

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ der Gemeinde Rangsdorf</b>
Ansprechpartner*In:	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 20px;"></div>
Fachstellungnahme Schallgutachten:	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 20px;"></div>

*Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.*

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

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

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<b>1. <u>Sachstand</u></b> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ der Stadt Rangsdorf. Der	

B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4, zwei Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO), Gemeinbedarfsflächen (Kirche), öffentliche Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Seebadallee und ggf. durch die Emissionen des übergeordneten Straßennetzes (BAB 10, B 96) belastet. Darüber hinaus sind für das Plangebiet Emissionen durch den Schienenverkehr auf der östlich verlaufenden DBAG-Strecke 6135 (Dresdner Bahn) sowie durch gewerbliche Anlagen (u. a. Edeka-Markt) nördlich der Seebadallee zu erwarten.

Das LfU hat zuletzt am 21.03.2023 eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

## 2. Stellungnahme- Schallgutachten

Zu der im Rahmen des laufenden Planverfahrens bisher erstellten schalltechnischen Untersuchung vom 27.01.2023 [5] hat das Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg bereits im März 2023 Stellung [4] genommen. Aufgrund unserer Hinweise [4] und weiterer aus dem Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen (... *Berücksichtigung der auf der Grünfläche Puschkinstraße geplanten Streetballanlage* ...) wurde das Schallgutachten zwischenzeitlich überarbeitet bzw. angepasst. Zu der aktuell vorliegenden Fassung [1] nehmen wir wie folgt Stellung.

### a) Aktuelles Schallgutachten [1] vs. Hinweise aus Stellungnahme des LfU vom März 2023 [4]

#### Allgemeines

Nach Durchsicht des aktuell vorliegenden Schallgutachtens [1] lässt sich festhalten, dass der Gutachter unseren Hinweisen aus [4] nur teilweise gefolgt ist. Dies betrifft in erster Linie den bei der Ausweisung offener Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) zu beachtenden Schwellenwert, der nach fachlicher Auffassung des LfU Brandenburg dem Tages-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) der jeweils festgesetzten gebietsspezifischen Nutzung entsprechen sollte. Es wird weiterhin auf den Hinweis in der DIN 18005:2023-07 verwiesen, dass „bei Außen- und Außenwohnbereichen grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“ gelten“.

#### Verkehrsbelastungen

Mit Bezug auf unseren Hinweis zu den für die Berechnung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr für die BAB 10 und B 96 berücksichtigten Eingangsdaten finden sich im aktuellen Schallgutachten [1] keine ergänzenden Erläuterungen, warum der Gutachter für seine schalltechnischen Berechnungen die Straßenverkehrsprognose (SVP) 2030 des Landes Brandenburg

verwendet hat, die bereits deutlich unter dem gemäß den Hinweisen in Kapitel B 24.1, Seite 4/16 der Arbeitshilfe Bebauungsplanung [9] angegebenen Prognosezeitpunkt von 10 – 15 Jahren liegt.

Zwar ist davon auszugehen, dass die BAB 10 und B 96 auf Grund des Abstandes zum Plangebiet nur einen geringen Anteil am Beurteilungspegel aller berücksichtigten Straßenabschnitte haben. Dennoch sollte der Gutachter nach unserer fachlichen Auffassung ggf. unter Einbeziehung/Abstimmung des Landesbetriebs Straßenwesen (LS) Brandenburg darlegen, ob die Verkehrszahlen der BAB 10 und B 96 aus der SVP 2030 im vorliegenden Fall noch einer für Bauleitplanungen ausreichenden Verkehrsprognose ([9] Kapitel B 24.1, Seite 4/16) entsprechen.

Für die Herleitung des Verhältnisses der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2 an der stündlichen Verkehrsstärke können nach fachlicher Auffassung des LfU Brandenburg für die BAB 10 und B 96 hilfsweise die Ergebnisse der aktuellen Straßenverkehrszählung der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) herangezogen werden [10]. Dort finden sich für das entsprechende Jahr der Verkehrszählung auch Angaben zu Motorrädern. Die Herleitung der Daten sollte ebenfalls mit dem LS Brandenburg abgestimmt werden.

*Hinweis:*

*Mit Bezug auf die für die Berechnung des Schienenverkehrslärms verwendeten Zugzahlen ist anzumerken, dass gemäß der Internetseite der Deutschen Bahn [11] dafür derzeit „noch“ Daten für das Prognosejahr 2030 bereitgestellt werden.*

#### b) Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Streetballanlage [1]

Die Beurteilung der durch die geplante Streetballanlage an der Puschkinstraße für schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft zu erwartenden Lärmbelastung wurde in [1] mit Hilfe der Studie „Geräusche von Trendsportarten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2006 [12] durchgeführt. In [12] werden für unterschiedliche schützenswerte bauliche Nutzungen und Tageszeiträume Abstandsmaße angegeben, die die Trendsportanlage einhalten sollte, um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden.

Die Anwendung der o. g. Studie im Rahmen des vorliegenden Bauleitverfahrens ist im Allgemeinen nicht zu beanstanden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich mit Bezug auf die Anwendung der Studie in [12] der folgende Hinweis findet (Auszug aus [12] Seite 22, 6.1.1. Schallquellen):

*„... Die wesentlichen Geräusche auf den untersuchten Trendsportanlagen entstehen durch die Ausübung der jeweiligen Sportart und durch die damit verbundene Kommunikation. Darüber hinaus sind im Einzelfall weitere Schallquellen wie Zuschauer, Parkplatz und Musikwiedergabe zu berücksichtigen. Auf deren Emissionsparameter wird jedoch in dieser Untersuchung nicht eingegangen - sie können anderen Veröffentlichungen und Richtlinien entnommen werden, z.B. VDI 3770 oder RLS-90. ...“*

Nach fachlicher Auffassung des LfU Brandenburg sollte im Rahmen der Genehmigung unter Beachtung des konkret geplanten Nutzungskonzepts geprüft werden, ob die Emissionen der Streetballanlage die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV im Bereich der schützenswerten Nutzungen in Nachbarschaft einhalten.

### 3. Fazit

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Sicherung und Neuentwicklung von Wohnen und

Urbanen Gebieten und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Eine Realisierung der Planung ist nur bei konsequenter Umsetzung der gewählten und festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Immissionen möglich. Die allgemein anerkannten Werte der Gesundheitsgefährdung werden in Teilen des Plangebietes überschritten. Der Grundkonflikt kann zwar mit den erarbeiteten Maßnahmen grundsätzlich gelöst werden, allerdings sind auf der nachgeordneten Planungsebene ggf. weitere, projektspezifische Maßnahmen zur Minderung der Immissionen und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Das Schallgutachten ist auf Grundlage der vorgenannten Hinweise zu überarbeiten.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

#### Quellen

- [1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft Berlin, Stand: 02.07.2024
- [2] Gemeinde Rangsdorf, Begründung zum Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch, Entwurf Stand: 23.09.2024
- [3] Gemeinde Rangsdorf, Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, BEBAUUNGSPLAN RA 15-1 "Südliche Seebadallee", Entwurf Stand: 23.09.2024
- [4] Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg, Referat T15 zu [5], Stand: 10.03.2023
- [5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 15-1 »Südliche Seebadallee« in der Gemeinde Rangsdorf, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft Berlin, Stand: 27.01.2023
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf, Bericht RAN 17.021.02 P V2, ALB Akustiklabor Berlin, Stand: 19.03.2021
- [7] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf, Bericht RAN 17.021.02 P V3, ALB Akustiklabor Berlin, Stand: 18.05.2022
- [8] Verkehrsgutachten (Nachweis der Verkehrsverträglichkeit) zum Bauvorhaben BUC36 in Rangsdorf, terraplan Flugzeugwerk Rangsdorf Berlin Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Stand: 01 / 2021
- [9] Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stand: Dezember 2022
- [10] Ergebnisse der Straßenverkehrszählungen der Bundesanstalt für Straßenwesen BAST  
<https://www.bast.de/DE/Statistik/Verkehrsdaten/Manuelle-Zaehlung.html>
- [11] Verkehrsdaten der Deutschen Bahn AG zur Berechnung von Schallemissionen und -immissionen an Schienenwegen, <https://nachhaltigkeit.deutschebahn.com/de/gruene-transformation/laerschutz/verkehrsdaten>
- [12] Geräusche von Trendsportarten - Teil 2: Beachvolleyball, Bolzplätze, Inline-Skaterhockey,

Streetball, Herausgeber: Bayerisches Landes für Umwelt Augsburg, Juni 2006

Dieses Dokument wurde am 25.10.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

# Landkreis Teltow-Fläming

## Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthelließ 2 • 14943 Luckenwalde

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

Gemeinde Rangsdorf  
Bauamt  
Seebadallee 30  
15834 Rangsdorf

Auskunft: [REDACTED]  
Zimmer: 1.OG R. 2  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Datum: 28.10.2024

### Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB<sup>1</sup> und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

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

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf vom 30.09.2024
2. Entwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand vom 23.09.2024
3. Entwurf der Planzeichnung mit Bearbeitungsstand vom 23.09.2024
4. Diverse Gutachten bzw. Untersuchungen

#### 1. Einwendungen

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

- a) Einwendung:
- b) Rechtsgrundlage:
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

#### 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

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

#### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

#### 4. Weitergehende Hinweise

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

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

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

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

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

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

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>

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

Aus dem **SG Kreisentwicklung, Bereich Landes- und Regionalplanung** wird Folgendes angemerkt:

Die **Vorentwurfsunterlagen** enthalten bereits erste Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Vorgaben sind hier zunächst nicht erkennbar.

Ergänzungen in der Begründung werden zum Stand der Regionalplanung empfohlen. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten ist. Flächenbezogene Festlegungen für das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf ergeben sich daraus jedoch nicht.

Aus dem **Sachgebiet Kreisentwicklung, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung** ergeben sich - wie bereits mit Stellungnahme vom 24.03.2024 zur frühzeitigen Beteiligung angemerkt - nachfolgende Anregungen und Hinweise:

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 gilt zu beachten, dass „**Gartenbaubetriebe** keine Gewerbebetriebe sind; sie sind im urbanen Gebiet – anders als im Mischgebiet **nicht zulässig**, da sie dem urbanen Gebietscharakter von vornherein widersprechen würden“<sup>2</sup>. **Es wird empfohlen,**

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist nicht erforderlich, da sich die Beschränkung der überbaubaren Grundfläche auf Bereiche innerhalb der Baugrenzen bereits aus der gesetzlichen Norm des § 23 Absatz 3 BauGB selbst ergibt und in der Planzeichnung bereits hinreichend bestimmt ist. Der Formulierung „durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen“ fehlt es an der rechtlichen Grundlage.

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und Nr. 5.2 erwähnte Bahntrasse sollte sich auf dem Plan erkennbar wiederfinden. Insofern ist sie unter den Festsetzungen (nicht Darstellungen) ohne Normcharakter aufzuführen.

In der Planzeichnung sind die Geltungsbereiche angrenzender BP zu berücksichtigen. Zwar sind die Bezeichnungen eingetragen, jedoch lässt sich die jeweilige Abgrenzung derzeit nicht eindeutig ablesen.

Zu Punkt 3.7 der Begründung ist anzumerken, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rangsdorf sich derzeit noch im Änderungsverfahren befindet. Somit ist diese Änderung nicht rechtsverbindlich. Es gilt derzeit die rechtsverbindliche 2. Änderung, deren Darstellungen im planungsgegenständlichen Bereich noch teilweise im Widerspruch zum Planungsentwurf stehen und somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB widersprechen.

Mit Verweis auf die Kommentierung<sup>3</sup> „ist maßgeblich für das Verhältnis von FNP und BP allein, dass der Inhalt eines BP im Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung dem zu dieser Zeit wirksamen FNP in einer Weise entspricht, die sich als „**Entwickeltsein**“ begreifen lässt“.

<sup>2</sup> Bleichschmidt in: E/Z/B/K, BauNVO, § 6 a, Rn. 37, Lieferung Nr. 174 vom August 2022

<sup>3</sup> Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/Z/B/K), BauGB, § 8, Rn. 35, Lieferung Nr. 147 vom August 2022

Seitens des **SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr** ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise:

Die im BP festgesetzten Verkehrsflächen dienen weitestgehend der Bestandssicherung. Lediglich die von Ost nach West verlaufenden öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung im südlichen Plangebiet zw. Puschkinstraße und „kleiner“ Seebadallee und der private Parkplatz an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sichern erstmalig Fläche für entsprechende Nutzungen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird in der Begründung auch nicht näher erläutert.

Inwieweit die bestehenden Verkehrsflächen den Anforderungen des Verkehrs genügen, kann hier nicht beurteilt werden. Grundsätzlich können in einem BP Verkehrsflächen über den Bestand festgesetzt werden, um bspw. Ausbauvorhaben vorzubereiten. Die Seebadallee, über die das Plangebiet erschlossen wird, ist gleichzeitig die Haupteinschließung für den Teil von Rangsdorf, der westlich der Bahn liegt. Bei jeder Entwicklung in diesem Teil von Rangsdorf sollte geprüft werden, ob die Seebadallee den Anforderungen des Verkehrs auch zukünftig entspricht. Es genügt also nicht, nur die Verkehrszunahme durch den BP RA 15 abzuschätzen, sondern es müsste eine Abschätzung für das gesamte Gebiet westlich der Bahn und die hier angedachten Entwicklungen erfolgen. Zudem kann die Seebadallee ihrer Funktion nur nachkommen, solange die Bahnunterführung der Kienitzer Straße nutzbar ist. Wenn im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dresdner Bahn der niveaugleiche Bahnübergang Pramsdorfer Straße entfällt, ist die Bahnunterführung Kienitzer Straße die einzige Querungsmöglichkeit für den Kraftfahrzeugverkehr – auch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge. Die Entwicklung von Rangsdorf westlich der Bahn, sollte daher immer im Zusammenhang mit einer zweiten Bahnunter- bzw. -überführung (und dem geplanten Nord-Süd-Verbinder) betrachtet und bewertet werden. Wie der Abstimmungsstand mit der Deutschen Bahn bzgl. der Querung Pramsdorfer Straße ist, entzieht sich der Kenntnis des SG Kreisentwicklung.

Alle festgesetzten Verkehrsflächen sollten vermaßt werden. Die „kleine“ Seebadallee endet für den Kfz-Verkehr in einer Sackgasse ohne Wendeanlage. Dies erschließt sich nicht und sollte daher begründet bzw. geändert werden. Der Bestandsgeh- und -radweg an der Puschkinstraße ist nur 2 m breit. Gemeinsame Geh- und Radwege sollten mind. 2,50 m breit sein. Bei mehr als 70 Nutzern in der Stunde genügt auch diese Mindestbreite nicht mehr. Der Radverkehr muss auf gemeinsamen Geh- und Radwegen Schrittgeschwindigkeit fahren. Für Radfahrer sind solche Wege nicht optimal. Es wird daher angeregt die Wege zu verbreitern, um getrennte Geh- und Radwege zu ermöglichen. In den festgesetzten Verkehrsflächen müssen alle Bestandteile der Verkehrsfläche enthalten sein, die für deren funktionelle Nutzung erforderlich sind – bspw. Böschungen oder Entwässerungsanlagen. Insbesondere beim geplanten öffentlichen Geh- und Radweg durch private Grünflächen ist dies zu berücksichtigen.

Aufgrund der tiefen Baufenster ist nicht auszuschließen, dass Gebäude heute und zukünftig ganz oder teilweise mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Insofern wird auf § 5 BbgBO<sup>4</sup> und die Belange der Feuerwehr hingewiesen, die im Verfahren zu beteiligen ist.

---

<sup>4</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung

**Weitere Hinweise des Landkreises:**

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

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung,  
hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde,  
hier: **SG Technische Bauaufsicht** u. **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, **SG Agrarstruktur**
- Behinderten- und Seniorenbeauftragte

Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme in der Anlage als Kopie beigelegt. Alle digital vorliegenden Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab im Portable Document Format (PDF) per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind; werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.

Vom **Sachgebiet Naturschutz** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag



Sachbearbeiter Bauleitplanung

Anlagen: Stellungnahmen der Fachämter

# Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV  
Landwirtschaftsamt / SG Agrarstruktur  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 22.10.2024  
Auskunft: [REDACTED]  
Zimmer: C3-2-12  
Telefon: [REDACTED]  
Aktenz.: 83.1.1/1024/2229

D IV / A 80  
SG Kreisentwicklung  
[REDACTED]

- im Hause -



## Bebauungsplan (BP) RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ der Gemeinde Rangsdorf

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) der Gemeinde Rangsdorf mit Stand vom 23. September 2024 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Das Landwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat zur Aufstellung des BP im Grundsatz keine Bedenken. Es werden jedoch weiterhin folgende Konflikte hinsichtlich der Beeinträchtigung von agrarstrukturellen Belangen gesehen.

Laut vorliegender Entwurfsplanung sollen im südwestlichen Geltungsbereich öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden. In der Begründung zum BP wird auf die bestandsorientierte Festsetzung dieser Flächen gemäß dem Leitbild des Flächennutzungsplanes als Bestandteil des übergeordneten Grünzugs „Rangsdorfer See – Machnower See“ hingewiesen. Laut Planzeichnung zum Entwurf soll das Flurstück 416 der Flur 11 in der Gemarkung Rangsdorf in Verbindung mit weiteren angrenzenden Flächen als private Grünfläche festgesetzt werden. Die vorgenannte Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Bewirtschaftungseinheit (Schlag) und wird durch einen regionalen Landwirtschaftsbetrieb langfristig bewirtschaftet. Die Ackerfläche stellt einen wesentlichen Flächenanteil für die Fruchtfolge des Betriebes dar. Zum Schutz dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche als Produktionsgrundlage und im Interesse des betroffenen Landwirtschaftsbetriebes muss die aktuelle Bewirtschaftungssituation Berücksichtigung finden. In den vorliegenden Entwurfsunterlagen wird dieser Aspekt nicht hinreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob eine Ergänzung der privaten Grünfläche in diesem Bereich mit einer Zweckbestimmung für die landwirtschaftliche Nutzung möglich ist und in die Festsetzung mit aufgenommen werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

[REDACTED]

Sachbearbeiterin

# Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
**Umweltamt** / Untere Naturschutzbehörde  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 22.11.2024  
Auskunft: [REDACTED]  
Zimmer: B2-3-04  
Telefon: [REDACTED]  
Aktenz.: 42201/24/672

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

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

## ***Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB***

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 11.10.2024 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Entwurf B-Plan, Begründung, Stand 23.09.2024
- Entwurf B-Plan, Planzeichnung, Stand 23.09.2024
- Anlagen, u. a. Fachgutachten Biotoptypen; Artenschutzfachliche Potenzialanalyse, Faunistischer Fachbeitrag u.a.
- Externe Kompensationsmaßnahmen

☐ **Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**

☒ **Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**

**Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.**

**Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.**

## **1. Einwendungen**

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

**a) Einwendung:**

keine

**b) Rechtsgrundlage:**

**c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:**

## 2. Fachliche Stellungnahme

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

keine

- ☒ **Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:**

### Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2008 mit jeweils räumlichen Teilfortschreibungen aus dem 2015 und 2022 vor. Der BP überplant laut LP teilweise öffentliche Grünfläche (aktuell Landwirtschaftsfläche), siedlungsnah zusammenhängende Gartenflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Acker). Diese Flächen sind zusätzlich im LP als lokaler Biotopverbund gekennzeichnet. Im Rahmen der im Verfahren befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wird der Landschaftsplan fortgeschrieben, so dass die genannten bestehenden Widersprüche dort aufgelöst werden.

Hinweise:

### Eingriffsregelung

1. In der Begründung des BP wird auf eine Kompensationsmaßnahme der BADC hingewiesen. Dabei handelt es sich um die Maßnahme M 247 „Waldumbau Fernneuendorf“ aus dem INKOF BER. Seitens der UNB wurde diese Maßnahme bisher nicht bestätigt. Zwar könnten einige Teilmaßnahmen ggf. für einen naturschutzfachlichen Ausgleich anerkannt werden, hier mangelt es jedoch bisher an einer Präzisierung durch den Poolbetreiber. Grundsätzlich sind Maßnahmen zum Waldumbau jedoch nicht für das Schutzgut Boden anrechenbar, auch die Neugestaltung von Waldrändern auf bisher nicht forstrechtlich genutzten Flächen bedarf hinsichtlich der Anrechenbarkeit für das Schutzgut Boden immer nochmals einer eingehenden Einzelfallprüfung. [Nach HVE wäre als Ersatzmaßnahme auch eine Gehölzpflanzung möglich, jegliche Maßnahmen im Waldbereich (Aufforstungen oder Waldumbau) zählen nicht darunter.]
2. Die planexterne Kompensationsmaßnahme für 2 private Vorhabenträger (Fläche 2 und 6) über den Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg wurde mit der UNB bereits abgestimmt. Die Maßnahmen werden dem regionalen Flächenpool Wünsdorf-1-14 (Gemarkung Wünsdorf, Flur 1, Flurstück 14) zugeordnet. Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auf einer 4.298,43 m<sup>2</sup> großen Fläche werden in einem Verhältnis von 1:0,5 bei Umwandlung von Ackerflächen in Grünland bzw. Extensivierung von Grünlandflächen mit speziellen Anforderungen demnach eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 8.597 m<sup>2</sup> Größe benötigt. Mit der bereits angezeigten Zuordnung werden aus dem regionalen Flächenpool „Wünsdorf-1-14“ vertraglich mit dem LPV 8.725 m<sup>2</sup> gebunden. Des Weiteren wird die zu erbringenden Obstbaumpflanzung (Bereich 2) ebenfalls im regionalen Flächenpool „Wünsdorf-1-14“ erbracht.
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG auch in rechtlicher Hinsicht gesichert werden, da anderenfalls die Gefahr besteht, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.

Maßnahmen die einen städtebaulichen Bezug haben und bodenrechtlich relevant sind, können üblicherweise über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Maßnahmen denen der städtebauliche Bezug bzw. die bodenrechtliche Relevanz fehlt (z.B. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes) müssen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Bisher liegen keine städtebaulichen Verträge vor.

Da die Eingriffsregelung entsprechend § 18 Abs. 2 BNatSchG abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten ist, haben die städtebaulichen Verträge und der Nachweis über die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen also spätestens vor Satzungsbeschluss der UNB vorzuliegen. Eine zusätzliche privatrechtliche Sicherung z. B. durch Grundbucheintrag ist erforderlich und sinnvoll, sofern die Flächen nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind. Nur dann können die Maßnahmen auch bei einer denkbaren Weitergabe oder Veräußerung des Grundstücks an Dritte oder bei geplanter Realisierung auf Grundstücken im Eigentum Dritter durchgesetzt werden.

Sollte die rechtliche Sicherung bis zum Bauantragsverfahren nicht nachgewiesen sein, besteht die Gefahr, dass es so lange zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.

#### Artenschutz

Die bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB genannten Hinweise zum Artenschutz zum gegenständlichen Bebauungsplan werden beibehalten. Die artenschutzrechtlichen Belange können auf der Bauantragsebene abgehandelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
SG-Leiterin

### **Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen**

#### **BNatSchG**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) mit Wirkung vom 09.07.2024

#### **BauGB**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024 (BGBl. I S. 184)

#### **HVE**

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 – 18 BbgNatSchG (Herausgeber Land Brandenburg- MLUR; Stand April 2009)

A33

Landesbüro



anerkannter Naturschutzverbände GbR

in Sachen Natur

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Gemeinde Rangsdorf  
Bauamt

Seebadallee 30

15834 Rangsdorf  
per Mail: [bauamt@gv-rangsdorf.de](mailto:bauamt@gv-rangsdorf.de)



10/2024/

Potsdam, den 29.10.2024

tel.:

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum  
Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“, Rangsdorf**  
Stand: Entwurf vom 23. September 2024

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 30.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die erneute Beteiligung und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.03.2023, die weiterhin volle Gültigkeit behält.

Dies vorausgeschickt, ergeben sich insgesamt derzeit keine weiteren wesentlichen Bedenken bezüglich des Entwurfs.

Nachfolgende Ergänzungen bitten wir im Zuge des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schreibt den Grundgedanken einer maßvollen Innenverdichtung und Abrundung zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde fort, was wir unverändert begrüßen. Wir freuen uns zudem, dass der Empfehlung zur Ausrichtung am Konzept des „Animal-Aided Design“ gefolgt wurde und dass der von uns abgelehnte Radweg nunmehr nicht mehr Bestandteil der Planung ist.

Es ist jedoch bedauerlich, dass im Gemeindegebiet angabegemäß derzeit keine adäquaten Möglichkeiten zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Diese sollten grundsätzlich immer ortsnahe erfolgen.

Gleichwohl erscheint es vertretbar, dem Kompensationsvorschlag des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg vom 01.09.2024 zu folgen. Die darin vorgesehenen Maßnahmen inklusive des Monitorings sind im Rahmen der jeweiligen Laufzeiten finanziell geeignet abzusichern.

Landesbüro  
anerkannter  
Naturschutzverbände GbR  
für das Land Brandenburg

Haus der Natur: Innenhof  
Lindenstr./Ecke Breite Str.  
[www.landesbuero.de](http://www.landesbuero.de)

Tel.: +49(0)331-201 55 50  
Fax.: +49(0)331-201 55 55  
[info@landesbuero.de](mailto:info@landesbuero.de)

Berliner Volksbank - IBAN:  
DE17 1009 0000 1802 4350 09  
BIC: BEVODE33

Wir empfehlen, für ggf. im Zuge künftiger Bebauungspläne und Baugenehmigungsverfahren erforderlich werdende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignete Konzepte im Gemeindegebiet, z.B. im Bereich der Wiedervernässung von trockengelegten Moorflächen, zu entwickeln und umzusetzen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass hierdurch kein Einverständnis zu eventuell im weiteren Verfahrensverlauf zu stellenden Ausnahmegenehmigungen präjudiziert wird.

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

Mit freundlichen Grüßen

