

**Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf
über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2BauGB
sowie die Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“**

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 13.07.2017 den Entwurf zum Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ gebilligt und die formelle Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2015/617).

Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Die Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen

- im Norden entlang der Alemannenallee und den Grundstücken an der Frankenallee bis zur Kienitzer Straße,
- im Osten weiter an der Zülowpromenade einschließlich der östlich angrenzenden parzellierten Grundstücke weiter südlich der Normannenallee, einschließlich des Flurstückes 20 der Flur 17 bis zur östlichen Seite des Sachsenkorsos nach Süden und dann entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7 und 16 der Flur 17 bis zur östlichen Grenze der Zülowpromenade weiter nach Süden bis zur Großmachnower Straße,
- im Süden mittig der Großmachnower Straße und Großmachnower Allee von der Zülowpromenade bis zum Flurstück 218/4 der Flur 11,
- und von dort im Westen westlich des Flurstückes 944 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1059 der Flur 11, von da über das Flurstück 1058 entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 1057 der Flur 11 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1196 der Flur 11, diese entlang bis zum Grenzweg, entlang des Grenzweges bis zum Flurstück 148, an dessen südlicher Grenze weiter bis zur Kienitzer Straße, an deren Südseite bis zur Höhe Westgotenallee und entlang der Westgotenallee bis zur Alemannenallee

Der Geltungsbereich umfasst ca. 67 ha und ist in beiliegender Karte dargestellt.

Ziel/Zweck

Ziel der Planung ist der Erhalt des im Geltungsbereich vorhandenen Waldsiedlungscharakters, der durch die zunehmend intensivere Nutzung der Grundstücke und die bauliche Verdichtung verändert wird. Der Entwurf beinhaltet u.a.:

- die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA),
- eine GRZ von 0,2, Zulässigkeit der Überschreitung für Nebenanlagen um 50% gemäß BbgBO
- max. 2 Vollgeschosse,
- Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 750 m², für Doppelhäuser 600 m²
- Ausweisung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Ausweisung von Lärmpegelbereichen

Umweltprüfung

- Die Umweltbelange wurden für den Geltungsbereich geprüft und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dargelegt.
- Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter, einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich.

Folgende Planunterlagen liegen zur Einsichtnahme bereit:

- Planzeichnung (Stand 09.06.2017)
- Begründung mit Umweltbericht (Stand 09.06.2017)

Folgende umweltrelevante Informationen zu den in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgütern liegen zur Einsichtnahme vor:

1. der Umweltbericht mit Informationen zu:

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima:

Lage der Altlastenverdachtsflächen und mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet, Umfang und Auswirkung von Versiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Grundwassersituation und -schutz

Schutzgut Pflanzen und Tiere :

Schutz von Arten und Erhalt von Biotopen, Alleenschutz, Erhalt von Waldflächen, Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter, Waldeidechse), Amphibien (Erdkröte, Gras- Teich- und Moorfrosch) und holzbewohnenden Käfern (Eremit und Holzbock), Igel, und erforderliche Schutzmaßnahmen für vorhandene Arten

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Erhalt des Charakters einer „Waldsiedlung“,

Schutzgut Mensch:

Auswirkungen auf die Gesundheit durch Lärmbelastung durch Verkehr, Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Empfehlung zur Lage von Wohnräumen und zu Maßnahmen im Bereich des Straßenverkehrs, Einfluss auf die Erholungsfunktion

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Beachtung von Bodendenkmalen

2. gutachterliche Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten:

Lärmbelastung:

Schallgutachten zum B-Plan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ in Rangsdorf, brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Berlin Februar 2017

Artenschutz:

Faunistischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf, Jens Scharon, Berlin November 2016

Altlasten

Prüfbericht und Interpretation der Beprobung der Altablagerung „Müllplatz an der Färberei“ (Alkat - Nr. 0348720110)
PWU Potsdamer Wasser- und Umweltlabor GmbH, 08.05.2017

3. Folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus den bisherigen Auslegungen zu umweltrelevanten Themen:

Schutzgut	Urheber	Thematischer Bezug:
Mensch	Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz,	Schallimmissionen im Plangebiet, Erstellung eines Schallgutachtens,

	<p>Landkreis Teltow Fläming, Kreisenwicklungsamt</p> <p>Deutsche Bahn AG</p> <p>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin - Brandenburg, Flughafen Berlin Brandenburg GmbH</p>	<p>Gewährleistung der Nutzung touristischer Routen im Plangebiet</p> <p>keine Haftung der DB AG bei Schäden durch Immissionen, Schutzvorkehrungen durch Bauherren</p> <p>Steigende Fluglärmbelastung im Umfeld des BER, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz obliegen bei Bebauung nach 15.05.2000 den Bauherren</p>
Schutzgut	Urheber	Thematischer Bezug:
Pflanzen, Tiere, Landschaftsbil d	<p>Landkreis Teltow- Fläming, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Untere Forstbehörde</p>	<p>angrenzendes Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“, zu erhaltende Biotope, Forderung einer Umweltprüfung und Prüfung der Belange des Artenschutzes, Schutz der Alleen und des Waldes</p> <p>Erhalt von Waldflächen, Hinweis auf erforderliche Waldumwandlungen bei konkreten Vorhaben,</p>
Boden	<p>Landkreis Teltow- Fläming, Umweltamt, (Untere Abfallwirt- schaftsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde)</p> <p>Zentraldienst der Polizei</p> <p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände</p>	<p>vorhandene Altlasten (ehem. Färberei, Müllplatz), deren Auswirkungen, Überwachungsmaßnahmen und Hinweise zum Verhalten</p> <p>Verhalten beim Fund von Kampfmitteln</p> <p>Reduzierung der GRZ zur Minimierung der Versiegelung, keine Zulassung flächenhafter Erdwärmekollektoren</p>
Wasser	<p>Landkreis Teltow- Fläming, Umweltamt, Untere Wasserbehörde</p> <p>Landkreis Teltow- Fläming, Ordnungsamt</p> <p>Wasser- und Bodenverband</p>	<p>Hinweise zur Grundwasserbelastung im Plangebiet, Trinkwasserschutzzone, Einzelfallprüfungen für Erdwärmesonden erforderlich,</p> <p>Löschwasserbereitstellung</p> <p>Einleitung von Niederschlagswasser in den Zülowgraben</p>
Denkmale	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Landkreis Teltow- Fläming, Untere Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Hinweis auf ein tangierendes Bodendenkmal, Hinweise auf Verfahren bei Entdeckung von Bodendenkmalen</p>

4. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit zu folgenden umweltrelevanten Themen:

- Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die öffentliche Auslegung der oben genannten Planunterlagen erfolgt in der Zeit

vom 14.08.2017 bis einschließlich 18.09.2017

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

während der nachfolgend angegebenen Dienststunden:

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr.

Die Planunterlagen sind während der Auslegungsfrist auch im Internet einzusehen unter:

www.rangsdorf.de

Verwaltung / Planen und Bauen / Bürgerbeteiligungsverfahren.

Gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden folgende Hinweise gegeben:

Während der Auslegungsfrist können von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden der Verwaltung zur Niederschrift Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Diese sind in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

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

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber geltend gemacht hätten werden können.

Rangsdorf, den 21.07.2017



Rocher

Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“

