

# Gemeinde Rangsdorf



## Begründung zum Bebauungsplan RA15-1 „Südliche Seebadallee“,

~~gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch~~

zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3  
Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2  
Baugesetzbuch



## Entwurf

Stand 25. Februar 2025



## Inhalt

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>VERANLASSUNG UND VERFAHREN .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage im Raum .....	7
2.2	Historische Entwicklung.....	9
2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	9
2.4	Städtebauliche Situation und Bestand .....	11
2.5	Orts- und Landschaftsbild .....	13
2.6	Bauleitplanung .....	13
2.7	Bevölkerungsentwicklung .....	14
2.8	Verkehrerschließung .....	14
2.9	Technische Infrastruktur .....	15
2.10	Soziale Infrastruktur – Gemeinbedarfseinrichtungen.....	17
2.11	Nahversorgung .....	18
2.12	Denkmalschutz .....	18
2.13	Natur und Landschaft .....	19
<b>3.</b>	<b>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>19</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	19
3.2	Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	20
3.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006) .....	21
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming .....	22
3.5	Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin Brandenburg 2030 .....	25
3.6	Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming .....	26
3.7	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf .....	27
3.8	Festgesetzte Bebauungspläne im Plangebiet .....	29
3.9	Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne .....	30
3.10	Satzungen und Verordnungen.....	31
3.11	Planfeststellungen .....	33
3.12	Dienstbarkeiten .....	33
3.13	Altlastensituation/ Kampfmittel.....	33
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....</b>	<b>34</b>
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>35</b>
<b>1.</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT .....</b>	<b>35</b>

<b>2.</b>	<b>ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>36</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	36
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	40
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	41
3.4	Weitere Arten der Nutzung .....	42
3.5	Immissionsschutz .....	44
3.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	48
3.7	Nachrichtliche Übernahme .....	50
3.8	Hinweise .....	50
3.9	Städtebauliche Verträge .....	53
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>54</b>
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>55</b>
<b>1.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG.....</b>	<b>55</b>
<b>2.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN.....</b>	<b>55</b>
<b>3.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>55</b>
<b>4.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR.....</b>	<b>55</b>
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>56</b>
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG.....</b>	<b>56</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....</b>	<b>56</b>
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>57</b>
<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>57</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANZEIGE.....</b>	<b>57</b>
<b>3.</b>	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.....</b>	<b>57</b>
<b>4.</b>	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b>	<b>61</b>
<b>V.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>66</b>
<b>VI.</b>	<b>UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB.....</b>	<b>67</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>67</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	67
1.2	Standort, getroffene Festsetzung sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben ...	68
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	69
<b>2.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung .....</b>	<b>70</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltauswirkungen....</b>	<b>77</b>
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....	77
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	96

3.3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	108
4.	<b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>109</b>
5.	<b>Artenschutzrechtliche Betrachtung.....</b>	<b>109</b>
6.	<b>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....</b>	<b>112</b>
7.	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....</b>	<b>112</b>
8.	<b>Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....</b>	<b>112</b>
9.	<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....</b>	<b>113</b>
10.	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....</b>	<b>113</b>
11.	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ..</b>	<b>113</b>
12.	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....</b>	<b>113</b>
13.	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....</b>	<b>113</b>
14.	<b>Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....</b>	<b>114</b>
15.	<b>Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....</b>	<b>114</b>
16.	<b>Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen</b>	<b>115</b>
17.	<b>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>115</b>
17.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	115
17.2	Alleenschutz .....	116
17.3	Baumschutz .....	117
17.4	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	117
17.5	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz .....	120
18.	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>121</b>
18.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	121
18.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	122
18.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	122
VII.	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....</b>	<b>129</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum .....	8
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich .....	10
Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse .....	11
Abbildung 4: Löschbrunnen, schematisch dargestellt mit einem Radius von 300 m .....	17
Abbildung 5: Bodendenkmalkarte .....	19
Abbildung 6: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	21
Abbildung 7: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung .....	22
Abbildung 8: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg – Leitbild .....	26
Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf – Neubekanntmachung.....	28
Abbildung 10: Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf.....	35
Abbildung 11: Schmettaukarte 1767-1787 (links), Karte Deutsches Reich 1902-1948 (rechts) .....	78
Abbildung 12: Brutvogelreviere .....	85
Abbildung 13: Eingriffsbeurteilung.....	118

## Tabellen

Tabelle 1: Flurstücksliste.....	10
Tabelle 2: Grundflächenzahlen .....	12
Tabelle 3: Dienstbarkeiten.....	33
Tabelle 4: Flächenbilanz .....	54
Tabelle 5: Flächenbilanz für den gesamten Geltungsbereich .....	70
Tabelle 6: Aufstellung der Begehungstage, -zeiten und Witterung .....	81
Tabelle 7: Auflistung der nachgewiesenen und potenziellen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung.....	83
Tabelle 8: Vorgefundene Biotoptypen im Geltungsbereich und Umgriff .....	89
Tabelle 9: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	108
Tabelle 10: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Gemeinde Rangsdorf: .....	119
Tabelle 11: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Privatperson 1 .....	119
Tabelle 12: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Privatperson 2 .....	119
Tabelle 13: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Privatperson 3 .....	119

## **Anlagen**

Anlage 1: Büro Wallmann (2024): Biotoptypenplan

Anlage 2: Scharon, Jens (2021): Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für das  
Bebauungsplangebiet „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf –  
Landkreis Teltow-Fläming, Berlin, Dezember 2021

Anlage 3: Scharon, Jens (2022): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des  
Bebauungsplanes 15-1 „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf –  
Landkreis Teltow-Fläming, Berlin, Oktober 2022

Anlage 4: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (2024): Schalltechnische  
Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ in der  
Gemeinde Rangsdorf, Berlin, 2. Juli 2024

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

## **1. VERANLASSUNG UND VERFAHREN**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung vom 18.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ beschlossen (BV/2020/218).

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist sowohl die städtebauliche Ordnung als auch die Entwicklung im Ortszentrum zu sichern.

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 15-1 umfasste 9,5 ha und wurde durch die Erweiterung um die südlichen Grünflächen auf eine Fläche von ca. 14,9 ha erweitert. Aufgrund des Beschlusses vom 28.02.2022 im Hauptausschuss der Gemeinde Rangsdorf (BV/2022/492) fand eine Änderung des Geltungsbereichs statt. Hierdurch wurden die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Daraus resultierend beträgt die Größe des Plangebiets ca. 9,2 ha.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der

- Flächen für Urbane Gebiete,
- Wohnbauflächen,
- Definition der Bebaubarkeit der rückwärtigen Siedlungsbereiche,
- Sicherung der Gemeinbedarfsfläche,
- Öffentlichen und privaten Grünflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 04.09.2020 (18. Jahrgang / Nr. 25) ortsüblich bekanntgemacht.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele wurde ein Plankonzept für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erarbeitet, das in der Sitzung der Gemeindevertretung Rangsdorf am 28.02.2022 (Beschluss-Nummer BV/2022/492) als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen ist, geprüft und bestätigt wurde. Dieses Konzept wurde in der Folge angepasst, da ein Teil der Flächen nach Gesprächen mit den Eigentümern nicht zur Verfügung steht. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Termin der Auslegung wurde öffentlich bekannt gemacht.

In diesem Rahmen ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungsmöglichkeiten, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, welcher von der Gemeindevertretung Rangsdorf am 10.01.2023 (Beschluss-Nummer BV/2022/628) gebilligt wurde. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde durch die öffentliche Auslegung des



Vorentwurfes einschließlich der gemäß § 2a BauGB beizufügenden Begründung für die Dauer eines Monats im Rathaus der Gemeinde zwischen dem 13.02.2023 und dem 17.03.2023 durchgeführt. Die Auslegungsunterlagen wurden parallel auf der Internetseite der Gemeinde zur Einsichtnahme eingestellt.

Die Einwohnerversammlung zur Information der Öffentlichkeit fand am 21. Februar 2023 statt.

Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurden parallel mit Anschreiben vom 12.02.2023 um eine Stellungnahme bis 17.03.2023 gebeten.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan wird auf den folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

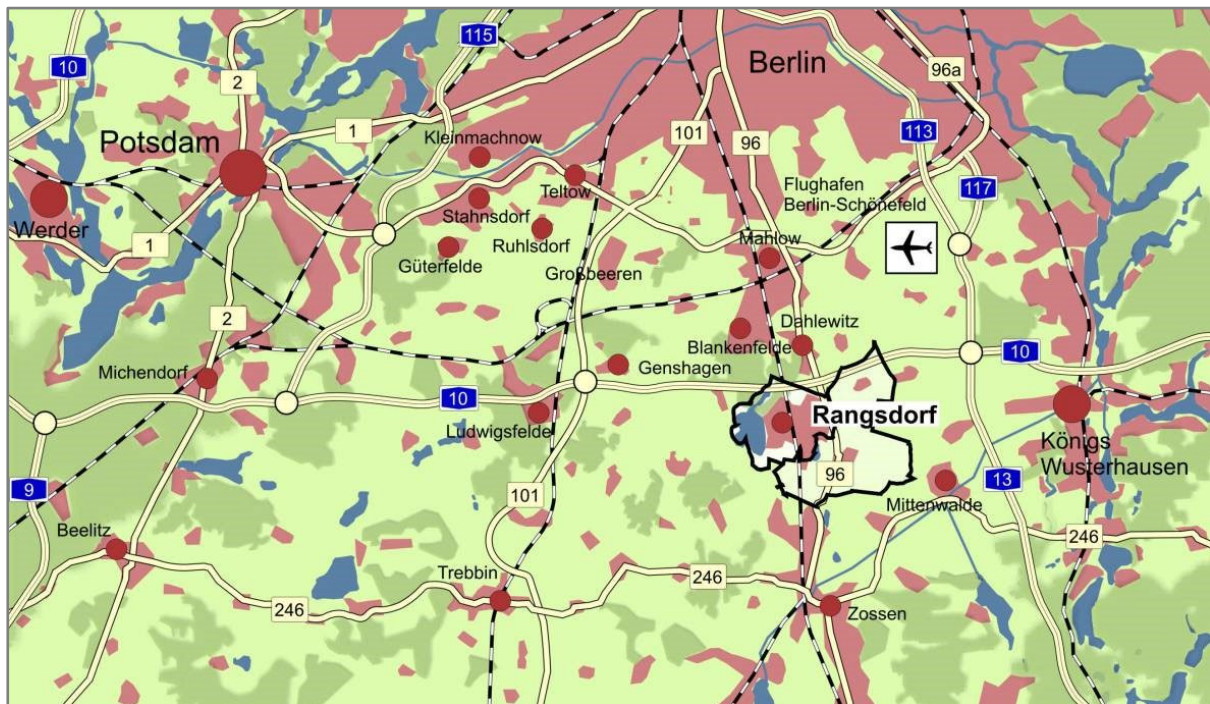
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage im Raum**

Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf ist im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg gelegen und hat 11.927 Einwohner (Stand März 2024). Zur Gemeinde gehören neben Rangsdorf die Ortsteile Groß Machnow und Klein Kienitz. An Rangsdorf grenzen im Norden Blankenfelde-Mahlow, im Osten Mittenwalde, im Süden Zossen und im Westen Ludwigfelde. Berlin beginnt nördlich in einer Entfernung von ca. 10 km.

**Abbildung 1: Lage im Raum**



**Quelle: Eigene Darstellung**

Große Teile Rangsdorfs sind nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) als Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz 1) und somit als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Dazu gehört auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“.

Die Anbindung der Gemeinde für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die am östlichen Rand der Ortslage Rangsdorf und durch die Ortslage Groß Machnow in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 96 (B 96). Hierüber ist Rangsdorf nach Norden zum einen an die Bundesautobahn 10 (A 10 – Berliner Ring) durch die Anschlussstelle Rangsdorf, als auch an das Mittelzentrum Blankenfelde-Mahlow sowie an Berlin angeschlossen. Nach Süden erfolgt die Anbindung an das Mittelzentrum Zossen. Über die A 10 besteht in östlicher Richtung der Anschluss über das Schönefelder Kreuz an die A 13/A 113, die Berlin mit Dresden verbindet. In westlicher Richtung besteht Anschluss an das Autobahndreieck Potsdam und zur A 9, die zwischen Berlin und München verläuft.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Regionalbahnhof Rangsdorf, der aktuell Anschluss an die Linien RE 8 (Berlin Hbf – Elsterwerda/ Finsterwalde) und RB 24 (Flughafen BER T1-2 – Wünsdorf-Waldstadt) bietet. Nach der Fertigstellung der Dresdner Bahn soll das Zugangebot in Spitzenzeiten auf drei Züge pro Stunde verdichtet werden.

Es wurde geprüft, Rangsdorf wieder an das S-Bahn-Netz anzubinden. Die Nutzen-Kosten-Untersuchung für eine Verlängerung der S-Bahn bis nach Rangsdorf weist unter den für die Untersuchung zugrunde gelegten Parametern ein negatives Ergebnis auf. Nun wird geprüft, wie die verkehrliche Anbindung in diesem Korridor weiter verbessert werden kann.

Der Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg BER befindet sich in ca. 21 km Entfernung in nordöstlicher Richtung und ist über die Linien RE 7 und RB 24 zu erreichen. Für den MIV besteht über die B 96, die A 10 und die A 113 Anschluss zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg BER.

## 2.2 Historische Entwicklung

Das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf wurde bereits in der mittleren bis zur jungen Steinzeit besiedelt. Die Ortsgründung erfolgte vermutlich im 13. Jahrhundert. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Rangsdorf im Jahr 1375 im Landbuch des Kaisers Karl IV, damals noch unter dem Namen „Rangenstorff“. Andere Schreibweisen waren Rangenstorpp oder Ranginstorff.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde die ursprüngliche Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert durch den damaligen Gutsbesitzer Richard Spiekermann im klassizistischen Stil umgebaut. Die evangelische Dorfkirche Rangsdorf mit der vollständigen Einfriedung durch eine Mauer aus Feldsteinen, prägt den Dorfkern bis heute. Die Kirche wurde in den Jahren 2016 bis 2017 umfangreich saniert.

Ein größeres Wachstum erlebte die Gemeinde Anfang des 20. Jahrhunderts, als der Ort zu einem Ausflugsziel der Berliner wurde. In dieser Zeit wurden große Bereiche zur Bebauung mit Wohn- und Wochenendhäusern parzelliert. In diesem Zusammenhang wurden auch eine öffentliche Badeanstalt am Rangsdorfer See, das Seebad-Casino und die heute nicht mehr bestehende Gaststätte Rangsdorfer Hof gebaut.

Zwischen 1935 und 1938 wurde in Rangsdorf ein Sportflughafen eröffnet, nachdem sich 1935 die „Bücker-Flugzeugwerke“ hier angesiedelt hatten. Ab 1939 wurde er von der Luftwaffe genutzt und war 1939 / 40 auch kurzzeitig Hauptstadtflughafen für Berlin.

In dieser Zeit erhielt die Gemeinde Rangsdorf zudem einen direkten Anschluss an den „Berliner Ring“.

Auch nach dem 2. Weltkrieg wurden in Rangsdorf vorrangig Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser errichtet, daneben gab es auch Geschosswohnungsbau. Ab den 60er Jahren wurden vor allem (betriebseigene) Wochenendhäuser gebaut. Seit den 1990er Jahren ist diese Nutzung allerdings rückläufig.

1993 wurde das Amt Rangsdorf mit den amtsangehörigen Gemeinden Rangsdorf, Dahlewitz und Groß Machnow gebildet. 2003 erfolgte im Zuge der Gemeindestrukturreform die Gründung der amtsfreien Gemeinde Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und dem bewohnten Gemeindeteil Klein Kienitz.

Bis heute ist Rangsdorf aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und der Badestelle am Rangsdorfer See ein beliebtes touristisches Ziel im Berliner Umland.

## 2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ umfasst ein ca. 9,2 ha großes Gebiet im westlichen Bereich der Gemeinde Rangsdorf im Ortsteil Rangsdorf. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Straßenmitte der Seebadallee zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ im Osten und der Rückseite der Grundstücke an der Puschkinstraße in Höhe des Platzes der Deutschen Einheit (Flurstücke 89/2, 101, 102, 103, 111, 126, 125, 124 und 1118 der Flur 10) als Grenze zum Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ im Westen. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft über das Flurstück 1118 der Flur 11 entlang der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 312 der Flur 10 Richtung Osten. Im Folgenden führt sie entlang der südwestlichen, südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 416 der Flur 11 sowie der südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 389/2 der

Flur 11. Entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 749 und 748 verläuft die Geltungsbereichsgrenze nach Norden. Im Weiteren führt sie entlang der südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 674 und östlichen Flurstücksgrenze 673 und verläuft von dort Richtung Osten entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 349, 348, 347 und 346. Im Osten, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 15-1 anschließend, befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“, durch den die planungsrechtliche Grundlage für eine Straßenanbindung von der Seebadallee im Norden zu dem südlich der Ortslage Rangsdorf gelegenen Bahnübergang an der Pramsdorfer Straße entlang der Bahntrasse geschaffen wurde. Dieser verläuft durch das Flurstück 346 der Flur 11 in Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1314 der Flur 11 zur Seebadallee.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

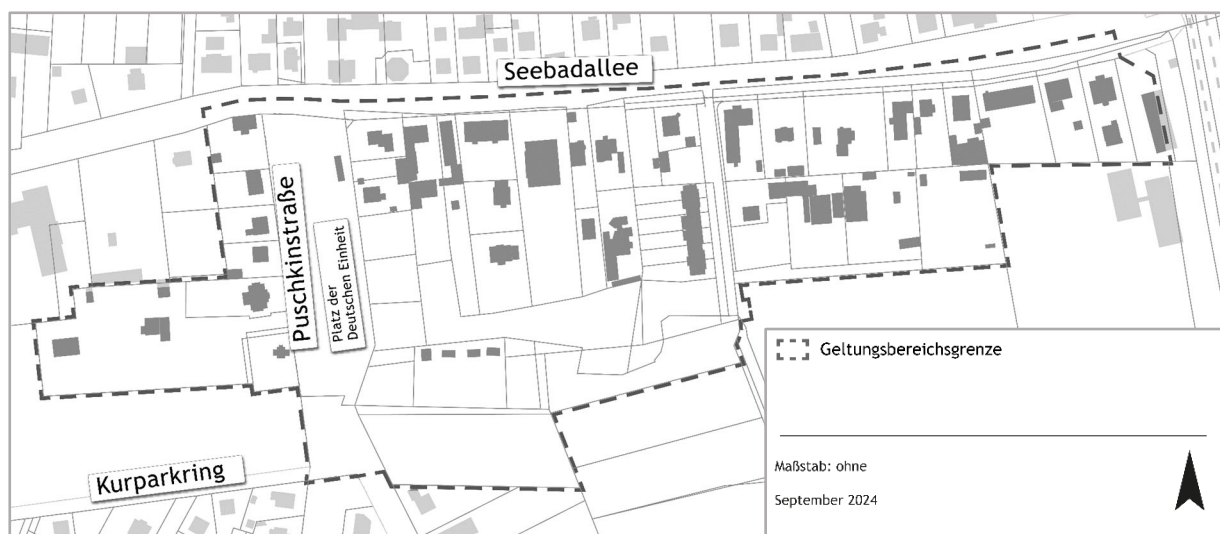
**Tabelle 1: Flurstücksliste**

Flurstücke	
<i>Flur 10 Rangsdorf</i>	<i>Flur 11 Rangsdorf</i>
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, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 775, 776, 919, 920, 969, 970, 973, 974, 1060, 1061, 1118 (TF), 1134, 1135, 1177 (TF), 1178 (TF), 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400

TF = Teilfläche

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte (Abbildung 2) dargestellt. Als Plangrundlage dient die Vermessungsgrundlage mit Stand vom September 2024.

**Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)



## Eigentumsverhältnisse

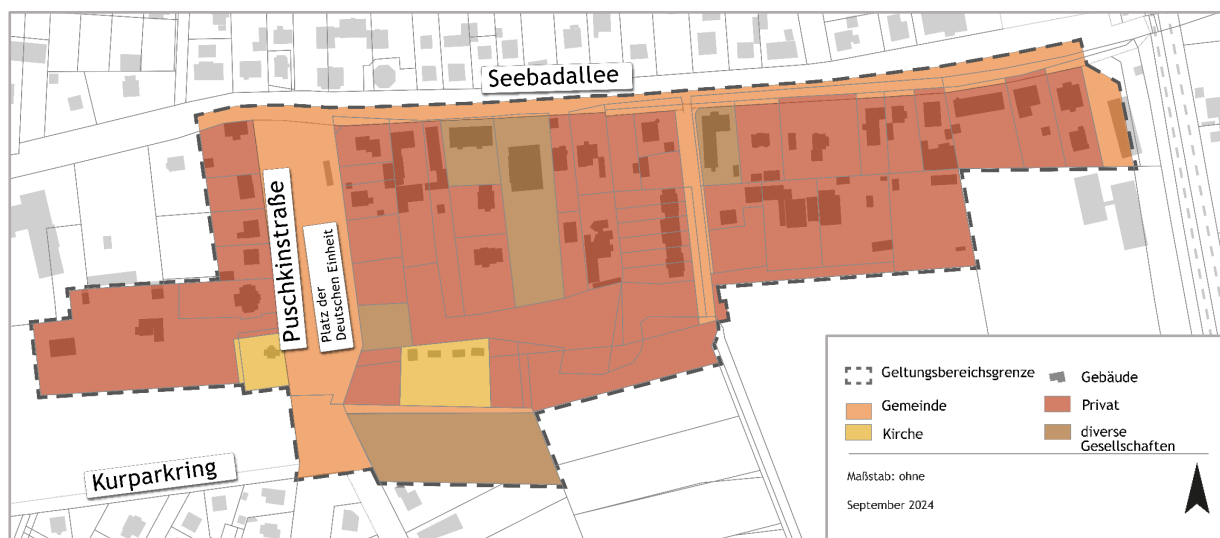
Der Großteil der an die Seebadallee angrenzenden Flurstücke befindet sich in privatem Eigentum. Ausnahmen bilden die Flurstücke, die sich in Besitz von Kirchengemeinden befinden (Flurstücke 124, 125 der Flur 10 und 404 der Flur 11) und der Bauhof der Gemeinde Rangsdorf (Flurstück 346 der Flur 11).

Eine größere Zahl an Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ stehen im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf und umfassen vor allem die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 69 – 72, 74, 76, 78, 79, 81 – 88 der Flur 10 und Flurstücke 356, 357/1, 391, 748, 749 und 1118 der Flur 11), sowie einzelne weitere Straßenbegleitflächen. Darüber hinaus sind das Flurstück 414 der Flur 11 auf dem sich zum einen der Platz der Deutschen Einheit mit einem Spielplatz und zum anderen Teile der Straßenverkehrsfläche der Puschkinstraße befinden sowie südlich angrenzend das Flurstück 415 der Flur 11 in gemeindlichem Besitz.

In Eigentum von Gesellschaften befinden sich die Flurstücke 355, 396, 397, 409/3 und 416 der Flur 11.

Die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ befinden sich in privatem Eigentum.

### Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

## 2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. 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.

### Maß der baulichen Nutzung

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 oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptanlagen (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wurde vermessungstechnisch berechnet. Sie ist für das gesamte Plangebiet sehr heterogen und liegt überwiegend zwischen 0,1 bis 0,3. Darüber hinaus wurde auch die Grundflächenzahl für Nebenanlagen (GRZ II) gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO vermessungstechnisch berechnet. Ebenso wie die GRZ I ist die GRZ II für das gesamte Plangebiet sehr heterogen. Sie liegt überwiegend im Bereich zwischen 0,02 bis 0,1. Ein Grundstück im MU 1 weist eine höhere GRZ II von 0,35 auf. Da die GRZ I auf diesem Grundstück lediglich bei 0,17 liegt, ergibt sich in der Addition von GRZ I und GRZ II mit 0,52 keine Überschreitung der gesamtzulässigen GRZ. Auf den Grundstücken im gesamten Plangebiet sind gemäß der vermessungstechnischen Berechnung keine Überschreitungen der ortsüblichen GRZ vorhanden.

Insgesamt ergeben sich folgende Grundflächenzahlen entlang der Straßen des Plangebiets:

**Tabelle 2: Grundflächenzahlen**

<b>Straße</b>	<b>GRZ I Hauptanlage gem. § 19 (2) BauNVO</b>	<b>GRZ II gem. § 19 (4) BauNVO</b>
Seebadallee	0,06 – 0,32	0,02 – 0,14 Ein Grundstück weist eine höhere GRZ II von 0,35 auf.
Südliche Seebadallee	0,05 – 0,30	0,05 – 0,09
Puschkinstraße	0,05 – 0,16	0,02 – 0,07

### Überbaubare Grundstücksfläche und Bebauungstiefen

Für das Plangebiet stellen sich die überbaubaren Grundstücksflächen und Bebauungstiefen sehr heterogen dar. Nur vereinzelt und abschnittsweise weisen benachbarte Grundstücke einheitliche Bebauungstiefen auf. So z. B. im Bereich des festgesetzten Bebauungsplans RA 15 im südwestlichen Bereich des Seitenarms der Seebadallee.

### Bauweise

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist größtenteils durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern geprägt. Dabei handelt es sich vor allem um Einfamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser.

Ausnahmen bilden die Sozialstation des ASB und vereinzelte Gebäude im Plangebiet, die keinen seitlichen Grenzabstand aufweisen.

Die Gebäude verfügen größtenteils über verschiedene Nebenanlagen, wie Carports, Garagen und Gartenhäuser.

## **Gestaltung**

Die Bebauung im Plangebiet ist durch unterschiedliche Höhen der baulichen Anlagen, unterschiedliche Trauf-, Wand- und Firsthöhen, eine heterogene Fassadengestaltung, eine Vielzahl von Dachformen und Dachneigungen sowie Farbgebungen und Baumaterialien gekennzeichnet.

Die Wohngebäude haben zumeist ein Schlepp-, Zelt-, Sattel-, Walm- oder Mansardendach.

## **2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Die Seebadallee als siedlungsstrukturell wichtige Verbindung zwischen dem Bahnhof Rangsdorf und dem Rangsdorfer See entwickelte sich mit der zunehmenden Besiedlung zur Magistrale des Ortes, d. h. zum zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich und zur Flaniermeile für die Gemeinde Rangsdorf. Durch den Ausbau der Seebadallee sowie die Nutzung der Fläche am Eingangsbereich Ecke Seebadallee / Goethestraße für Einzelhandel und Verwaltung (Rathaus) wurde durch die Gemeinde eine Aufwertung und Stärkung dieses zentralen Bereiches vorgenommen.

Die Bereiche nördlich und südlich der Seebadallee sind vor allem durch Wohnen, aber auch Gewerbe und Dienstleistungen geprägt.

Die Anliegergrundstücke an dem Seitenarm der Seebadallee und in der Puschkinstraße sind vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus gibt es zudem Gewerbe- und Dienstleistungsangebote.

Im Bereich östlich der Puschkinstraße befindet sich der Platz der Deutschen Einheit als Parkanlage mit Spielplatz. Es schließen sich Grünflächen und eine nicht mehr in Nutzung befindliche Bungalowanlage, bestehend aus 4 Bungalows an.

Der Bereich südlich des Plangebietes ist durch unbebaute Grünflächen geprägt, die der Landwirtschaft dienen.

Innerhalb des Plangebietes weist das Gelände homogene Höhen in einem Bereich von ca. 37 m bis ca. 40 m auf.

## **2.6 Bauleitplanung**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf werden in Kapitel I.3.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf beschrieben.

Für einen Teil des Plangebiets liegt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan RA 15 „Rangsdorf – An der Seebadallee“ ein verbindlicher Bebauungsplan vor (s. Kapitel I.3.8 Festgesetzte Bebauungspläne im Plangebiet).

Der Bebauungsplan RA 15 stellt einen Teilbereich des Planungsgebiets vom Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ dar und wird somit überplant. Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 15 bilden die Flurstücke 741 – 747 sowie 748 (teilw.).

## 2.7 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Rangsdorf hatte gemäß Einwohnerstatistik im April 2024 11.941 Einwohner. Davon entfielen 10.420 Einwohner auf die Ortslage Rangsdorf, 1.332 Einwohner auf den Ortsteil Groß Machnow und 189 Einwohner auf den Ortsteil Klein Kienitz.<sup>1</sup> In den Jahren 2011–2023 ist die Bevölkerungszahl um ca. 13,7 % gewachsen. Im selben Zeitraum verzeichnete der Landkreis Teltow-Fläming einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 159.255<sup>2</sup> Einwohner um ca. 9,2 % auf 176.648 Einwohner.<sup>3</sup>

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2020–2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) geht von einem Anstieg der Einwohnerzahl bis 2025 auf 11.811 Einwohner mit einem weiteren Anstieg auf 12.209 Einwohner im Jahr 2030 aus.<sup>4</sup> Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 7,4 % von 2019 bis 2030.

Derzeit stellt sich die Bevölkerungsentwicklung dynamischer dar, als es die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV prognostiziert hat.

## 2.8 Verkehrserschließung

### Erschließung

Die Gemeinde Rangsdorf und das Plangebiet sind überörtlich an die östlich verlaufende Bundesstraße B 96 angebunden, die in Richtung Süden nach Zossen und in Richtung Norden nach Berlin führt sowie an den in geringer Entfernung gelegenen Autobahnanschluss Rangsdorf der Bundesautobahn 10 (A10 - Berliner Ring). Über diese Verbindungen besteht Anschluss an Berlin, den Flughafen Berlin Brandenburg BER und weitere überregionale Verkehrsverbindungen.

Die örtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Seebadallee, die hinter der Bahnüberführung in die Kienitzer Straße sowie die Großmachnower Allee / Großmachnower Straße als Hauptverkehrsstraßen einmündet und die Anbindungen an die B 96 herstellen.

Die Straßenoberflächen im Plangebiet stellen sich unterschiedlich dar. So ist die Seebadallee asphaltiert ausgebildet. Der Seitenarm der Seebadallee (Seebadallee 9 bis 10f) und die Puschkinstraße hingegen sind gepflastert.

### ÖPNV

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof, der aktuell von den Regionalbahnlinien RE 8 (Berlin Hbf – Elsterwerda/ Finsterwalde) und RB 24 (Flughafen BER T1-2 – Wünsdorf-Waldstadt) angefahren wird. Dieser befindet sich in kurzer Entfernung nordöstlich des Plangebiets.

Rangsdorf liegt noch im VBB-Tarifgebiet Berlin C (sog. S-Bahn-Tarifbereich), da hier bis 1961 eine S-Bahn-Endstation existierte. Nach dem Fall der Mauer in Berlin wurde im Einigungsvertrag geregelt, dass die vom „Mauerbau“ unterbrochenen S-Bahn-Strecken wiederhergestellt werden sollen. Nachdem die Wiederherstellung des S-Bahn-Anschlusses

---

<sup>1</sup> Allgemeiner Anzeiger Nr. 06, 08. Juni 2024.

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus\\_2011](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus_2011), Zugriff: 21.05.2024

<sup>3</sup> Landkreis Teltow-Fläming, <https://www.teltow-flaeming.de/bevoelkerung>, Zugriff: 21.05.2024

<sup>4</sup> Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, LBV, Raumbbeobachtung und Stadtmonitoring, Gebietsstand 31.12.2019.



nach Rangsdorf lange diskutiert wurde, war im Rahmen des „Infrastrukturprojekts i2030“, in dem sich die Länder Berlin und Brandenburg und die Deutsche Bahn unter Koordinierung des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg GmbH (VBB) mit dem Ausbau der Bahn-Infrastruktur in der Metropolregion befassen, die Verlängerung der S-Bahn von Blankenfelde nach Rangsdorf vorgesehen. Die Nutzen-Kosten-Untersuchung für eine Verlängerung der S-Bahn bis nach Rangsdorf weist unter den für die Untersuchung zugrunde gelegten Parametern ein negatives Ergebnis auf. Nun wird geprüft, wie die verkehrliche Anbindung in diesem Korridor weiter verbessert werden kann.

Durch das Plangebiet verkehrt die Buslinie 713, die eine Verbindung nach Groß Machnow, zum Bahnhof Dahlewitz und dem S-Bahnhof Blankenfelde bietet. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Seebadallee vor der ASB Seniorenresidenz und am Bahnhof in der Goethestraße.

Seit August 2022 gibt es auch die Buslinie 790 (Rangsdorf-Ragow-Mittenwalde-Motzen-Kallinchen/Töpchin), die auch die Haltestelle am Bahnhof anfährt.

### **Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet gibt es einen öffentlichen Parkplatz vor dem Geschäftshaus Seebadallee Nr. 13 a für dessen Besucher. Zudem befinden sich private Stellplätze auf den Grundstücken. Darüber hinaus ist das straßenbegleitende Parken im öffentlichen Straßenraum ebenfalls möglich.

### **Wander- und Fahrradwege**

In der Gemeinde Rangsdorf gibt es mit den Rundwegen „Rangsdorfer See“, „Kulturlandschaft“ und „Grünes Herz“ drei ausgewiesene kommunale Wanderwege, die zum großen Teil auch als Radwege nutzbar sind. Außerdem sind entlang der Hauptverkehrsstraßen des Ortes, u. a. entlang der Seebadallee, Radwege errichtet worden.

Rangsdorf ist zudem Teil der Fahrradrouten „Ernst-von-Stubenrauch-Weg“ von Potsdam nach Königs Wusterhausen und „Rund um Berlin - Regionalpark-Fahrradroute durch das Berlin-Brandenburger Umland“, einer ca. 300 km langen Route als Ringverbindung um Berlin durch die ländlichen Räume Brandenburgs. Hierbei handelt es sich um jeweils eigenständig ausgewiesene Fahrradrouten. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet der regionale Radwanderweg „Zülowroute“.

## **2.9 Technische Infrastruktur**

### **Wasser/ Abwasser**

Innerhalb des Plangebietes bestehen umfangreiche Leitungsnetze für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung, die durch die DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbands Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) betrieben werden. Die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung selbst befinden sich in Eigentum des KMS und sind weitestgehend in öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. in deren Seitenbereichen angeordnet.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden ggf. in geringem Umfang Maßnahmen 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 innerhalb des Plangebietes ist seitens des KMS nicht geplant.

## **Energieversorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch das Stromnetz der E.DIS AG gewährleistet. Bei geplanten Bebauungen können die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistungen und den jeweils benötigten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet werden. Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind folgende allgemeine Hinweise und Richtlinien zu berücksichtigen:

1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“

## **Gas**

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch Leitungen und Anlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) gewährleistet. Das Plangebiet ist durch Gasleitungen mit einem Druck von 0,1 bis 1,0 bar angeschlossen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ dem Kabel muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

## **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter [www.sbazv.de](http://www.sbazv.de)) zu erstellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

## **Brandschutz - Löschwasser**

Für die Bereitstellung von Löschwasser befinden sich Löschbrunnen am Mühlenweg auf der Grünfläche zwischen Mühlenweg 15 und 20, Am Bahnhof gegenüber der Goethestraße 2 sowie an der Ladestraße in der Grünfläche neben dem Blumenladen Boden mit jeweils einer Fördermenge von mindestens 800 l/min. Ein weiterer Löschbrunnen befindet sich auf der Grünfläche vor der Seebadallee 19 (Seniorenresidenz) mit einer Fördermenge von 1050 l/min.

Darüber hinaus sind weitere Löschbrunnen geplant im Fontaneweg 14, am Kurparkring 3 und an der Seebadallee 9B, die sich zentral im Plangebiet befindet.



## **Schulen**

Innerhalb des Plangebietes ist keine Schule vorhanden. Schulstandorte in der näheren Umgebung sind die Grundschule Rangsdorf mit angeschlossenem Hort in der Fichtestraße, das Fontane-Gymnasium im Fontaneweg sowie das Freie Gymnasium „Seeschule“ in der Stauffenbergallee. Die Oberschule Rangsdorf befindet sich auf der Ostseite der Bahnlinie in der Großmachnower Straße.

## **Pflegeeinrichtungen**

Im Plangebiet befindet sich die ASB Sozialstation mit Tagesbetreuung in der Seebadallee 9. Zudem ist in diesem Gebäude das FiZ Rangsdorf „Haus der Familie- Familie im Zentrum“ als Einrichtung des DRK untergebracht.

## **Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen**

In der Puschkinstraße befindet sich im Plangebiet die denkmalgeschützte katholische Kirche St. Albertus Magnus.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich am Dorfanter sowohl die evangelische Kirche Rangsdorf mit dem evangelischen Gemeindezentrum. Am östlichen Ende des Dorfanter gelegen besteht zudem die ASB Seniorenresidenz mit vollstationärer Pflege zum Teil auch für Demenzerkrankte. Darüber hinaus gibt es im Pramsdorfer Weg den kommunalen Jugendclub „Joker“. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde in der Seebadallee sind u. a. die Bibliothek der Gemeinde im Rathaus und die Galerie der GEDOK.

## **2.11 Nahversorgung**

Mit dem Südring-Center besitzt Rangsdorf ein großflächiges, verkehrsgünstig gelegenes Einkaufszentrum, welches nur wenige hundert Meter von der Autobahnanschlussstelle entfernt ist, jedoch vom Plangebiet aus in einer Entfernung von ca. 3 km nicht im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit liegt. Entlang der Seebadallee befinden sich zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung wie u. a. eine Bank, Apotheke, Bäcker, verschiedene Ärzte, ein Supermarkt in geringer fußläufiger Entfernung sowie östlich der Bahntrasse abhängig von der Lage im Plangebiet in ca. 400 - 1,0 km Entfernung zwei Discounter.

## **2.12 Denkmalschutz**

### **2.12.1 Baudenkmale**

Das einzige Baudenkmal im Plangebiet ist die Katholische Kirche St. Albertus Magnus in der Puschkinstraße 3 (OBJ-Dok-Nr.: 09105039). Die Kirchengemeinde gehört zum Pfarramt Mariä Unbefleckte Empfängnis in Zossen. Das Kirchengebäude entstand um 1890. Den heutigen Namen erhielt die Kapelle auf Veranlassung des Pfarrers von Zossen, wohin die Rangsdorfer Gemeinde gepfarrt wurde.

### **2.12.2 Bodendenkmale**

Ein Teil des westlichen Bereichs des Plangebietes ist Teil des Bodendenkmals „Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (BD-Nr.: 130225).

Das Bodendenkmal erstreckt sich über einen Großteil der südöstlichen Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Rangsdorf sowie einen Großteil der westlichen Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Rangsdorf. Darüber hinaus umfasst es kleine Gebiete in den jeweils südlichen Bereichen der Fluren 6 und 9 der Gemarkung Rangsdorf. Es ist als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt. (§ 9 Abs. 6 BauGB).

**Abbildung 5: Bodendenkmalkarte**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

## 2.13 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist geprägt von Einzelhausbebauung mit Ziergärten und zudem im westlichen und südwestlichen Bereich von Grünflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere geschützte Alleen nach § 18 BbgNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG vorhanden. Hierzu zählen die Seebadallee und die Puschkinstraße.

## 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Rangsdorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten, sowie
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro) vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten und stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf.

#### Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 2 Abs. 1 LEPro 2007: Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.

- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem

Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

### **3.2 Landesentwicklungsplanung      Hauptstadtregion      Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Am 01.07.2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im LEP HR wird die Ortslage Rangsdorf, zu der das Plangebiet zählt, als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) dargestellt (siehe Abbildung 6). Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung setzt der LEP HR Ziele und Grundsätze textlich fest.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant:

#### Ziele der Raumordnung

Z 2.14 LEP HR: Einzelhandelsagglomerationen – Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Z 5.6 LEP HR: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung – In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

#### Grundsätze der Raumordnung

G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung – Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben berücksichtigt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.



The map displays the electoral results for the 2009 German federal election in the Berlin region. The distribution is as follows:

- CDU/CSU (Red):** Dominant in Berlin and surrounding areas like Potsdam and Ludwigsfelde.
- SPD (Green):** Significant presence in the western and southern parts of the region, including areas around Potsdam and Beelitz.
- Die Linke (Blue):** Concentrated in the eastern part of the region, particularly around Berlin and the Havel area.
- FDP (Yellow):** Scattered presence, notably in the southern part of the region around Zossen and Mittenwalde.

A large black arrow points from the Berlin area towards the southwest, indicating a trend or movement.

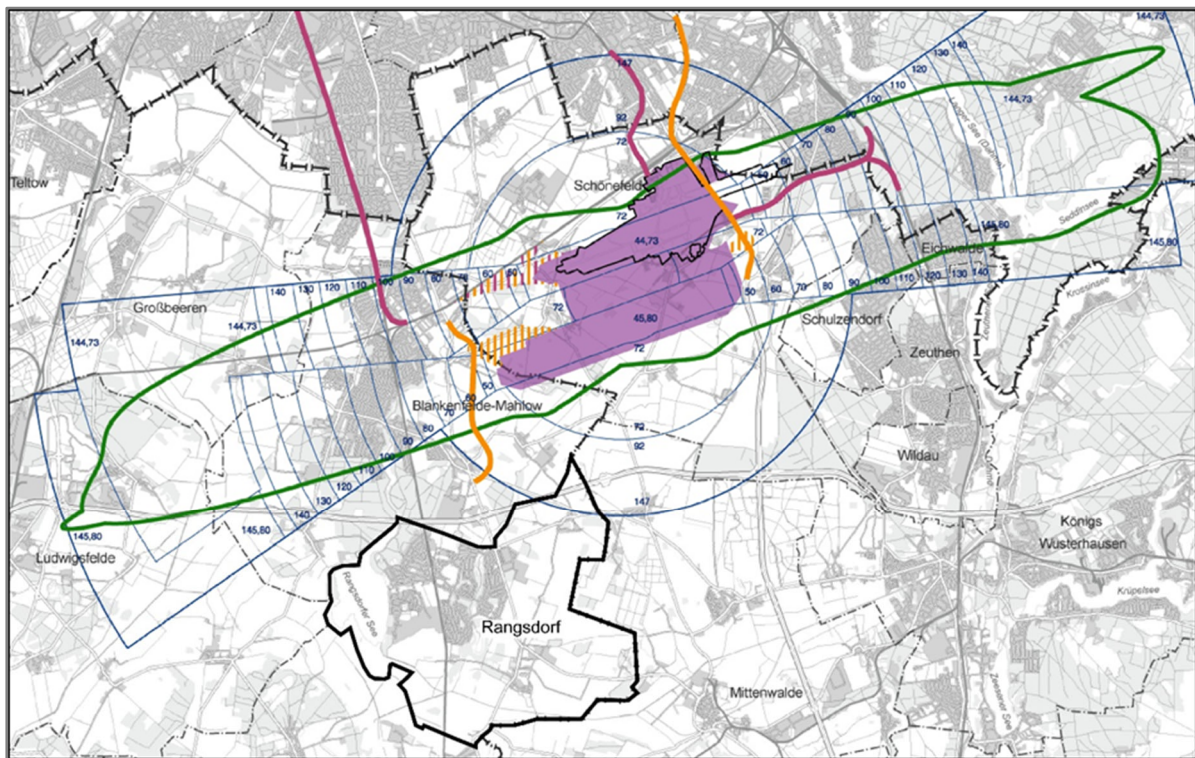
### 3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006)

Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele dargestellt, darunter Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen. Ein kleiner Teil im Norden der Gemeinde Rangsdorf (nördlich von Klein Kienitz) liegt in einer dieser Zonen mit einer Bauhöhenbeschränkung.

G 10 LEP FS: Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld.

21

**Abbildung 7: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung**



Quelle: Auszug LEP FS

### **3.4 Regionalplan Havelland-Fläming**

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Damit ist das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. (OVG Berlin-Brandenburg 2A 2.16).

Der nun unwirksame Regionalplan entfaltet demnach keine Wirkung auf die vorliegende Planung, hätte dieser aber nicht entgegengestanden.

Für die Gemeinde Rangsdorf wurden in der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung übernommen und konkretisiert. So wurde die Ortslage von Rangsdorf, zu der das Plangebiet zählt, als allgemeine Siedlungsfläche (2.1.1 (G) Vorzugsräume Siedlung) festgelegt. Darüber hinaus sollte die Gemeinde als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung die Daseinsvorsorge für ihr Gemeindegebiet übernehmen (2.2.2 (G)).

#### **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Auf ihrer Sitzung am 27. Juni 2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung auf Grund einer am 30.04.2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes (RegBkPIG) die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18. November 2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0



vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 bei den Landkreisen und kreisfreien Städten der Region sowie bei der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming für jedermann zur kostenlosen Einsicht aus (s. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 vom 02.03.2022).

Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Neben 250 öffentlichen Stellen und juristischen Personen des privaten Rechts nutzten auch 453 Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit zum Entwurf des Regionalplans eine Stellungnahme abzugeben. Das umfangreiche Material wird von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneute Stellungnahmen abgegeben werden können.

Vorläufige Schlussfolgerungen aus dem Beteiligungsverfahren betreffen:

- Vorranggebiete Landwirtschaft: Änderung von Planungskriterien für die Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Stand: 23.10.2023)
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung: Vorläufige Schlussfolgerungen aus dem Beteiligungsverfahren zum ersten Entwurf des Regionalplans 3.0, u. a. Zusätzliche Transparenz bezüglich Umweltinformationen und Umgang mit Rohstoffgewinnung in Landschaftsschutzgebieten (LSG) (Stand: 22.11.2023)

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Rangsdorf wurden in der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 die nachfolgenden Ziele nachrichtlich übernommen. Aus dem Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Festsetzung der Gemeinde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Zudem wurde aus dem LEP HR das Ziel „Z 5.6 Abs. 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung“ nachrichtlich übernommen und für die Gemeinde dargestellt. Für das Plangebiet werden im Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen getroffen. Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

### Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 17. November 2022 beschlossen, einen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Mit dieser Entscheidung reagieren die Mitglieder der Regionalversammlung auf veränderte rechtliche Rahmenbedingungen.

Der Deutsche Bundestag hat mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. 1 S. 1353) einen veränderten Rechtsrahmen für den Ausbau der Windenergienutzung im Bundesgebiet geschaffen. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Februar 2023 kann das mit dem Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 verfolgte Konzept zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeigeführt werden sollten, nicht mehr weiterverfolgt werden. Aufgrund der veränderten Rechtsgrundlagen kann auch die

Planungssicherung nach § 2c des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (sogenanntes Windkraftmoratorium) nicht mehr aufrechterhalten werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming verfolgt mit der Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ das Ziel, möglichst bald einen wirksamen Rahmen für die Entwicklung der Windenergienutzung im Gebiet der Region vorzugeben.

Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt. Die Aufstellung des Regionalplanes 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Weiter hat die Regionalversammlung folgende Beschlüsse gefasst:

In der Region Havelland-Fläming soll spätestens bis zum 31.12.2027 ein Anteil von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche als Windenergiegebiet ausgewiesen sein.

Der bisher angewendete Mindestabstand zwischen bewohnten Gebieten und Windenergiegebieten von mindestens 1.100 Metern soll auch bei der Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ beibehalten werden.

Bei der Anwendung des Mindestabstandes zwischen Windenergiegebieten von 5 Kilometern sollen weitere Ausnahmen geprüft werden. Für Gebiete, die bereits mit Windenergieanlagen bebaut sind, soll eine Abweichung vom Mindestabstand regelmäßig möglich sein.

Wie das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung in einer Presseinformation vom 17. Oktober 2022 mitgeteilt hat, soll die Regionalplanung in Brandenburg keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mehr festlegen. Der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ wird daher Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausweisen.

Die Regionalversammlung hatte am 15. Juni 2023 den Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 gebilligt und die Durchführung des öffentlichen Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens beschlossen. Der Öffentlichkeit und den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen war bis zum 10. Oktober 2023 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen abzugeben. Insgesamt sind bei der Regionalen Planungsstelle 424 Stellungnahmen eingegangen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann festgestellt werden, dass der Planentwurf bei vielen Städten, Gemeinden und Ämtern der Region auf Zustimmung stößt. Eine Reihe von Kommunen haben im Ergebnis der kritischen Auseinandersetzung mit dem Planentwurf Änderungen einzelner Gebiete angeregt bzw. einzelne Vorranggebiete abgelehnt.

Durch die an der Windenergienutzung interessierten Unternehmen und Grundeigentümer bzw. -eigentümerinnen wird zumeist die Festlegung weiterer Vorranggebiete bzw. die Vergrößerung vorgesehener Vorranggebiete angeregt. Es wird vielfach auch Kritik am Planungskonzept geäußert. Diese betrifft u. a. die Anwendung des 1.100-Meter-Mindestabstands zu bewohnten Gebieten, die Anwendung artenschutzrechtlicher Bestimmungen und das Einhalten eines Mindestabstands von 5 km zwischen Vorranggebieten. Auch die Entscheidung, eine Festlegung von Vorranggebieten in Landschaftsschutzgebieten nicht in Betracht zu ziehen, wird vielfach kritisch gesehen.

Eine geringe zweistellige Anzahl von Stellungnahmen ist von potenziell betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern eingegangen. Kritik wird vor allem an der Festlegung des Vorranggebiets VRW 36, aber auch an den Vorranggebieten VRW 04 und 25 geäußert. Im Mittelpunkt stehen Besorgnisse, die das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft, mögliche Emissionsbelastungen sowie den Arten- und Naturschutz betreffen. Die

Errichtung von Windenergieanlagen im Wald wird in einer Reihe von Stellungnahmen kritisch bewertet.

Umfassende Stellungnahmen sind darüber hinaus von den Landes- und Bundesbehörden eingegangen.

Das sehr umfangreiche Material wurde vollständig ausgewertet und bearbeitet. Die für die Entscheidungsfindung wichtigsten Ergebnisse wurden in einem vorläufigen zusammenfassenden Bericht dargestellt (abzurufen auf der Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/>). Auf der Grundlage dieses Berichts hat der Regionalvorstand in seiner Sitzung am 21. März 2024 die Regionale Planungsstelle beauftragt, die Arbeiten am Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 abzuschließen und die erforderlichen Vorbereitungen dafür zu treffen, dass der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 als Satzung beschlossen werden kann.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 6. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 als Satzung beschlossen. Der als Satzung beschlossene Sachliche Teilregionalplan kann erst nach Genehmigung durch die Landesplanungsbehörde in Kraft treten.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Rangsdorf ist kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung dargestellt.

#### Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29. Oktober 2020 den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mehrheitlich als Satzung beschlossen. Der Gemeinde Rangsdorf wird darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

### **3.5 Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin Brandenburg 2030**

Konzeptionelle und strategische Grundlage für die Zusammenarbeit im Dialogforum ist das Gemeinsame Strukturkonzept (GSK) Flughafenregion Berlin Brandenburg. Hier sind Zielvorstellungen und Maßnahmen zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freiraum formuliert. Das GSK wurde 2006 erstmals erarbeitet und 2015/16 evaluiert. Die Analyse des Bestandes inkl. der SWOT-Analyse wurde mit Stand Mitte 2019 aktualisiert, von der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Dialogforum Airport Berlin Brandenburg (KAG DF) bestätigt und als inhaltliche Grundlage für die aktuelle Fortschreibung festgelegt.

Das Konzept wurde in der Mitgliederversammlung, am 24. Juni 2021, als informelle Plangrundlage bestätigt. Damit ist es Grundlage für das regionale Handeln und bietet zugleich einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung in den Kommunen. Im Gegensatz zur früheren Version sind Selbstbindungsbeschlüsse der kommunalen Parlamente vorgesehen, um ein Funktionieren des GSK als Grundlage für die künftige Zusammenarbeit zu gewährleisten.

**Abbildung 8: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg – Leitbild**



**Quelle: Auszug Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BER**

Das Plangebiet wird im Leitbild des GSK als Siedlungsraum und Siedlungsraum mit Wohnbaupotential ausgewiesen. Zudem wird der Rangsdorfer See als bedeutendes Gewässer dargestellt. Die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Rangsdorf werden im Bereich der Kompetenzfelder „Urbane Quartiere“, „Draußenort“ und „Wirtschaftsmotor“ gesehen. Darüber hinaus beinhaltet das GSK Entwicklungsziele für die Kommunen. Für das Entwicklungsziel „Wohnen und Siedlungsentwicklung“ ist der Süden Rangsdorfs als „Fokus Wohnen mit städtischen Strukturen (Schwerpunkt Geschosswohnungsbau)“ ausgewiesen.

Der Gemeinde Rangsdorf sind die Leitprojekte „C. 3.3 – Verlängerung der S-Bahn bis nach Dahlewitz / Rangsdorf“ und „D. 2 – Qualifizierung und Ausbau von kombinierten Rad- und Wanderwegen“ zugeordnet.

### **3.6 Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming**

Das fortgeschriebene Leitbild zur Kreisentwicklung mit Stand vom 29. April 2024 ist für die Kreisverwaltung Teltow-Fläming Grundlage künftigen Handelns. Es stellt eine Grundorientierung für die mittelfristige Entwicklung der Region dar. Dabei handelt es sich nicht um ein starres Korsett, sondern um einen dynamischen Prozess, der kontinuierlich fortgesetzt werden soll. Es beinhaltet als Ziele u. a. die Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur, die Stärkung der mittelständischen Wirtschaft, die Nutzung der Wirtschaftspotenziale im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg, aber auch die Sicherung der ökologischen Ressourcen und der biologischen Vielfalt und den Schutz von Umwelt und Klima.

Mit dem Bebauungsplan wird der Bereich der südlichen Seebadallee in Rangsdorf als Wohn-, Kultur- und Arbeitsraum gefördert. Darüber hinaus werden Ziele zur Stärkung des Tourismus

und der Wirtschaft verfolgt. Die vorliegende Planung entspricht damit den Leitziele und Handlungsansätzen des Leitbildes zur Kreisentwicklung.

### **3.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf**

#### **Neubekanntmachung Flächennutzungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf von 2012 mit dem Stand der 1. Änderung von 2016 und 2. Änderung von 2023 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt zu machen (Beschluss-Nummer: BV/2022/580).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist am 15. Mai 2012 wirksam geworden. Mit der am 21. November 2016 wirksam gewordenen 1. Änderung und der am 23. März 2023 wirksam gewordenen 2. Änderung gibt es insgesamt 27 Änderungsbereiche zum ursprünglichen Flächennutzungsplan. Für diese gab es keine Gesamtübersicht, weshalb die einzelnen Änderungen nur schwer nachvollziehbar waren.

Gemäß § 6 Abs. 6 BauGB kann der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aller bisher durchgeführten Änderungen und Ergänzungen einschließlich etwaiger Berichtigungen neu bekannt gemacht werden.

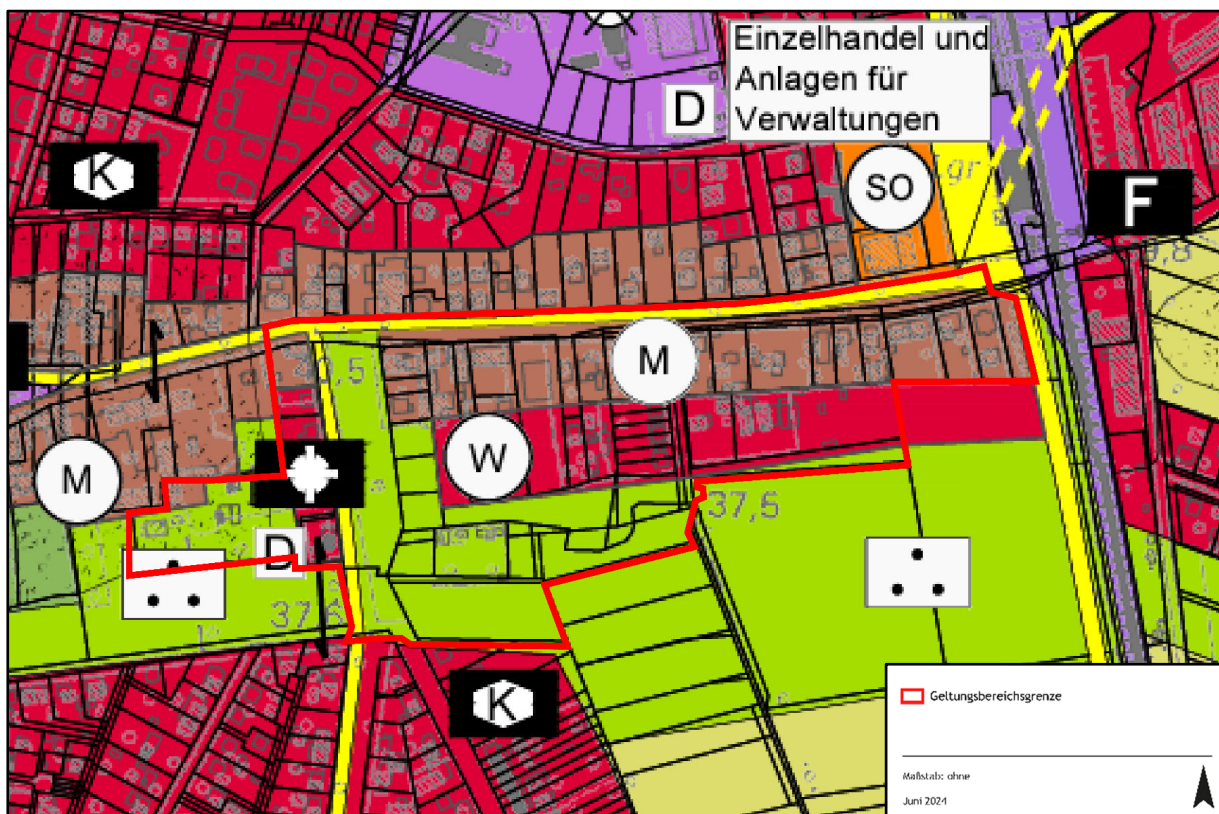
Die Neubekanntmachung hat lediglich deklaratorischen Charakter und stellt eine Gesamtübersicht des Flächennutzungsplanes von 2012 einschließlich der 1. und 2. Änderung dar. Neue Rechte werden hierdurch nicht begründet. Maßgebend ist weiterhin der förmlich aufgestellte Flächennutzungsplan vom 15. Mai 2012 mit seinen Änderungen, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind. Die Neubekanntmachung erfolgte am 04. August 2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf (21. Jahrgang / Nr. 29).

Der Flächennutzungsplan stellt für die Siedlungsbereiche des Plangebietes Misch- und Wohnbauflächen dar.

Die Bereiche östlich der Puschkinstraße und südlich des Siedlungskörpers sind als sonstige Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes im Bereich der katholischen Kirche die Darstellungen für eine denkmalgeschützte Einzelanlage und Kirche.



**Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf – Neubekanntmachung**



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug FNP, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.08.2023)

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 9. Mai 2023 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB über die Einleitung einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Rangsdorf getroffen (Beschluss-Nummer BV/2023/699).

Im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24. Oktober 2023 um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 24. November 2023 gebeten. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Ankündigung im Amtsblatt (Nr. 39 vom 27. Oktober 2023) zur Abgabe einer Stellungnahme zwischen dem 6. November 2023 bis einschließlich 24. November 2023 aufgefordert. Für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 20. Februar 2024 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Planungsziel ist bereits im Planverfahren befindliche Entwicklungen in der Gemeinde zu ermöglichen und die Darstellung des Flächennutzungsplanes zu konkretisieren. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf der Planzeichnung und Begründung) erfolgte in der Zeit vom 18. März 2024 bis 19. April 2024.

Für das Plangebiet relevant sind die folgenden Änderungsbereiche (ÄF):

- „ÄF 1 Südliche Seebadallee I“: Ausweisung der Fläche des Grundstücks Puschkinstraße 1 als Wohnbaufläche sowie des Grundstücks der katholischen Kirche als Gemeinbedarfsfläche, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“.
- „ÄF 2 Südliche Seebadallee II“: Ausweisung einer Fläche südlich der Seebadallee, angrenzend an die gemischte Baufläche zwischen der Grünfläche / dem Platz der Deutschen Einheit als gemischte Baufläche, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 19. März 2024 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB über die Einleitung einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Rangsdorf getroffen (Beschluss-Nummer BV/2024/857). Die Änderungsbereiche betreffen das Plangebiet nicht.

### Leitmodell

Im Leitmodell zum Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Innenverdichtung/ Siedlungsabrundung dargestellt. Im Bereich der Seebadallee stellt das Leitmodell den Bereich „Aufwertung Zentrumsbereich Seebadallee“ dar. Die Grünflächen im Süden des Plangebietes werden als Grünzug dargestellt, der sich vom Rangsdorfer See im Westen bis zum Machnower See im Osten erstreckt.

### **Angrenzende Darstellungen des FNP an den Geltungsbereich des Plangebietes**

Nördlich des Plangebietes im Bereich der Seebadallee grenzen in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes Darstellungen für Wohnbauflächen und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Anlagen für Verwaltungen“ an. Östlich des Plangebietes ist die dort befindliche Bahnfläche dargestellt. Südlich werden überwiegend Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt sowie im Südwesten des Plangebiets Wohnbauflächen. Westlich an das Plangebiet grenzen Flächen an, die als Mischbaufläche und Grünfläche dargestellt sind.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Anliegergrundstücke nördlich der Seebadallee ebenfalls als gemischte Baufläche statt als Wohnbauflächen dargestellt, um eine Entwicklung als Ortszentrum durch Ansiedlung von Dienstleistungen und verträglichem Gewerbe zu ermöglichen.

### **3.8 Festgesetzte Bebauungspläne im Plangebiet**

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-RA 15 „Rangsdorf – An der Seebadallee“**

Der VEP RA 15 setzt für einen Teil der Flächen westlich des südlichen Abzweigs der Seebadallee ein Allgemeines Wohngebiet und südlich daran anschließend eine Grünfläche fest. Der VEP RA 15 „Rangsdorf – An der Seebadallee“ wird durch den Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ in Gänze überplant.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2, GFZ 0,4, Zahl der Geschosse II + D, Untergeordnete Nebenanlagen wie Garagen, Abstell- und Fahrradschuppen sind bis zu einer Größe von max. 25 m² überbauter Fläche je Einzel- oder Doppelhaus zugelassen
- Bauweise: offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern

- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: für Hauptgebäude sind nur Steildächer mit symmetrischen Neigungswinkeln zwischen 30° und 40° zulässig, Einfriedungen bis 1,20 m zulässig

### **3.9 Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan RA 21 „Klein Venedig“ grenzt südwestlich an das Plangebiet an. Im Osten grenzt der Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ an das Plangebiet an. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Straßenanbindung von der Seebadallee im Norden, zu dem südlich der Ortslage Rangsdorf gelegenen Bahnübergang an der Pramsdorfer Straße entlang der Bahntrasse. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“ in unmittelbarer Nähe. An die westliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ an.

Nachfolgend werden die Bebauungspläne aufgeführt und ihre Inhalte zusammengefasst.

#### **Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“**

- Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete, Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung: MU: GRZ 0,4, II – III Geschosse, abweichend Teilfläche im MU 2 GRZ 0,6; WA: GRZ 0,3, II Geschosse, abweichend WA 4 und 5: GRZ 0,3 – 0,4, II – III Geschosse; ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche für einzelne Flurstücke
- Bauweise: offene Bauweise in WA 3 und MU 4
- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baufenstern
- Örtliche Bauvorschriften: Einfriedungen (i. d. R. max. 1,20 m hoch. Offene Einfriedungen oder Hecken, Abweichungen für den Dorfanger) und Gestalterische Festsetzungen (Dächer)

#### **Bebauungsplan RA 21 „Klein Venedig“**

- Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2, Zahl der Geschosse I-II, Festlegungen zu Bebauungstiefen in den einzelnen Baugebieten, Firsthöhen: 45,8 m bei I-geschossigen Gebäuden, 47,3 m bei II-geschossigen Gebäuden
- Gebäudegrundfläche: max. 140 m<sup>2</sup> (außer im WR 3),
- Mindestgrundstücksgrößen: 550/ 450 m<sup>2</sup> (DHH) bzw. 750/ 600 m<sup>2</sup> (EH), Ausnahmen für konkrete Flurstücke
- Bauweise: offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, im WR 3 auch Hausgruppen
- Überbaubare Grundstücksfläche: keine Festsetzung von Baugrenzen

#### **Bebauungsplan RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“**

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Anlagen für Verwaltungen
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,5, Zahl der Geschosse I-III, Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (7,5 m – 12 m), maximal zulässige GFZ (0,6 – 1,2)
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baukörperausweisung / erweiterte Baukörperausweisung



## Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet / öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, Festsetzungen von Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen / Für das MI 3: II Geschosse, GRZ 0,3, nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baukörperausweisung

### 3.10 Satzungen und Verordnungen

#### 3.10.1 Baumschutzsatzung

In der Gemeinde gibt es eine Baumschutzsatzung zum Schutz von Gehölzen, die am 02. Juli 2020<sup>5</sup> in Kraft getreten ist und die für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt.

Geschützt sind innerhalb des besiedelten Bereiches und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne nach der Satzung, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m. Darüber hinaus geschützt sind Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, welche bei Ersatzpflanzungen nach § 7 (Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung) der Baumschutzsatzung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 15, 16 Bundesnaturschutzgesetzes gepflanzt wurden.

Unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fallen insbesondere nicht:

- a) Obstbäume mit Ausnahmen von Walnussbäumen, Esskastanien und Vogelkirschen,
- b) Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG),
- c) Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen,
- d) die Arten Eschenahorn, Stechfichte, Spätblühende Traubenkirsche.

Unberührt bleibt der Schutz nach anderen Rechtsvorschriften z. B. bei Alleen und Biotopen.

Verboten sind alle Handlungen, die geeignet sind, Bäume zu beseitigen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern bzw. anderweitig nachhaltig zu beeinträchtigen.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes sind verpflichtet, auf dem Grundstück befindliche Bäume sach- und fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Bäume zu unterlassen. Entstandene Schäden sind fachgerecht zu sanieren.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Bei Bauvorhaben, bei denen geschützte Bäume zerstört, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden sollen, ist gleichzeitig mit dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen können einem Verhältnis von bis zu 1 : 3 entsprechen.

---

<sup>5</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 02.07.2020.

### **3.10.2 Stellplatzsatzung**

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vom 11.06.2022. Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und Klein Kienitz. Explizit aufgeführt ist auch die Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze.

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Anlage zu dieser Satzung hergestellt werden.

So sind z. B. für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser 1 Kfz-Stellplatz und 1 Fahrradstellplatz je Wohnung bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Kfz-Stellplätze sowie 2 Fahrradstellplätze je Wohnung ab 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen. Für Ferien- und Wochenendhäuser sind 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen. Für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind je 20 m<sup>2</sup> Gastraumfläche 1 Kfz- und 1 Fahrrad-Stellplatz bzw. je 2 Betten 1 Kfz-Stellplatz sowie 1 Fahrradstellplatz je 30 Betten herzustellen.

Eine Büronutzung verlangt 1 Kfz- und 1 Fahrrad -Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO benötigen 1 Kfz-Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1 Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für Altenwohnheime sind 2 Kfz- und 2 Fahrrad-Stellplätze je 10 Betten herzustellen. Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen) verlangen die Herstellung von je einem Kfz- und einem Fahrrad-Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Für gewerbliche Anlagen gelten verschiedene Festsetzungen. Für Handwerks- und Industriebetriebe sind 1 Kfz-Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte und 1 Fahrradstellplatz je 200 m<sup>2</sup> oder je 5 Beschäftigte herzustellen, für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 Kfz-Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 1 Fahrradstellplatz je 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Regelungen sind für andere Gewerbebetriebe sinngemäß anzuwenden.

Weitere Regelungen sind der Satzung auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf zu entnehmen.

Von den Richtzahlen für Stellplatzbedarf können unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen zugelassen und somit eine Erhöhung oder Minderung des Stellplatzbedarfs vorgenommen werden.

### **3.10.3 Niederschlagswasserentsorgungssatzung**

In der Gemeinde gilt die „Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf“ vom 17.12.2012<sup>6</sup>. Danach ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen.

Besteht für den Grundstückseigentümer aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, die Entsorgung des Niederschlagswassers teilweise oder vollständig auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen oder stellen die Kosten, die für die Entsorgung des

---

<sup>6</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück notwendigen technischen Aufwendungen erforderlich sind, eine unbillige Härte dar, kann die Gemeinde auf Antrag einer anderen Art der Niederschlagswasserentsorgung zustimmen.

Die Gemeinde ist ebenfalls verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Niederschlagswasser von ihren Grundstücken auf diesen entsorgt oder auf andere Weise genutzt wird.

### 3.11 Planfeststellungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

### 3.12 Dienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebietes bestehen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten eingetragenen Dienstbarkeiten.

**Tabelle 3: Dienstbarkeiten**

Flur	Belastetes Flurstück	Inhalt	Begünstigter
11	415	Geh- und Fahrrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 404
11	1118	Geh- und Fahrrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 404
11	346	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Landkreis Teltow-Fläming
11	396	Geh- und Fahrrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 775
11	397	Geh- und Fahrrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 776
11	973	Geh- und Fahrrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 974
11	1060	Geh- und Fahrrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 1061
11	1134	Geh- und Fahrrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 1135
11	1395	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	jeweiliger Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flrst. 1396, 1397 und 1398

### 3.13 Altlastensituation/ Kampfmittel

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

#### **4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

Die Seebadallee ist eine siedlungsstrukturell wichtige Verbindung zwischen dem Bahnhof Rangsdorf und dem Rangsdorf See. Sie entwickelte sich mit der zunehmenden Besiedlung zur Magistrale des Ortes, d. h. zum zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich und zur Flaniermeile für die Gemeinde Rangsdorf. Der Bebauungsplan soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich aufgestellt werden, mit denen die Gemeinde Festsetzungen zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung treffen kann, zum Erhalt des Ortsbildes bei gleichzeitiger Beachtung der Belange eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer zeitgemäßen Grundstücksausnutzung.

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 15-1 umfasste 9,5 ha und wurde durch die Erweiterung um die südlichen Grünflächen auf eine Fläche von ca. 14,9 ha erweitert. Durch den Beschluss BV/2022/492 des Hauptausschusses der Gemeinde Rangsdorf wurden einige der südlichen Grünflächen aus der Planung herausgenommen und der Geltungsbereich auf ca. 9,2 ha verkleinert. Durch den Beschluss wurde ebenfalls die Wegeverbindung im Süden des Geltungsbereichs aufgenommen. Diese wurde bereits im Vorentwurf angepasst. Da das Flurstück 1315 der Flur 11 nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs ist, kann der ursprünglich vorgesehene Anschluss an den geplanten „Nord-Süd-Verbinder“ nicht hergestellt werden, wodurch die Wegeverbindung östlich des südlichen Abzweigs der Seebadallee obsolet wurde.

Durch den Beschluss BV/2024/033 der Gemeindevertretung Rangsdorf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ gebilligt und der Beschluss zur Veröffentlichung gefasst. Zudem wurde die Herausnahme der Wegeverbindung im Süden des Geltungsbereichs beschlossen.

## II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

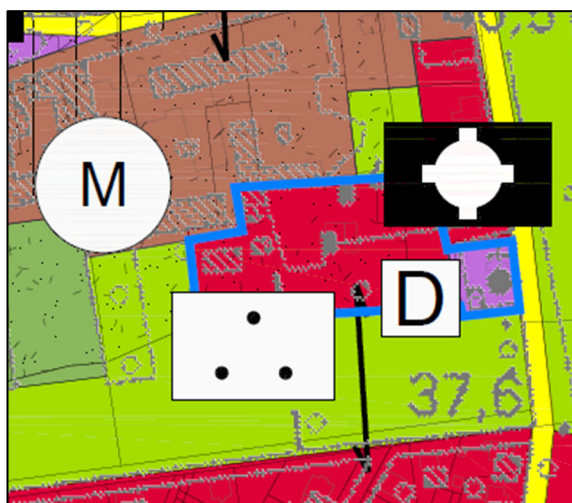
### 1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel der Planung ist der Erhalt des ortstypischen Charakters im Bereich der Seebadallee und die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung sowie die Sicherung eines belebten Ortszentrums. Weiterhin sollen die südlichen Grünflächen als bedeutender Bestandteil des Grünzuges von Rangsdorfer zum Machnower See gesichert werden.

### 2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

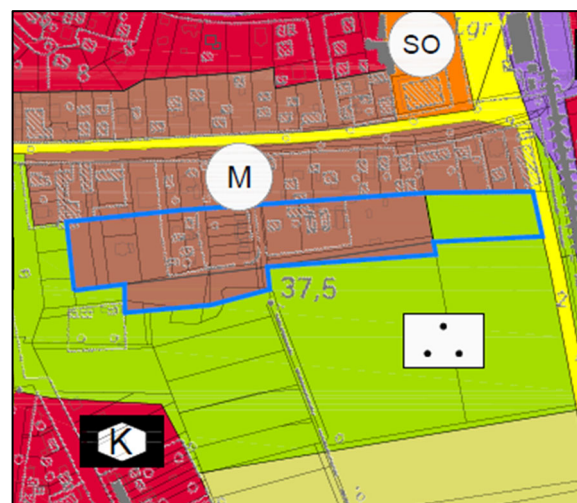
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 21.11.2016 und der 2. Änderung vom 23.03.2023 ist der Bebauungsplan lediglich zu einem Teil entwickelbar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Rahmen der im Verfahren befindlichen 3. Änderung des FNP zwei Anpassungen enthalten, die der Herstellung des Entwicklungsgebots für einen wesentlichen Teil des Bebauungsplangebiets Rechnung trägt.

**Abbildung 10: Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf**



**Änderungsfläche 1: Südliche Seebadallee I**

Quelle: Auszug FNP, 3. Änderung



**Änderungsfläche 2: Südliche Seebadallee II**

Die relevanten Änderungsbereiche ÄF 1 und ÄF 2 umfassen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zum einen die Bereiche südwestlich der Puschkinstraße sowie Bereiche südlich der Seebadallee.

Für den rückwärtigen Bereich der Fläche des Grundstücks der Puschkinstraße 1 wird die Darstellung in diesem Bereich von Grünflächen hin zu Wohnbauflächen sowie für den Bereich des Grundstücks der katholischen Kirche die Darstellung in diesem Bereich von einer Wohnbaufläche hin zu einer Gemeinbedarfsfläche geändert (s. ÄF 1).

Darüber hinaus wird für den Bereich südlich der Seebadallee angrenzend an die bereits als gemischte Baufläche dargestellte Fläche die Darstellung der Wohnbaufläche hin zu einer gemischten Baufläche geändert (s. ÄF 2).

Durch die genannten Änderungen der Darstellungen sind die im Bebauungsplan in diesen Bereichen getroffenen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA), Urbanes Gebiet (MU) sowie Fläche für den Gemeinbedarf aus der 3. Änderung des FNP entwickelbar.

Im Übrigen entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf und sind daher aus ihm entwickelbar.

### **3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest und unterscheidet dabei drei Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet WA und Urbane Gebiete MU 1 und MU 2).

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

Für den westlichen Bereich der von der Puschkinstraße aus erschlossenen Grundstücke, bis auf das Grundstück der katholischen Kirche, soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt werden.

Dieses Gebiet lässt sich nach den bestehenden Nutzungsarten als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO charakterisieren. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung finden sich Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO wieder.

Entsprechend dem derzeitigen Charakter des Gebiets und der städtebaulichen Zielsetzung, diesen zu erhalten, wird dieses Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hierbei werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

##### TF 1.1

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### **Zulässige Nutzungen**

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen, dementsprechend sind Wohngebäude zulässig. Außerdem sind die der Versorgung dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

#### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

In Allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes, die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung und Sicherung eines belebten

Ortszentrums zu gewährleisten, sollen Schank- und Speisewirtschaften überwiegend in den Urbanen Gebieten im Bereich der Seebadallee vorzufinden sein. Daher wird die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine ausnahmsweise zulässige Nutzung umgewandelt.

### **Unzulässige Nutzungen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen, der Unvereinbarkeit mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und da sie bisher nicht vorhanden sind, nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Gemeinde Zulassungsmöglichkeiten. Die Eigenart des Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt.

#### **3.1.2 Urbane Gebiete MU 1 und MU 2**

Für den südlichen Bereich zwischen den Straßen Seebadallee, dem südlichen Seitenarm der Seebadallee im Westen, der Geltungsbereichsgrenze im Süden sowie der östlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Geltungsbereichsgrenze soll als Baugebiet ein Urbanes Gebiet mit der Bezeichnung „MU 1“ festgesetzt werden. Zudem soll das Urbane Gebiet „MU 2“ entlang der südlichen Seite der Seebadallee, der öffentlichen und privaten Grünflächen im Westen und Süden, sowie des südlichen Seitenarms der Seebadallee im Osten festgesetzt werden. Die beiden Urbanen Gebiete sind jeweils in drei Teilbereiche untergliedert. Hierbei umfassen die Teilbereiche folgende Teile der jeweiligen Baugebiete:

- Teilbereiche A<sub>1</sub> im MU 1 und A<sub>4</sub> im MU 2: Bereiche mit den Grundstücken entlang der Seebadallee,
- Teilbereiche A<sub>2</sub> im MU 1 und A<sub>5</sub> im MU 2: Bereiche mit den Anliegern des südlichen Seitenarmes der Seebadallee,
- Teilbereiche A<sub>3</sub> im MU 1 und A<sub>6</sub> im MU 2: rückwärtige Bereiche der Baugebiete.

Mit der geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2, die durch das Nebeneinander von Wohnen sowie der Unterbringung von dem Wohnen verträglichen Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen sowie anderen Einrichtungen gewerblicher Nutzung gekennzeichnet sind, soll gewährleistet werden, dass im Bereich der südlichen Seebadallee die formulierte städtebauliche Zielstellung der Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung und die Sicherung eines belebten Ortszentrums umgesetzt werden kann.

Die Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU ermöglicht eine Nutzungsmischung von Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben, sowie von Wohnnutzungen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gegenseitige potenzielle Störungen sollen auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben, damit die für das Urbane Gebiet MU angestrebte Funktionsmischung gewährleistet werden kann.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung diese zentralen Gebiete zu stärken und weiterzuentwickeln, werden diese Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Hierbei werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

## TF 1.2

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des MU 1 befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Gartenbaubetriebe sind nach § 6a BauNVO im MU weder als zulässige noch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen genannt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf den Flurstücken des Gartenbaubetriebs wären daher Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nicht zulässig. Da der Gartenbaubetrieb in seinem Bestand gesichert werden soll und darüber hinaus auch Erneuerungen allgemein zulässig sein sollen sowie Erweiterungen und Änderungen ausnahmsweise zulässig sein sollen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

In überwiegend bebauten Gebieten kann nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Um die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets zu wahren, bezieht sich die textliche Festsetzung Nr. 1.3 lediglich auf die im Bestand bereits durch den Gartenbaubetrieb genutzten Flurstücke 1395, 1396 und 1397, indem die Fläche durch Punkte (ABCDEFA) bestimmt ist.

Voraussetzung für eine solche „Fremdkörperfestsetzung“ ist, dass durch die weitere Entwicklung des Betriebes kein städtebaulicher Missstand entsteht oder festgeschrieben wird. Daher wird durch Festsetzung zur zeitlichen Eingrenzung der Lärmentwicklung dafür Sorge getragen, eine Verschlechterung der Bestandssituation zu verhindern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

## TF 1.3

In dem Urbanen Gebiet MU 1 sind auf der Fläche ABCDEFA Erneuerungen des vorhandenen Gartenbaubetriebs allgemein zulässig. Bauliche Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) durch den Gartenbaubetrieb nicht überschritten wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Innerhalb der Urbanen Gebiete, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, da sie nicht Teil des zulässigen Nutzungsspektrums sind.<sup>7</sup>

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Ortszentrum der Gemeinde. Im Bestand sind bereits mehrere kleinere Einheiten an Einzelhändlern im Bereich der Seebadallee vorhanden.

---

<sup>7</sup> Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg, Dez. 2022, B 1.6.1 - Urbane Gebiete, S. 2/5



Um dem Ziel 2.14 LEP HR Agglomerationsverbot zu entsprechen und dieses angemessen zu beachten, so dass keine räumliche Agglomeration mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet entstehen kann, wird in beiden Urbanen Gebiete jeweils die im Urbanen Gebiet allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur ausnahmsweise zugelassen. Die bereits im Bestand vorhandene Gliederung der Baugebiete mit Einzelhandelsbetrieben, die im Bereich der Seebadallee konzentriert sind, kann hierdurch beibehalten und gestärkt werden. Gleichzeitig findet die bestehende Struktur der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet Beachtung. Die Eigentums- und Bebauungsstruktur des Plangebiets eignet sich zudem nicht für eine räumliche Agglomeration mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets bleibt weiterhin gewahrt.

#### TF 1.4

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 kann die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe) der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

### **Zulässige Nutzungen**

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind außerdem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 sind innerhalb der Fläche ABCDEFA im MU 1 Erneuerungen des vorhandenen Gartenbaubetriebs allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 können innerhalb der Fläche ABCDEFA im MU 1 bauliche Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen der Gebäude und Anlagen des Gartenbaubetriebs ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) durch den Gartenbaubetrieb nicht überschritten wird. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 können in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Unzulässige Nutzungen**

In den Urbanen Gebieten wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um Konflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen durch eine potenzielle Beeinträchtigung der „Wohnruhe“ und stadtgestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, störende Wirkungen von ihnen ausgehen und sie bisher nicht vorhanden sind, werden diese ausgeschlossen. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Gemeinde Zulassungsmöglichkeiten. Die Eigenart der Urbanen Gebiete bleibt gewahrt.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO bestimmt.

### **3.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei leitet sich das Maß der baulichen Nutzung zu einem überwiegenden Teil von der derzeitigen Bestandssituation ab. So haben sämtliche Grundstücke im Plangebiet eine GRZ von bis zu 0,3. Die GRZ ist so gewählt, dass eine städtebauliche sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht bzw. die vorhandene Bestandsbebauung gesichert wird. Als Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die Unterschreitung des Orientierungswerts durch die festgesetzte GRZ ist somit nur geringfügig und ergibt sich aus der bestehenden Bebauung.

Als Orientierungswert für Urbane Gebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO ein Orientierungswert für die GRZ von 0,8 festgelegt.

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Aus der vermessungstechnischen Berechnung ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen).

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen unterschiedlichen Struktur erfolgt eine Unterteilung der Urbanen Gebiete in jeweils drei Teilbereiche. Hierbei wird unterschieden zwischen den Teilbereichen entlang der Seebadallee, als eine der Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde, mit den Teilbereichen A<sub>1</sub> im MU 1 und A<sub>4</sub> im MU 2, an deren südlicher Seite sich im Plangebiet kleine Geschäfte, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Physiotherapien, Ärzte, Sparkasse, der Seniorentreff sowie die Tagespflege und Sozialstation des ASB Mittelbrandenburg befinden. Darüber hinaus gibt es die Teilbereiche entlang des südlichen Seitenarms der Seebadallee mit den Teilbereichen A<sub>2</sub> im MU 1 und A<sub>5</sub> im MU 2 sowie den rückwärtigen Bereichen, an den Naturraum angrenzend, mit den Teilbereichen A<sub>3</sub> im MU 1 und A<sub>6</sub> im MU 2.

Für die straßenbegleitenden Bereiche der Seebadallee wird für die Urbanen Gebiete MU 1 (Teilbereich A<sub>1</sub>) und MU 2 (Teilbereich A<sub>4</sub>) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 wurde gewählt, um dem Bestand ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren bei gleichzeitiger Wahrung der behutsamen Einfügung in den dörflichen Charakter von Rangsdorf. Im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ ergibt sich somit entlang der Seebadallee eine einheitliche städtebauliche Dichte, da auch hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde.

In den abseitig der Hauptverkehrsstraße gelegenen Teilbereichen A<sub>2</sub> und A<sub>5</sub> entlang des südlichen Seitenarms der Seebadallee sowie den rückwärtigen Teilbereichen A<sub>3</sub> und A<sub>6</sub> wird aufgrund der städtebaulich gewollten Gliederung ausgehend von der Seebadallee im Norden mit einer höheren Dichte in den angrenzenden Baugebieten hin zum Naturraum im Süden als verbindendes Element eine geringere GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die denkmalgeschützte katholische Kirche wird durch eine Baukörperausweisung festgesetzt, so dass das Denkmal in seiner Form baurechtlich gesichert wird. In der Planzeichnung wird die enge Baukörperausweisung dadurch zum Ausdruck gebracht, dass auf eine zahlenmäßige Festsetzung der zulässigen Grundfläche verzichtet wird. Stattdessen wird durch folgende textliche Festsetzung klargestellt, dass sich die zulässige Grundfläche aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Die durch Baugrenzen umschriebene Fläche, die eine Fläche von ca. 55 m<sup>2</sup> umfasst, kann damit vollständig überbaut werden.

#### TF 2.1

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet differenziert festgesetzt. Das Plangebiet ist überwiegend durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Dabei überwiegen die Baukörper mit 2-3 Vollgeschossen, wobei bei einer Vielzahl dieser Gebäude das obere Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind geprägt mit einer Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen. Um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern, werden für das MU 1 und MU 2 in den straßenbegleitenden Teilbereichen A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>4</sub> und A<sub>5</sub> drei Vollgeschosse festgesetzt.

Um den Übergang von Naturraum zum Siedlungsraum zu gliedern und ein positives Orts- und Landschaftsbild zu bewahren, werden für die rückwärtigen Teilbereiche A<sub>3</sub> und A<sub>6</sub> im MU 1 und MU 2 die Ausbildung von zwei Vollgeschossen festgesetzt, die für diesen Bereich bereits prägend ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA ist eine zweigeschossige Bebauung prägend. Aus Gründen der Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur werden für das Allgemeine Wohngebiet WA zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.3.1 Bauweise**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von einer offenen Bauweise geprägt. Um ein behutsames Einfügen der zu errichtenden Gebäude in die städtebauliche Struktur des Geltungsbereichs und seinen angrenzenden Bereichen zu gewährleisten, wird die Bauweise für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie für das Allgemeine Wohngebiet als offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, festgesetzt. Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie ist erlaubt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang kann im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Bei einer Bebauung sind neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen (§ 6 BbgBO); es gilt jeweils die engere Vorschrift.

Die Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und der Urbanen Gebiete sind in Form von Baufenstern festgesetzt und weisen in der Regel einen Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen bzw. der Baugebietsgrenze auf. Eine Abweichung hiervon besteht für das südlichste Flurstück im Allgemeinen Wohngebiet. Zur Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur ist die Baugrenze am bestehenden Hauptgebäude auf diesem Flurstück orientiert. Mit der getroffenen Festlegung der Baugrenze wird das abseits der Puschkinstraße gelegene Wohngebäude großzügig in seinem Bestand gesichert. Von einer weiteren baulichen Verdichtung im rückwärtigen nicht straßenbegleitenden Bereich der Puschkinstraße soll daher abgesehen werden. Das Grundstück besitzt zudem aufgrund seiner Lage am Grünzug vom Rangsdorfer See zum Machnower See eine ortsbildprägende Funktion. Eine weitere Abweichung besteht für den westlichen Bereich des MU 2. Die Baugrenze wird aufgrund des bestehenden Gebäudes zu dessen Sicherung entlang der Straßenbegrenzungslinie der Seebadallee festgesetzt. Zudem besteht eine weitere Abweichung entlang der westlichen Baugrenze auf dem Flurstück 355 der Flur 11 von Rangsdorf. Hier orientiert sich die Baugrenze am bestehenden Gebäude der ASB-Sozialstation und unterschreitet somit den Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, um dieses in seinem Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die für die Bebauung vorgegebenen Baufenster sind so dimensioniert, dass sie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulassen und somit einen flexiblen baulichen Rahmen schaffen. Die denkmalgeschützte katholische Kirche wird durch eine Baukörperausweisung festgesetzt, so dass das Denkmal in seiner Form baurechtlich gesichert wird.

## **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

### **3.4.1 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden weitestgehend in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### TF 3.1

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird der bestehende Fuß- und Radweg parallel zur Puschkinstraße, der durch die öffentliche Grünfläche führt und eine platzartige Aufweitung im Norden an der Seebadallee erfährt, festgesetzt. .

Als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ wird die im Geltungsbereich befindliche westliche Teilfläche des Flurstücks 346

der Flur 11 festgesetzt. Dieses Flurstück grenzt direkt an den Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ an, der auf dem benachbarten Flurstück 345 und für den östlichen Teilbereich des Flurstücks 346 eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Die private Verkehrsfläche befindet sich in gemeindlichem Eigentum, auf ihr sollen die dem Rathaus baurechtlich zugeordneten Parkplätze für die Mitarbeitenden entstehen, die durch den Bau des Nord-Süd-Verbinders entfallen. Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 ist die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzung.

### **3.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Eine Fläche für den Gemeinbedarf wird für die katholische Kirche St. Albertus Magnus, die sich im Südwesten des Plangebiets befindet, mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch findet eine Sicherung der historischen Kapelle statt.

### **3.4.3 Grünflächen**

Für überwiegende Teile des südwestlichen Geltungsbereichs werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen finden analog zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf statt. Die Grünflächen sind zudem überwiegend bedeutender Bestandteil des übergeordneten Grünzugs „Rangsdorfer See – Machnower See“, welcher im räumlichen Leitmodell des Flächennutzungsplans dargestellt und im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans weiter konkretisiert wird. Um den Erhalt des Orts-, Landschaftsbilds und Grünzugs zu sichern, werden die Grünflächen planungsrechtlich festgesetzt. Dabei wird die zu einem Grundstück an der Seebadallee gehörende Grünfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und die weiteren privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ festgesetzt.

Die extensive Nutzung der privaten Grünflächen garantiert den dörflich-ländlichen Charakter von Rangsdorf. Diese Flächen sind ein bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See. Daher sollen diese Flächen aufgrund ihres Stellenwertes für das Ortsbild sowie ihrer klimatischen Bedeutung weiterhin frei von Bebauung gehalten werden. Sollte entgegen der hier verfolgten Einschätzung nach bisherigem Baurecht eine Bebauung auch in denjenigen Flächen zulässig gewesen sein, so muss der Wunsch des Eigentümers hieran gegenüber den überwiegenden städtebaulichen Interessen an der Festsetzung einer klaren Ortskante zurücktreten. Dabei verkennt die Gemeinde nicht, dass auch eine weitere Verdichtung in Richtung des bisher unbebauten Bereichs denkbar gewesen wäre. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die auch Grünschnitten innerhalb des Siedlungszusammenhangs schützen will, ist dieser Ansatz für den in Rede stehenden Bereich aber verworfen worden. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, dass die unbebauten Areale, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ festgesetzt werden, Teil eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges sind, der vom Rangsdorfer See bis zum Machnower See reicht. Dieser hat sowohl für das Landschaftsbild als auch für die mikroklimatischen Gegebenheiten eine große Bedeutung. Zudem soll der Abstand zur benachbarten Streetballanlage gewahrt bleiben, um möglichen Immissionskonflikten vorzubeugen.

#### TF 4.3

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Über die aufgenommene textliche Festsetzung zum Hausgarten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen bestimmt. Für die Nutzung der privaten Grünfläche wird zudem auf die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) § 8 Abs. 1 hingewiesen, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Ziel ist es, eine adäquate Nutzung der Gartenfläche zu gewährleisten und nur eine geringe Bebauung im Freiraum zu ermöglichen und somit einer möglichen Verdichtung und Versiegelung vorzubeugen, um den übergeordneten Grünzug zu sichern. Daher wird mit der textlichen Festsetzung zu den Hausgärten geregelt, dass lediglich ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup>, ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sind.

#### TF 4.4

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend entlang der Puschkinstraße. Der bestehende Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die kleineren öffentlichen Grünflächen zwischen den Verkehrsflächen werden mit der Zweckbestimmung „sonstige Grünfläche“ festgesetzt.

### **3.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt.

#### **Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm**

Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) im MU und 55 dB(A) im WA im Tageszeitbereich vollständig eingehalten. Während des Nachtzeitbereichs wird der Anlagenlärm in keinem relevanten Ausmaß induziert. Schallschutzmaßnahmen sind bezüglich des Anlagenlärms daher nicht erforderlich.

#### **Geräuscheinwirkungen durch den Spielplatz in der Puschkinstraße**

In der Puschkinstraße befindet sich im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche ein Spielplatz, welcher u. a. eine Streetballanlage mit einem Korb aufweist. Da für Streetballanlagen in der Regel hohe Schallemissionen anzunehmen sind, wurden im Rahmen der Baugenehmigung zum Spielplatz die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens bei den Planungen berücksichtigt.



Einerseits wird durch die Begrenzung des Spielbetriebs auf 08:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen sowie auf 09:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen eine Nutzung der Streetballanlage innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg ausgeschlossen. Andererseits wurde bei der Verortung der Streetballanlage den Angaben der Studie »Geräusche von Trendsportarten« des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2006 gefolgt, welche für derartige Anlagen tags außerhalb der Ruhezeiten gegenüber einem WA einen Mindestabstand von 35 m empfiehlt. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall zu den WA-Nutzungen entlang der Puschkinstraße gewahrt. Auch gegenüber den Nutzungen im MU 2 liegt ein ausreichender Abstand vor, welche die Studie mit mindestens 20 m (für MI) beziffert.

Die der Studie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zugrunde liegenden Schallleistungspegel für Streetballanlagen stellen dabei weiterhin den aktuellen Stand der Technik dar und wurden u. a. in der VDI-Richtlinie 3770 übernommen bzw. bestätigt. Demnach ist weiterhin davon auszugehen, dass eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit des Spielplatzes in den festgelegten Nutzungszeiten gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen besteht. Auf eine modellbasierte Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch die Spielplatznutzung wird daher verzichtet.

### **Verkehrslärmeinwirkung gemäß DIN 18005**

Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich im MU 1 und MU 2 entlang der Seebadallee sowie im östlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Gleisanlagen und des Nord-Süd-Verbinders deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Maximal werden dabei Überschreitungen von 10 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts am Immissionsort IO 5 (am östlichsten Bereich der Baugrenze des MU 1 gelegen) erreicht.

Auch im WA ergeben sich deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 4 dB(A) am Tag und 7 dB(A) in der Nacht. Im östlichen Bereich des MU 1 wird demnach im Nachtzeitbereich die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) deutlich überschritten. Die maßgebliche Schallquelle stellt hierbei die Bahntrasse dar.

Eine Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Tageszeitbereich von 70 dB(A) findet innerhalb der geplanten Baugrenzen nicht statt.

### **Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm**

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Tages- und Nachtzeitbereich im Plangebiet sowie der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitbereich im östlichen Bereich des MU 1 ist für zukünftige Planungen zwingend die Festsetzung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Unter aktiven Schallschutzmaßnahmen versteht man Maßnahmen, die direkt an der Lärmquelle oder auf dem Ausbreitungsweg ansetzen. Eine Schallschutzwand zum Schutz vor dem einwirkenden maßgeblichen Schienenverkehrslärm müsste demnach so nah wie möglich an der Bahntrasse errichtet werden, um die höchste Wirksamkeit zu erreichen. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Ausbaustrecke Berlin – Dresden wurde in dem für das Plangebiet relevanten Gleisabschnitt auf Lärmschutzwände verzichtet, da lediglich ein schützenswertes Gebäude südlich des

Bahnhofs ermittelt wurde. Somit besteht keine Möglichkeit eine Lärmschutzwand direkt an der Lärmquelle zu errichten.

Eine Verortung der Schallschutzwand im Teilbereich des Bebauungsplans Nr. RA 15-1 ist hingegen aufgrund der notwendigen Höhe, welche veranlasst werden müsste, um die oberen Geschosse der Wohngebäude zu schützen, nur schwer umsetzbar und aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar.

Durch eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit entlang der maßgeblichen Abschnitte der Seebadallee und des Nord-Süd-Verbinders von 50 km/h auf 30 km/h könnte eine Reduktion der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs von bis zu 2 bis 3 dB(A) erreicht werden. Im Verbund mit den Geräuschen des vor allem im östlichen Plangebiet maßgeblichen Schienenverkehrs liegt die zu erwartende Lärmreduktion durch diese Maßnahme deutlich niedriger. Im Hinblick auf die Reduzierung der Beurteilungspegel wäre diese Maßnahme demnach insbesondere im östlichen Bereich des Bebauungsplans nicht geeignet, um eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen. Auch außerhalb des Einflusses des Schienenverkehrslärms reicht diese Maßnahme nicht aus, um eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen. Zudem bedarf die Umsetzung solcher Maßnahmen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an solche Anordnungen stellt.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem nachts (49 dB(A) im WA bzw. 54 dB(A) im MU) überwiegend überschritten. Dies betrifft nahezu die gesamte WA-Teilfläche und das gesamte MU 1. Lediglich im südlichen und südwestlichen Bereich des MU 2 besteht eine Einhaltung der zugrunde liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Daher kommen in erster Linie passive Schallschutzmaßnahmen wie lärmoptimierte Grundrissausrichtungen in Frage (s. TF 5.1).

Lässt sich die Grundrissgestaltung nicht derart anpassen, dass eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Richtung der beeinträchtigenden Außengeräusche vermieden wird, sind in diesem Fall schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Allerdings werden Personen in entsprechenden Aufenthaltsräumen bei geöffneten Fenstern weiterhin vom einwirkenden Verkehrslärm beeinträchtigt. Hierfür bieten sich alternativ besondere Fensterkonstruktionen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an. Dazu gehören Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen (z. B. künstliche Belüftungen) und gewährleisten, dass während der Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird (s. TF 5.2).

Der zur Beurteilung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität im Bereich von Außenwohnbereichen verwendete Immissionswert von 65 dB(A) tags wird vorwiegend entlang der Bahntrasse sowie der Seebadallee überschritten. Dementsprechend kommt hierfür eine textlich festgesetzte Anordnung der Außenwohnbereiche in Betracht (s. TF 5.3).

Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zu besonderen Fensterkonstruktionen sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen aufgenommen worden.

Aus Gründen der eindeutigen Bestimmbarkeit werden die betreffenden Flächen für die Grundrisszonierung und der geschützten Außenwohnbereiche mittels Planzeichen 15.6 gemäß PlanZV als Lärmbereiche 1 bis 8 gekennzeichnet.

### TF 5.1

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm muss innerhalb:

- der Lärmbereiche „LB<sub>1</sub>“, „LB<sub>2</sub>“, „LB<sub>4</sub>“ und „LB<sub>5</sub>“ im MU 2,
- des Lärmbereichs „LB<sub>3</sub>“ im WA sowie
- der Lärmbereiche „LB<sub>6</sub>“, „LB<sub>7</sub>“, „LB<sub>8</sub>“ und „LB<sub>9</sub>“ im MU 1,

mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse und der Seebadallee abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### TF 5.2

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bahntrasse oder zur Seebadallee, die nicht über mindestens ein Fenster zur schienen- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### TF 5.3

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Seebadallee gemessen von der Straßenbegrenzungslinie innerhalb:

- des Lärmbereichs „LB<sub>1</sub>“ und „LB<sub>4</sub>“ im MU 2 bis zu einer Tiefe von 5 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>6</sub>“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 9 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>7</sub>“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 26 m
- und innerhalb des Lärmbereichs „LB<sub>8</sub>“ im MU 1 auf den Flurstücken 347 und 348 der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf,

nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur schienen- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109**

Im Plangebiet ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. jeweils erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 36 dB im WA und 40 dB im MU 2. Im MU 1 werden durch den maßgeblichen Einfluss der Bahntrasse erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 52 dB erreicht.

Für Büroräume u. Ä. ergeben sich im Plangebiet überwiegend erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von unter 35 dB(A). Lediglich im östlichen Bereich des MU 1 sind entlang der Bahntrasse erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 39 dB(A) zu erwarten. Bei erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen bis maximal 35 dB ist davon

auszugehen, dass bei Verwendung handelsüblicher Materialien unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird.

Daher wird aufbauend auf der Musterfestsetzung der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### TF 5.4

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß'( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = -L_A - K_{Raumart}$$

mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Juli 2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der Baugebiete MU 1, MU 2 und WA sollen aufgrund der besonderen landschaftsräumlichen Situation des Plangebiets mit der Lage zwischen dem Rangsdorfer See und dem Machnower See sowie des behutsamen Übergangs in den südlich angrenzenden Landschaftsraum der Baumbestand allgemein gesichert und die Gehölzkulisse erhalten bzw. aufgebaut werden. Wo eine neue Bebauung erfolgen kann, sind entsprechende Pflanzverpflichtungen umzusetzen. In den Bestandsgebieten ist diese Baumkulisse in der Regel bereits vorhanden. In den Neubaugebieten muss sie teilweise erst aufgebaut werden.

Durch die Festsetzung dieser Mindestbegrünung (s. TF 4.1) sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Verpflichtung, je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Baum (s. Kapitel II.3.8.4 Pflanzenliste) zu pflanzen, stellt sicher, dass auf den unbebauten Flächen eine Bepflanzung mit Bäumen neu entsteht, die die bestehenden und neuen Gebäude in die Landschaft einbindet. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste / Bäume“ empfohlen. Die Anrechnungsmöglichkeit

von Bestandsbäumen soll den Bestandserhalt fördern. In bereits dicht mit Bäumen bestandenen Baugebieten müssen somit keine zusätzlichen Pflanzungen erfolgen, sofern die bestehenden Bäume erhalten und Pflanzenschlüssel und –qualität eingehalten werden.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der nach Baumschutzsatzung gefälltten und zu ersetzenden Bäume. Die Mindestqualität der Pflanzungen orientiert sich daher an der Baumschutzsatzung.

Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Als Frist für die Pflanzungen wird ein Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung gem. § 83 BbgBO der Gebäude als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Mit der Festsetzung der sickerfähigen Oberflächen für Stellplatzflächen und ihren Zufahrten (s. TF 4.2) wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Mit dieser Festsetzung kann erreicht werden, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung zumindest anteilig versickert und dem Grundwasser bzw. den Naturhaushalt wieder zugeführt werden kann.

#### TF 4.1

In den Baugebieten WA, MU 1 und MU 2 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste / Bäume“ empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

#### TF 4.2

In den Baugebieten WA, MU 1 und MU 2 ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Frist für Pflanzungen und der Erhalt, Schutz und Ersatz der durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB betroffene Bäume werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

- Die Pflanzungen gemäß TF 4.1 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung erfolgt sein.
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

## **3.7 Nachrichtliche Übernahme**

### **3.7.1 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**

Auf den Flurstücken 124 und 125 der Flur 10 der Gemarkung Rangsdorf befindet sich das Baudenkmal der Katholische Kirche St. Albertus Magnus (OBJ-Dok-Nr.: 09105039), das als Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG geschützt ist. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **3.7.2 Bodendenkmal**

Das Bodendenkmal „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (BD-Nr.: 130225) erstreckt sich innerhalb des Geltungsbereichs über einen kleinen Teil der im westlichen Plangebiet befindlichen Flurstücke 111 und 126 der Flur 10 der Gemarkung Rangsdorf. Es ist als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **3.7.3 Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022.

## **3.8 Hinweise**

### **3.8.1 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### **3.8.2 Pflanzungen**

Die Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 4.1 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung erfolgt sein.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.8.3 Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 02.07.2020.

### **3.8.4 Pflanzenliste**

Die Pflanzenliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen. Die Unterteilung in groß- und kleinkronige Bäume erweitert die Pflanzmöglichkeiten und stellt sicher, dass eine Pflanzung nicht die Dimensionen eines Hausgartens übersteigt. Des Weiteren wurde die Liste durch klimaresiliente Bäume erweitert, um hier eine weitere Auswahl zu ermöglichen, die auch den Folgen des Klimawandels Rechnung trägt.



## Pflanzenliste / Bäume

<b>großkronige Bäume</b>	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpinifolia
<b>kleinkronige Bäume</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel (kein Apfel)	Malus sylvestris (Wildform)
Vogelkirsche (keine Süßkirsche)	Prunus avium (Wildform)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
<b>besonders klimaresiliente Bäume</b>	
Bitternuss	Carya cordiformis
Baumhasel	Corylus colurna
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Robinie	Robinia pseudoacacia

### 3.8.5 Artenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

### **3.8.6 Bodendenkmale**

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen, Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen und Erdkollektoren usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### **3.8.7 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **3.8.8 Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung)

vom 17.12.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20/2012 vom 21.12.2012; in Kraft getreten am 22.12.2012.

### **3.8.9 Einsichtnahme in Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf, Raum 2.02, eingesehen werden.

### **3.9 Städtebauliche Verträge**

Mit dem Vorhabenträger der Flurstücke 741, 742, 743 und 750 der Flur 11 in Rangsdorf sowie dem Vorhabenträger der Flurstücke 673 und 674 (jetzt: 1395 – 1398) der Flur 11 in Rangsdorf wurden jeweils städtebauliche Verträge zur anteiligen Finanzierung an den entstehenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens (u. a. für Vermessung, städtebauliche Planung und Umweltbericht) geschlossen.

*Es werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans RA 15-1 jeweils weitere städtebauliche Verträge mit den privaten Vorhabenträgern zur Verpflichtung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschlossen werden.*

#### 4. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 4: Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>92.283 (≈ 9,2 ha)</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	10.146
<b>Urbane Gebiete</b>	47.495
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	932
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	5.722
<b>Private Grünfläche</b>	15.374
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	10.593
<b>Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg</b>	927
<b>Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze</b>	1.094

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ wird die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes gewährleistet.

Die bestehenden Nutzungen wurden durch die Ausweisungen von Baugebieten als Urbane Gebiete und Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert und sind weiterhin zulässig.

Aufgrund der Lärmimmissionen entlang der Seebadallee und der Puschkinstraße sind entsprechend Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz) vorzunehmen.

#### **2. AUSWIRKUNGEN AUF GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN**

Die Fläche für die katholische Kirche wurde planungsrechtlich gesichert. Die im Plangebiet vorhandene ASB Sozialstation mit Tagesbetreuung in der Seebadallee 9 ist auch weiterhin zulässig. Auch ermöglichen die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten sowie Urbanen Gebieten auf mögliche Bedarfe von Gemeinbedarfseinrichtungen reagieren zu können. Es bestehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen.

#### **3. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet ist Lebensraum für eine Vielzahl unterschiedlicher Tier- und Pflanzenarten, bei denen sich aber durch die Planung keine Veränderungen ergeben, da bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden.

Für das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen wurden durch einen Fachgutachter für Artenschutz methodische Untersuchungen durchgeführt. Von der Planung geht keine spezifische Gefährdung aus. Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet für Fledermäuse günstige Jagdbedingungen und ein hohes Quartierpotenzial bietet, in den untersuchten Gebieten aber keine Quartiere nachgewiesen werden konnten. Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 23 Brutvogelarten beobachtet, von denen keine Art streng oder nach Anhang I der EU-Richtlinie geschützt ist. Die Grundstücke entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Zauneidechsen. Grundsätzlich und unabhängig von der Planung soll vor Fäll-, Bau- und Abrissmaßnahmen, generell bei geeigneten Lebensstätten, geprüft werden, ob sie aktuell besiedelt sind. Es sind zum Schutz verschiedener Tierarten bestimmte Bauzeiten und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### **4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR**

Der Bebauungsplan sichert die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Straßenbegleitgrün und Fuß- und Radwege) sowie darüber hinaus bestehende Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer. Vorhandene Verkehrsführungen und -beziehungen bleiben somit erhalten.

Eine wesentliche Zunahme der Verkehrsmengen ist nicht zu erwarten. Sie nehmen nur in dem Maße zu, in dem Baulücken bebaut und brachliegende Grundstücke wieder genutzt werden. Durchgangsverkehr existiert aufgrund der räumlichen Situation nicht. Die Zunahme der Verkehrsmengen ist daher als gering einzustufen und überwiegend auch keine Folge des Bebauungsplanes, da die Bebauung der Grundstücke bereits weitestgehend ohne verbindliche Bauleitplanung nach § 34 BauGB zulässig war. Lediglich innerhalb der südlichen Bereiche der Urbanen Gebiete findet eine Neuentwicklung statt. Die potenzielle Zunahme der

Verkehrsmengen kann durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche für Parkplätze die durch den Bau des Nord-Süd-Verbinders entfallenden Parkplätze für die Mitarbeitenden des Rathauses, dem diese Fläche baurechtlich zugeordnet ist, kompensiert.

## **5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG**

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgung. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Darüber hinaus werden am südlichen Abschluss des Seitenarms der Seebadallee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wendeanlage geschaffen und somit die Voraussetzungen für die regelkonforme Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr.

## **6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG**

Förmliche Verfahren, wie Umlegung und/ oder Enteignung sind innerhalb des Plangebietes zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## **7. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG**

### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Gemeinde Rangsdorf. Die Haushaltsmittel sind bereits im Haushalt gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Größten Teil bereits im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Die Unterhaltungskosten für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Gemeindehaushalt eingestellt.

Die Gemeinde wird den südlichen Seitenarm der Seebadallee mit einem Wendehammer ausbauen. Hierzu ist zudem der Ankauf von Teilflächen in Privateigentum notwendig. Auf Seiten des Grundstückseigentümers besteht für die privaten Flächen, die als öffentlich festgesetzt sind, ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch gem. § 40 BauGB. Dies ist durch die Gemeinde finanziell zu sichern.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können voraussichtlich ~~im Rahmen der Maßnahme M247 Waldumbau Fernneuendorf durch die BADC GmbH über den Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. durch den regionalen Flächenpool Wünsdorf-1-14 (Gemarkung Wünsdorf, Flur 1, Flurstück 14)~~ erbracht werden. Hierfür liegt eine Kostenschätzung in Höhe von ~~42 ca. 11,10~~ €/m<sup>2</sup> netto vor. Da die Gemeinde bei dieser Maßnahme 672,93 m<sup>2</sup> Neuversiegelung im Verhältnis 1:2 ausgleichen muss, ergibt sich eine zusätzliche Kostenbelastung von ~~46.450,32 14.934,81~~ –€ netto zzgl. MwSt. ~~i. H. v. 7 % = 19.218,88 15.980,25~~ –€ brutto. Hiervon entfallen ~~2.669,50 2.219,66~~ € auf die notwendige Wendeanlage in der Stichstraße der Seebadallee sowie ~~16.549,39 13.760,59~~ € auf die städtebaulich notwendigen Arrondierungsflächen von Privaten.

Die Ausgaben für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bislang nicht im Haushaltsplan 2024/2025 vorgesehen. Die Gemeinde ist bestrebt auch die Eigentümer der Flurstücke 399 und 400 der Flur 11 in der Gemarkung Rangsdorf an den Kosten zu beteiligen. Ein Eigentümer hat hierzu bereits seine Bereitschaft erklärt.



### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

## **IV. VERFAHREN**

### **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Am 18.08.2020 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf in ihrer öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2020/218). Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 04.09.2020 (18. Jahrgang / Nr. 25) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 28.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ mit geändertem Geltungsbereich zu erarbeiten (Beschluss-Nummer BV/2022/492).

### **2. PLANUNGSANZEIGE**

Die Aufstellung des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.02.2023 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Anzeige gebracht.

In der Stellungnahme vom 22.03.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass nur dann kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht, soweit sichergestellt wird, dass die in den urbanen Gebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zu einer Agglomeration i.S. Ziel 2.14 LEP HR führen. Um dies sicherzustellen wurden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Urbanen Gebieten regeln (s. Kapitel II.3.1.2 Urbane Gebiete MU 1 und MU 2).

### **3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf für den Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ mit Beschluss vom 10.01.2023 (Beschluss-Nummer BV/2022/628) gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschlossen.

Im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 03.02.2023 (21. Jahrgang / Nr. 6) wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 13.02.2023 – 17.03.2023 in der Gemeinde Rangsdorf – Bauamt, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf, Raum 2.02 (2. Etage) während der Dienstzeiten.

Die Planunterlagen waren während der Auslegungsfrist auch im Internet unter [www.rangsdorf.de/](http://www.rangsdorf.de/) Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligungen / Bürgerbeteiligungsverfahren / frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sowie auf dem Planungsportal Brandenburg unter <https://planungsportal.brandenburg.de/plan/ra15-1> einzusehen.

Die Einwohnerversammlung zur Information der Öffentlichkeit fand am 21. Februar 2023 statt.

## **Zusammenfassung und Auswertung der wesentlichen Stellungnahmen**

### Nr. C 1-1 Öffentlichkeit 01-1:

Es werden Bedenken bzgl. des Verkehrslärms sowie zur Erschließung des westlichen Rangsdorfs geäußert.

Abwägung: Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden mit den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.4 auf Basis der zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben berücksichtigt. Eine zweite ausgebaute Querung der Bahntrasse wird bis voraussichtlich 2027/2028 in Höhe der Pramisdorfer Straße geschaffen. Es ergeben sich keine Planänderungen.

### Nr. C 1-2 Öffentlichkeit 01-2:

Es werden Teile aus der Stellungnahme Nr. C 1-1 wiederholt. Es werden Bedenken geäußert, dass Rangsdorf seinen ursprünglichen Charme verlieren könnte.

Abwägung: Ziel der Planung ist der Erhalt des ortstypischen Charakters im Bereich der Seebadallee und die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung sowie der Sicherung eines belebten Ortszentrums. Weiterhin sollen die südlichen Grünflächen als bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See gesichert werden. Es ergeben sich keine Planänderungen.

### Nr. C 2 Öffentlichkeit 02:

Es wird nachgefragt, ob ein Fehler vorliege, da das Flurstück 401/2 der Flur 11 von Rangsdorf als Urbanes Gebiet festgesetzt ist.

Abwägung: Die Festsetzung des Flurstücks 401/2 der Flur 11 von Rangsdorf als Urbanes Gebiet dient der Arrondierung des Urbanen Gebiets MU 2 als Siedlungskante zum übergeordneten Grünzug vom Rangsdorfer See zum Machnower See. Es ergeben sich keine Planänderungen.

### Nr. C 3 Öffentlichkeit 03:

Es werden Bedenken geäußert, dass Rangsdorf seinen ursprünglichen Charme verlieren könnte.

Abwägung: Ziel der Planung ist der Erhalt des ortstypischen Charakters im Bereich der Seebadallee und die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung sowie der Sicherung eines belebten Ortszentrums. Weiterhin sollen die südlichen Grünflächen als bedeutender Bestandteil des Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See gesichert werden. Es ergeben sich keine Planänderungen.

### Nr. C 4 Öffentlichkeit 04:

Es wird eine Anregung gegeben die Baugrenze des WA nach Westen auszuweiten (Flurstück 126 der Flur 10 von Rangsdorf).

Abwägung: Mit der getroffenen Festlegung der Baugrenze wird das abseits der Puschkinstraße gelegene Wohngebäude großzügig in seinem Bestand gesichert. Von einer weiteren baulichen Verdichtung im rückwärtigen nicht straßenbegleitenden Bereich der Puschkinstraße soll daher abgesehen werden. Das Grundstück besitzt zudem aufgrund seiner Lage am Grünzug vom Rangsdorfer See zum Machnower See eine ortsbildprägende Funktion. Es ergeben sich keine Planänderungen.

Nr. C 5 Öffentlichkeit 05:

Der neu geplante Fuß- und Radweg wird abgelehnt.

Abwägung: Auf Grundlage des Beschlusses BV/2024/033 der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf, wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die Planzeichnung und Begründung wurden angepasst.

Nr. C 6 Öffentlichkeit 06:

Für das Flurstück 404 der Flur 11 von Rangsdorf wird um die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gebeten, um dort eine kirchliche Begegnungsstätte zu errichten.

Abwägung: Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See). Die Fläche ist aus dem FNP entwickelt. Der Verzicht auf die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wurde vom Hauptausschuss der Gemeinde getroffen. Zwischen der Neuapostolischen Kirche und der Gemeinde werden bezüglich eines alternativen Standortes Gespräche geführt. Es ergeben sich keine Planänderungen.

Nr. C 7 Öffentlichkeit 07:

Für das Flurstück 404 der Flur 11 von Rangsdorf wird um die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gebeten, um dort ein Kirchengebäude zu errichten.

Abwägung: Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See). Die Fläche ist aus dem FNP entwickelt. Der Verzicht auf die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wurde vom Hauptausschuss der Gemeinde getroffen. Zwischen der Neuapostolischen Kirche und der Gemeinde werden bezüglich eines alternativen Standortes Gespräche geführt. Es ergeben sich keine Planänderungen.

Nr. C 8 Öffentlichkeit 08:

Es werden Bedenken und Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung gegeben.

Abwägung: Die Betrachtung der Streetballanlage wird in das Gutachten aufgenommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde angepasst.

Nr. C 9 Öffentlichkeit 09:

Es werden Bedenken und Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung gegeben.

Abwägung: Die Betrachtung der Streetballanlage wird in das Gutachten aufgenommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde angepasst.

Nr. C 10 Öffentlichkeit 10:

Es wird der Hinweis gegeben, dass sich auf dem Flurstück 1397 der Flur 11 von Rangsdorf Baulichkeiten befinden, die nicht in der Plangrundlage dargestellt werden.

Abwägung: Die Vermessungsgrundlage wurde fortgeschrieben und u. a., um die noch fehlenden Baulichkeiten ergänzt. Die Planzeichnung wurde angepasst.

Nr. C 11 Öffentlichkeit 11:

Für das Flurstück 404 der Flur 11 von Rangsdorf wird um die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gebeten, um dort kirchliche Räumlichkeiten zu errichten.

Abwägung: Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See). Die Fläche ist aus dem FNP entwickelt. Der Verzicht auf die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wurde vom Hauptausschuss der Gemeinde getroffen. Zwischen der Neuapostolischen Kirche und der Gemeinde werden bezüglich eines alternativen Standortes Gespräche geführt. Es ergeben sich keine Planänderungen.

Nr. C 12 Öffentlichkeit 12:

Es wird gefordert für die Flurstücke 409/3, 970 und 969 der Flur 11 von Rangsdorf als Wohnfläche, da diese dem Innenbereich zugerechnet werden könnten, keine öffentlichen und privaten schutzwürdigen Belange dem entgegenstünden, die Erschließung gesichert sei, keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bestünde und kein Biotopverbund betroffen sei.

Abwägung: Die genannten Flurstücke sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen (Verweis auf die Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid vom 03.02.2020 durch den Landkreis Teltow-Fläming vom 11.06.2020 sowie den Widerspruchsbescheid gegen diese Ablehnung vom 01.12.2021). Eine Ausweisung als Wohnbaufläche widerspräche den Darstellungen des FNP und LP, die Erschließung ist grundbuchrechtlich nicht gesichert, das Orts- und Landschaftsbild würde durch eine Bebauung in diesem Bereich negativ beeinträchtigt werden und der Bereich ist als wichtige Fläche für den lokalen Biotopverbund dargestellt. Es ergeben sich keine Planänderungen.

Nr. C 13 Öffentlichkeit 13:

Die Planung wird generell begrüßt. Es wird der Hinweis gegeben, die Hinweise des Gutachters im Faunistischen Fachbeitrag in die Planung einzubeziehen („Animal-Aided-Design“). Der geplante Fuß- und Radweg wird abgelehnt.

Abwägung: Auf Grundlage des Beschlusses BV/2024/033 der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf, wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die Planzeichnung und Begründung wurden angepasst. Die Hinweise zum Animal-Aided-Design wurden in die Begründung / Umweltbericht aufgenommen.

Nr. C 14 Öffentlichkeit 14:

Die Planung wird generell begrüßt. Es wird der Hinweis gegeben, die Hinweise des Gutachters im Faunistischen Fachbeitrag in die Planung einzubeziehen („Animal-Aided-Design“). Der geplante Fuß- und Radweg wird abgelehnt.

Abwägung: Auf Grundlage des Beschlusses BV/2024/033 der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf, wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die Planzeichnung und Begründung wurden angepasst. Die Hinweise zum Animal-Aided-Design wurden in die Begründung / Umweltbericht aufgenommen.

#### **4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 12.02.2023 um eine Stellungnahme bis 17.03.2023 gebeten.

Insgesamt gingen 41 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ein. Die Beteiligung erbrachte überwiegend Übereinstimmung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem erarbeiteten Vorentwurf. Auf Hinweise einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Ergänzungen vorgenommen.

##### **Zusammenfassung und Auswertung der wesentlichen Stellungnahmen**

Nr. A 1 Ministerium für Infrastruktur/ Gem. Landesplanungsabteilung:

Es besteht nur dann kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung, soweit sichergestellt wird, dass die in den urbanen Gebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zu einer Agglomeration im Sinne des Ziels 2.14 LEP HR führen.

Abwägung: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig. Um dem Ziel 2.14 zu entsprechen, wird in beiden Urbanen Gebiete jeweils die im Urbanen Gebiet allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Ziele der Raumordnung wurden in der Begründung fortgeschrieben.

Nr. A 2.1 Landesamt für Umwelt Brandenburg- Immissionsschutz Wasserwirtschaft:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 2.2 Landesamt für Umwelt Brandenburg – Immissionsschutz:

Es werden Hinweise und Anregungen zum schalltechnischen Gutachten, insbesondere zu den Eingangsdaten für die Berechnung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr, zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes, zu Außenwohnbereichen und zu Formulierungen der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz gegeben.

Abwägung: Die verwendeten Eingangsdaten und die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung werden erläutert. Aufgrund der Hinweise zu den Außenwohnbereichen und zu Formulierungen der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden die schalltechnische Untersuchung, die Begründung und die Planzeichnung angepasst.

Nr. A 6 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming:

Es werden Hinweise zum aktuellen Stand des Verfahrens der Aufstellung des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, zum sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ sowie zum sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ gegeben.

Abwägung: Die Informationen wurden in der Begründung fortgeschrieben und aktualisiert.

Nr. A 7 Kreisverwaltung Teltow-Fläming:

Kreisentwicklung: Es werden Hinweise und Anregungen zur Begründung, zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, zum Plandokument sowie der schalltechnischen Untersuchung gegeben.

Abwägung: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung und das Plandokument werden auf Grundlage der Hinweise und Anregungen der Stellungnahme fortgeschrieben und angepasst.

Nr. A 7.1 Hauptamt, SG Infrastrukturmanagement:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 7.2 Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur:

Es wird der Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan eine Fläche, die als Ackerland genutzt wird dauerhaft in Anspruch nimmt (Festsetzung als Grünfläche).

Abwägung: Die landwirtschaftliche Fläche genießt Bestandsschutz. Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher



Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See). Die Fläche ist aus dem FNP entwickelt.

Nr. A 7.3 Ordnungsamt, SG Ordnung und Sicherheit:

Es werden zwei Hinweise und eine Nachforderung (Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung) zum Brandschutz gegeben.

Abwägung: In der Begründung wurden der Hinweis sowie die Nachforderung aus der Stellungnahme ergänzt.

Nr. A 7.4 Straßenverkehrsamt, SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 7.6 Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, SG Untere Denkmalschutzbehörde:

Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind hinreichend dargestellt.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 7.7 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde (SG Naturschutz):

Es wird die Einwendung gegeben, dass der Bebauungsplan den Darstellungen des Landschaftsplans widerspricht. Es werden Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts gegeben.

Abwägung: Im Rahmen der im Verfahren befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wird der Landschaftsplan fortgeschrieben, so dass die genannten bestehenden Widersprüche aufgelöst werden. Den Hinweisen zum Untersuchungsumfang des Umweltberichts wurde gefolgt.

Nr. A 7.8 Umweltamt, SG Wasser, Boden, Abfall:

Es wird ein Hinweis bzgl. Bohrung im Bereich des Bodendenkmals gegeben

Abwägung: Der Hinweis zu den Bodendenkmalen auf der Planzeichnung wurde entsprechend dem Hinweis aus der Stellungnahme ergänzt.

Nr. A 7.10 Behinderten- und Seniorenbeauftragte:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 8 Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Wünsdorf:

Keine Betroffenheit forstrechtlicher Belange

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 27 Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte:

Es wird die Frage gestellt, wohin das Niederschlagswasser abgeleitet werden soll

Abwägung: Das Niederschlagswasser ist weiterhin gemäß der Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Rangsdorf auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die vorhandene Entwässerung der Verkehrsflächen in die außerhalb des Plangebietes liegenden Gräben bleibt durch den Bebauungsplan unberührt. Wesentliche Änderungen der Entwässerung wird es durch den Bebauungsplan nicht geben.

Nr. A 29 Zweckverband KMS Zossen – Komplexsanierung:

Es werden Hinweise zum öffentliche Wasserversorgungsnetz gegeben.

Abwägung: Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Nr. A 33 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände:

Die Planung wird generell begrüßt. Es wird der Hinweis gegeben, die Hinweise des Gutachters im Faunistischen Fachbeitrag in die Planung einzubeziehen („Animal-Aided-Design“). Der geplante Fuß- und Radweg wird abgelehnt.

Abwägung: Auf Grundlage des Beschlusses BV/2024/033 der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf, wird der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ sein. Die Planzeichnung und Begründung wurden angepasst. Die Hinweise zum Animal-Aided-Design wurden in die Begründung / Umweltbericht aufgenommen.

Nr. A 34 Kreisbauernverband TF:

Es wird der Hinweis gegeben, dass der Bebauungsplan eine Fläche, die als Ackerland genutzt wird dauerhaft in Anspruch nimmt (Festsetzung als Grünfläche).

Abwägung: Die landwirtschaftliche Fläche genießt Bestandsschutz. Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See). Die Fläche ist aus dem FNP entwickelt.

Nr. A 36 Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg:

Für das Flurstück 404 der Flur 11 von Rangsdorf wird die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gefordert, um dort eine kirchliche Begegnungsstätte zu errichten. Sollte diese Festsetzung nicht umgesetzt werden, sollen die im Bestand vorhanden und seit 2021 aufgegeben 4 Laubengrundstücke planungsrechtlich zu sichern.

Abwägung: Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See). Die Fläche ist aus dem FNP entwickelt. Der Verzicht auf die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wurde vom Hauptausschuss der Gemeinde getroffen. Zwischen der Neuapostolischen Kirche und der Gemeinde werden bezüglich eines alternativen Standortes Gespräche geführt. Die bestehenden Laubengrundstücke werden auf den Bestandsschutz beschränkt.

Nr. A 37 Neuapostolische Kirche Berlin-Brandenburg:

Für das Flurstück 404 der Flur 11 von Rangsdorf wird die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gefordert, um dort eine kirchliche Begegnungsstätte zu errichten.

Abwägung: Die Fläche ist Bestandteil des bedeutenden Grünzuges vom Rangsdorfer See zum Machnower See, welcher als ein Planungsziel des Bebauungsplans gesichert werden soll, zum Erhalt der sich in Ost-West Richtung erstreckenden Kaltluftschneise und der Verbindungsfunktion wesentlicher Landschaftselemente (Zülowgraben und Rangsdorfer See). Die Fläche ist aus dem FNP entwickelt. Der Verzicht auf die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wurde vom Hauptausschuss der Gemeinde getroffen. Zwischen der Neuapostolischen Kirche und der Gemeinde werden bezüglich eines alternativen Standortes Gespräche geführt.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

**Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 21.]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

## **VI. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB**

### **1. Einleitung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf und den getroffenen Festsetzungen die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, das Orts- und Landschaftsbild und die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden werden ausgewertet und in der weiterfolgenden Bearbeitung zur Umweltprüfung berücksichtigt.

### **Räumlicher Untersuchungsumfang**

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bei den Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie des Schutzgutes Luft wird der Betrachtungsraum auf das angrenzende Umfeld ausgedehnt, um insbesondere Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung abschätzen zu können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Rangsdorf, Ortsteil Rangsdorf und umfasst im Wesentlichen einen Abschnitt der südlich der Seebadallee gelegene Bebauung. Die Seebadallee beginnt im Osten am Bahnhof Rangsdorf und stellt eine wichtige innerörtliche Verbindung dar. Hier befinden sich zentrale Einkaufs- und wesentliche Dienstleistungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich eine bestandsorientierte Ausrichtung und dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Im südlichen Geltungsbereich soll eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Die Festsetzungen betreffen diesbezüglich Aussagen für die Regelung einer baulichen Nutzung zum Erhalt des Ortsbildes bei gleichzeitiger zeitgemäßen Grundstücksnutzung.

## **1.2 Standort, getroffene Festsetzung sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

### **Standort**

Das Plangebiet befindet sich in der amtsfreien Gemeinde Rangsdorf im Ortsteil Rangsdorf. Die Gemeinde liegt im Norden des Landkreises Teltow-Fläming (Brandenburg). Zur Gemeinde gehören neben Rangsdorf die Ortsteile Groß Machnow und Klein Kienitz.

In einer Entfernung von ca. 10 km liegt im Norden die Stadtgrenze von Berlin.

Die Nähe zu Berlin sowie eine gute Verkehrsanbindung (eigener Bahnhof an der Regionalbahnstrecke, Bundesstraße 96, Anschluss an die A 10) und eine naturnahe Lage machen Rangsdorf zu einem attraktiven (Wohn)Standort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ umfasst ein ca. 9,2 ha großes Gebiet. Der Geltungsbereich endet in der Mitte der Seebadallee und erstreckt sich weiter in südliche Richtung. Er umfasst neben der an der Seebadallee gelegenen Bebauung die rückwärtigen bereichsweise großflächigen Gärten bis zu den angrenzenden Ackerflächen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Größe durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. Entlang der Seebadallee besteht eine Mischung aus Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Gemeinbedarf und Gewerbe. Über das Plangebiet verteilt kommen nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, freiberuflich Tätige sowie Gewerbetreibende vor.

Die Bebauung ist durch eine offene Bauweise mit Einzel- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt, die überwiegend 1- bis 3-geschossige sind. Bei einer Vielzahl dieser Gebäude ist das obere Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet.

Während im östlichen Geltungsbereich die rückwärtigen Gartenbereiche noch eher großflächige vorhanden sind, wurden im westlichen Geltungsbereich bereits diverse Grundstücke geteilt und in „zweiter Reihe“ bebaut.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze endet hinter den Anliegergrundstücken an der Puschkinstraße. Ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen wurde die dort gelegene Kirche, die unter Denkmalschutz steht. An der Puschkinstraße befindet sich neben einer öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz.

Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze durch das Flurstück 346 der Flur 11 in Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1314 der Flur 11 zur Seebadallee. Hier ist durch den festgesetzten Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ die Grundlage für eine Straßenanbindung von der Seebadallee zum südlich gelegenen Bahnübergang an der Pramsdorfer Straße geschaffen worden.

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 15-1 wurde zu Beginn des Verfahrens vorerst erweitert. Aufgrund eines weiteren Beschlusses (28.02.2022 Hauptausschuss [BV/2022/492]) fand eine erneute Änderung und Verkleinerung statt. Die südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

## **Festsetzungen**

Entsprechend dem derzeitigen Charakter des Gebiets und der städtebaulichen Zielsetzung, diesen zu erhalten werden drei Baugebiete voneinander abgegrenzt: Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Puschkinstraße und Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2) an der Seebadallee.

Die Ausweisung der Urbanen Gebiete ermöglicht eine Nutzungsmischung von Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben sowie von Wohnnutzungen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Es soll gewährleistet werden, dass damit die Schaffung eines Rahmens für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung und die Sicherung eines belebten Ortszentrums umgesetzt werden kann. Das Allgemeine Wohngebiet an der Puschkinstraße dient vorrangig dem Wohnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet und von 0,4 in den Urbanen Gebieten bestimmt. Dabei leitet sich das Maß im Wesentlichen von der derzeitigen Bestandssituation ab bzw. kann damit eine behutsame Entwicklung ermöglicht werden.

Auch die Geschossigkeit wird aus dem Bestand abgeleitet, so dass für die Urbanen Gebiete drei Geschosse und für das Allgemeine Wohngebiet zwei Geschosse festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt bzw. innerhalb der Gebiete in Form von Baufenstern festgesetzt.

Die bestehenden Verkehrsflächen werden weitestgehend in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Puschkinstraße auf dem „Platz der Deutschen Einheit“ werden in ihrem Bestand geschützt (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „sonstige Grünfläche“).

Im südwestlichen Geltungsbereich werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Dies stellt im Wesentlichen eine bestandsorientierte Festsetzung dar. Die Grünflächen sind gemäß Leitbild Flächennutzungsplan Bestandteil des übergeordneten Grünzugs „Rangsdorfer See – Machnower See“.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine private Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Parkplätze“ festgesetzt.

Als Grünfestsetzungen werden eine Mindestbegrünung für Baumpflanzungen und die Wasser- bzw. Luftdurchlässigkeit für Fußwege und Pkw-Stellplätze aufgenommen.

### **1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Der Gesamtgeltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,2 ha. Er dient weit überwiegend der Sicherung und Qualifizierung des Bestandes. Es wird also entweder der Bestand festgesetzt oder Entwicklungsmöglichkeit im südlichen Geltungsbereich im Übergang zur Feldflur geschaffen.

Folgende Flächenanteile sind gemäß Bebauungsplan (Juli 2024) vorgesehen:



**Tabelle 5: Flächenbilanz für den gesamten Geltungsbereich**

	Fläche in m²
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>92.283 (≈ 9,2 ha)</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	10.146
<b>Urbane Gebiete</b>	47.495
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	932
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	5.722
<b>Private Grünfläche</b>	15.374
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	10.593
<b>Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg</b>	927
<b>Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze</b>	1.094

## **2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung**

### **Bauplanungsrecht**

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>8</sup> sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

---

<sup>8</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert.

Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>9</sup> (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz<sup>10</sup> (BbgNatSchAG). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

---

<sup>9</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

<sup>10</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

### Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 10 bis 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

### Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Von den Verboten kann gemäß Abs. 3 des Gesetzes auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden.

### Alleenschutz

Gemäß § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz. Diese dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört,

beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Vom Schutz kann gemäß Abs. 2 des Gesetzes unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme zugelassen werden.

### Baumschutz

Die Gemeinde hat eine eigene Satzung zum Schutz der Gehölze. Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Rangsdorf.<sup>11</sup>

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m geschützt, Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen. Außerdem stehen Bäume mit einem geringeren Stammumfang unter Schutz, wenn sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

Obstgehölze sind nicht geschützt. Ausnahmen sind Walnussbäume, Esskastanien und Vogelkirschen. Ebenfalls nicht geschützt sind Eschenahorn, Stechfichte und Spätblühende Traubenkirsche. Bäume und Sträucher innerhalb von Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz oder in Baumschulen stehen ebenfalls nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Geschützt sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Dies bezieht sich auch auf den Wurzel- bzw. Kronenbereich. Fachgerechte Pflege und unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr von Gefahr sind nicht verboten.

In § 6 der Baumschutzsatzung wird das Vorgehen bei Bauvorhaben geregelt. Sind geschützte Bäume bei einem Neubauvorhaben betroffen, muss parallel zur Baugenehmigung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 des Gesetzes eingereicht werden.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Das Ersatzverhältnis ist entsprechend der Stammumfänge in 1,30 m Höhe von 1 : 1 bis 1 : 3 gestaffelt.

### **Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BbodSchG)<sup>12</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Wie bereits im Absatz Bauplanungsrecht ausgeführt, ist der Schutz des Bodens auch in § 1a Abs. 2 des BauGB verankert (s.o.).

---

<sup>11</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 30.06.2020.

<sup>12</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

## **Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>13</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Analog zum WHG regelt in Brandenburg das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)<sup>14</sup> die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und den Schutz der Gewässer, die Unterhaltung und den Ausbau der Gewässer und den Schutz vor Hochwassergefahren (§ 1 Abs. 1 BbgWG).

### Umgang mit Niederschlagswasser

§ 46 Abs. 2 WHG gestattet die erlaubnisfreie Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, wenn dazu eine entsprechende Rechtsverordnung vorliegt.

Das brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht in § 54 Abs. 4 vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Nach BbgWG können die Gemeinden durch eine kommunale Satzung Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser treffen. Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über eine Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser<sup>15</sup>. Danach sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen. In Fällen, in denen die örtlichen Gegebenheiten dies nicht ermöglichen bzw. unzumutbare Aufwendungen notwendig sind, kann die Gemeinde einer anderen Art der Entsorgung zustimmen.

### Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer ist gemäß § 38 WHG der Gewässerrandstreifen im Außenbereich in einer Breite von 5 m vor Beeinträchtigungen geschützt.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich i. d. R. ab der Linie des Mittelwasserstandes. Im Gewässerrandstreifen sind bestimmte Handlungen verboten, wie z. B. das Entnehmen standortgerechter Bäume und Sträucher und das Pflanzen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher.

---

<sup>13</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

<sup>14</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14)

<sup>15</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

Gemäß § 77a BbgWG kann die oberste Wasserbehörde in Brandenburg entsprechende Randstreifen festsetzen, wenn sich hierfür eine Erforderlichkeit ergibt, weil insbesondere der „gute Zustand“ nicht anders erreicht werden kann.

## **Immissionsschutz**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)<sup>16</sup> ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie<sup>17</sup> verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-, Fluglärm u. a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt.

Für das Land Brandenburg wurde der Untersuchungsraum durch die Kartierungspflicht der Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr definiert. Vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden strategische Lärmkarten im Rahmen der Lärmaktionsplanung erstellt.

Im Jahr 2017 wurde die Kartierung der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen fortgeschrieben. Rangsdorf gehört zu den Gemeinden, in denen die Lärmkartierung Betroffenheit durch Lärmbelastungen über den Grenzwerten der Richtlinie 2002/49/EG/ des europäischen Parlamentes und des Rates vom 25.06.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm ergeben hat. Die Gemeinde war daher verpflichtet, einen

---

<sup>16</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

<sup>17</sup> Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002, in Kraft seit 18.07.2002.

Lärmaktionsplan (LAP) aufzustellen. Dieser wurde 2015 beschlossen und 2018 erstmals aktualisiert.

Nach dem auf den strategischen Lärmkarten des Landes basierenden Lärmaktionsplan soll dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden. Dies ist auch für die vorliegende Planung zu beachten.

Als relevante Lärmquellen für die Gemeinde Rangsdorf, die auch den Geltungsbereich tangieren, werden die Bundesautobahn 10, die Bundesstraße 96 und auch der Flughafen Berlin-Schönefeld genannt. Auch die Kienitzer Straße gilt als relevante Lärmquelle, da ein großer Teil des gemeindeinternen Verkehrs zu Autobahn und Bundesstraße über sie abgewickelt wird (> 10.000 Kfz/d).

Östlich verläuft parallel zum Geltungsbereich die Bahnstrecke Berlin-Dresden. Sie gehört zu den wesentlichen Lärmquellen für das Plangebiet.

Weitere Hinweise zum Lärm bzw. die Auswertung der für den Geltungsbereich angefertigten schalltechnischen Untersuchung finden sich in Kapitel 3.2.1 Schutzgut Mensch.

### **Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele für das Land Brandenburg. Die schutzbezogenen Zielkonzepte beziehen sich für Rangsdorf bzw. den Geltungsbereich auf die naturräumliche Region „Mittlere Mark“. In diesem Naturraum konzentrieren sich die Erhaltungs- und Entwicklungsziele auf das Netz der Niederungen, die die mittelbrandenburgischen Platten durchziehen. Aufgrund der südlich von Berlin ausgehenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung ist die konsequente Sicherung zusammenhängender Landschaftsräume eine Hauptaufgabe.

### **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming**

Der Landschaftsrahmenplan untersetzt auf der Ebene der Landkreise das Landschaftsprogramm Brandenburg. Er soll die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung liefern. Rechtsgrundlage für den Landschaftsrahmenplan sind § 10 des BNatSchG sowie § 4 des BbgNatSchAG. Für den Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes werden im Folgenden die wichtigsten landschaftsräumlichen Entwicklungsziele dargestellt.

Maßgeblich ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming von 2010.<sup>18</sup>

Als Entwicklungsziele werden für die Siedlungsgebiete eine Aufwertung und der Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen genannt.

Für die südlich an den Siedlungsraum angrenzenden Ackerflächen wird eine in der Priorität nachrangige Aufwertung empfohlen. Als Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbildbezogene Erholung steht der Erhalt dieser Flächen in den Vordergrund. Auch aufgrund der hohen Grundwasserneubildung sowie der hohen bis sehr hohen Ertragsfähigkeit sollte für die Ackerflächen ein Erhalt angestrebt werden.

In der Straße Seebadallee ist die Allee zu erhalten. Auch die Allee in der Puschkinstraße ist zu erhalten.

---

<sup>18</sup> LRP - Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010): Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal.



## **Landschaftsplan Rangsdorf**

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Rangsdorf<sup>19</sup> stellt für den Geltungsbereich Siedlungsgebiet dar, welches zum Dorfanger bzw. zur historischen Ortsbereich zu zählen ist.

Ein kleiner Teilbereich in der zweiten Reihe ist als Gartensiedlungsbereich mit einem hohen Baumanteil charakterisiert.

Geprägt wird es durch die Allee an der Seebadallee, die es zu erhalten gilt. Erhalt und Lückenschluss ist auch für die Allee in der Puschkinstraße vorgesehen. Zudem befindet sich im südlichen Geltungsbereich parallel zum Meliorationsgraben eine Baumreihe, die es ebenfalls zu erhalten und wenn nötig aufzufüllen gilt.

Das Ackerland (gemäß guter fachlicher Praxis) ist als Biotopverbundsfläche geplant.

Für den Entwässerungsgraben wird eine naturnahe Gestaltung empfohlen.

In der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes<sup>20</sup> bzw. dem Änderungsbereich „Seebadallee – Südseite / Hinterland“ werden die Hinterlandflächen auf der Südseite der Seebadallee, in Verlängerung der im Westen verlaufenden rückwärtigen Begrenzung, als Wohnbaufläche ausgewiesen statt wie bisher als sonstige Grünfläche. Mit dieser geänderten Ausweisung ist eine städtebauliche Arrondierung des zentralen Bereiches der Gemeinde Rangsdorf beabsichtigt, um in strukturell hervorragender Lage Wohnbaupotenzial zu aktivieren. Der parallel zur Seebadallee verlaufende Grünzug wird durch die Abrundung der Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt.

Die 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes als räumlichen Teilplan (Beschluss-Nummer BV/2022/580) stellt u. a. den Änderungsbereich „ÄF 11 Seebadallee“ dar. Um eine Ansiedlung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe und Betrieben planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die Grundstücke entlang der Seebadallee als gemischte Baufläche dargestellt.

Derzeit wird eine weitere Anpassung des Landschaftsplanes vorbereitet um Widersprüche, die bis dato zwischen Landschaftsplan und Bebauungsplan bestehen, auszuräumen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 19.03.2024 den Beschluss (BV/2024/857) zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf und zur Anpassung des Landschaftsplanes gefasst.

## **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die

---

<sup>19</sup> Gemeinde Rangsdorf (2008): Landschaftsplan; bearb. durch das Büro Stefan Wallmann.

<sup>20</sup> DUBROW GmbH Naturschutzmanagement (2015): Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde Rangsdorf zur 1. Änderung des FNP, Landkreis Teltow-Fläming

Untersuchung eingearbeitet und der aktuelle Umweltzustand in Bestandsbeschreibung und -bewertung dargestellt.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die voraussichtlichen Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bei allen Schutzgütern bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung, da voraussichtlich von der Planung keine über das Gebiet hinausgehenden Auswirkungen ausgehen.

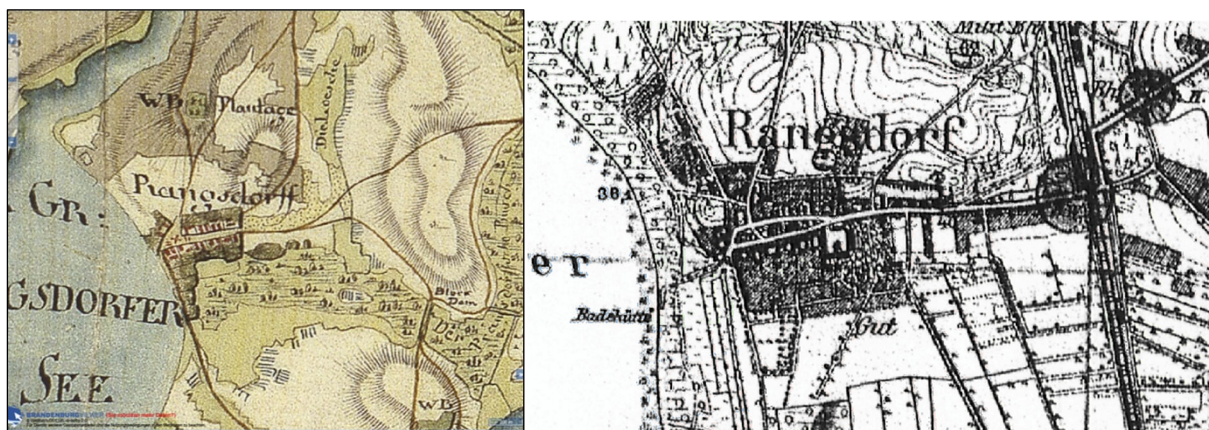
### 3.1.1 Naturraum

Zur Einordnung der nachfolgenden Darstellungen soll zunächst der Naturraum dargestellt werden, weil sich hierdurch die landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Der Raum Rangsdorf liegt in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Der südliche Siedlungsbereich der Gemeinde Rangsdorf, der Rangsdorfer See und der Ortsteil Groß Machnow befinden sich naturräumlich in der Nuthe-Notte-Niederung. Die Teltowplatte weist an ihren Rändern von Rinnen durchzogene Moränenhügel auf. Die südlich angrenzende Nuthe-Notte-Niederung ist durch die überwiegend flachen und feuchten Niederungsflächen der Luchwiesen und den Rangsdorfer See gekennzeichnet. Das Aufeinandertreffen dieser Naturräume im Plangebiet kennzeichnet die landschaftsräumliche Situation auch in der kleinräumigen Betrachtung.

Die historische Besiedelung orientierte sich an diesen naturräumlichen Bedingungen, denn die Hofanlagen des Dorfes wurden auf den höher liegenden Flächen am Rand der Niederung angelegt (siehe folgend: Schmettau-Karte 1767-1787). Die Besiedelung begann in der Nähe des Sees und setzte sich dann im Laufe der Jahre entlang der Straßenachse in östliche Richtung fort (siehe folgend: Karte Deutsches Reich 1902-1948).

**Abbildung 11: Schmettau-Karte 1767-1787 (links), Karte Deutsches Reich 1902-1948 (rechts)**



Quelle: Auszug BrandenburgViewer

In den 1870er Jahren wurde die Eisenbahnverbindung von Berlin nach Dresden gebaut und Rangsdorf erhielt einen eigenen Bahnhof. Durch die gute Verkehrsanbindung inklusive einer guten naturräumlichen Ausstattung mit Rangsdorfer See wurde die Gemeinde zum Ausflugsziel der Berliner und erlebte ein größeres Wachstum. Es wurden Verkaufseinrichtungen, Sitzgelegenheiten und Umkleidekabinen am Strand errichtet. 1929

kaufte die Gemeinde eine große Glashalle in Berlin, die neben dem Freibad errichtet und als „Strand-Casino“ 1.500 Sitzplätze und im Freien davor weitere 5.000 Sitzplätze bot. In der Saison 1930 hatte Rangsdorf über 100.000 Gäste. 1934 wurde das „Strand-Casino“ grundlegend umgestaltet und in Seebad-Casino umbenannt. Besitzer und Betreiber wechselten mehrmals. 1991 kam das Gelände wieder an die Gemeinde Rangsdorf, die es zunächst verpachtete. 1996 musste das Seebad-Casino geschlossen werden. Es wurde nach Jahren des Leerstandes vom jetzigen Besitzer erworben. Er errichtete einen Neubau, der 2000 eröffnet wurde, das heutige Hotel und Restaurant Seebad-Casino.

### **3.1.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

#### Wohnen

Wohnen gehört zu den Hauptnutzungen im Plangebiet. Es kommen insbesondere Einfamilienhäuser mit größeren Gartenflächen vor.

Daneben gibt es diverse gewerbliche Nutzungen bzw. kleinteiligen Einzelhandel wie u. a. Ärztehaus, Apotheke, Frisör, Blumenladen, Bäckerei.

#### Erholung

Der Platz der deutschen Einheit stellt in Verbindung mit dem anschließenden Grünzug und dem integrierten Spielbereich ein Erholungspotenzial im Dorfkern von Rangsdorf bzw. dem Geltungsbereich dar. Neben einzelnen Sitzgruppen steht hier vor allem ein umfangreiches Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen zur Verfügung. Neben Klettergerüsten, Rutschen und Schaukeln gibt es auch zwei Tischtennisplatten und ein umzäuntes Spielfeld, sowie Spieltische und einen Bouleplatz für Ältere.

Der Spielbereich ist weitestgehend mit Bäumen beschattet.

Über die Seebadallee verläuft eine Regionalparkroute als Radwegeverbindung von Potsdam nach Königs Wusterhausen. Die Seebadallee hat auch eine Verbindungsfunktion für Radfahrer von der Ostseite der Bahn in Richtung See und Nachbargemeinden.

Die Gemeinde ist über den Radweg Berlin – Leipzig (entlang B 96) auch an das Fernradweg-Netz angebunden. Dieser Fernradweg ist über die örtlichen, straßenbegleitenden Radwege direkt mit dem Plangebiet verbunden.

#### Gesundheit (Verkehr und Lärm)

Die Seebadallee stellt die Hauptverbindung zwischen der B 96 über den bislang einzigen Bahnübergang zu den westlich der Bahntrasse liegenden Ortsbereichen her. Im Plangebiet ist sie die Erschließungsachse, von hier zweigen die südlichen Erschließungsstraßen ab. Sie bildet gleichzeitig die Hauptverbindung zu den Wohngebieten westlich der Bahn. Die Puschkinstraße, die von der Seebadallee abzweigt, stellt neben der Birkenallee eine wichtige Verbindung Richtung Süden dar.

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich durch Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern. Eine der Hauptquellen von Lärm ist der Verkehr.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005<sup>21</sup> zusammengetragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Seebadallee die am stärksten befahrene Straße. Ein weiterer Hauptverursacher für Verkehrslärm ist die Eisenbahntrasse Berlin-Dresden, in einem Abstand von ca. 30 m östlich des Geltungsbereichs verläuft.

Zur Prüfung, ob Schutzmaßnahmen aufgenommen werden müssen, wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet.<sup>22</sup>

Als relevante Lärmquellen werden Anlagenlärm, Verkehrs- sowie Schienenverkehrslärm voneinander unterschieden.

Relevante Lärmentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches gehen insbesondere vom Parkplatz der Sparkasse Rangsdorf in der Seebadallee 13 aus, welcher ebenfalls von den Besuchern des Ärztehauses genutzt wird.

Von außerhalb wirkt der Edeka-Markt in der Goethestraße 1 hier insbesondere der zum Geltungsbereich ausgerichtete Parkplatz und die Einkaufsboxen auf den Geltungsbereich ein.

Des Weiteren befindet sich in der Seebadallee 36 und 37 gegenüber dem Geltungsbereich ein Optiker und eine Physiotherapie mit angeschlossenem Parkplatz, von dem ebenfalls Lärmimmissionen ausgehen. Auch die Immissionen des Parkplatzes der Gemeindeverwaltung Rangsdorf, der ebenfalls von der Fahrschule Henning benutzt wird, wirken sich auf den Geltungsbereich aus.

Auch die Geräuscheinwirkungen durch den Spielplatz an der Puschkinallee wurden mit in die Beurteilung aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich eine schalltechnische Verträglichkeit des Spielplatzes vorliegt.

An den weiteren genannten Immissionsorten ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags im Plangebiet. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) im MU und 55 dB(A) im WA im Tageszeitbereich vollständig eingehalten. Auf eine Darstellung des Nachtzeitbereichs wird verzichtet, da der Anlagenlärm nachts in keinem relevanten Ausmaß stattfindet. Schallschutzmaßnahmen sind bezüglich des Anlagenlärms daher nicht notwendig.

Beim Straßenverkehrslärm werden neben der Seebadallee auch die Bundesautobahn 10 und die Bundesstraße 96 mitberücksichtigt. Außerdem geht in die Berechnung auch der neu zu bauende Nord-Süd-Verbinder (parallel zur Bahntrasse) mit ein. Auch der Schienenverkehrslärm wird in die Betrachtung einbezogen.

Im Tages- und Nachtzeitraum ergeben sich entlang der Seebadallee sowie im östlichen Bereich des Bebauungsplans deutliche Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Maximal werden dabei Überschreitungen im MU von 10 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts im Bereich der Seebadallee 1 (Kreuzungsbereich Seebadallee / Bahntrasse) erreicht. An der östlichen Bebauungsplan-Grenze entlang der Bahntrasse werden im Tages- sowie im Nachtzeitbereich

---

<sup>21</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

<sup>22</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf, 2. Juli 2024

Beurteilungspegel von über 70 dB(A) erreicht. Auch im WA ergeben sich deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden OW von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um mehr als 10 dB(A). Die in der Rechtsprechung angewandten absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden somit in Teilbereichen, vorwiegend im östlichen Bereich des Plangebiets, überschritten. Dabei sind im Wesentlichen die Geräuscheinwirkungen der Bahntrasse maßgebend.

Weitere Aussagen insbesondere zu den Auswirkungen befinden sich in Kapitel VI.3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Bei dem Rangsdorfer See handelt es sich um ein bedeutendes Brut- und Nahrungsgebiet diverser Vogelarten. Seine Ufer sind zudem Rastplatz für ziehende Vogelarten wie Kraniche und nordische Gänse. Die Einflugbahnen beider Arten verlaufen direkt über den Geltungsbereich.<sup>23</sup>

Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung von Flächen die Eingriffe bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Fauna (Schutzgut Tiere) notwendig. Im Jahr 2021 wurde dazu für den Geltungsbereich eine Potenzialanalyse<sup>24</sup> erarbeitet. Am 18. November 2021 wurde dazu das Bebauungsplangebiet in der Zeit von 10.20 bis 12.40 Uhr systematisch abgelaufen. Auf der Grundlage vorhandener Lebensräume sowie Habitatstrukturen erfolgt die Einschätzung des Potenzials der im Bebauungsplangebiet möglicherweise Ansiedlungs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten findenden geschützten Arten. Diese Potenzialanalyse wurde im Jahr 2022 durch eine methodische Kartierung<sup>25</sup> konkretisiert.

Zwischen dem 20. April und 29. August 2022 erfolgten 12 Kartierungen bzw. Begehungen des Untersuchungsgebietes an 10 Tagen. Eine Begehung der eingezäunten Grundstücke fand nicht statt. Eine Übersicht der Tage zeigt folgende Tabelle.

**Tabelle 6: Aufstellung der Begehungstage, -zeiten und Witterung**

Datum	Uhrzeit	Wetter	Erfassungen
20. April	06.30 bis 07.45 Uhr	7°C, sonnig, bewölkt, leichte Brise	Brutvögel
05. Mai	06.35 bis 08.05 Uhr	7°C, bewölkt, windstill, feucht – nach Regen	Brutvögel
	13.00 bis 14.35 Uhr	18°C, sonnig, bewölkt, windstill	Zauneidechse
16. Mai	08.55 bis 10.20 Uhr	14-19°C, sonnig, Schleierwolken, leichte Brise	Brutvögel Zauneidechse
23. Mai	09.45 bis 11.35 Uhr	17-19°C, sonnig, Schleierwolken, leichte Brise	Brutvögel Zauneidechse
31. Mai	16.45 bis 17.50 Uhr	18°C, sonnig, stark bewölkt, leichter Zug	Zauneidechse
03. Juni	06.10 bis 07.30 Uhr	14°C, sonnig, bewölkt, leichte Brise	Brutvögel
	14.45 bis 16.20 Uhr	24°C, sonnig, klar, leichte Brise	Zauneidechse

<sup>23</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 7 Fauna

<sup>24</sup> Scharon, Jens (2021): Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für das Bebauungsplangebiet „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming

<sup>25</sup> Scharon, Jens (2022): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplanes 15-1 „Südlich Seebadallee“ in Rangsdorf in der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming – Berlin, Oktober 2022

Datum	Uhrzeit	Wetter	Erfassungen
24. Juni	06.10 bis 07.30 Uhr	20°C, klar, sonnig, mäßige Brise	Brutvögel
28. Juli	08.50 bis 10.20 Uhr	18-20°C, sonnig, Schleierwolken, windstill	Zauneidechse
22. August	12.45 bis 14.10 Uhr	23°C, bedeckt bis stark bewölkt, leichte Brise	Zauneidechse
29. August	14.35 bis 15.45 Uhr	21°C, sonnig, bewölkt bis stark bewölkt, leichte Brise	Zauneidechse

## Fledermäuse

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Bäume und Gebäude auf ihre Quartiereignung eingeschätzt.

Fledermäuse können vielfältige Strukturen an Gebäuden und Bäumen als Quartiere nutzen. Die vorhandenen Altbäume weisen teilweise Baumhöhlen auf, was u. a. durch das Vorkommen verschiedener Höhlenbrüter bestätigt wird (siehe Brutvögel). Das betrifft vor allem die Bestände entlang der Puschkinstraße und auf dem Grundstück der Katholischen Kirche im Westen.

Fledermausuntersuchungen<sup>26</sup> der westlich angrenzenden Gebiete erbrachten Nachweise verschiedener Fledermausarten: Zwergfledermaus (häufig), Großer Abendsegler (häufig), (Braunes) Langohr (Einzelnachweis), Breitflügelfledermaus (kontinuierliche Nachweise), Mückenfledermaus (wenige Nachweise), Fransenfledermaus (Einzelnachweis), Wasserfledermaus (wenige Nachweise), Rauhautfledermaus (Einzelnachweis).

## Brutvögel

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte während 6 Begehungen im Zeitraum vom 20. April bis 24. Juni 2022 in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. Beschriebene Methode der Revierkartierung. Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester und Niststätten an Gebäuden in Tageskarten eingetragen. Auch während der Erfassung anderer Artengruppen wurde auf revieranzeigende Merkmale geachtet und im Falle eines Neunachweises notiert.

Im Zuge der Kartierungen wurden 23 Arten als Brutvögel innerhalb des Bebauungsplangebietes erfasst. Es wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen. In die Vorwarnliste des Landes Brandenburg sind die im Gebiet nistenden Arten Feldsperling, Girlitz und Grauschnäpper eingestuft. Der Star gilt in Deutschland als gefährdet. In den südlich angrenzenden Ackerflächen wurden keine charakteristischen Feldvögel, wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) nachgewiesen.

---

<sup>26</sup> Scharon, Jens (2021): Faunistischer Fachbeitrag für die Teilflächen MU 4 und WA 3 des Bebauungsplangebietes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ in der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming. i. A. Gemeinde Rangsdorf



**Tabelle 7: Auflistung der nachgewiesenen und potenziellen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung**

	Arten		Stat us	Trend	Nist- ökologi e	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dtsh. Name	wiss. Name				§ 7 VRL	§ 44 Abs. 1 <sup>1)</sup>		Rote-Liste BB	D
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	4	+1	Ba	§	1	1		
2.	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	2	+1	Ba	§	1	1		
3.	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	1	+1	Hö	§	2a	3		
4.	Sumpfbeise	<i>Poecile palustris</i>	1	+2	Hö	§	1	1		
5.	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	> 3	+1	Hö	§	2a	3		
6.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	> 7	+1	Hö	§	2a	3		
7.	Mönchsgrasmück e	<i>Sylvia atricapilla</i>	3	+2	Bu	§	1	1		
8.	Klappergrasmück e	<i>Sylvia curruca</i>	2	-1	Bu	§	1	1		
9.	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	1	+1	Hö	§	2a	3		
10.	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	1	-1	Hö/Ni	§	2a	3		
11.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	> 5	-1	Hö	§	2a	3		3
12.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	4	0	Bu	§	1	1		
13.	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	1	-1	Ni	§	2a	3	V	V
14.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1	+1	Bo	§	1	1		
15.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	2	0	Bo	§	1	1		
16.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	-1	Ni	§	2a	3		
17.	Gartenrotschwan z	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2	0	Hö/Ni	§	1	1		
18.	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	> 10	0	Hö	§	2a	3		
19.	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	> 3	-1	Hö	§	2a	3	V	V
20.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1	-1	Ni	§	2a	3		
21.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	6	-1	Bu	§	1	1		



	Arten		Stat us	Trend	Nist- ökologi e	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dtsh. Name	wiss. Name				§ 7 VRL	§ 44 Abs. 1 <sup>1)</sup>		Rote-Liste BB D	
22.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	2	-2	Ba	§	1	1		
23.	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	2	-2	Bu	§	1	1	V	

#### Status

1 Brutvogel / Anzahl der Reviere

#### Trend nach RYSLAVY et al. (2011)

0 = Bestand stabil  
Trend zwischen +20% und +50%  
-1 = Trend zwischen -20% und -50%  
+2 = Trend > +50%  
-2 = Trend > -50%

#### Nistökologie

Ba - Baumbrüter  
Bu - Buschbrüter  
Bo - Bodenbrüter  
Hö - Höhlenbrüter  
Ni - Nischenbrüter

#### Schutz nach BNatSchG u.

##### Vogelschutzrichtlinie (VRL)

§ - besonders geschützte Art  
§§ - streng geschützte Art  
I - Art in Anhang I der EU-  
Vogelschutzrichtlinie (VRL)

#### Rote-Liste

BB – Brandenburg (RYSLAVY et al. 2019)  
D – Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2021)  
V – Art der Vorwarnliste

#### Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:

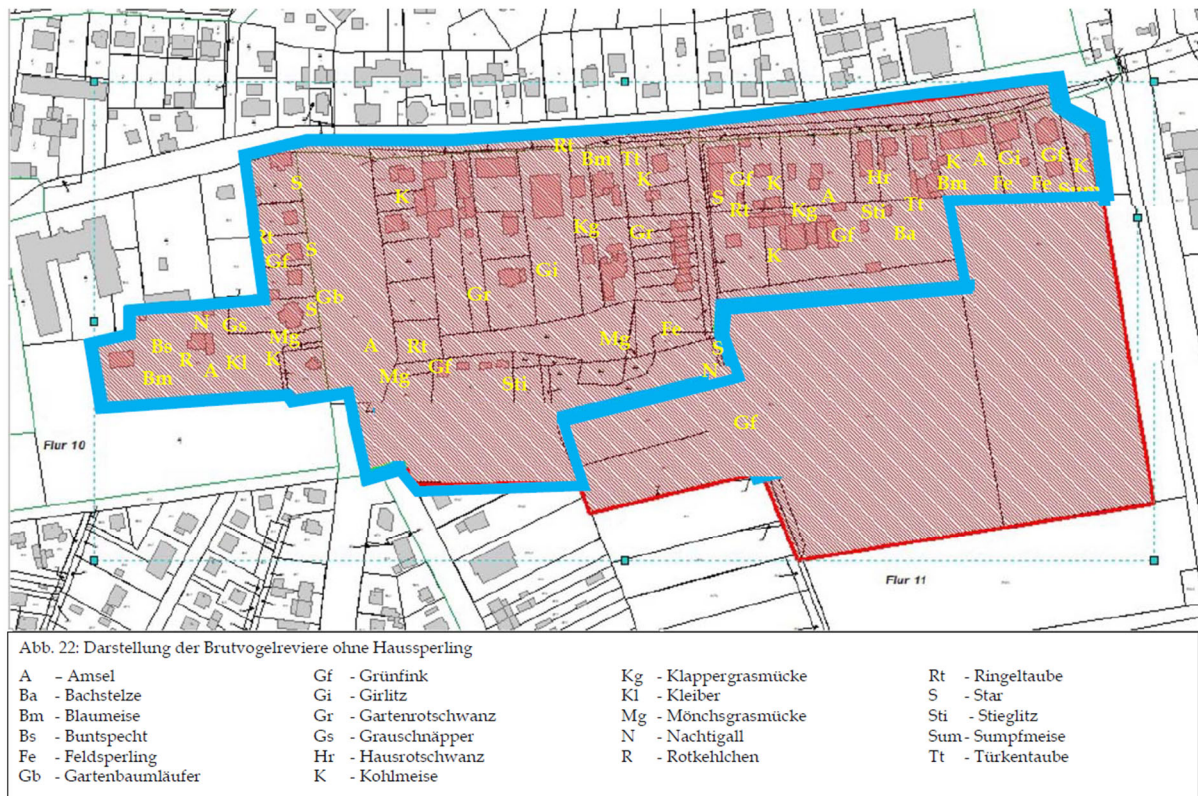
1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz  
2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

#### Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode  
2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte  
3 = mit der Aufgabe des Reviers

Folgende Abbildung zeigt die Lage der Brutvogelreviere (außer die des Haussperlings):

## Abbildung 12: Brutvogelreviere



*rote Linie = Untersuchungsbereich gemäß Beauftragung faunistische Kartierung (nicht gleichbedeutend mit dem Geltungsbereich [blaue Linie])*

Das Artenspektrum entspricht dem der Siedlungsgebiete. Es kommen neben einigen spezialisierten Arten vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor. Viele Arten besiedeln neben gehölzreichen Siedlungsgebieten auch die in der Lebensraumausstattung oft vergleichbaren Parkanlagen, Friedhöfe sowie Wälder.

Neben in Brandenburg einen gleichbleibenden und zunehmenden Brutbestand aufweisenden Arten zeigt ein Großteil der Siedlungsgebiete besiedelnden Arten inzwischen einen rückläufigen Bestandstrend in Brandenburg.

## Reptilien (hauptsächlich Zauneidechse)

Die Suche nach Reptilien, vor allem der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), erfolgte sechsmal bei warmer ( $> 18^{\circ}\text{C}$ ) und sonniger Witterung. Die Erfassungen erfolgten in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von SCHULTE et al. (2015), HACHTEL et al. (2009) sowie SCHNEEWEIß et al. (2014). Die Nachsuchen erfolgten temperaturabhängig ab einer Mindesttemperatur von  $18^{\circ}\text{C}$  und keiner höheren als ca.  $25^{\circ}\text{C}$  Lufttemperatur. Als Nachweismethode kam insbesondere das gezielte Abgehen geeigneter Bereiche zur Anwendung. Hier konzentrierte sich die Begehung auf einen Trockenrasen im Südosten (mit der neuen Grenzziehung befindet sich diese Fläche jetzt außerhalb des Geltungsbereiches) sowie die Säume entlang der Wiesen und Grundstücke im Süden des Bebauungsplangebietes.

Die Privatgrundstücke mit ihren Ziergärten entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse.

Es erfolgte kein Nachweis der Art. Als Gründe für ein Fehlen der Art wird genannt, dass die vorhandenen, als Lebensraum geeigneten Bereiche sind so kleinflächig, dass sie nicht für die Ansiedlung einer fortpflanzungsfähigen Population ausreichen. Zudem halten sich regelmäßig Katzen im Außenraum auf. Katzen stellen Prädatoren (Fressfeinde) von Reptilien dar und können vor allem kleine Bestände dezimieren, was bis hin zum Erlöschen eines Vorkommens führt.

Neben den vorhandenen Barrieren in der Umgebung, die eine Besiedelung einschränken (Straßen, Siedlungsgebiete, intensiv genutzte Äcker im Süden), kann eine Besiedelung nur durch die im Osten angrenzende Bahntrasse begünstigt werden.

## **Amphibien**

Während aller Begehungen wurde die Wasserführung des Grabens am Stichweg der Seebadallee geprüft, um diesen auf ein Vorkommen von Amphibien und deren Entwicklungsstadien (Larven, Jungtiere) zu überprüfen.

Der vorhandene Graben führt vor allem nach starken Niederschlägen Wasser, da er auch der Straßenentwässerung der Seebadallee dient. Im Randbereich sind keine Schlenken oder Strukturen vorhanden, die als Laichplätze von Amphibien genutzt werden können. Auch entspricht die strukturelle Ausstattung des kurzen unverrohrten Abschnitts innerhalb des Bebauungsplangebiet nicht denen eines Laichgewässers von Amphibien.

## **Xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie (Eremit)**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich Altbäume, vor allem im westlichen Bereich entlang der Puschkinstraße. Diese wurden nach den in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommenen und daher streng geschützten xylobionten Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) untersucht.

Für den Heldbock wurde nach den für die Art charakteristischen und unverkennbaren Bohrungen und Fraßspuren (Larvengänge) in Borke und Holz von Eichen gesucht. In höheren Bereichen erfolgt die Suche mit einem Fernglas. Zudem wurde nach frischem Mulmauswurf und Käferresten geschaut.

Auch bezüglich des Eremit erfolgte eine Suche im Mulm nach Larvenkot und leeren Puppenhüllen am Stammfuß und nach Käferresten.

Die vorhandenen Alteichen sind nicht vom Heldbock besiedelt. Für eine Besiedelung sind sie noch zu vital und möglicherweise zu isoliert im Verbund mit umliegenden Vorkommen.

Es wurden auch keine weiteren Laubbäume mit Mulmstellen gefunden, die eine Ansiedlung durch den Eremit vermuten lassen.

## **Säugetiere (hier insbesondere Igel)**

Gärten, mit ihrer teilweise deckungsreichen Bodenvegetation, den Hecken und vorhandenen Gehölzablagerungen werden regelmäßig vom besonders geschützten Igel (*Erinaceus europaeus*) besiedelt.

### **Abschichtungs-Ausschlussverfahren europarechtlich streng geschützter Arten**

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln), da der vorhandene Graben kein Wasser führte (vgl. auch Aussagen zu Amphibien)
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*),
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*),
- Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen (*Formica spec.*) gefunden.

#### **3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortbedingungen einstellen würde. Dies ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Im Plangebiet stellen die höher liegenden, trockenen (grundwasserfernen) Flächen (und damit auch die historisch zuerst besiedelten Flächen entlang der Seebadallee) potenziell einen Straußgras-Eichenwald im Komplex mit Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald dar.<sup>27</sup> Der südlich an die Bebauung anschließende Bereich würde von einem Drahtschmielen-Eichenwald im Komplex mit Straußgras-Eichenwald eingenommen.

Es ist naheliegend, dass die aktuelle Vegetation in bebauten Ortsbereichen i. d. R. von der natürlichen Vegetation abweicht. D. h. in den bebauten, genutzten Flächen kann sich die natürliche Vegetation nicht entwickeln.

#### **Biotopkartierung**

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustandes erfolgte im November 2021 eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs (2011)<sup>28</sup> mit einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang).

Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der Seebadallee. Die Seebadallee zieht sich von der Bahnquerung Rangsdorf kommend von Ost nach West durch den Ort und gehört zu den HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN Rangsdorfs. Zur Erschließung gehören zudem ein Fuß- und Radweg, verschiedene Parktaschen und diverse Bereiche mit Fahrradbügeln.

---

<sup>27</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 5 PVN

<sup>28</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam.

Die an die Seebadallee angrenzende Bebauung besteht aus verschiedenen Wohngebäuden mit diversen Nebenanlagen (Garagen, Gartenhäuser, Carports). Insbesondere in direkter Nähe zu Bahnhof und Rathaus besteht zudem ein hoher Anteil an gewerblicher Nutzung und kleinteiligem Einzelhandel wie Ärztehaus, Apotheke, Friseur, Blumenladen und Bäckerei.

Auch eine Sozialstation – Tagespflege sowie das „Haus der Familie“ befinden sich an der Seebadallee. Ein Gebäude direkt an dieser Hauptstraße gelegen ist sanierungsbedürftig und derzeit ohne Nutzung.

Den Geltungsbereich nördlich begrenzend führt die Seebadallee als Stichstraße Richtung Süden und erschließt hier weitere Grundstücke auf denen Doppelhäuser mit schmalen langgestreckten Gartenflächen entstanden sind. Zwischen dieser Sticherschließung und der Puschkinstraße wurden einige Wohngebäude in den hinteren Gartengrundstücken in der sogenannten zweiten Reihe errichtet. Sie werden von der Seebadallee über schmale Erschließungswege erschlossen.

Vor einem Großteil der Gebäude befindet sich entlang der Seebadallee ein ca. 5 bis 6 m breiter Vorgarten. Der überwiegende Teil der Gartenflächen liegt hinter den Häusern Richtung Süden.

Die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen beschränkt sich oftmals auf Rasen und einige Strauchflächen. Dabei sind überwiegend nicht heimische, immergrüne Nadelgehölze zum Einsatz gekommen. Auch bei den Baumarten überwiegen die Nadelgehölze. Es kommen Douglasien, Fichten oder Blaufichten vor.

Überschlägig betrachtet haben die Gartenflächen jedoch auch einen relativ hohen Versiegelungsanteil, da in den hinteren Grundstücksteilen großflächige Höfe bestehen oder die ebenfalls im hinteren Grundstücksteil gelegenen Garagen über versiegelte Wege erschlossen werden.

Einige Nutzer, wie z. B. die Sparkasse, bieten ihren Kunden großflächige Parkmöglichkeiten an, die vor und hinter dem Gebäude angeordnet sind. Auch hier handelt es sich um größere zusammenhängende, versiegelte Flächen.

Der Biotoptypenplan stellt hier dennoch Ziergarten dar, da die Flächen nicht eingemessen waren.

Seebadallee Ecke Puschkinstraße liegt der „Platz der Deutschen Einheit“: eine kleine Grünanlage mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen und einer Boule-Bahn.

Im weiteren Verlauf der Grünfläche des „Platzes der Deutschen Einheit“ erstreckt sich parallel zur Puschkinstraße ein Spielplatz. In Rasenflächen eingebettet befinden sich unterschiedliche Spielmodule wie ein eingezäunter Bolzplatz, ein Tischtennisplatz, eine Schaukel sowie ein Klettergerüst. Die Spielanlage ist weitestgehend mit locker stehenden Bäumen beschattet.

Zwischen Spielplatz und Gartenflächen liegen einige Grundstücke, die derzeit ohne Nutzung mit einer ruderalen Vegetation bewachsen sind.

Auf der westlichen Straßenseite der Puschkinstraße schließen wieder Wohngebäude an. Hier befindet sich ebenfalls die katholische Kirche, die unter Denkmalschutz steht.

Im südlichen Geltungsbereich Nähe Puschkinstraße liegt ein Gartengrundstück mit 4 kleineren Gebäuden. Die Nutzung wurde offenbar vor kurzem aufgegeben, da die Gartenflächen eher devastiert aussahen.

Zwischen den Privatgärten und der Ackerfläche befindet sich westlich der Stichstraße Seebadallee eine Frischwiese, die einer Mahd unterliegt.

An die Gartenflächen schließt sich südlich (kleinflächig innerhalb und direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches) landwirtschaftliche Nutzung an.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend nahe der Bahnlinie gelegen, befand sich zum Zeitpunkt der Kartierung ein Übergangswohnheim in modularer Containerbauweise, wie es auch an der Puschkinstraße Ecke Kurparkring, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, errichtet wurde.

An den Geltungsbereich grenzt direkt eine Fläche an, die nicht ackerbaulich genutzt wird. Hier hat sich aus einem ruderalen Halbtrockenrasen ein silbergrasreicher Pioniergras entwickelt, der zu den gesetzlich geschützten Biotopen (nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. mit § 30 BNatSchG) gezählt werden könnte. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotopes führen können, sind verboten. Gemäß § 30 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz gilt dies jedoch nicht für gesetzlich geschützten Biotope, die während der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind, wenn die Wiederaufnahme einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb von zehn Jahren nach Beendigung der Teilnahme am betreffenden öffentlichen Programm erfolgt. Die Fläche zählt zu den staatlich geförderten Stilllegungsflächen. Dementsprechend hängt es von der zeitlichen Dimension und der Folgenutzung ab, ob sich der gesetzliche Schutzstatus auf diese Fläche erstreckt und ist dann im Einzelfall zu prüfen. Der Bebauungsplan bereitet derzeit keine Beeinträchtigung dieser Fläche vor.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen werden von einem Entwässerungsgraben (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches) durchzogen, der zum Zeitpunkt der Kartierung nur an wenigen Stellen wasserführend war. Die Böschungen sind mit ruderalen Hochstauden und einigem Schilfbewuchs bestanden. Auf der westlichen Seite stehen Gehölze, wie einige jüngere Eichen. Richtung Seebadallee befindet sich ein Gehölzbestand mit Altbäumen bestehende aus Silber-Pappeln und einer Silber-Weide.

**Tabelle 8: Vorgefundene Biotoptypen im Geltungsbereich und Umgriff**

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung
<b>Graben</b>		
011332	FGOTT	Graben, nur stellenweise wasserführend, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet
<b>ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren</b>		
03190	RRX	sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen
03210	RSC	Landreitgrasfluren
03229	RSAA	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen
03249	SRBX	sonstige ruderales Staudenfluren
<b>Gras- und Staudenfluren</b>		
05111	GMW	Frischweide
05112	GMF	Frischwiese
051211	GTSC	silbergrasreiche Pionierfluren
05162	GZA	artenarmer Zierrasen

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung
051622	GZAG	artenarmer Zierrasen mit locker stehenden Bäumen
<b>Alleen, Baumreihen, Baumgruppen</b>		
071411	BRAG	Allee, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
07152	BEA	sonstiger Solitärbaum
07153	BEG	einschichtige oder kleine Baumgruppe
071321	BHBH	Hecke, von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Baumarten
071323	BHBN	Hecke, von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend nicht heimische Baumarten
<b>Acker</b>		
09134	LIS	intensiv genutzter Sandacker
<b>Biotop der Grün- und Freiflächen</b>		
101011	PFPK	Grünanlagen unter 2 ha
10111	PGE	Garten
10201	PDB	Spielplatz mit Gehölzen
<b>Bebaute Gebiete, Sonderflächen</b>		
12261	OSRZ	Einzelhausbebauung mit Ziergarten
12830	OKS	sonstige Bauwerke (modulare Flüchtlingsunterkunft)
12830	OKS	sonstige Bauwerke (Gewächshäuser)
12310	OGG	Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen in Betrieb
12310	OGB	Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen (Brache)
12812	OKBK	Kirche
<b>Verkehrsflächen</b>		
12612	OVSB	Straßen mit Asphaltdecke
12643	OVPV	Parkplatz, versiegelt
12654	OVVV	Weg / Fläche, versiegelt

### Geschützte Bäume

Die Gemeinde hat eine eigene Satzung zum Schutz der Gehölze. Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Rangsdorf.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 30.06.2020



Geschützte Baumbestände befinden sich innerhalb der Privatgärten, hier auch viele Nadelgehölze und diverse Walnussbäume. Ebenfalls konnten in einigen Gärten Kiefern aber auch Eichen, Linden und Ulmen sowie Kastanien festgestellt werden.

Unter Schutz stehen insbesondere auch die Straßenbäume, die, soweit sie als Allee ausgebildet sind, einem gesonderten Schutzstatus unterliegen.

### Alleen

Die Straßenzüge der Seebadallee und der Puschkinstraße werden beidseitig von Baumreihen begleitet. Diese sind als Alleen gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Bei der Baumart in der Seebadallee handelt es sich um Linden. Neben diversen Altbäumen sind auch Nachpflanzungen getätigt worden. Grundsätzlich sind die Alleebäume in einem überwiegend gesunden Zustand.

In der Puschkinstraße sind vor allem Eschen zu finden, die durch Einzelexemplare von Linden und Spitz-Ahorn durchsetzt ist.

Von der Seebadallee führt in südliche Richtung eine Stichstraße. Diese ist zwar ebenfalls mit Bäumen bestanden, hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Allee.

### **3.1.5 Schutzgut biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Der Wert des Bebauungsplangebietes ergibt sich vor allem auf Grund der Gehölzstrukturen. Diese bieten der Vogelwelt Ansiedlungsmöglichkeiten. Der Anteil der gefährdeter bzw. spezialisierter Arten ist sehr gering. Es handelt sich vorwiegend um Arten gehölzreicher Gebiete bzw. Siedlungsgebiete.

Der Erhalt und die Förderung von Altbäumen, auch Obstbäume, sollten gesichert werden, u. a. als Nistplatz für Höhlenbrüter sowie Quartiere für Fledermäuse.

Zum Biotopverbund<sup>30</sup> liegen für den Geltungsbereich keine Aussagen im Landschaftsrahmenplan vor. Was hier insbesondere auch der am Geltungsbereich entlangführenden Bahntrasse geschuldet ist, die mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 50 Zügen am Tag als Zerschneidungselement mit hoher Wirkung dargestellt ist.

---

<sup>30</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 2 Biotopverbund Teilblatt Nord

### 3.1.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich liegt weder in international noch in national ausgewiesenen Schutzgebieten.

Für den ca. 1.000 m westlich des Geltungsbereiches liegenden Rangsdorfer See sind mehrere Schutzgebiete ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ wird im Bereich durch das Seeufer begrenzt. Insgesamt nimmt das LSG eine Fläche von rd. 18.000 ha ein, erstreckt sich über weite Teile der Landkreise Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald und verläuft um das Siedlungsgebiet von Rangsdorf herum.

Das LSG umfasst eiszeitlich gebildete Landschaftsbereiche mit einem Mosaik aus gewässerreichen, zum großen Teil moorreichen Niederungen. Mit seinen Grundmoränenplatten, Endmoränenerhebungen und einzelnen Dünen zeigt es ein für Mittelbrandenburg charakteristisches Landschaftsbild.

Die vielseitig strukturierte und historische Kulturlandschaft ist geprägt durch einen typischen Wechsel von Äckern, Weiden und sonstigem Offenland mit Wäldern, Gehölzgruppen sowie stehenden und fließenden Gewässern. Das LSG bietet Lebensraum für gefährdete Säugetiere und Amphibien und ist als Brut- und Überwinterungsgebiet für teilweise gefährdete Vogelarten wichtig. Zudem hat es eine besondere Bedeutung für die naturnahe Erholung im Bereich der Ballungsräume Berlin und Potsdam.

Der westliche Bereich des Sees steht mit den Uferflächen bis Jühnsdorf und entlang der Krummen Lanke als NSG „Rangsdorfer See“ unter Schutz. Das NSG liegt vollständig innerhalb des LSG „Notte-Niederung“. Der Abstand zum Geltungsbereich beträgt ca. 1.500 m.

Das NSG „Rangsdorfer See“ nimmt den gesamten westlichen Seeteil ein und reicht weit in die benachbarten Gemarkungen hinein.

Das europarechtliche Vogelschutzgebiet SPA „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (DE 3744-421) wurde ähnlich dem NSG „Rangsdorfer See“ abgegrenzt. Die Uferpartien der Krummen Lanke wurden beim SPA ausgenommen. Das SPA ist vor allem wegen des Vorkommens zahlreicher an Feuchtgebiete und Gewässer gebundener Brutvögel sowie als Durchzugs- und Rastgebiet für Wasservögel von großer Bedeutung.<sup>31</sup> Es kommen außerdem zahlreiche Greifvogelarten vor. Das Gebiet ist gemäß Ramsar-Konvention von nationaler Bedeutung. Am Rangsdorfer See brütet eine Population von Kranichen.

Innerhalb des SPA befindet sich auf einer Halbinsel im südlichen Teil des Sees eine kleine Teilfläche des FFH-Gebietes „Zülowniederung“ (DE 3746-309). Das Gesamtgebiet gliedert sich in vier Teilflächen und hat eine Größe von insgesamt 63 ha. Das Gesamtgebiet stellt einen charakteristischen Ausschnitt der ehemals in der Notte-Niederung verbreiteten, oft kalk- und salzbeeinflussten Wiesen und Gebüsche dar.<sup>32</sup> Das Teilgebiet auf der Halbinsel im Rangsdorfer See ist ca. 2,9 ha groß und ist als Pfeifengraswiese mit kalkreichem, torfigem Boden charakterisiert (LRT 6410). Hier wurden mehrere, vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten festgestellt, für die dieser einer von wenigen verbliebenen Standorten in Brandenburg ist.

---

<sup>31</sup> Kalbe, L.; L. Henschel, L. (2005): Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) Nuthe-Nieplitz-Niederung“, in: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 14 (3,4) 2005, 137-139.

<sup>32</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (2018): Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg, Kurzfassung des Managementplans für das Gebiet Zülow-Niederung, Landesinterne Nr. 626, EU-Nr.DE 3746-309. Potsdam.

### 3.1.7 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,2 ha. Er besteht insbesondere aus den entlang der Seebadallee befindlichen Bebauung, die sich im weiteren Umfeld des historischen Ortskerns befindet. Die meisten Flächen sind mehr oder weniger intensiv genutzt oder bebaut.

Teile des südlichen Geltungsbereiches werden von einer Wiesen- sowie Ackerfläche eingenommen.

Die Erschließung ist weitgehend vorhanden.

### 3.1.8 Schutzgut Boden

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes<sup>33</sup> liegt das Plangebiet am Rand der Teltowplatte, in die sich flache Rinnen eingegraben haben, die in die angrenzende flache Nuthe-Notte-Niederung mit eingelagertem Rangsdorfer See abfließen. Beide Naturräume grenzen im Plangebiet aneinander, was sich insbesondere an der Geologie erkennen lässt. Bei der eiszeitlichen Teltowplatte handelt es sich um Geschiebemergel, in die Sande eingelagert sind. An den Rändern der Rinnen haben sich Talsande angelagert. Diese Bereiche liegen im Gelände einige Meter höher und wurden zuerst für Siedlungen genutzt. Im Geltungsbereich ist hier insbesondere die Bebauung entlang der Seebadallee dazu zu zählen, während die südlich daran angrenzenden Bereiche (Gartenbereiche und Ackerflächen) mit einem niedrigeren Grundwasserflurabstand zu den Moorbildungen mit Nieder- und Anmoor zu zählen sind.

Dabei sind die nördlichen siedlungsgeprägten und höher liegenden Flächen des Geltungsbereichs durch Braunerde charakterisiert, während südlich, grundwassernah als Bodenart Kalkgleye vorherrschen<sup>34</sup>).

Besondere Böden finden sich laut Landschaftsrahmenplan<sup>35</sup> nicht. Das Ertragspotenzial ist natürlicherweise hoch bis sehr hoch.

Die potenzielle Erosionsgefährdung<sup>36</sup> durch Wind ist auf der südlich im Geltungsbereich liegenden Ackerfläche als mittel einzustufen. Der Ackerfläche wird gemäß Fachinformationssystem Boden<sup>37</sup> ein landwirtschaftliches Ertragspotenzial mit einer Bodenzahl von 30 – 50 zugeordnet.

### 3.1.9 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

An den Geltungsbereich schließt ein Meliorationsgraben, der in Nord-Süd-Richtung die landwirtschaftlichen Flächen im Süden quert.

---

<sup>33</sup> LRP – Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 3 Geologie

<sup>34</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 8 Boden

<sup>35</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 9 Besondere Böden

<sup>36</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 10 Erosion

<sup>37</sup> Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Internetzugriff November 2021

An diesen Gräben ist die Entwässerung der Seebadallee bis hin zum Bahnhofsvorplatz angeschlossen.

### Hochwasser

Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) fordert eine Erarbeitung von Gefahren- und Risikokarten im Land Brandenburg. Die Gefahren- und Risikokarten geben Auskunft über Gebiete, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutet werden können. Der Rangsdorfer See ist aber kein Gewässer mit Hochwasserrisiko im Sinne der HWRM-RL.<sup>38</sup>

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet Groß Schulzendorf befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung zum Plangebiet südlich des Rangsdorfer Sees. Ein weiteres Schutzgebiet befindet sich am Langen Berg und liegt in ca. 850 m Entfernung von der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

### Grundwasser

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes<sup>39</sup> ist im Geltungsbereich mit hohen Grundwasserständen und diesbezüglich auch mit einer hohen Grundwassergefährdung zu rechnen.

Während für die höher gelegenen Bereiche an der Seebadallee Flurwasserstände von > 2 bis 5 m angezeigt werden, sinkt der Flurwasserabstand im südlichen Geltungsbereich auf ≤ 2 m.

Für die Grundwasserneubildung werden Werte von 100 – 150 mm für die höher gelegenen Bereiche und für die Ackerflächen 150 – 200 mm / Jahr angegeben. Allerdings sind die Ackerflächen auch mit Entwässerungsgräben bestückt, so dass durch Entwässerung Wasser entzogen wird, das der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung steht.

#### **3.1.10 Schutzgut Luft**

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für das Gemeindegebiet durch den Kfz-Verkehr. Hier sind insbesondere die Trassen entlang der A 10 und der B 96 zu nennen. Bis in den Geltungsbereich strahlen diese Belastungsbänder jedoch nicht aus.

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM<sub>10</sub>) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegen nicht vor. Als relevante Grenzwerte werden für eine Überschreitung von PM<sub>10</sub>- und NO<sub>2</sub>-Konzentration im Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> und eine Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte bei der PM<sub>10</sub>-Konzentration an 35 Tagen pro Kalenderjahr genannt.<sup>40</sup>

Die Überwachung der Luftqualität in Brandenburg erfolgt durch ein automatisches Luftgütemessnetz nach EU-weiten Vorgaben auf Basis einer vom brandenburgischen Umweltministerium bestätigten Konzeption. In Rangsdorf befindet sich keine der Brandenburger Messstationen. Die nächstgelegene Station (Hintergrund) liegt in Blankenfelde-Mahlow, ca. 6 km nördlich des Geltungsbereiches in einer vorstädtischen Situationsumgebung, nicht an einer Hauptverkehrsstraße.

---

<sup>38</sup> Landesamt für Umwelt Brandenburg: Fachdaten in APW Auskunftsplattform Wasser, Zugriff November 2021

<sup>39</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 12 Grundwassergefährdung und Karte 11 Grundwasserneubildung

<sup>40</sup> Grenzwerte gemäß Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

Kontinuierlich gemessen werden PM<sub>10</sub>, Stickoxide, Ozon und Kohlenmonoxid.

Der Jahresmittelwert für 2023<sup>41</sup> von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegt dort bei 9 µg/m<sup>3</sup> und für Feinstaub PM<sub>10</sub> bei 13 µg/m<sup>3</sup>. Die Grenzwerte von Stickstoffdioxid werden nicht überschritten, bei Feinstaub PM<sub>10</sub> liegen die Grenzwerte an 3 Tagen / Jahr bei größer als 50 µg/m<sup>3</sup>.

In Rangsdorf gibt es im Nahbereich zwei genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß BImSchG, beide zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen: an der Ladestraße in Rangsdorf und in Jühnsdorf.

Außerdem wird die am Geltungsbereich entlangführende Bahntrasse im Landschaftsrahmenplan<sup>42</sup> als Belastungsquelle angegeben.

### 3.1.11 Schutzgut Klima

Der Naturraum der mittelbrandenburgischen Platten ist nach Landschaftsplan makroklimatisch dem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima zuzuordnen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8,5°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 560-590 mm. Dabei nimmt die Niederschlagsmenge von Nordwesten (im Mittel 585 mm) nach Südosten (im Mittel 565 mm) ab.

Die Hauptwindrichtung<sup>43</sup> ist innerhalb des Landkreises West und Südwest, trockene Winde kommen aus östlichen Richtungen. Die Austauschverhältnisse werden als günstig angegeben, da austauscharme Wetterlagen relativ selten auftreten. Lokal können sich Flurwindssysteme und flache Kaltluftströmungen bei extrem windschwachen Wetterlagen ausbilden.

Das Plangebiet zählt nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes zu den kleinflächigen Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen.<sup>44</sup> Die südlich angrenzenden Ackerflächen wirken sich positiv auf die klimatischen Bedingungen aus. Sie gelten als sonstige Kaltluftentstehungsgebiete mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität.

### 3.1.12 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen besonderen Wert für die menschliche Wahrnehmung ausmachen. Je mehr Naturelemente ein Landschaftsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Der Landschaftsrahmenplan<sup>45</sup> stellt den Geltungsbereich bzw. den Siedlungsbereich Rangsdorf als locker durchgrünte Bebauung mit mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit dar. Die Ackerflächen zählen zu den offenlandgeprägten Räumen. Der Bereich ist schwach reliefiert. Die Erlebniswirksamkeit wird mit hoch bis sehr hoch angegeben.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der historische Dorfkern, der mit dem Kirchstandort und den dortigen Baudenkmälern als Sehenswürdigkeit attraktiv ist.

---

<sup>41</sup> <https://luftdaten.brandenburg.de/home/-/bereich/details>, Internetzugriff Juli 2024

<sup>42</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 14 Klima, Luft

<sup>43</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Band 2 Bestand und Bewertung

<sup>44</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 14 Klima, Luft

<sup>45</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 15 Landschaftsbild – Erholung

Auch die Badestelle am Rangsdorfer See zählt zur touristischen Infrastruktur. Neben der großen ökologischen Funktion hat der See auch eine wesentliche Bedeutung als raumprägendes, landschaftliches Element. Dieses ist entlang des Seeufers durch weite Ausblicke geprägt.

Die Seebadallee ist wichtige Verbindungsstraße in Rangsdorf. Zwischen dem Bahnhof und dem Rangsdorfer See entwickelte sie zum zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich.

### **3.1.13 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich laut Denkmalliste des Landkreises Teltow-Fläming die als Baudenkmal eingetragene katholische Kirche St. Albertus Magnus (Puschkinstraße 3).

Zudem erstreckt sich großflächig über den Siedlungsbereich von Rangsdorf das Bodendenkmal „Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (BD-Nr.: 130225). Es ist als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt. (§ 9 Abs. 6 BauGB). Ein Teil des westlichen Geltungsbereichs ist Teil dieses Bodendenkmals und als solches gekennzeichnet.

In der unmittelbaren Umgebung westlich (außerhalb) des Geltungsbereiches befinden sich weitere Baudenkmale, wie die Dorfkirche (Kirchweg 1) und das Gerichts- und Spritzenhaus (Seebadallee 59).

### **3.1.14 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf in der Fassung vom März 2012 stellt für die Siedlungsbereiche des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Für die Flächen südlich des Siedlungskörpers sind sonstige Grünflächen dargestellt. Das Gelände der katholischen Kirche ist als eine denkmalgeschützte Einzelanlage / Kirche dargestellt.

Für das Plangebiet relevant ist zudem der Änderungsbereich „ÄF 11 Seebadallee“. Die Grundstücke entlang der Seebadallee sollen als Urbanes Gebiet festgesetzt werden, um eine gemischte Ansiedlung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe und Betrieben planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan RA 15-1 „südliche Seebadallee“ nimmt diese Änderung auf.

Bei einzelnen Grundstücken weichen die Darstellungen von FNP und Bebauungsplan voneinander ab. Grundsätzlich entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber den Darstellungen des gültigen FNP. Dementsprechend könnte eine grundsätzliche Entwicklung des Gebietes auch ohne den Bebauungsplan stattfinden.

Eine weitere Entwicklungsoption ergibt sich im Rahmen einer Innenverdichtung nach § 34, die ebenfalls einen Lückenschluss und weitere Bebauung ermöglicht.

Eine darüberhinausgehende Entwicklung für die südlich gelegenen Flächen wäre aber ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

## **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

In den folgenden Kapiteln werden die vorhersehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind

die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben.

### **3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Aufgrund einer möglichen Bebauung innerhalb des Bestandes können negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die möglicherweise baubedingt auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind jedoch lokal und zeitlich begrenzt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

##### Wohnen

Mit einer verträglichen Nachverdichtung wird ein ungenutztes Gelände (Flurstücke 674 / 675) mit (vermutlich) einem Gebäude bebaut und es wird lediglich zu einem minimalen Zuwachs kommen. Allerdings wird aufgrund der durch die Festsetzung vorgegebenen Bebauung mit einer nachbarschaftsverträglichen Einpassung gerechnet.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen bestehende Nutzungen festsetzt, zu denen in großem Umfang Wohnen gehört, kommt es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

##### Erholung

Der Park sowie der Spielplatz parallel zur Puschkinstraße bleiben erhalten bzw. werden über den Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Durch den Grünzug vom Rangsdorfer zum Machnower See werden die wichtigen Landschaftselemente Zülowniederung und Rangsdorfer See miteinander verknüpft. Er steht außerdem für den Erhalt einer wichtigen Frischluftschneise und stärkt die kleinklimatischen Verhältnisse.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen / Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Als Lärmquelle ist z. B. der Verkehr auszumachen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einer Zunahme von Verkehr zu rechnen. Allerdings wird hier nicht mit einer signifikanten Erhöhung gerechnet, so dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Es gehen im Wesentlichen Auswirkungen von der Lage an der Bahntrasse hervor.



Für den Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>46</sup> erarbeitet, die die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte entsprechend der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Es gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)

Ein Vorhaben ist gemäß TA Lärm auch dann unzulässig, wenn vom Vorhaben kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts überschreiten.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Überschreitungen nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten. Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte an Wohnnutzungen am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Bei der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) handelt es sich um Zielvorgaben, die maßgeblich den Verkehrslärm betrachten.

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	50 dB(A)

Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im MI bzw. 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA).

Im Kapitel VI.3.1.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit wurde die Bestandssituation der Lärmimmissionen dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass es insbesondere entlang der Bahntrasse zu erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Tages- und Nachtzeitbereich kommt. Diesbezüglich ist im Plangebiet für zukünftige Planungen zwingend die Festsetzung Schallschutzmaßnahmen zu erwägen.

---

<sup>46</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf, 2. Juli 2024

Dabei wird zwischen aktiven Schallschutzmaßnahmen, die direkt an der Lärmquelle oder auf dem Ausbreitungsweg ansetzen und passiven, die im Wesentlichen aus schalltechnischen Verbesserungen an Gebäuden bestehen, unterschieden.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen käme die Errichtung einer Lärmschutzwand in Frage. Eine Verortung der Schallschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches ist hingegen aufgrund der notwendigen Höhe, welche veranlasst werden müsste, um die oberen Geschosse zu schützen, nur schwer umsetzbar und aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar. Mit einer Senkung der Höchstgeschwindigkeit auf der Seebadallee sowie des Nord-Süd-Verbinders würde nur eine geringe Reduktion erreicht werden können.

Es kommen daher vor allem passive Schallschutzmaßnahmen wie lärmoptimierte Grundrisse in Frage. Dabei sollten mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite platziert werden.

Auch schalldämmende Außenbauteile könnten zum Einsatz kommen. Damit dann bei geöffnetem Fenster nicht weiterhin eine Verlärmung stattfindet, bieten sich alternativ besondere Fensterkonstruktionen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an.

Daher werden entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Allerdings ist aufgrund der erheblichen Verkehrsverlärmung im östlichen Plangebiet davon auszugehen, dass in diesen Bereichen, allein für den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 hohe Anforderungen für die Gestaltung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen bestehen.

### **3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen überwiegend bestandsorientiert erfolgen und Baumaßnahmen entsprechend in diesem Rahmen stattfinden. Auch Abrissmaßnahmen werden in den Bestandsbereichen allenfalls kleinteilig stattfinden.

Ein umfangreicher Verlust von Lebensräumen von Tieren wird hierdurch nicht vorbereitet.

Im Jahr 2022 wurde eine methodische, faunistische Kartierung erarbeitet, aus der sich erste Betroffenheiten ableiten lassen.

An dieser Stelle sollen vorerst allgemeine Hinweise gegeben werden, ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 6. Anzumerken ist, dass sich artenschutzrechtliche Erfordernisse nur bei Neubauvorhaben ergeben bzw. wenn es zu einer umfangreichen Sanierung von Bestandsgebäuden kommt.

#### Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden würde.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung von Neubauvorhaben gehen anlagebedingt Biotope verloren. Dabei kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen für Tierarten.

Anlagenbedingte Wirkungen können von (neu) errichteten Gebäuden, Grundstückseinfriedungen (bodendichte Mauern oder Zäune) sowie Verkehrs- und Infrastrukturanlagen ausgehen. Diese können für bodengebunden lebende Tiere Wanderbarrieren darstellen. Entwässerungsanlagen (Gullys) und Schächte (Leitungsschächte, Kellerschächte) können Fallen werden. Von Licht in und aus Gebäuden, von Wegen sowie von Fahrzeugen kann sowohl eine anlockende Wirkung (Insekten) haben als auch zur Vergrämung führen (lichtempfindliche Fledermäuse).

Auch bei einem möglichen Abriss von Bestandsgebäude inkl. Der Schuppen können Lebensraumstrukturen von gebäudebewohnenden Arten verloren gehen.

Grundsätzlich bereitet der Bebauungsplan jedoch einen relativ geringen Eingriff in die Strukturen vor, da im Wesentlichen der Bestand gesichert werden soll. Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben Gebietsflächen unbebaut und unversiegelt erhalten und sind bzw. werden gärtnerisch mit Bäumen- und Sträuchern bepflanzt.

Bei einer Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume entstehen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Beleuchtung an Straßen oder auf Grundstücken sind betriebsbedingt insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung gemäß Licht-Leitlinie Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Des Weiteren schlägt der Gutachter im Rahmen der Siedlungs- und Freiraumplanung die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Integration von Bedürfnissen heimischer Tierarten vor. Hierzu wurde das Konzept des Animal-Aided Design erarbeitet, welches diverse Vorschläge für die Planung und Gestaltung von Siedlungsfreiräumen beinhaltet um die Bedürfnisse von Wildtieren bei der Neuplanung mit zu berücksichtigen. Speziell auf einzelne im Siedlungsbereich vorkommende Tierarten können beispielsweise folgende Maßnahmen zielführend für die Aufwertung von Lebensbereichen sein:

- Säume aus Stauden und Gräsern
- 2-schürig gemähte Wiesenflächen mit Bereichen aus langem und kurzem Gras
- Einzäunung aus Totholzschichtung
- beerenreiche Sträucher / Hecken
- nektarreiche Blütenpflanzen
- Mauern mit Hohlräumen

Im Rahmen der geplanten Nutzung und unter Beachtung der oben genannten Maßgaben sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 6.

### **3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope**

#### Bau-, abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

In der Biotoptypenkartierung sind verschiedene nach Nutzungsform und Vegetationsausprägung differenzierte Biotope festgestellt worden.

Bei der Realisierung von Bebauungsabsichten wird es bau- und anlagebedingt zu einem dauerhaften Verlust von Bestandsvegetation kommen. Davon betroffen sind im Wesentlichen die rückwärtigen Gartenflächen, die großflächig mit Zierrasen bewachsen sind (MU 1). Bei der Arrondierung zu MU 2 wären weitere Gartenflächen, sowie Teile der Frischwiese betroffen.

Einzelbäume, die als besonders schützenswert zu bezeichnen wären, sollten bei der Gebietsentwicklung berücksichtigt werden. Durch eine behutsamen Baukörperstellung kann Baumbestand erhalten werden, der innerhalb der Baugrenzen liegt, jedoch nicht festgesetzt wird.

Auf den künftigen Baugrundstücken verbleiben Flächen unversiegelt und sind gärtnerisch anzulegen. In Kombination mit der Festsetzung zur Mindestbegrünung kann so insgesamt ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen ebenfalls minimiert werden.

Geschützte Biotopbestände nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Auch geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Auf eine entsprechende Festsetzung zu einem Verbot bzw. Ausschluss von Kiesel- und Steingärten wurde verzichtet. Eine Regelung findet sich in der Brandenburgischen Bauordnung in § 8 Abs.1. Dieser besagt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Diese rechtliche Regelung wird als ausreichend angesehen, um die derzeit weit verbreiteten Schottergärten auszuschließen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

### **3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt**

#### Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind vor allem verbreitete, anthropogen beeinflusste Biotope betroffen. Mit der Realisierung von Bebauung werden diese Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna nicht mehr zur Verfügung stehen.

Dadurch, dass der Baumbestand in weiten Teilen erhalten bleibt und es zudem über Festsetzungen gesicherte Baumpflanzungen geben wird, werden auch Lebensraumstrukturen

für Tier- und Pflanzenarten gesichert und neu geschaffen. Durch eine optimierte Baukörperstellung können ebenfalls Einzelbäume erhalten bleiben, die ebenfalls zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen.

Da es sich bei den vorkommenden Brutvögeln um allgemein verbreitete Arten handelt, werden sie zudem in der näheren Umgebung hinlänglich Ausweichquartiere finden. Mit den neu gestalteten Gartenflächen entstehen ebenfalls Lebensraumstrukturen, die für eine Vielzahl an Gehölzbrütern geeignet sind und die den Erhalt der biologischen Vielfalt weiterhin sicherstellen.

Heimische standortgerechte Gehölze können die anlagebedingten Auswirkungen weiterhin minimieren und sich auf das Schutzgut biologische Vielfalt positiv auswirken.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der Ausweisung beziehungsweise mit der bestandsorientierten Festsetzung nicht zu erwarten.

### **3.2.5 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Es sind keine bau-, abriss-, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale bzw. nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

Schutzgebiete wie das LSG „Notte-Niederung“ oder das NSG „Rangsdorfer See“ befinden sich in einem Abstand von 1.000 bzw. 1.500 m vom Geltungsbereich in westliche Richtung entfernt. Das europarechtliche Vogelschutzgebiet SPA „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (DE 3744-421) wurde ähnlich dem NSG „Rangsdorfer See“ abgegrenzt. Innerhalb des SPA befindet sich auf einer Halbinsel im See eine kleine Teilfläche des FFH-Gebietes „Zülowniederung“.

Die Abgrenzung des SPA-Gebietes ist ca. 1.500 m vom Geltungsbereich entfernt. Auswirkungen sind nicht zu erwarten, weil sich an der grundsätzlichen Nutzung nichts ändert.

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen in den Baumbestand vorbereitet, so dass die geschützten Alleen erhalten bleiben. Ein weiterer Ausbau der Straßen, der sich auf die straßenbegleitenden Bäume auswirken könnte, wird durch die Planung nicht vorbereitet. Sollten durch Neubauvorhaben weitere Grundstückszufahrten benötigt werden, muss im Einzelfall sorgfältig geprüft werden, damit Alleebäume nicht beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich gibt es zahlreiche Einzelbäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Fällbedarf wird bei konkret anstehenden Vorhaben individuell ermittelt, und gemäß Baumschutzsatzung beantragt.

### **3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Festsetzungen sind auf dem weit überwiegenden Flächenanteil bestandsorientiert. Dennoch sollen im südlichen Geltungsbereich städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer erschlossenen Fläche zu decken, die innerhalb eines vorhandenen Siedlungskörpers liegt. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Zudem kann damit der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig innerhalb der bereits bebauten Siedlungsstrukturen und stellt ein Wohnbaupotenzial innerhalb von Rangsdorf dar.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### **3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Aufgrund der überwiegend anthropogen geprägten Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dieses ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann keinen Bodenfunktionswert mehr aufweisen. Grundsätzlich sollte der geplante Versiegelungsgrad auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

Der durch die Neuversiegelung betroffene Boden besitzt laut Landschaftsplan keine erhöhte Schutzwürdigkeit. Dennoch gehen wesentliche Bodenfunktionen wie das Potenzial zur Niederschlagsversickerung mit der Überbauung und Versiegelung verloren.

Es bleiben Grundstücksflächen unversiegelt und können gärtnerisch angelegt werden bzw. übernehmen weiterhin wichtige Bodenfunktionen.

Mit der entsprechenden Festsetzung, die für Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsieht, können Eingriffe vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind grundsätzlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Der an den Geltungsbereich angrenzende Entwässerungsgraben leitet das Niederschlagswasser der Seebadallee bis hin zum Bahnhofsvorplatz ab. Aufgrund der Festsetzungen sind hierauf keine Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der größeren Entfernung des Geltungsbereiches zu weiteren Stand- und Fließgewässern (Rangsdorfer See) wird eine Beeinträchtigung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen.

Ausgewiesene wasserschutzrechtliche Schutzgebiete kommen im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vor und sind nicht betroffen.

#### Grundwasser

##### Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Da der Grundwasserflurabstand relativ dicht unter der Geländeoberkante ansteht (der Landschaftsrahmenplan gibt einen Flurabstand von  $\leq 2$  bis 5 m an), sind Beeinträchtigungen während einer Bautätigkeit zu verhindern. Jedoch besitzen die Sandböden aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Es müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden. Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und mit dem entsprechenden Stand der Technik zu versehen, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszuschließen sind.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Im Vergleich zur Bestandssituation wird sich mit der Realisierung der Planungsziele der Versiegelungsgrad erhöhen. Diese Flächen stehen für eine Niederschlagsversickerung und somit Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Dennoch bleibt auch künftig ein hoher Flächenanteil unversiegelt und steht weiterhin für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung.

Auch die textliche Festsetzung, Wege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über eine Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentsorgungssatzung vom 17.12.2012). Danach muss Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden. In Fällen, in denen die örtlichen Gegebenheiten dies nicht ermöglichen bzw. unzumutbaren Aufwendungen notwendig sind, kann die Gemeinde einer anderen Art der Entsorgung zustimmen.

Es ist davon auszugehen, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse grundsätzlich eine Versickerung erlauben, sind erheblich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Voraussetzung dafür ist, dass die Versickerung schadstofffrei erfolgen kann.

Welche Versickerungsart für die einzelnen Bebauungen bevorzugt wird, steht nicht fest. Eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß Niederschlagsentsorgungssatzung der Gemeinde Rangsdorf ist dann entsprechend in der Baugenehmigung nachzuweisen.



### **3.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

#### Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben. Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Entsprechend der Festsetzungen werden insbesondere bestehende Nutzungen gesichert und eine Neu-Entwicklung in begrenztem Umfang ermöglicht. Daraus ergeben sich keine neuen oder zusätzlichen lufthygienischen Belastungen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit Planumsetzung werden die Luftschadstoff-Emissionen infolge der zu erwarteten Verkehrszunahme voraussichtlich unwesentlich zunehmen.

### **3.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Der Landschaftsrahmenplan weist den Geltungsbereich als kleinflächigen Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen aus.

Mit der Planumsetzung geht eine Zunahme des Versiegelungsgrades einher. Die Beseitigung von Vegetation und eine dauerhafte Versiegelung führen zu einer lokalen Veränderung auf mikroklimatischer Ebene. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und sind charakterisiert durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer.

Für das Schutzgut Klima kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Nutzungsänderungen nur kleinteilig erfolgen und sich dementsprechend allenfalls auf die klimatische Situation eines Grundstücks auswirken.

Die unversiegelten Flächen (Wiese, Acker) im Süden werden weitgehend im Bestand festgesetzt. Das Leitbild zum Flächennutzungsplan weist diese Flächen als Grünzug vom Rangsdorfer zum Machnower See aus. Mit einer Festsetzung als Grünfläche ist zudem auch die Sicherung der sich in ost-west Richtung erstreckende Kaltluftschneise gesichert.

Negative Auswirkungen können insbesondere durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades gemindert werden. Innerhalb der Bauflächen bleibt Bestandsvegetation erhalten. Diese können sofort eine positive klimatische Wirkung u. a. durch Bindung von Staub sowie Abmilderung von extremen Temperaturen bewirken.

Die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen werden bzw. sind gärtnerisch angelegt. Auch diese tragen dazu bei, dass sich nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse weitestgehend aufheben.

Des Weiteren wird mit der Festsetzung einer Mindestbegrünung die Pflanzung von weiteren Bäumen ermöglicht, die ebenfalls für eine positive klimatische Wirkung sorgen.

Die den Geltungsbereich umgebenden klimatischen Ausgleichsräume wirken sich zudem positiv aus. Eine umgekehrte vom Geltungsbereich negativ ausgehende Wirkung auf die Umgebung ist nicht absehbar.

### Bau- / abriss- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine bau-, abriss- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

### **3.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Im Allgemeinen werden eine vielfältige, naturnahe Ausprägung und ein hoher Grünanteil als positiv empfunden. Ein Verlust dieser Landschaftselemente beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen.

Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortscharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung von Neubauprojekten wird sich das Landschaftsbild verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Wohnnutzung und entlang der Seebadallee kleinteiligen Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetriebe geprägt. Dies findet sich in den Festsetzungen wieder, so dass der Bestand gesichert und maßvoll nachverdichtet werden kann.

Eine wesentliche optische Beeinträchtigung wird dementsprechend nicht vorbereitet. Eine Fernwirkung kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da das Areal durch die Bestandsbebauung geprägt ist und eine abschirmende Wirkung entfaltet.

Die Alleen als wichtige Elemente des Landschaftsbildes bleiben in ihrer optischen Funktion erhalten.

Zudem ist vorgesehen, über die Festsetzungen einer Mindestbegrünung möglichst viele Bestandsbäume zu erhalten sowie auch neue Bäume zu pflanzen, was ebenfalls zu einer ortsbildprägenden Durchgrünung beiträgt.

### Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Mit dem Abriss bzw. der Beseitigung der Vegetationsstrukturen beginnen sukzessive die Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch bauliche Maßnahmen sind keine erheblichen bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **3.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Es befindet sich ein Baudenkmal (Kirche) im Geltungsbereich. Hier wird es jedoch zu keinen Änderungen kommen. Es erfolgt eine Bestandsfestsetzung.

Bei Denkmälern ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten.<sup>47</sup> Das BbgDSchG stellt zum einen auf den Erhalt und die Bewahrung von Denkmalsubstanz ab, aber auch auf die Einbeziehung und sinnvolle Nutzung der Denkmale in die städtebauliche Entwicklung (§§ 1, 2 und 7 BbgDSchG).

Alle Veränderungen an Denkmälern sind antrags- und dokumentationspflichtig (§§ 9 und 19 BbgDSchG). Entsprechende Planungen sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dies betrifft auch großflächige und tiefreichende Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern. Der westliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bodendenkmals („Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (BD-Nr.: 130225)).

Diesbezüglich gilt, dass 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. im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG) bedürfen. 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 Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

---

<sup>47</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) GVBl Land Brandenburg Nr. 9, S. 215 ff.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den Festsetzungen, die weitestgehend den Bestand sichern, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

### **3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen. Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

**Tabelle 9: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
<b>Mensch</b>	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Tier</b>	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
<b>Pflanzen</b>	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
<b>Fläche</b>	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und sonstige Vorbelastung
<b>Boden</b>	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Wassers und des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
<b>Klima / Luft</b>	Abhängig vom Grad der Versiegelung und der Vorbelastung bzw. der klimatischen Wirkung der Umgebung
<b>Landschaft</b>	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Im größten Teil des Geltungsbereichs ist nicht mit relevanten Veränderungen der Bedingungen zu rechnen. Es ist außerdem davon auszugehen, dass auch in den Änderungsbereichen keine

erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

#### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde im Rahmen des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes ebenfalls eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben sein. Allerdings könnte die Gemeinde dann nicht in dem Maße, insbesondere zum Erhalt des ortstypischen Charakters, regelnd eingreifen.

Die Verdichtung im rückwärtigen Bereich wäre ohne den Bebauungsplan nicht möglich. Hier würden weiterhin die großflächigen Gartenflächen erhalten bleiben.

#### **5. Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG gelten die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“) bei Vorhaben, Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG gelten die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“) bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind.

Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar. Auch vor Baumfällungen ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote betroffen sind (z. B. Baumhöhlen oder aktuelle Nester von Vögeln).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Planung keine großflächig wirkenden Veränderungen des Lebensraums der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verursacht. Die denkbaren Beeinträchtigungen finden punktuell auf einzelnen Grundstücken und im Rahmen von Einzelbaumaßnahmen statt. Die Planung ist weiterhin darauf ausgerichtet, den Bestandscharakter zu erhalten. Es ist daher i. d. R. davon auszugehen, dass die ökologische

Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Funktionen im ökologischen Zusammenhang erhalten bleiben (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung. Grundsätzlich gilt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für alle Maßnahmen mit Bäumen und Gehölzbeständen ein allgemeines Fällverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September. Bei Bau- und Fällarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln können die genannten Verbotstatbestände vermieden werden.

Aus dem im Jahr 2022 erarbeiteten faunistischen Fachbeitrag können Aussagen zu möglichen artenschutzrechtlichen Konsequenzen abgeleitet werden.

### Fledermäuse

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich sowohl Jagdrevier für Fledermausarten ist als auch ein Quartiersangebot bereitstellt.

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig, dauerhaft geschützten Lebensstätten.

Da an den vorhandenen Bäumen und Gebäuden keine konkreten Maßnahmen bekannt sind, wird vorerst auf allgemeine Schutzmaßnahmen verwiesen, die vor der Entfernung von Bäumen sowie dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden zu beachten sind.

Die für eine Fällung vorgesehenen Bäume sollten unmittelbar vor der Fällung erneut begutachtet werden, da es jederzeit zur Anlage von für Fledermäuse geeigneten Strukturen kommen kann (z. B. Spechthöhlen). Auch bei evtl. zum Abriss oder Renovierung vorgesehenen Gebäude sind direkt vor Beseitigung zeitnah zu überprüfen. Sollte bei der Kontrolle ein Art- bzw. Quartiernachweise erbracht werden, ist ein Antrag auf Befreiung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Für beseitigte Quartiere als ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten wären Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des vorhandenen Quartiers haben.

Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des vorhandenen Quartiers haben. Eine Förderung und Quartieralternativen können bereits im Vorfeld durch die Anbringung von Fledermausquartieren erfolgen. Im faunistischen Gutachten sind in Frage kommende Modelle genannt.

Der faunistische Gutachter gibt zudem folgende allgemeine Empfehlungen:

- Integration von Fledermausquartieren in ungestörte Fassadenbereiche von neu zu errichtenden Gebäuden, bevorzugt nach Osten und Süden ausgerichtet,
- Erhalt und Förderung von Altbaumbeständen sowie linearer Gehölzstrukturen als wichtige Jagdkorridore von Fledermäusen,
- Erhaltung von blütenreichen Krautfluren im Abstandsgrün
- die Verwendung heimischer und standortgerechter Arten für Gehölzanpflanzungen,
- Dachbegrünung.

### Vögel

Es konnten 23 Arten festgestellt werden.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

Im Zuge der Kartierungen wurden 23 Arten als Brutvögel innerhalb des Bebauungsplangebietes erfasst. Es wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen. In die Vorwarnliste des Landes Brandenburg sind die im Gebiet nistenden Arten Feldsperling, Girlitz und Grauschnäpper eingestuft. Der Star gilt in Deutschland als gefährdet.

Bei der überwiegenden Anzahl der Vogelarten handelt es sich um sogenannte Freibrüter wie Boden-, Baum- und Buschbrüter. Die Nester dieser Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen des Nestes geschützt.

Da es sich vorwiegend um Arten von gehölzreichen Gebieten, u. a. Siedlungsgebieten, handelt wird eingeschätzt, dass bei einer Berücksichtigung der beschriebenen Schutzmaßnahmen (s. u.) das nachgewiesene Artenspektrum auf oder im Randbereich des Untersuchungsgebietes weiterhin Siedlungsmöglichkeiten finden kann. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine kleinteilige Neubebauung zur vollständigen Beseitigung ganzer Reviere führt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden wie Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Im Bebauungsplangebiet sind nach § 44 BNatSchG ganzjährig geschützte Lebensstätten vorhanden, wie z. B. in der Puschkinstraße vorgefundene Baumhöhlen. Auch an Gebäuden sind dauerhafte Lebensstätten wahrscheinlich. Diese konnten allerdings nicht erfasst werden, da die Privatgrundstücke nicht begangen werden konnten.

Betroffen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind die Niststätten der vorgefundenen Höhlen- und Nischenbrüter. Sollte im Zuge von Fällungen oder Abriss bzw. Sanierungsarbeiten an Gebäuden eine Beseitigung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten unvermeidbar sein, hat eine zeitnahe Erfassung der betroffenen ganzjährig geschützten Lebensstätten zu erfolgen. Es ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Entsprechend der Bestandserfassung sind darauf aufbauend geeignete Kompensationsmaßnahmen zu benennen. Das können Ersatzniststätten an verbleibenden Bäumen oder neu errichteten Gebäuden sein. Das faunistische Gutachten nennt verschiedene Modelle.

Als allgemeine Schutzmaßnahmen ist insbesondere die sogenannte Bauzeitenregelung zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Die Altbäume sollten wegen ihrer langen Wiederherstellbarkeit nach Möglichkeit erhalten werden. Das betrifft vor allem heimische und ökologisch wertvolle Arten, wie bspw. Eichen und Linden.

Neugestaltetes Abstandsgrün sollte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von > 4 m aufweisen sollten. Förderlich sind breite und ungestörte Hecken mit Überhältern im Randbereich.



### Xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie (Eremit)

Es wurden keine xylobionten Käfer (Heldbock, Eremit) oder Hinweise auf ein Vorkommen dieser Arten der FFH-Richtlinie gefunden. Dennoch sollte im Falle der Fällung von Altbäumen in späteren Jahren (> 2 bis 3 Jahre) eine erneute Überprüfung stattfinden und eine Kontrolle zum Vorkommen von Fortpflanzungs- und Lebensstätten auf entstandene Schädigungen und Mulmstellen, die eine Besiedelung durch streng geschützte xylobionte Käferarten ermöglichen.

### Säugetiere (hier insbesondere Igel)

In den Privatgärten ist eine Besiedelung durch den besonders geschützten Igel zu vermuten.

Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen u. a. als Kinderstube, Tages- und Winterversteck geeignete Strukturen vor der Beseitigung bzgl. einer Nutzung durch den Igel überprüft werden. Gehölz- und Laubablagerungen sind sorgfältig abzutragen. Da sich die Tiere von Oktober/November bis März/April, also in dem Zeitraum, wo die Gehölzentfernung nach § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG möglich ist, im Winterschlaf befinden, sollte die Gehölzentfernung besonders sorgfältig erfolgen. Vorhandene Gehölzablagerungen sollten außerhalb der Zeit in dem sich der Igel im Winterschlaf befindet erfolgen. Gefundene Tiere können u. a. in umliegende Gärten umgesetzt werden.

Gehölzschnitt sollten sofort entfernt und nicht auf dem Grundstück gelagert werden, damit dieser nicht vom Igel besiedelt werden können.

## **6. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente

## **7. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **8. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

## **9. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

## **10. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Umnutzung entsprechend der Festsetzungen und die darauf resultierende Verdichtung innerhalb des Plangebiets werden zusätzliche verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

## **11. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

## **12. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

## **13. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Weiteren Bauprojekte in direkter Nähe, von denen sich eine Kumulierung ableiten ließe, sind nicht bekannt.

Der angrenzende Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ hat ebenfalls weitestgehend eine Bestandssicherung in Kombination mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des historischen Dorfkerns zum Ziel. Dabei soll der ortstypische Charakter im alten Dorf von Rangsdorf erhalten sowie der Rahmen für eine verträgliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns geschaffen werden.

#### **14. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen. Auf der Ebene der Bauleitplanung gilt es insbesondere Anpassungsstrategien für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse zu entwickeln.

Zu den möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Räume,
- südexponierte Ausrichtung von Gebäuden (solardachtauglich),
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress, die im Plangebiet ausgeschöpft werden können, gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl kann eine Rückstrahlung erhöht werden. Begrünte Dächer und Fassadenbegrünung dämmen die Gebäude ab und erhöhen die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Maßnahmen wie Baumpflanzungen können durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten mikroklimatische Belastungen vermindern.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

#### **15. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Durch den Bebauungsplan wird die Ausweisung eines reinen Wohngebietes vorbereitet.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## **16. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Es ist weder aus der Örtlichkeit noch aus den Festsetzungen mit Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.

Auch im weiteren Umfeld des Plangebiets sind keine Betriebe oder Ansiedlungsmöglichkeiten bekannt, die der „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) oder der Sprengstoffverordnung unterliegen könnten.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben durch den Bauherrn im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## **17. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

### **17.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer erschlossenen Fläche zu decken, die innerhalb eines vorhandenen Siedlungskörpers liegt. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Zudem kann damit der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben.

Die Übernahme von Bestandssituation in den Urbanen Gebieten, dem Allgemeinen Wohngebiet und bei den Verkehrsflächen (Baumreihen / Alleen) kann als ein wesentlicher Beitrag der Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen eingestuft werden.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden neben dem Baumerhalt zusätzliche Baumpflanzungen (Mindestbegrünung) aufgenommen.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation können damit vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebiets mit Bäumen sichert zusätzlich, dass künftigen Gebäude in grünräumliche Gesamtstrukturen integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so ebenfalls gemindert werden.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser weiterhin zu minimieren, ist vorgesehen die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken, indem Wege, Zufahren und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Demnach ist Vegetation nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Die Berücksichtigung dieser Regelung vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvögel.

Baumschutzmaßnahmen sind in der Nähe der Baufelder erforderlich, um Bäume während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen zu schützen. Diese betreffen vor allem den Schutz des Wurzelbereiches und des Stammes. Bei den Aufgrabungen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bodenaufträge bzw. -abträge im Bereich des Wurzelraums sind zu vermeiden.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für ggf. geplante Beleuchtungen von Fuß- und Radwegen die Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 im Bereich der Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten). Die bestehende Beleuchtung am Fuß- und Radweg am Platz der Deutschen Einheit wurde nach den Maßgaben der Licht-Leitlinie errichtet.

## **17.2 Alleenschutz**

Bei den Baumreihen entlang der Straßenzüge Seebadallee und Puschkinstraße handelt es sich um geschützte Alleen nach § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG). Diese dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Abstandes der Baumreihen zu den Grundstücksgrenzen ist eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) der Bäume durch eine Neubebauung unwahrscheinlich, muss aber im Einzelfall sorgfältig geprüft werden. Zu möglichen Beeinträchtigung des Baumbestandes kann es zudem aufgrund von Grundstückszufahrten kommen. Diesbezüglich sollten Bauwillige darauf hingewiesen werden, dass Zufahrten so angelegt werden, dass die Straßenbäume nicht gefällt werden müssen bzw. dass durch die Grundstücksbebauungen die Kronentraufen der Straßenbäume nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen während der Bautätigkeit sind zu vermeiden. Kommt es zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen bzw. Verursacher verpflichtet, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Abschließend regelt die behördliche Baugenehmigung das Vorgehen.

### 17.3 Baumschutz

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über eine Gehölzsatzung, nach der alle Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne geschützt sind, wenn sie einen Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m (Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm) aufweisen.

Obstgehölze sind nicht geschützt. Ausnahmen sind Walnussbäume, Esskastanien und Vogelkirschen. Ebenfalls nicht geschützt sind Eschenahorn, Stehfichte und Spätblühende Traubenkirsche.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes wird derzeit nicht in den Baumbestand eingegriffen.

§ 6 der Baumschutzsatzung regelt das Vorgehen bei Bauvorhaben. Sollte also bei der späteren Realisierung von Bauvorhaben Bäume gefällt werden müssen, ist ein Ausnahmegenehmigung nach § 5 der Satzung an die Stadtverwaltung zu stellen. Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen und setzt entsprechend der Stammumfänge Ersatzverhältnisse fest.

### 17.4 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung überwiegend bestandsorientiert erfolgten. Es werden also entweder der Bestand festgesetzt oder die Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich aus der Schließung von Bestandslücken in Innenbereichen nach § 34 BauGB. Aus beiden Fällen ergibt sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist.

Vier Sechs Bereiche, in denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Bebauung besteht, werden städtebaulich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eingeschätzt. Die Bereiche umfassen dabei folgende Flurstücke:

- Bereich 1 Flurstücke:
  - o 399, Flur 11 (südliche Teilfläche)
  - o 400, Flur 11 (südliche Teilfläche)
- Bereich 2, Flurstücke:
  - o 390/1, Flur 11
  - o 401/2, Flur 11 (nördliche und östliche Teilfläche)
  - o 402/1, Flur 11
  - o 403/1, Flur 11

- 741, Flur 11
  - 750, Flur 11
- Bereich 3, Flurstück:
  - 1178, Flur 11 (nordwestliche Teilfläche)
- Bereich 4, Flurstück:
  - 357/1, Flur 11 (südliche Teilfläche)
- Bereich 5, Flurstück:
  - 1399 (ehemals 672), Flur 11 (südliche Teilfläche)
- Bereich 6, Flurstücke:
  - 1395, Flur 11
  - 1396, Flur 11 (südliche Teilfläche)
  - 1397, Flur 11 (südliche Teilfläche)
  - 1398, Flur 11

### Abbildung 13: Eingriffsbeurteilung

In diesen Flächen ergeben sich eingriffsrelevante Veränderungen. In den Außenbereichsflächen ist die Zulässigkeit von Vorhaben bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 35 BauGB geregelt. Sämtliche Eingriffe sind vollumfänglich kompensationspflichtig.

## Schutzgut Boden

<sup>48</sup> Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).



Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen (GRZ 0,3 inklusive 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) eine Versiegelung von 45 % zulässig.

Entsprechend der Eingriffsverursacher ergibt sich folgende Bilanz:

**Tabelle 10: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Gemeinde Rangsdorf:**

Außenbereich	Flächengröße in m <sup>2</sup>	GRZ max. / %	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Bestandsver- siegelung in m <sup>2</sup>	Kompensations- bedarf in m <sup>2</sup>
Bereich 1	1.247,00	0,45	561,15	-	561,15
Bereich 3 (Wendehammer)	93,47	100 %	93,47	-	93,47
Bereich 4	40,68	0,45	18,31	-	18,31
<b>Summe</b>					<b>672,93</b>

**Tabelle 11: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Privatperson 1**

Außenbereich	Flächengröße in m <sup>2</sup>	GRZ max. / %	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Bestandsver- siegelung in m <sup>2</sup>	Kompensations- bedarf in m <sup>2</sup>
Bereiche 2	4.753,24	0,45	2.138,96	-	2.138,96

**Tabelle 12: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Privatperson 2**

Außenbereich	Flächengröße in m <sup>2</sup>	GRZ max. / %	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Bestandsver- siegelung in m <sup>2</sup>	Kompensations- bedarf in m <sup>2</sup>
Bereich 5	773,88	0,45	348,25	-	348,25

**Tabelle 13: Eingriffsbeurteilung - Eingriffsverursacher Privatperson 3**

Außenbereich	Flächengröße in m <sup>2</sup>	GRZ max. / %	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Bestandsver- siegelung in m <sup>2</sup>	Kompensations- bedarf in m <sup>2</sup>
Bereich 6	5.398,83	0,45	2.429,47	270,00	2.159,47

Da ~~die Gemeinde Rangsdorf derzeit~~ innerhalb des Plangebiets keine ausreichenden Flächen zur Umsetzung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ~~hat~~ vorhanden sind, soll der entstehende Kompensationsbedarf planextern kompensiert werden. Die übrigen auszugleichenden Flächen entfallen auf die ~~beiden-drei~~ privaten Vorhabenträger, welche durch städtebauliche Verträge zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet werden (s. Kapitel II.3.9 Städtebauliche Verträge).

~~Es ist vorgesehen den Kompensationsbedarf der Gemeinde Rangsdorf über die BADC GmbH (Dienstleister für Kompensationsmaßnahmen) abzudecken. Die Umsetzung der externen Maßnahme wird voraussichtlich auf einer Fläche im Naturraum Mittlere Mark, LK Teltow Fläming, Gemeinde Am Mellensee, Gemarkung Fernneuendorf (Poolmaßnahme M247 Waldumbau Fernneuendorf) im Rahmen einer Waldumbaumaßnahme umgesetzt werden.~~

~~Auch der Kompensationsbedarf für den Bereich 5 (Privatperson 2) wird über die BADC im oben genannten Flächenpool erbracht.~~

~~Sämtliche~~Die Kompensationsbedarfe für die Gemeinde Randsdorf sowie für die Privatpersonen 1, 2 und 3 ~~Bereiche 2 und 6 (Privatpersonen 1 und 3)~~ werden durch den Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. abgedeckt. Hier werden Maßnahmen im regionalen Flächenpool Wünsdorf-1-14 (Gemarkung Wünsdorf, Flur 1, Flurstück 14) realisiert. Vorgesehen ist u. a. eine dauerhafte Extensivierung und Umwandlung von Ackerfläche in Grünland (Herstellung und Entwicklung vorzugsweise durch Eigenbegrünung, bei Bedarf - z. B. initial in Streifen oder Inseln - Einsaat gebietseigenen Saatguts). Des Weiteren ist ~~die Revitalisierung~~ sowie die Herstellung eines temporären Kleingewässers zur Wiedervernässung geplant. Rund um die Gewässer ist die Herstellung und Entwicklung einer artenreichen Grünlandfläche geplant. Den Eingriffsverursachern Gemeinde Randsdorf sowie den Privatpersonen 1, 2 und 3 werden anteilig entsprechend des Kompensationsbedarfes Maßnahme bzw. Flächenanteile zugeordnet.

## Schutzgut Fauna

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung werden für das Schutzgut Fauna ergänzende Aussagen zu den nicht europarechtlich geschützten Tieren gemacht. Die artenschutzrechtliche Betrachtung für europarechtlich geschützte Tierarten erfolgte bereits in Kapitel 6.

Baubedingt kommt es durch die Beseitigung von Vegetationsbeständen zu einem Lebensraumverlust, auch für nicht europarechtlich geschützte Tierarten. Betroffen ist vor allem Gartenfläche (überwiegend Zierrasen) und Wiese.

In der näheren Umgebung (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches) existieren vergleichbare Vegetationsstrukturen, so dass ein Ausweichen in angrenzenden Flächen möglich ist.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Kompensation von Biotopen ebenfalls die entsprechenden Lebensräume von Tierarten geschaffen werden (multifunktionaler Ansatz).

## Schutzgut Pflanzen und Biotope

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes werden Teile des Biotops Ziergarten und Frischwiese überplant.

Innerhalb der Fläche für das MU 1 befindet sich ein Arrondierungsbereich, der als Ausgleichsfläche für die Bebauung an der Stichstraße Seebadallee gedacht war. Hier sollte ursprünglich auf einer 1.123 m<sup>2</sup> großen Fläche eine Streuobstwiese angelegt werden. Diese Maßnahmenfläche wird jetzt überplant.

Die Streuobstwiese wird gleichwertig in gleicher Größe an einem anderen Ort gepflanzt. Der Ausgleich wird zusammen mit der für die Versiegelung notwendigen Kompensation (vgl. Absatz Schutzgut Boden, Eingriffsverursacher Privatperson 1, Bereich 2) im regionalen Flächenpool Wünsdorf-1-14 (Gemarkung Wünsdorf, Flur 1, Flurstück 14) erbracht. Auf einer Teilfläche der insgesamt 4.300 m<sup>2</sup> sollen dort Obstbaumhochstämme ~~Hochstämme von alten Obstbaumsorten~~ gepflanzt werden. Ca. ~~4.000-1.100~~ m<sup>2</sup> bzw. 33 Obstbäume sind für den Ersatz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 15-1 liegenden Obstwiese vorgesehen.

## 17.5 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen, der sich aus der Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffe ergibt, ist abhängig von Art und Qualität der

naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.

Im Idealfall würde man von einer gleichartigen Kompensation ausgehen, d. h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1:1 entsiegelt. Im Plangebiet steht kein Entsiegelungspotenzial zur Verfügung.

Eine flächenhafte ökologische Aufwertungsmaßnahme kann nach HVE z. B. auch durch flächige Gehölzpflanzungen erfolgen.

Nach HVE<sup>49</sup> sind Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2 : 1 für Versiegelung anrechenbar, wenn die Gehölzpflanzung neu auf einer ökologisch geringwertigen Fläche (z. B. Acker) angelegt wird und sie den Mindestanforderungen der HVE (Breite von mindestens 5 m sowie Mindestfläche von 100 m<sup>2</sup>).

~~Als eine weitere Maßnahme für den Ausgleich von Versiegelungen werden auch Waldumbaumaßnahmen anerkannt. Dementsprechend werden voraussichtlich alle drei Eingriffsverursacher (Gemeinde Rangsdorf, Privatperson 1 und 2) ihren Kompensationsbedarf in voller Höhe über die Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH (BADC) in der Waldumbaumaßnahme Fernneuendorf ausgleichen.~~

~~Die BADC bietet ökologisch sinnvolle und gebündelte Kompensationsmaßnahmen aus dem Interkommunalen Flächenpool INKOF an. Gesellschafter ist neben den Landkreisen Dahme, Spreewald, Teltow-Fläming und anderen auch die Gemeinde Rangsdorf.~~

~~Die Fläche liegt im Naturraum Mittlere Mark, Landkreis Teltow-Fläming, Gemeinde Am Mellensee, Gemarkung Fernneuendorf, Flur 4 Flurstücke 27, 29 und Flur 3 Flurstück 26. Für die Waldumbaumaßnahme wurde das Maßnahmenblatt M 247 „Ökologischer Waldumbau & Waldrandgestaltung“ erarbeitet.~~

Die Gemeinde Rangsdorf sowie die Privatpersonen 1, 2 und 3 werden ihren Kompensationsbedarf in voller Höhe über den Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. durch Maßnahmen im regionalen Flächenpool Wünsdorf-1-14 ausgleichen.

Der gemeinnützige Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. bietet u. a. die Organisation und das Management von Kompensationsmaßnahmen infolge von Eingriffen in Natur und Landschaft in seinem Kerngebiet von der südlichen Berliner Stadtgrenze bis zum Baruther Urstromtal und von der Nuthe bis zur Dahme an.

Die Teilflächen liegen im Naturraum Mittlere Mark, Landkreis Teltow-Fläming, im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen, Gemarkung Wünsdorf (Flurstück 14, Flur 1 der Gemarkung Wünsdorf).

## **18. Zusätzliche Angaben**

### **18.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 Absatz 4 BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der

---

<sup>49</sup> Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme war u. a. der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming. In den beiliegenden Karten werden wichtige Informationen zu den behandelnden Schutzgütern bereitgestellt.

Zudem erfolgte eine Biotopkartierung.

Folgende vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Scharon, Jens (2021): Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für das Bebauungsplangebiet „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming
- Scharon, Jens (2022): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplanes 15-1 „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming, Berlin Oktober 2022
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ in der Gemeinde Rangsdorf, 2. Juli 2024

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

## **18.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der jeweils zuständigen Fachbehörde.

## **18.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um ein ca. 9,2 ha großes Gebiet in der Gemeinde Rangsdorf im Ortsteil Rangsdorf im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg).

Der überwiegend durch Bestandsbebauung gekennzeichnete Bereich erstreckt sich südlich der Seebadallee. Kennzeichnend ist eine gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnen und einem hohen Anteil an Gewerbe. Dazu gehören Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (katholische Kirche, Sozialstation Rangsdorf, Kindertagesstätte). Darüber hinaus gibt es über das gesamte Plangebiet verteilt vereinzelte nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Neben der an der Seebadallee gelegenen Bebauung befinden sich in den rückwärtigen Bereichen gelegenen teilweise großflächigen Gärten und angrenzenden Acker- sowie Wiesenflächen.

Die Straßenzüge der Seebadallee und der Puschkinstraße sind mit Alleeebäumen bestanden. Auf dem Spielplatz an der Puschkinstraße und dem südlich gelegenen Graben befinden sich ältere, große Laubbäume.

Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof, der von den Regionalbahnlinien RE 8 (Berlin Hbf – Elsterwerda/ Finsterwalde) und RB 24 (Flughafen BER T1-2 – Wünsdorf-Waldstadt) angefahren wird. Dieser befindet sich in ca. einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Die Bahnstrecke verläuft im Westen in direkter Nähe zum Plangebiet.

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich eine bestandsorientierte Ausrichtung und soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Gemeinde die Grundlage zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geben um den Erhalt des Ortsbildes bei gleichzeitiger zeitgemäßer Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Entsprechend dem derzeitigen Charakter des Gebiets und der städtebaulichen Zielsetzung werden drei Baugebiete voneinander abgegrenzt: Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Puschkinstraße und Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2) an der Seebadallee. Während das Allgemeine Wohngebiet an der Puschkinstraße vorrangig dem Wohnen dient, soll entlang der Seebadallee eine Nutzungsmischung von Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben sowie von Wohnen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Gebieten durch die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 bestimmt.

Im südlichen Geltungsbereich werden Grünflächen festgesetzt, die gemäß Leitbild Flächennutzungsplan Bestandteil des übergeordneten Grünzugs „Rangsdorfer See – Machnower See“ sind.

Als Grünfestsetzungen werden eine Mindestbegrünung für Baumpflanzungen und die Wasser- bzw. Luftdurchlässigkeit für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten aufgenommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und eine Biotopkartierung erstellt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

### Schutzgut Mensch

Die Hauptnutzung im Plangebiet ist Wohnen, insbesondere Einfamilienhäuser mit größeren Gartenflächen. Daneben gibt es diverse gewerbliche Nutzungen bzw. kleinteiligen Einzelhandel. Der Platz der deutschen Einheit stellt in Verbindung mit dem anschließenden Grünzug und dem integrierten Spielbereich ein Erholungspotenzial dar.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen bestehende Nutzungen festsetzt, kommt es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Betriebsbedingte Auswirkungen gehen vom Themenkomplex Verkehr und Lärm aus. Hauptverursacher sind die Seebadallee und die Bahntrasse. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Festgestellt wurde, dass im Bebauungsplan

Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Entsprechende Festsetzungen wurden aufgenommen.

### Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Grundlage für die Betrachtung stellt die im Jahr 2022 erarbeitete methodische faunistische Kartierung dar.

Da die Planung darauf ausgerichtet ist den Bestandscharakter zu erhalten, wird davon ausgegangen, dass es lediglich punktuell auf einzelnen Grundstücken zu Baumaßnahmen kommt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu keinen großflächig wirkenden Veränderungen des Lebensraums der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten kommt. Es ist daher i. d. R. davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im ökologischen Zusammenhang erhalten bleiben.

Wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung. Grundsätzlich gilt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für alle Maßnahmen mit Bäumen und Gehölzbeständen ein allgemeines Fällverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich sowohl Jagdrevier für Fledermausarten ist als auch ein Quartiersangebot bereitstellt.

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten, die es dauerhaft zu erhalten gilt.

Dementsprechend sind bei einer vorgesehenen Fällung oder Abriss von Gebäuden zeitnah vor dem Entfernen diese erneut auf eine mögliche Nutzung zu untersuchen. Im Falle des Nachweises sind Schutz- und Kompensationsmaßnahmen abzustimmen.

Es konnte das Vorkommen von 23 Arten europäischer Brutvögel festgestellt werden. Es wurde keine streng geschützte Art, Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ergeben.

Bei der überwiegenden Anzahl der Arten handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen. Auch hier können durch die oben genannte Bauzeitenregelung wesentliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna erheblich minimieren werden.

Weiterhin sind im Gebiet Höhlen- bzw. Nischenbrüter wahrscheinlich. Ihre Nistplätze sind ganzjährig geschützt, da sie über mehrere Jahre genutzt werden. Dazu gehört z. B. eine an der Puschkinstraße vorgefundene Baumhöhle, aber auch an Gebäuden sind dauerhafte Lebensstätten wahrscheinlich. Sollte im Zuge von Fällungen oder Abriss bzw. Sanierungsarbeiten an Gebäuden eine Beseitigung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten unvermeidbar sein, hat eine zeitnahe Erfassung der betroffenen Lebensstätten zu erfolgen. Es ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und geeignete Kompensationsmaßnahmen wie Ersatzniststätten an verbleibenden Bäumen oder neu errichteten Gebäuden zu benennen.

In den Privatgärten ist eine Besiedelung durch den besonders geschützten Igel zu vermuten. Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen u. a. als Kinderstube, Tages- und Winterversteck geeignete Strukturen vor der Beseitigung bzgl. einer Nutzung durch den Igel überprüft werden.

### Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für den Geltungsbereich erfolgte im November 2021 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Der Geltungsbereich ist überwiegend von Bestandsbebauung geprägt, die sich entlang der Straßenzüge von Seebadallee und Puschkinstraße erstreckt. Vor einem Großteil der Gebäude befindet sich ein ca. 5 bis 6 m breiter Vorgarten. Der überwiegende Teil der Gartenflächen liegt hinter den Häusern Richtung Süden. Die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen beschränkt sich oftmals auf Rasen und einige Strauchflächen. Dabei sind überwiegend nicht heimische, immergrüne Nadelgehölze zum Einsatz gekommen. Überschlüssig betrachtet haben die Gartenflächen jedoch auch einen relativ hohen Versiegelungsanteil, der sich aus großflächig versiegelten Höfen, Garagen und versiegelten Wegen zusammensetzt.

An die Gartenflächen schließt südlich (kleinflächig innerhalb und direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches) landwirtschaftliche Nutzung an.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen werden von einem Entwässerungsgraben (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches) durchzogen, der zum Zeitpunkt der Kartierung nur an wenigen Stellen wasserführend war.

Seebadallee Ecke Puschkinstraße befindet sich mit dem „Platz der Deutschen Einheit“ eine kleine Grünanlage, die im weiteren Verlauf einen parallel zur Puschkinstraße verlaufenden Spielbereich darstellt.

Es befinden sich keine geschützten Biotope oder Pflanzen im Geltungsbereich.

Geschützte Baumbestände gemäß Baumschutzsatzung Rangsdorf befinden sich innerhalb der Privatgärten und auf dem Spielplatz. Die Straßenzüge der Seebadallee und der Puschkinstraße werden beidseitig von Baumreihen begleitet. Diese sind als Alleen gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einem dauerhaften Verlust von Bestandsvegetation kommen. Davon betroffen sind im Wesentlichen die rückwärtigen Gartenflächen (überwiegend Zierrasen) und Teile der Frischwiese.

Besonders schützenswert Einzelbäume sollten bei der Gebietsentwicklung berücksichtigt werden. Durch eine behutsamen Baukörperstellung kann Baumbestand erhalten werden, der innerhalb der Baugrenzen liegt, jedoch nicht festgesetzt wird. Überwiegend ist der Baumbestand zudem durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt.

Neugestaltetes Abstandsgrün sollte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von > 4 m aufweisen sollten.

Auf den künftigen Baugrundstücken verbleiben Flächen unversiegelt und sind gärtnerisch anzulegen. In Kombination mit der Festsetzung zur Mindestbegrünung kann so insgesamt ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden.



### Schutzgut Fläche / Boden

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,2 ha. Er ist erschlossen und die meisten Flächen sind mehr oder weniger intensiv genutzt oder bebaut. Die vorherrschende Bodenart ist im nördlichen Geltungsbereich Geschiebemergel, während die südlichen Flächen zu den Moorbildungen mit Nieder- und Anmoor zählen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen zu decken, so dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen.

Durch die Versiegelung geht Boden verloren, der bisher wesentliche Bodenfunktionen übernommen hat. Diese Flächen werden dauerhaft (vollversiegelt) oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen. Es bleiben aber auch Flächen unversiegelt. Hier kann der Boden weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für Stellplätze und ihre Zufahrten einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können Eingriffe in das Schutzgut vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

### Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. An den Geltungsbereich schließt ein Meliorationsgraben, der in Nord-Süd-Richtung die landwirtschaftlichen Flächen im Süden quert. An diesen Graben ist die Entwässerung der Seebadallee bis hin zum Bahnhofsvorplatz angeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Gefahrengebiet für Hochwasserereignisse. Er liegt ebenfalls nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Geltungsbereich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Während für die höher gelegenen Bereiche an der Seebadallee Flurwasserstände von > 2 bis 5 m angezeigt werden, sinkt der Flurwasserabstand im südlichen Geltungsbereich auf  $\leq 2$  m.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung. Dennoch bleibt bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 auch künftig ein hoher Flächenanteil unversiegelt und steht weiterhin für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung. Die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

### Schutzgut Luft

Im Rahmen der Neunutzung bzw. Nachverdichtung wird es zu einer sehr geringfügigen Verkehrszunahme kommen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dies keine Belastung für das Schutzgut Luft hervorruft.

### Schutzgut Klima

Eine dauerhafte Versiegelung führt zu einer lokalen Veränderung auf mikroklimatischer Ebene, da sich diese Flächen stärker aufheizen und durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer charakterisiert sind. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 verbleiben unversiegelte

Grundstücksflächen, die gärtnerisch angelegt werden. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klimas ist somit nicht zu rechnen.

Unversiegelten Flächen im Süden werden zudem als Grünfläche festgesetzt, um hier entsprechend dem Leitbild des Flächennutzungsplans die sich in ost-west Richtung erstreckende Kaltluftschneise zu sichern.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse können mittels grünordnerischer Festsetzungen wie der Mindestbegrünung minimiert werden.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich zählt mit seiner durchgrünte Bebauung zu den siedlungsgeprägten Räumen. Die südlich gelegenen Acker- und Wiesenflächen zählen zu den offenlandgeprägten Gebieten. Westlich des Geltungsbereiches liegt der historische Dorfkern, der mit dem Kirchenstandort und den dortigen Baudenkmalen eine attraktive Sehenswürdigkeit darstellt.

Die Neubebauung wird einerseits gemäß den vorgegebenen Zielstellungen dimensioniert und fügt sich andererseits aufgrund der Festsetzungen harmonisch in den Bestand ein. Eine wesentliche optische Beeinträchtigung wird dementsprechend nicht vorbereitet.

Alleen und weitere Altbäume als wichtige Elemente des Landschaftsbildes bleiben erhalten.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befindet sich ein Baudenkmal (Kirche) im Geltungsbereich. Hier wird es jedoch zu keinen Änderungen kommen. Es erfolgt eine Bestandsfestsetzung.

Der westliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bodendenkmals „Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (BD-Nr.: 130225). Es gelten die Regelungen Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

#### Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzlich vorgesehene Vermeidungs- und Verringerungsgebot hat sich in entsprechende Festsetzungen niederschlagen, die bereits bei den einzelnen Schutzgütern vorgestellt wurden.

Der Plan bereitet Eingriffe vor, für die orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009) der Kompensationsbedarf ermittelt wurde.

#### Maßnahmen

Für die notwendige Überplanung einer Streuobstwiese wird gleichwertig in gleicher Größe an einem anderen Ort eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

Für den Ausgleich der Versiegelungen werden die Gemeinde Rangsdorf sowie die Privatpersonen 1, 2 und 3 ihren Kompensationsbedarf in voller Höhe durch Maßnahmen im regionalen Flächenpool Wünsdorf-1-14 ausgleichen.

Die Teilflächen liegen im Naturraum Mittlere Mark, Landkreis Teltow Fläming, im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen, Gemarkung Wünsdorf (Flurstück 14, Flur 1 der Gemarkung Wünsdorf).

~~Für den Ausgleich der Versiegelungen werden voraussichtlich alle drei Eingriffsverursacher (Gemeinde Rangsdorf, Privatperson 1 und 2) ihren Kompensationsbedarf in voller Höhe in der Waldumbaumaßnahme Fernneuendorf ausgleichen.~~

~~Die Fläche liegt im Naturraum Mittlere Mark, Landkreis Teltow-Fläming, Gemeinde Am Mellensee, Gemarkung Fernneuendorf, Flur 4 Flurstücke 27, 29 und Flur 3 Flurstück 26. Für die Waldumbaumaßnahme wurde das Maßnahmenblatt M 247 „Ökologischer Waldumbau & Waldrandgestaltung“ erarbeitet.~~

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die anzunehmenden Beeinträchtigungen vermieden, größtmöglich vermindert oder aber ausgeglichen bzw. ersetzt werden können und letztendlich kein Kompensationsdefizit verbleibt. Die Umweltverträglichkeit der Planung ist daher festzustellen.

## VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

---

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### TF 1.1

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### TF 1.2

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### TF 1.3

In dem Urbanen Gebiet MU 1 sind auf der Fläche ABCDEFA Erneuerungen des vorhandenen Gartenbaubetriebs allgemein zulässig. Bauliche Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) durch den Gartenbaubetrieb nicht überschritten wird.

##### TF 1.4

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 kann die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe) der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

##### TF 2.1

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

#### 3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### TF 3.1

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB)

##### TF 4.1

In den Baugebieten WA, MU 1 und MU 2 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste / Bäume“ empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume.

##### TF 4.2

In den Baugebieten WA, MU 1 und MU 2 ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

##### TF 4.3

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

##### TF 4.4

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.

#### **5. Schallschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### TF 5.1

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm muss innerhalb:

- der Lärmbereiche „LB<sub>1</sub>“, „LB<sub>2</sub>“, „LB<sub>4</sub>“ und „LB<sub>5</sub>“ im MU 2,
- des Lärmbereichs „LB<sub>3</sub>“ im WA sowie
- der Lärmbereiche „LB<sub>6</sub>“, „LB<sub>7</sub>“, „LB<sub>8</sub>“ und „LB<sub>9</sub>“ im MU 1,

mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse und der Seebadallee abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

##### TF 5.2

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bahntrasse oder zur Seebadallee, die nicht über mindestens ein Fenster zur schienen- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige

Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

### TF 5.3

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Seebadallee gemessen von der Straßenbegrenzungslinie innerhalb:

- des Lärmbereichs „LB<sub>1</sub>“ und „LB<sub>4</sub>“ im MU 2 bis zu einer Tiefe von 5 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>6</sub>“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 9 m,
- des Lärmbereichs „LB<sub>7</sub>“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 26 m
- und innerhalb des Lärmbereichs „LB<sub>8</sub>“ im MU 1 auf den Flurstücken 347 und 348 der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf,

nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur schienen- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

### TF 5.4

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Juli 2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

---

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

---

### 1. AUSSERKRAFTTRETEN VERBINDLICHER FESTSETZUNGEN (H)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### 2. PFLANZUNGEN (H)

Die Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 4.1 müssen bis 1 Jahr nach beabsichtigter Aufnahme der Nutzung erfolgt sein.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

### 3. BAUMSCHUTZSATZUNG (H)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 02.07.2020.

### 4. PFLANZENLISTE (H)

Die Pflanzenliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen. Die Unterteilung in groß- und kleinkronige Bäume erweitert die Pflanzmöglichkeiten und stellt sicher, dass eine Pflanzung nicht die Dimensionen eines Hausgartens übersteigt. Des Weiteren wurde die Liste durch klimaresiliente Bäume erweitert, um hier eine weitere Auswahl zu ermöglichen, die auch den Folgen des Klimawandels Rechnung trägt.

#### Pflanzenliste / Bäume

großkronige Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpiniifolia



<b>kleinkronige Bäume</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel (kein Apfel)	Malus sylvestris (Wildform)
Vogelkirsche (keine Süßkirsche)	Prunus avium (Wildform)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
<b>besonders klimaresiliente Bäume</b>	
Bitternuss	Carya cordiformis
Baumhasel	Corylus colurna
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Robinie	Robinia pseudoacacia

## 5. ARTENSCHUTZ (H)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

## 6. BODENDENKMALE (H)

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen, Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen und Erdkollektoren usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die

denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

## **7. KAMPFMITTEL (H)**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **8. STELLPLATZSATZUNG (N)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022.

## **9. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (H)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20/2012 vom 21.12.2012; in Kraft getreten am 22.12.2012.

## **10. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf, Raum 2.02, eingesehen werden.

## GESETZE UND VERORDNUNGEN

---

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

**Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 21.]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)