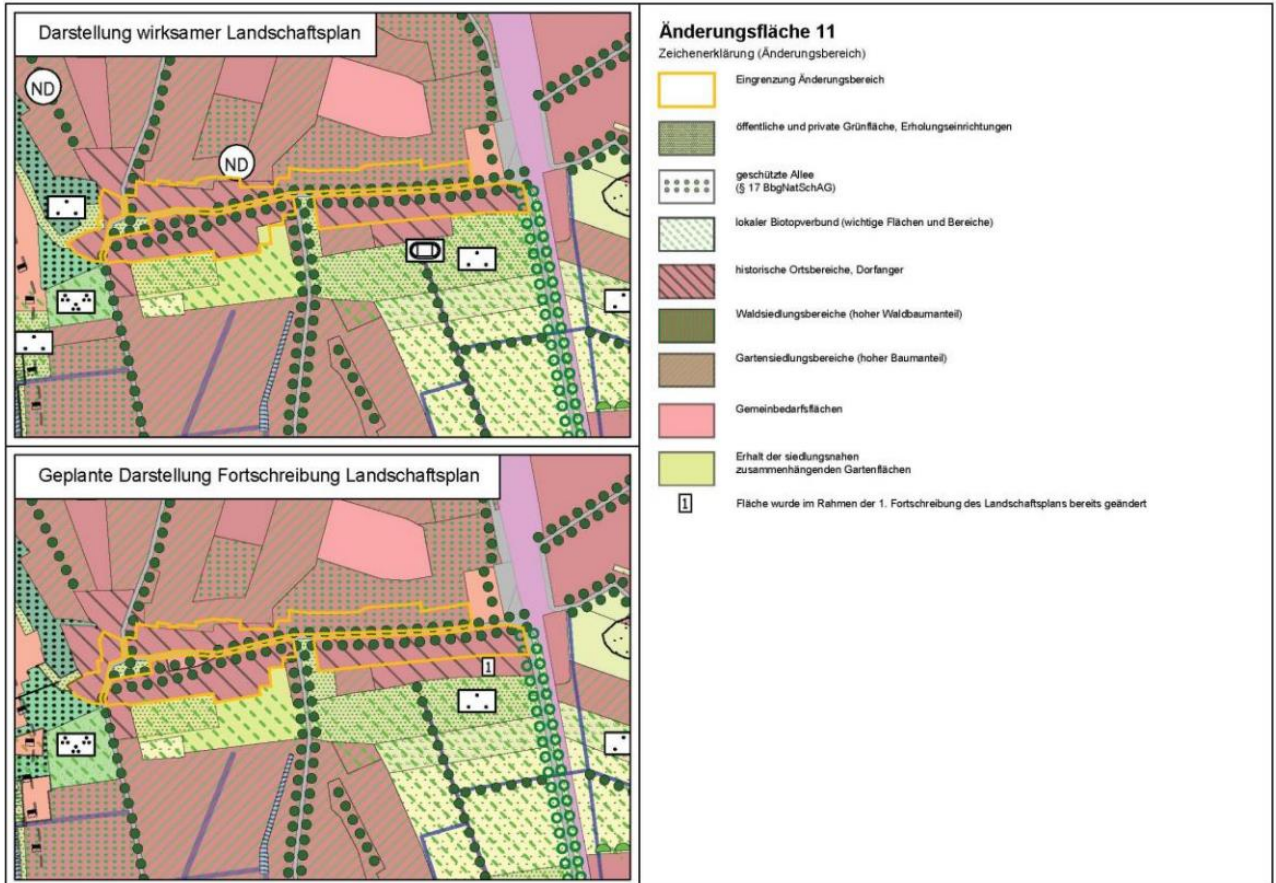
BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)

Anlage



Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 7. März 2023

Auskunft: [REDACTED]

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Aktenz.: [REDACTED]

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
DIV/Amt für Wirtschaftsförderung und
Kreientwicklungsamt

[REDACTED]
Im Hause

(Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34)

Stellungnahme

Betr.: Bebauungsplan (BP) RA 15-1 "Südliche Seebadallee" der Gemeinde Rangsdorf

hier: frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2

Antragsteller: CESA Investment GmbH & Co. KG, Abteilung Stadtplanung
Sophie-Charlotten-Straße 33, 14059 Berlin

Es liegen folgende am 13. Februar 2023 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene
Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben
- frühzeitige Bekanntmachung
- Begründung Vorentwurf, Stand 08.02.23
- Planzeichnung usw.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens

keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. BP. Dennoch sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

Hinweise

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.

2. Wasserbehördlich ist nicht bekannt, ob überhaupt Bohrungen (z.B. 50 - 60 m Tiefe) für Wärmepumpen im 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.

■

Sachbearbeiterin



LAND BRANDENBURG



Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf | Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Oberförsterei Wünsdorf

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Bearb.:
Gesch.Z.:

Hausruf:
Fax: +49 33702 2114049
Obf.Wuensdorf@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Zossen, den 16.02.2023

**Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 12.02.2023, Planungsunterlagen Vorentwurf Stand 02.2023**

Stellungnahme Obf. Wünsdorf –untere Forstbehörde-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den übersandten Planungsunterlagen mit Stand 02.2023 nehme ich wie folgt
Stellung:

**Von der Bauleitplanung werden forstrechtliche Belange weder direkt noch
indirekt betroffen.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Leiterin der Oberförsterei

Dienstgebäude

Steinplatz 1

15806 Zossen

Telefon

(033702) 2114000

Fax

(033702) 2114049

Posteingangsnr: 23.0294E

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den Planungsunterlagen ist nicht ersichtlich, ob Niederschlagswasser abgeleitet werden soll. In der Nähe befinden sich Einleitstellen der Straßenentwässerung, die bei der Beplanung Berücksichtigung finden müssen.

Nach meinem Kenntnisstand wird Wasser in die Kavelgräben (?) eingeleitet. Hier ist eine Gesamtbetrachtung des Grabensystems vorzunehmen.


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.

AE-Maßnahmen können auch mit dem Verband abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Geschäftsführer

Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“

Storkower Straße 1

15749 Mittenwalde, OT Gallun

Tel. 

Fax 033764-62758

Mail: 

Internet: www.wbv-dahme-notte.de

Anfahrt: A13 Abfahrt Bestensee

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

- vorab per Mail an gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de

Bearbeiter:
Abteilung:
Durchwahl:
Datum: 30.03.2023

Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ (Vorentwurf, Stand 08.02.2023)
- *Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB* -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 16.02.2023 von dem Büro CESA Investment GmbH & 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:

„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 zeitgemäßer Grundstücksnutzung. [...] Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind [dabei] die planungsrechtlichen Festsetzungen von:

- Wohnbauflächen,
- Flächen für Urbane Gebiete,
- Gemeinbedarfsflächen,
- Öffentliche und private Grünflächen“.

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:

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

Abb. 1: Flurstücksliste (TF = Teilfläche) - [Quelle: Gemeinde Rangsdorf, Begründung zum Bebauungsplan RA 15-1 – Stand 08.02.2023]

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans (B-Plan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

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 Trinkwasserver- 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 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine Maßnahmen (hier 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.

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 der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.

Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

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.

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.

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 Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

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, [REDACTED]

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.

Ergänzend zu den o. g. Ausführungen möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass

- Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.
- 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.

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 Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

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.

Aussagen zum Brandschutz bzw. zur Löschwasserversorgung sind in der Begründung zum Entwurf nicht enthalten – werden jedoch entsprechend den Erläuterungen im weiteren Planverfahren ergänzt.

- die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- 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.

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.

„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.

Freundliche Grüße

Dahme-Nuthe Wasser-,
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH

■■■■■■■■■■
Abteilungsleiter TL

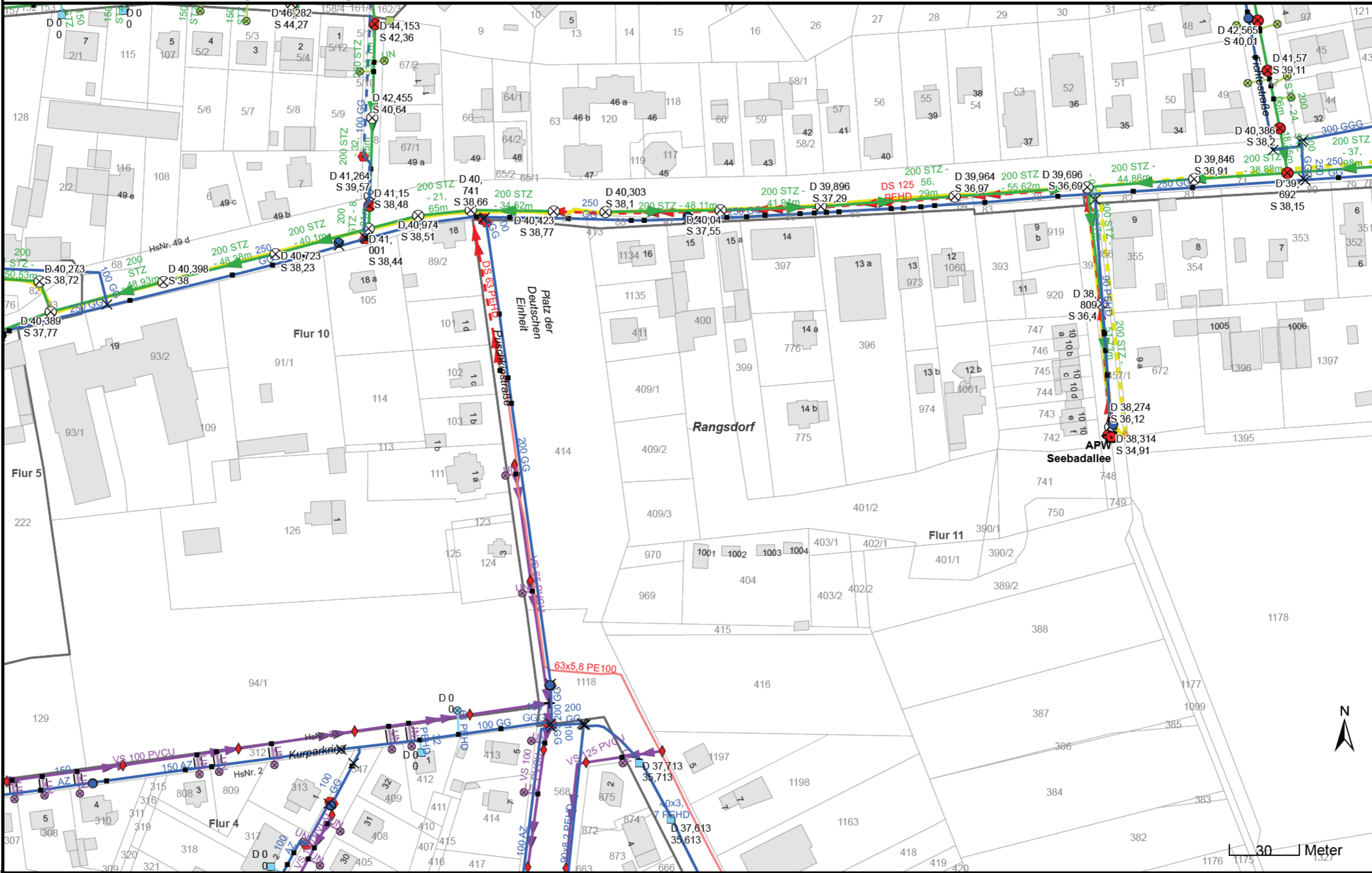
■■■■■■■■■■
Mitarbeiterin TL-B

Anlage
Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/2 bis 2/2

Kopie (per Mail)

■■■■■■■■■■ – KMS, Technischer Leiter
■■■■■■■■■■ – DNWAB P2, Bereichsleiter
■■■■■■■■■■ – CESA Investment GmbH & Co. KG, Berlin

Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen; Bbauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee
in der Gemeinde Rangsdorf, OT Rangsdorf



<p>Ort: Rangsdorf</p>	<p>Straße: Seebadallee / Puschkinstraße</p>	<p>Maßstab: 1:1.500 (A3)</p>	<p>Erstellt am: 30.03.2023 Erstellt von: [Redacted] Gültig bis: 30.06.2023</p>	<p>Farblegende</p> <ul style="list-style-type: none"> Trinkwasserleitung Kanal - AW Druckleitung - AW Vakuumleitung - AW Stromkabel Leitung außer Betrieb Steuerkabel 	<p>DNWAB</p> <p>Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH Köpenicker Straße 25, 15711 König Wusterhausen Tel. 03375 / 2568 - 0 E-Mail: info@dnwab.de</p>
<p>WSG BB: Daten LfU BB, Stand 2021 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2023, di-de/by-2-0 Rechtlicher Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt. Lagesystem: ETRS 89 Höhensystem DHHN2016</p>			<p>Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichgräben festzustellen.</p>		

Legende

Armaturen

- Hydrant
- Schieber
- Klappe
- Be- und Entlüftungsventile (u.a.)
- Entleerung
- Spül- und Entnahmegarnitur
- Sonstiges

Einbauteile

- Wasserzähler
- Inspektionsöffnung
- spezielles Bauelement

Armaturen- & Kontrollschächte

- Armaturenschacht
- Kontrollschacht

Lagepunkte

- Lagepunkt

Anschlusspunkt an Hauptleitung

- Hausanschlussabzweig

Trinkwasserleitungen

- Trinkwasserleitung
- Trinkwasserleitung, Lage unsicher
- Trinkwasserleitung, keine BF
- Trinkwasserleitung, a. Betrieb

Trinkwasseranschlussleitung

- TW-Hausanschlussleitung

Trinkwasseranschluss

- TW-Hausanschlussschacht
- TW Rohrende Vorstreckung

Abwasserkanal und -leitungen

- Kanal SW, MW, Spülleitung
- Abwasserkanal, Lage unsicher
- Abwasserkanal, keine BF
- Abwasserdruckleitung
- Abwasserdruckleitung, Lage unsicher
- Abwasserdruckleitung, keine BF
- Vakuumleitung
- Vakuumleitung, Lage unsicher
- Vakuumleitung, keine BF
- Druckluftleitung
- Abwasserleitung, a. Betrieb

Abwasseranschlussleitung

- Gefällehausanschlussleitung
- ADL Hausanschlussleitung
- Vakuumhausanschlussleitung

Abwasseranschluss

- Gefällehausanschlussschacht
- Hauspumpwerk
- Vakuumhausanschlussschacht
- Gefälle Rohrende Vorstreckung
- ADL Rohrende Vorstreckung
- Vakuum Rohrende Vorstreckung

Anlagen Wassergewinnung / -förderung

- Wasserwerk
- Wasserwerk, keine BF
- Wasserwerk, a. Betrieb
- Hochbehälter
- Hochbehälter, a. Betrieb
- Druckerhöhungsstation
- Druckerhöhungsstation, keine BF
- Druckerhöhungsstation, a. Betrieb
- Brunnen
- Grundwassermesstelle
- Brunnen, a. Betrieb
- Grundwassermesstelle, a. Betrieb
- Brunnen, stillgelegt

Abwasserschacht

- Schacht
- Absturzscht
- Anlagenschacht

AW-Pumpwerke / Vakuumstationen

- Hauptpumpwerk
- Abwasserpumpwerk
- Abwasserpumpwerk, keine BF
- Hauptpumpwerk, a. Betrieb
- Abwasserpumpwerk, a. Betrieb
- Druckluftspülstation
- Druckluftspülstation, a. Betrieb
- Vakuumstation

Kläranlagen

- Kläranlage
- Kläranlage, keine BF
- Kläranlage, a. Betrieb
- Fäkalannahmestation
- Fäkalannahmestelle a. Betrieb

Steuer- / Stromkabel

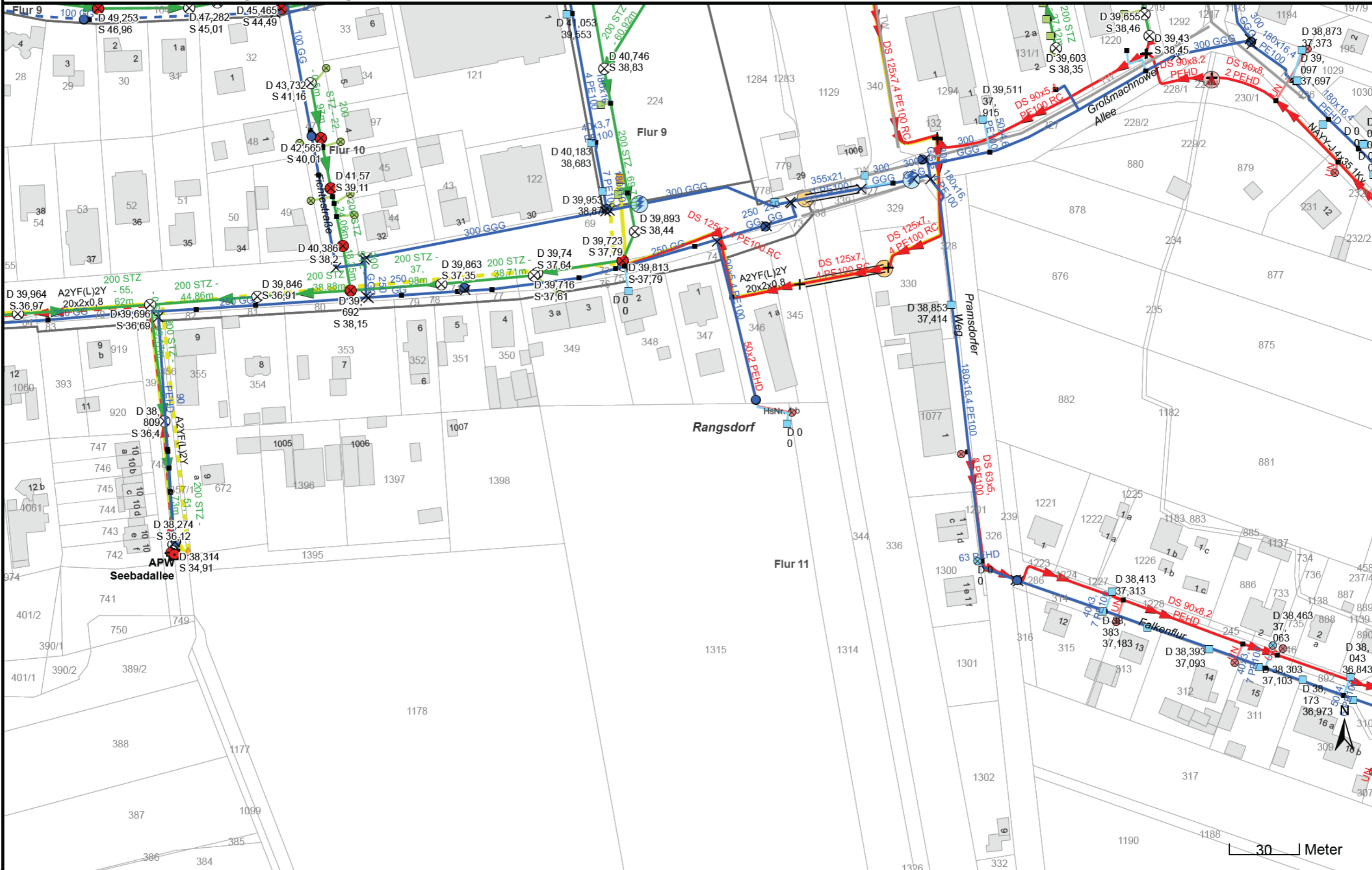
- Steuerkabel
- Steuerkabel, keine BF
- Steuerkabel, Lage unsicher
- Stromkabel
- Stromkabel, keine BF
- Steuerkabel, Lage unsicher
- Kabel, a. Betrieb


Kabeleinbauten

- Kabelverteiler
- Schaltschrank
- Kabelmuffe
- loses Kabelende

Schutzrohre / Kabelschutzrohre

- Schutzrohre / Kabelschutzrohre



<p>Ort: Rangsdorf</p>	<p>Straße: Seebadallee / Puschkinstraße</p>	<p>Maßstab: 1:1.500 (A3)</p>	<p>Erstellt am: 30.03.2023 Erstellt von: [Redacted] Gültig bis: 30.06.2023</p>	<p>Farblegende</p> <ul style="list-style-type: none"> Trinkwasserleitung Kanal - AW Druckleitung - AW Vakuumleitung - AW Steuerkabel Stromkabel Leitung außer Betrieb 	 <p>Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH Köpenicker Straße 25, 15711 König Wusterhausen Tel. 03375 / 2568 - 0 E-Mail: info@dnwab.de</p>
<p>WSG BB: Daten LfU BB, Stand 2021 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2023, di-de/by-2-0 Rechtlicher Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt. Lagesystem: ETRS 89 Höhensystem DHHN2016</p>			<p>Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichgräben festzustellen.</p>		

Legende

Armaturen

- Hydrant
- Schieber
- Klappe
- Be- und Entlüftungsventile (u.a.)
- Entleerung
- Spül- und Entnahmegarnitur
- Sonstiges

Einbauteile

- Wasserzähler
- Inspektionsöffnung
- spezielles Bauelement

Armaturen- & Kontrollschächte

- Armaturenschacht
- Kontrollschacht

Lagepunkte

- Lagepunkt

Anschlusspunkt an Hauptleitung

- Hausanschlussabzweig

Trinkwasserleitungen

- Trinkwasserleitung
- Trinkwasserleitung, Lage unsicher
- Trinkwasserleitung, keine BF
- Trinkwasserleitung, a. Betrieb

Trinkwasseranschlussleitung

- TW-Hausanschlussleitung

Trinkwasseranschluss

- TW-Hausanschlussschacht
- TW Rohrende Vorstreckung

Abwasserkanal und -leitungen

- Kanal SW, MW, Spülleitung
- Abwasserkanal, Lage unsicher
- Abwasserkanal, keine BF
- Abwasserdruckleitung
- Abwasserdruckleitung, Lage unsicher
- Abwasserdruckleitung, keine BF
- Vakuumleitung
- Vakuumleitung, Lage unsicher
- Vakuumleitung, keine BF
- Druckluftleitung
- Abwasserleitung, a. Betrieb

Abwasseranschlussleitung

- Gefällehausanschlussleitung
- ADL Hausanschlussleitung
- Vakuumhausanschlussleitung

Abwasseranschluss

- Gefällehausanschlussschacht
- Hauspumpwerk
- Vakuumhausanschlussschacht
- Gefälle Rohrende Vorstreckung
- ADL Rohrende Vorstreckung
- Vakuum Rohrende Vorstreckung

Anlagen Wassergewinnung / -förderung

- Wasserwerk
- Wasserwerk, keine BF
- Wasserwerk, a. Betrieb
- Hochbehälter
- Hochbehälter, a. Betrieb
- Druckerhöhungsstation
- Druckerhöhungsstation, keine BF
- Druckerhöhungsstation, a. Betrieb
- Brunnen
- Grundwassermesstelle
- Brunnen, a. Betrieb
- Grundwassermesstelle, a. Betrieb
- Brunnen, stillgelegt

Abwasserschacht

- Schacht
- Absturzscht
- Anlagenschacht

AW-Pumpwerke / Vakuumstationen

- Hauptpumpwerk
- Abwasserpumpwerk
- Abwasserpumpwerk, keine BF
- Hauptpumpwerk, a. Betrieb
- Abwasserpumpwerk, a. Betrieb
- Druckluftspülstation
- Druckluftspülstation, a. Betrieb
- Vakuumstation

Kläranlagen

- Kläranlage
- Kläranlage, keine BF
- Kläranlage, a. Betrieb
- Fäkalannahmestation
- Fäkalannahmestelle a. Betrieb

Steuer- / Stromkabel

- Steuerkabel
- Steuerkabel, keine BF
- Steuerkabel, Lage unsicher
- Stromkabel
- Stromkabel, keine BF
- Steuerkabel, Lage unsicher
- Kabel, a. Betrieb

Kabeleinbauten

- Kabelverteiler
- Schaltschrank
- Kabelmuffe
- loses Kabelende

Schutzrohre / Kabelschutzrohre

- Schutzrohre / Kabelschutzrohre

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
12521 Berlin

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
12521 Berlin

■■■■■■■■■■
Infrastrukturentwicklung / GE13
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
www.berlin-airport.de

22.03.2023

per Email: gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de

Gemeinde Rangsdorf
Frühzeitige Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorentwurf Bebauungsplan RA 15-1 "Südliche Seebadallee"
Stellungnahme der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB)

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 § 4 Abs.1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Nach der Unterlagenprüfung ist festzustellen, dass von uns zu vertretende Belange nicht berührt sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER. Belange aus Sicht der Schallschutzabteilung sind somit nicht direkt betroffen.

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.

Hinweise zu diesen Aspekten sind den übergebenen Unterlagen weiterhin nicht zu entnehmen. 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.

Wir bitten Sie, die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH durch Zusendung der ggf. geänderten Planunterlagen oder/und der genehmigten Planfassung weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



Leiter Infrastrukturentwicklung

Referent

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf

vorab per Fax: 033708 236-21

vorab per email: gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“, Rangsdorf, frühzeitige Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Generell begrüßen wir den Grundgedanken einer maßvollen Innenverdichtung und Abrundung zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde. Hinsichtlich des weiteren Planverfahrens schließen wir uns der Empfehlung des Gutachters im Faunistischen Fachbeitrag aus 10/2022 an, eine Ausrichtung am Konzept des „Animal-Aided Design“ vorzunehmen und die sich hieraus ergebenden Erfordernisse einzubeziehen.

Der Faunistische Fachbeitrag beinhaltet darüber hinaus wichtige Empfehlungen, die zusätzlich berücksichtigt werden sollten und zu denen im weiteren Verfahrensverlauf noch einmal detailliert unsererseits Stellung genommen werden kann.

Hierdurch können sowohl in der Frühphase als auch dem weiteren Verlauf die berechtigten Belange des Natur- und Artenschutzes ausgewogen berücksichtigt und unnötige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vermieden werden. Ausweislich der relevanten Unterlagen beinhaltet das Plangebiet eine wertvolle Fauna und Flora. Dieser ist durch die strikte Beachtung aller einschlägigen Schutzvorschriften - z.B. aus BNatSchG, BbgNatSchAG und der gemeindlichen Baumschutzsatzung – Rechnung zu tragen.

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.

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.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen


 Geschäftsführerin



Kreisbauernverband Teltow-Fläming e.V.

Parkstraße 1
14913 Jüterbog
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Mobil: [REDACTED]
E-mail: bauernverband-ff@t-online.de
Internet: www.bauernverband-tf.de

Kreisbauernverband TF * Parkstraße 1 * 14913 Jüterbog

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf

Jüterbog, den 13.03.2023

Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“

Stellungnahme des Kreisbauernverbandes Teltow-Fläming e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Information zum Bebauungsplan RA 15-1 und die Möglichkeit dazu Stellung nehmen zu können, da hier die Interessen unseres Mitgliedes – Agrargenossenschaft Groß Machnow eG – massiv berührt und beeinträchtigt werden.

Das Flurstück 416 der Flur 10 von Rangsdorf ist als landwirtschaftliche Nutzfläche Teil eines Ackerschlages und Bestandteil der langfristigen Fruchtfolge der Agrargenossenschaft. 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.

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.

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“.

Mit freundlichem Gruß

gez.

[REDACTED]
Geschäftsführerin

[REDACTED]

Originalstellungnahme per Mail vom 12.02.2023 (hier: anonymisierter Auszug)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des „Allgemeinen Anzeiger“ Ausgabe 2 vom 11.02.2023.

Als langjähriger Einwohner unserer Gemeinde möchte ich ein Veto gegen jegliche Bebauung westlich der Eisenbahnstrecken einbringen.

Ob nun RA15-1 "Südliche Seebadallee" oder BUC-36.

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.

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.

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.

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 kommen, ist es momentan nicht möglich, der hier lebenden Bevölkerung zu helfen.

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.

Ich kann Sie nur alle bitten, Einhaltung zu gewähren.

Mit freundlichen Grüßen



Originalstellungnahme per Mail vom 07.03.2023 (hier: anonymisierter Auszug)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie schon in meiner damaligen eMail mitgeteilt, möchte ich Sie bitten, jedwede Neubaumaßnahmen westlich der Bahn abzulehnen.

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.

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?

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.

Besten Dank für die Einwohnerversammlung am 21.02.2023 und die für mich daraus entstandenen Erkenntnisse.

Zwischenzeitlich durfte ich mich auch mit weiteren „Ur-Rangsdorfern“ unterhalten und ja, da bekam ich meine Meinung bestätigt.

Rangsdorf verliert seinen Charme, ist zu laut und wird unattraktiv. Klar, Neuzugezogene sehen es vielleicht nicht so.

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!

Wo soll es hingehen mit Rangsdorf? Es wurde so anonym und verliert seinen Charm

Bitte sorgen Sie zuerst für eine ordentliche Infrastruktur und überlegen Sie sich, ob wir noch mehr Einwohner/Neubauten in Rangsdorf benötigen.

Mit freundlichen Grüßen



Originalstellungnahmen | Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ - Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ - Beteiligung zum Vorentwurf) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1000	Details
eingereicht am: 24.02.2023	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Ein- reicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Be- reich anzeigen: Muss überprüft werden Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Ich bin durch Zufall auf den Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ gestoßen und möchte die Möglichkeit nutzen, meine Meinung dazu zu äußern.

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 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.

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahme per Mail vom 08.03.2023 (hier: anonymisierter Auszug)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mit dieser Mail auf die aktuelle Auslegung des Bebauungsplan RA 15-1 "Südliche Seebadallee "

reagieren.

Meine Familie ist seit den Siebziger Jahren Eigentümer der Liegenschaft .

Blatt:124858

Flur:010

Flurstück:123,126

Adresse : [REDACTED] Puschkinstrasse 1,15834 Rangsdorf


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.

Ich möchte Sie auf diesen Weg bitten auch das restliche als "WA" ausgewiesene Grundstück als Wohnbauland auszuweisen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung unter der Rufnummer [REDACTED]

Ich bedanke mich .

[REDACTED]



Gemeindeverwaltung Rangsdorf
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Rangsdorf, den 05.03.2023

Betreff: Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über den Vorentwurf des Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“

Sehr geehrte Damen und Herrn,

am 21.02.2023 wurde der Entwurf in der Bürgerversammlung vorgestellt zu dem ich mich wie folgt äußern möchte:

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.

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 verkehrstarken 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.

Mit freundlichen Grüßen



Originalstellungnahmen | Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ - Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ - Beteiligung zum Vorentwurf) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1003	Details
eingereicht am: 16.03.2023	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Ein- reicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Be- reich anzeigen: Muss überprüft werden Dokument: Planzeichnung

Stellungnahme

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).
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 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.
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.

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.

Bei Bolzplätzen ist die Zumutbarkeitsgrenze für Lärmimmissionen durch eine Würdigung aller maßgeblichen Umstände der konkreten Situation, insbesondere der Gebietsart und der tatsächlichen Verhältnisse ("tatrichterliche 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.

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 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.

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.



Abbildung 1: Kartenausschnitt

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Originalstellungnahmen | Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ - Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ - Beteiligung zum Vorentwurf) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1004	Details
eingereicht am: 16.03.2023	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Ein- Privatperson reicher*in: Im öffentlichen Be- Muss überprüft werden reich anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

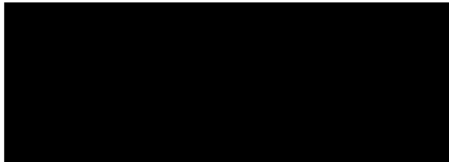
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen meiner gesetzlich eingeräumten Möglichkeit habe ich folgende Einwände: Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 im Allgemeinen Wohngebiet (WA).

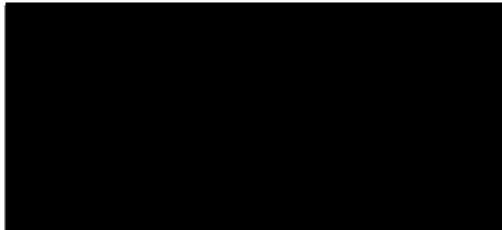
Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, müssen die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für das Plangebiet bestimmt werden. Dazu müssen alle im Plangebiet vorherrschenden Schallpegel ermittelt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109-2:2018-01 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. 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 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. 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. Bei Bolzplätzen ist die Zumutbarkeitsgrenze für Lärmimmissionen durch eine Würdigung aller maßgeblichen Umstände der konkreten Situation, insbesondere der Gebietsart und der tatsächlichen Verhältnisse ("tatsächliche 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 Korb und das Ballfanggitter mögliche Ballspiel auslöst, ist erheblich. 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 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.
Anwohner in der Puschkinstraße

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.



Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30



15834 Rangsdorf

DATUM
REGISTER
KURZBEZ.

15.03.2023




**Vorentwurf Bebauungsplan RA 15-1 Südliche Seebadallee
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der o.g. Angelegenheit vertrete ich die Interessen der



 sind Eigentümer der Flurstücke 409/3, 970 und 969, Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf.

In deren Namen und Auftrag werden folgende Einwände vorgetragen bzw. folgende Stellungnahme abgegeben:

Die o.g. Flurstück, jedenfalls aber das Flurstück 409/3 sind als Wohnfläche entsprechend der tatsächlichen Prägung auszuweisen. Die vorgesehene Ausweisung als Grünfläche entspricht nicht der tatsächlichen Prägung und verletzt die Eigentumsrechte meiner Mandanten.

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 Bebauungsgrenze der baulichen Entwicklung in gleicher Weise wie im Osten dieses Straßengevierts (durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung An der Seebadallee“) abgerundet bzw. manifestiert.

Mit der Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird gleichzeitig die Schaffung von Wohnraum im Stadtkern und die Nach- und Innenverdichtung in Rangsdorf gefördert.


Die o.g. Flurstücke liegen im Innenbereich und nehmen am Bebauungszusammenhang teil. Das die streitgegenständlichen Flurstücke umgebende engere Straßengeviert (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 Bebauungszusammenhang und den planungsrechtlichen Innenbereich.

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 1. Änderung waren die Grundstücke entsprechend ihrer tatsächlichen Prägung als Wohnfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Schutzwürdige Belange der Öffentlichkeit und Privater stehen der Ausweisung als Wohnfläche nicht entgegen (s.o.).

Die Erschließung ist jedenfalls über das Flurstück 415 gesichert.

Das Orts- und Landschaftsbild bzw. die räumliche Gliederung der Siedlungsfläche (S. 136 des Landschaftsplans) mit begrünten Grundstücken, dichten Baumbestand, z.B. auf der öffentlichen

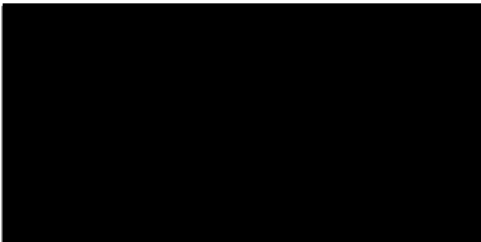


Grünfläche des Platzes der dt. Einheit sowie die Alleebäume der innerstädtischen Durchgangsstraße Puschkinstraße (S. 131 des Landschaftsplans) bleiben erhalten.

Der innerörtliche Grünzug (südlich des Platzes der Deutschen Einheit) mit den Flurstücken 416, 388, 1174 zwischen dem Rangsdorfer und Machnower See bleibt ebenfalls gewahrt.

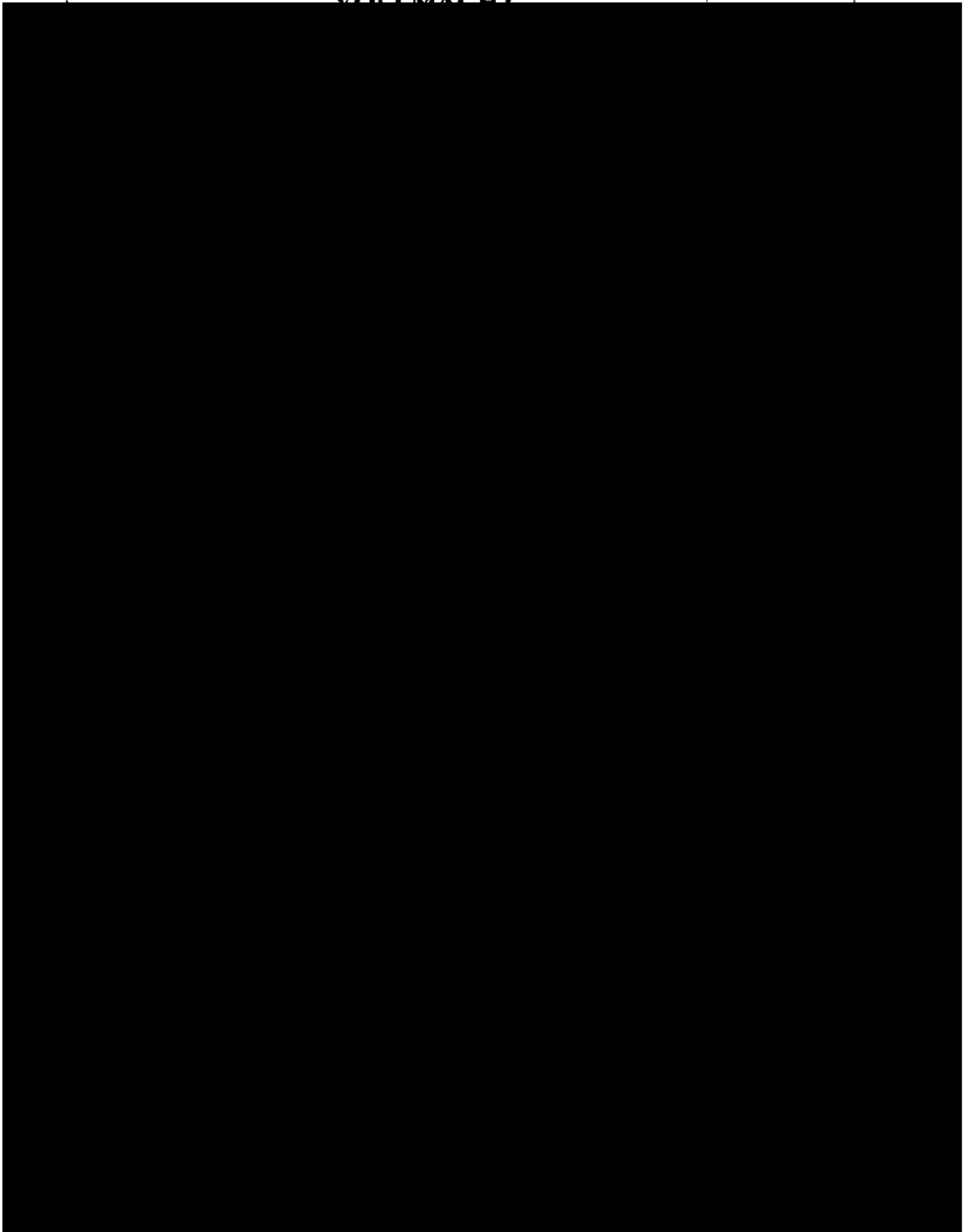
Die Flurstücke meiner Mandanten gehören nicht zu einem Biotopverbund, auf den Flurstücken befindet sich kein eingetragenes Biotop. Ein Biotopverbund ist dort auch nicht geplant (siehe Landschaftsplan, Anhang Biotopverbund).

Ergänzend wird auf die beigelegte Stellungnahme meiner Mandanten vom 12.05.2020 verwiesen.



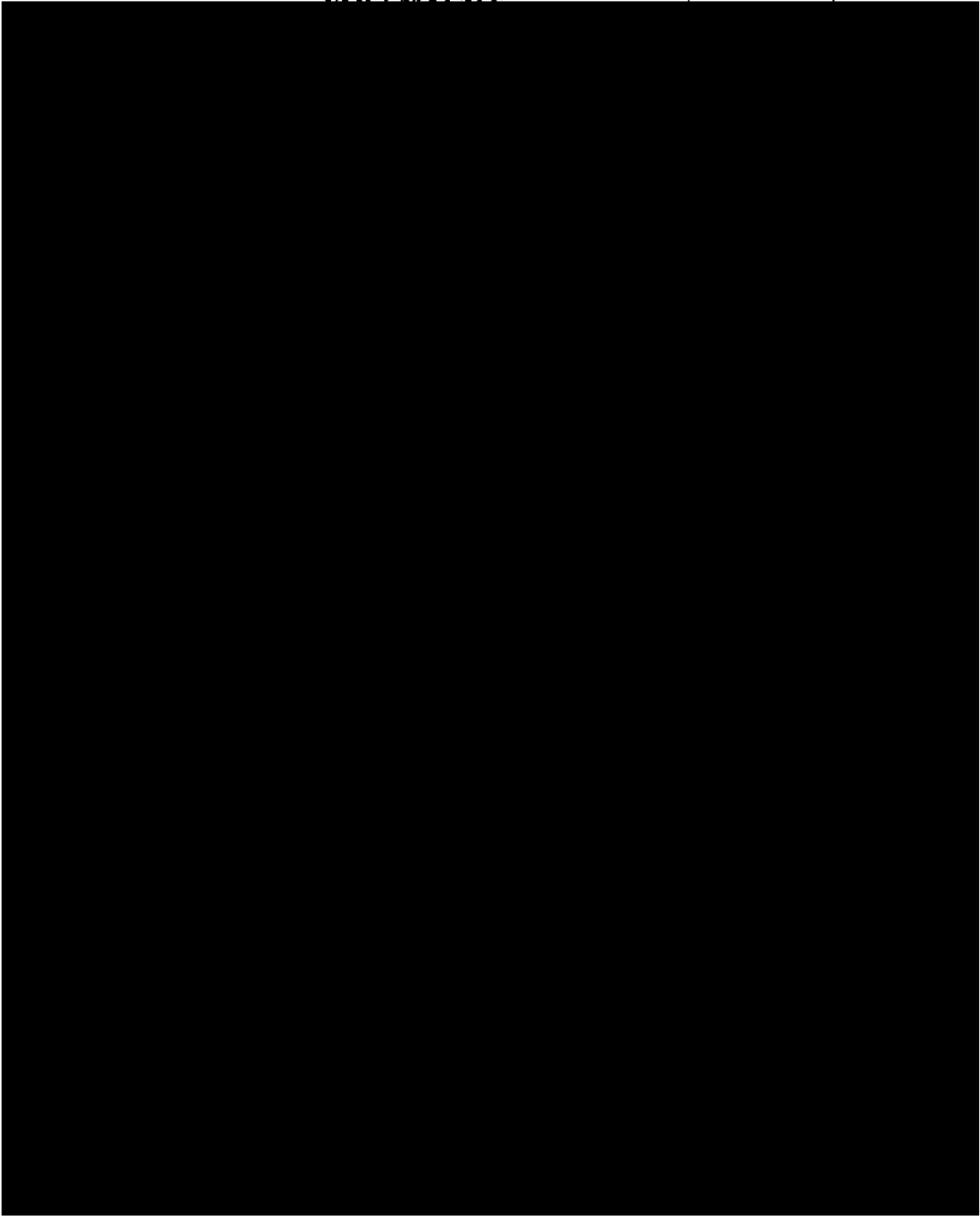
Rechtsanwältin

VOLLMACHT



2 2

VOLLMACHT



Eingabe: Ausschuss für Bauen und Umwelt / Rangsdorf

BV/2020/185

2. Änderungsverfahren FNP

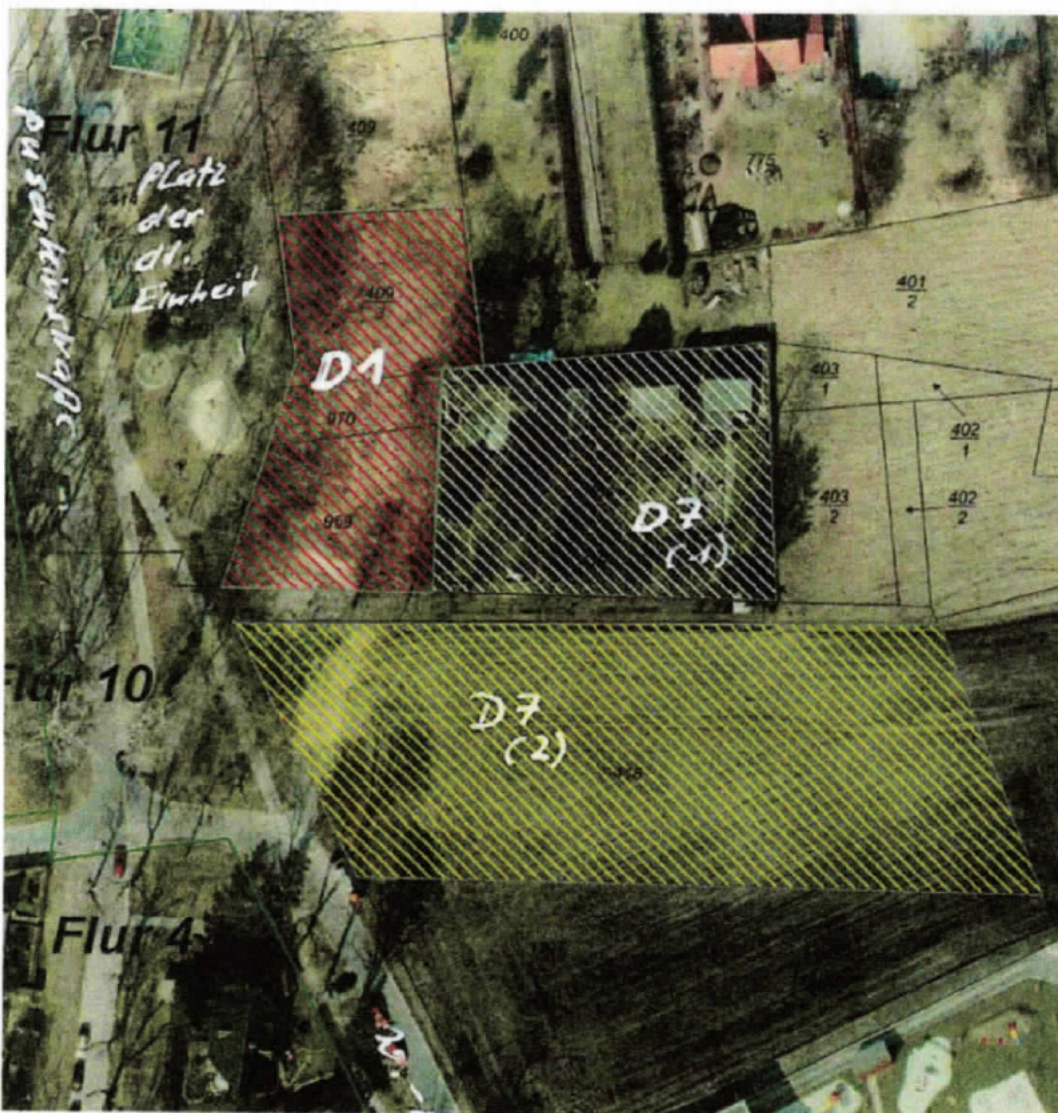
Anhörung / Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlieger „Platz der Deutschen Einheit“

Dienstag, den 12.05.2020

Wir, [REDACTED] sind Eigentümer der Flurstücke 409/3, 970 und 969 (Bereich D1, s. unten). Gern würden wir nun unseren Grund und Boden als Freizeitgrundstück nutzen. Dazu wollen wir zunächst eine ortsübliche Einfriedung mit Zaun und Hecke gestalten. Ein Wochenendhaus / Wohnhaus auf dem Flurstück 409/3 wäre langfristig (Kinder) wünschenswert.

Wir sehen damit auch eine positive Entwicklung für das Ortsbild im Zusammenwirken mit dem Platz der Deutschen Einheit, der dadurch nicht berührt wird.



(Quelle: Bürgerinformationssystem / Anlage zu BV)

Eingabe: Ausschuss für Bauen und Umwelt / Rangsdorf

BV/2020/185

2. Änderungsverfahren FNP

Anhörung / Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlieger „Platz der Deutschen Einheit“

Dienstag, den 12.05.2020

Darum geht es, hier bitten wir um Ihre angemessene und wohlwollende Entscheidung:

Aus Anlage zu BV/2020/185:

D1 Flächen am Platz der Deutschen Einheit (Wohnen –W statt Grünfläche)

Es wird die Darstellung von Flächen hinter dem Platz der Deutschen Einheit, die nicht verkehrlich erschlossen sind, als Wohnflächen zur Schaffung von Wohnraum gewünscht (Anl. 1). Es ist zu beraten, ob die begründete 1. Änderung des FNP rückgängig gemacht werden soll.

Umgang: Die Fläche ist als Grünfläche innerhalb des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See dargestellt. Die Änderung der Darstellung der nördlich anschließenden Flurstücke von Wohnen zu Grünfläche wurde 2016 im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Puffer zwischen Spielplatz und vorhandener Wohnbebauung (welche WB???) beschlossen. Mit einer erneuten Ausweisung als Wohnen der Änderung sind

1. Immissionsschutzrechtliche Probleme zu erwarten und

2. die Frage der verkehrlichen Erschließung der Flächen zu regeln.

Vorschlag: Aufnahme als Änderungsbereich und Ausweisung als Wohnen

Beschluss: / / /

Zu Umgang Pkt 1 Immissionsschutz

Im hinteren / südl. Drittel des Platzes der Deutschen Einheit, in unmittelbarer Anlehnung an unsere Flurstücke 409/3, 970 und 969, befinden sich ausschließlich Spielgeräte für Kinder (s. Skizze Seite 6). Dazu finden wir im BImSchG den §22 mit nachfolgenden Ausführungen:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge:

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

§ 22 Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates auf Grund der Art oder Menge aller oder einzelner anfallender Abfälle die Anlagen zu bestimmen, für die die Anforderungen des § 5 Absatz 1 Nummer 3 entsprechend gelten. Für Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, gilt die Verpflichtung des Satzes 1 nur, soweit sie auf die Verhinderung oder Beschränkung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder von Funkanlagen ausgehende nichtionisierende Strahlen gerichtet ist.

(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

(2) Weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Zu Umgang Pkt. 2

Verkehrliche Erschließung

Eine Erschließung unserer Flurstücke ist über die gemeindeeigene Verkehrsfläche FS 415 ohne Probleme und nennenswerte Beeinträchtigungen möglich. Eine weitere Möglichkeit besteht, analog zu FS 404, über die vorhandene Zuwegung. Hier gibt es ein Nutzungsrecht für anliegende Flächen, zu denen auch unsere FS definitiv gehören.

Eingabe: Ausschuss für Bauen und Umwelt / Rangsdorf

BV/2020/185

2. Änderungsverfahren FNP

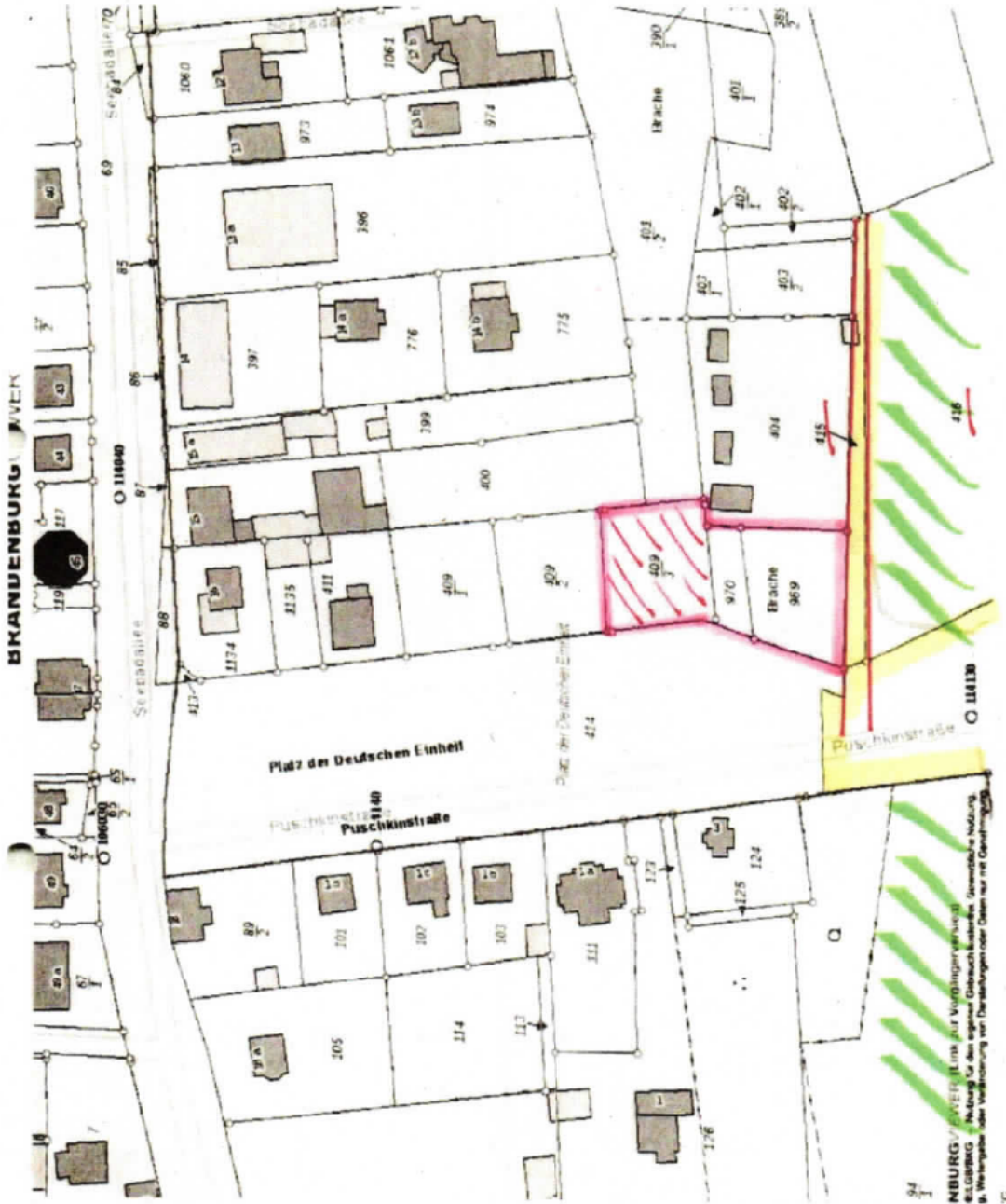
Anhörung / Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlieger „Platz der Deutschen Einheit“

Dienstag, den 12.05.2020

Die Argumentation aus dem BV/2012/032 (Entscheidung Hauptausschuss) vom 10.05.2012 trifft hier nicht zu, da die Erschließung nicht über FS 414 notwendig ist.

Übersicht mit Verkehrsfläche 415 (gelb) und defacto Rangsdorfer Grünzug (grün):



Eingabe: Ausschuss für Bauen und Umwelt / Rangsdorf

BV/2020/185

2. Änderungsverfahren FNP

Anhörung / Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlieger „Platz der Deutschen Einheit“

Dienstag, den 12.05.2020

1. Änderung FNP Rangsdorf Entwurf - Stand: 30.03.2016
(Begründung der Gemeinde)

Änderungsbereich Nr. 5

„Platz der Deutschen Einheit“ Der FNP weist für die derzeit un bebauten Flächen östlich des Platzes der Einheit an der Puschkinstraße Wohnbauflächen aus. Aufgrund der mit der Gestaltung des Platzes eingetretenen intensiven öffentlichen Nutzung ist - insbesondere vorbeugend nachbarschaftlicher Konflikte - die Ausweisung der un bebauten Flächen als Grünfläche beabsichtigt. Diese bildet das Abstandsgrün zu den schutzwürdigen (???) Wohnbauflächen.

Aus heutiger Sicht und unter Berücksichtigung der bereits dargestellten Immissionsschutzrechtlichen Relevanz, insbesondere im südl./hinteren Drittel (Kinderspielplatz) des Platzes der Deutschen Einheit, können wir der oben genannten Argumentation aus 2016 nicht folgen.

Hier sehen wir uns als Eigentümer der betroffenen Flächen unverhältnismäßig und massiv in unseren Möglichkeiten beschnitten. Dies bitten wir nun zu korrigieren und die Fläche D1 (409/3, 970, 969) als Wohngebiet auszuweisen. Wir sehen dadurch an keiner Stelle negative Auswirkungen oder rechtliche Unvereinbarkeiten, im Gegenteil.

Weiterhin bleiben die Fluchten des Rangsdorfer Grünzuges wie bisher bestehen, resp. werden durch unsere Pläne nicht beeinträchtigt.

Wir würden uns sehr freuen, wenn hiermit nun endlich eine Lösung gefunden wäre, mit der alle Beteiligten auf lange Sicht gut leben können.

Vielen Dank!





Eingabe: Ausschuss für Bauen und Umwelt / Rangsdorf

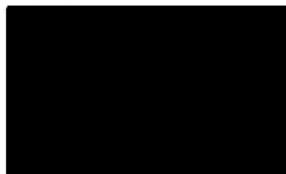
BV/2020/185

2. Änderungsverfahren FNP

Anhörung / Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlieger „Platz der Deutschen Einheit“

Dienstag, den 12.05.2020





Gemeinde Rangsdorf
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf

Vorab per E-Mail



Rangsdorf, 16. März 2023

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über den Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rocher
sehr geehrte Gemeindevertreter*innen,

grundsätzlich ist die Variante einer städtischen Innenverdichtung mit einer GRZ 0,4 der Bebauung weiterer ökologisch wertvoller Flächen in unserer Gemeinde vorzuziehen.

Bei der weiteren Planung sollte den Empfehlungen des Faunistischen Fachbeitrags (Oktober 2022) gefolgt werden. Durch eine strenge Einhaltung und Umsetzung 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.

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.

Die auf Seite 12 des Faunistischen Fachbeitrags u.a. empfohlene Orientierung am Konzept des Animal-Aided-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 zugekommen.

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.

In der Einwohnerversammlung wurde u.a. der geplante Radweg über das Feld vorgestellt. Diesem sehe ich eher skeptisch entgegen und spreche mich dagegen aus.

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.

Außerdem käme es zu einer weiteren, nach meiner Meinung nicht notwendigen Versiegelung und Beleuchtung. Des Weiteren gibt es in beiden Fahrrichtungen 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.

Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Äußerung sachgerecht berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen

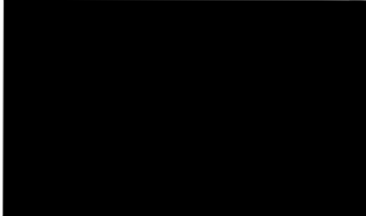




Gemeinde Rangsdorf
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf

Vorab per E-Mail



Rangsdorf, 17. März 2023

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über den Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan RA 15.1 „Südliche Seebadallee“ habe ich nachstehende Anmerkungen, über deren Berücksichtigung ich mich freuen würde.

Sofern das Maß der baulichen Nutzung für diesen Bebauungsplan gegenüber der aktuellen Planung im weiteren Verlauf nicht erhöht wird, kann bei dieser insgesamt sinnvollen Innenverdichtung das Ortsbild gewahrt und ortsansässigen Unternehmen eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

