



Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Bearb.: Frau Fanni Hoffmann
Gesch-Z.: LUGV_RS_TÖB-
3700/433+10#328813/2015
Hausruf: +49 355 4991-1345; +49 33702
6099-42
Fax: +49 331 27548-3307
Internet: www.lugv.brandenburg.de
Fanni.Hoffmann@LUGV.Brandenburg.de

Cottbus, 17.12.2015

Bebauungsplan RA-26 "Zülowniederung / Langer Berg" Rangsdorf
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eingereichte Unterlagen:

Anschreiben vom 10.11.2015
Planzeichnung (Vorentwurf), Stand 09/2015
Begründung (Vorentwurf), Stand 29.09.2015

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die Stellungnahme als Anlage gemäß des im Amtsblatt Brandenburg Nr. 44 vom 10. November 2010 veröffentlichten MIL - Erlasses vom 20. September 2010 „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem BauGB“ (Anlage 2) übergeben.

Im Auftrag

Hoffmann

Anlage

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3201

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke

Formblatt

Anschrift des TÖB: LUGV (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) Brandenburg
Postfach 60 10 61
14410 Potsdam

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

Stadt/Gemeinde/Amt: Rangsdorf

Flächennutzungsplan:

Bebauungsplan: RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

vorhabenbezogener Bebauungsplan:

sonstige Satzung:

Frist für die Stellungnahme: 18.12.2015

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des TÖB: LUGV (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz)

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendungen:

-

b) Rechtsgrundlage:

-

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-

2. Fachliche Stellungnahme

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

-

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Den übergebenen Planunterlagen zufolge beabsichtigt die Gemeinde Rangsdorf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung, die Sicherung eines bestehenden Schulstandortes sowie die Errichtung von Wohngebäuden im Bereich, der durch Alemannenallee / Zülowpromenade / Großmachnower Straße / Grenzweg begrenzt wird.

Nach Prüfung der Planungsabsichten seitens der Fachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) ergeben sich für die weitere Planaufstellung nachfolgende Hinweise und Anforderungen:

Naturschutz

Gemäß § 1 der Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 ist die untere Naturschutzbehörde (uNB) zuständig für die Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften. Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen Abstimmungen zum Naturschutz mit der uNB des Landkreises Teltow-Fläming zu führen.

Immissionsschutz

(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Tel.: 0355 4991 1345)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 67 ha umfasst ein überwiegend zum Wohnen genutztes Gebiet im östlichen Bereich der Gemeinde Rangsdorf.

Östlich grenzt das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ an das Plangebiet, südlich Wohnbebauung, westlich Wohnbebauung sowie Waldflächen und nördlich Wald- bzw. Freiflächen. In ca. 500 m nördlicher Entfernung befindet sich die Bundesautobahn A 10.

Für das Plangebiet ist überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen. Gemäß § 4 BauNVO sollen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Darüber hinaus soll ein bestehender Schulstandort durch Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Bundesautobahn A 10, Kienitzer Straße, Großmachnower Alle bzw. Großmachnower Straße, Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden). So sind, bezogen auf das Schutzgut Mensch, im Rahmen der Umweltprüfung, die auf den Geltungsbereich einwirkenden Emissionsquellen darzustellen.

Es wird empfohlen die Immissionskonflikte dieser Planung mit Hilfe einer Schallimmissionsprognose zu bewerten. Anhand der Ergebnisse sind zweckmäßige Maßnahmen zur Immissionsminderung abzuleiten und in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erörtern und ggf. festzusetzen.

Wasserwirtschaft

(Bearbeiterin: Frau Judek, Tel.: 0355 4991 1389)

Die Unterlagen zum o. g. BP wurden hinsichtlich der Zuständigkeit des LUGV gemäß § 126 BbgWG geprüft. Daraus ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Wir verweisen darauf, dass die untere Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) über die Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/-bewirtschaftung entscheidet.

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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hoffmann

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV
Kreisentwicklungsamt/Planung
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Gemeinde Rangsdorf
Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Auskunft: Frau Lehmann
Zimmer: A7-3-12
Telefon: 03371 608-4152
Telefax: 03371 608-9200
E-Mail: Sylvia.Lehmann@teltow-flaeming.de *
Datum: 9. Dezember 2015

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

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Bebauungsplan (BP) RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“, OT Rangsdorf der Gemeinde Rangsdorf

Fristablauf der Stellungnahme:

18.12.2015

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros CESA Investment GmbH & Co.KG, Sophie-Charlotten-Straße 33, 14059 Berlin vom 10.11.2015
2. Vollmacht der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf vom 09.11.2015
3. Entwurf der Begründung zum BP mit Bearbeitungsstand 29.09.2015 (auch digital)
4. Entwurf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2 000 mit Bearbeitungsstand September 2015

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

- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- 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

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

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

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

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

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
BLZ: 160 500 00 BIC: WELADED1PMB
Konto-Nr: 3633027598 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>

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

4. Weiter gehende Hinweise

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

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

Für die Begründung wird auf den aktuellen Stand des Regionalplans (in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 30.10.2015) und die damit anzuwendenden Festlegungen. Damit einhergehende Konflikte sind jedoch hier nicht ersichtlich.

Im Weiteren sind die angegebenen Rechtsgrundlagen auf S. 58 der Begründung sowie auf der Planzeichnung wie folgt zu aktualisieren:

- BauGB ..., **zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)**; siehe auch S. 8 der Begründung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**),
- BNatSchG ..., **zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)**.

Wie auf S. 26 der Begründung dargelegt, verlaufen drei touristische Routen innerhalb des Geltungsbereiches des BP (Wanderweg „Grünes Herz Rangsdorf“, Radrouten durch die Regionalparks „Zülowroute“ und „Ernst-von-Stubenrauch-Weg“). Es ist zu beachten, dass die touristische Nutzung für Wanderer und Radwanderer zu gewährleisten ist. Der Trassenverlauf dieser Routen ist in der Anlage dargestellt. Darüber hinaus können diese Trassenverläufe auch dem Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming unter <http://geoportal.teltow-flaeming.de> entnommen werden.

Für die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 wird auf das Bestimmtheitsgebot verwiesen. Die Formulierung „können“ entspricht diesem nicht.

Gleiches gilt für die textliche Festsetzung Nr. 1.3. Eine weitere Präzisierung des Begriffs „flächenhaft“ ergibt sich auch nicht aus der Begründung.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird empfohlen, die Flurstücke in der Planzeichnung deutlicher zu kennzeichnen.

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist gemäß PlanZV², Planzeichen 6.2, um die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen.

Für die unter Hinweisen aufgeführte Allee ist als korrekte Rechtsgrundlage der § 18 BbgNatSchAG³ anzugeben.

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

² Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der aktuell geltenden Fassung

³ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der aktuell geltenden Fassung

Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Alle digital vorliegenden Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden als pdf-Dokumente auch per E-Mail übermittelt.

Die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, SG Technische Bauaufsicht, hier **Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA)**, lag bei Erarbeitung dieses Schreibens nicht vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Hinweise und Anregungen ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag

Lehmann
Sachbearbeiterin

Anlage

Landkreis Teltow-Fläming
Dezernat III
Ordnungsamt
Ordnung und Sicherheit
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 25.11.2015
Auskunft: Frau Schulze
Zimmer: A1-2-09
Telefon: 03371 608-2122
Aktenzeichen: 32.28/187-15/woe-bs

Dezernat IV
Kreisentwicklungsamt
SG Bauleitplanung
Frau Lehmann

im Hause

Stellungnahme: zum Antrag vom 12.11.2015

Vorhaben: Bebauungsplan (BP) RA-26 "Zülowniederung/Langer Berg" der Gemeinde Rangsdorf

Antragsteller: Gemeinde Rangsdorf
Ladestraße 6
15834 Rangsdorf

Produkt: 511010

Sehr geehrte Frau Lehmann,

nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes stehen hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans derzeit keine Hinderungsgründe entgegen.

Hinweis der Brandschutzdienststelle:

Im schriftlichen Teil wurde erläutert, dass im weiteren Verlauf die Belange der Erschließung des Gebietes konkretisiert werden. Hier sind dann Aussagen zur Gewährleistung und Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schulze
Sachbearbeiterin

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 24.11.2015
Auskunft: Herr Dr. St. Pratsch
Zimmer: A5-2-13
Telefon: 03371 6083607
Aktenz.:

63/34/11200/15/DK

Kreisentwicklungsamt
Frau Lehmann

Rangsdorf, B-Plan RA 26 "Zülowniederung / Langer Berg"

Sehr geehrte Frau Lehmann,

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 12.11.2015 zukommen lassen.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Gleichwohl sind am Hang zum Zülowgraben bisher unentdeckte Bodendenkmale begründet zu vermuten.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweist für das o. g. Vorhaben auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Freundliche Grüße

Dr. St. Pratsch
Kreisarchäologe

A 67 Umweltamt
A 67.2 Untere Naturschutzbehörde

Luckenwalde, 07. Dezember 2015
Frau A. Schulze
Herr A. Sommer

A 61 Kreisentwicklungsamt/Bauleitplanung
Frau Lehmann

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (BP) RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf

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

AZ bei A 67.2: ST 1116/15/672/340

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 12.11. 2015 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung zum Vorentwurf vom 29. September 2015
- Planzeichnung zum Vorentwurf vom September 2015

Keine Betroffenheit durch die vorgesehenen Planung

Betroffenheit durch die vorgesehenen Planung

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

1. Einwendungen

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

a) Einwendungen:

1. Das BP- Gebiet überlagert an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, in Verlängerung der Zülowpromenade bis zur Großmachnower Straße, das gem. § 23 BNatSchG geschützte Naturschutzgebiet (NSG) „Zülowgrabenniederung“. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, soll ein 5 m breiter Streifen, welcher im B-Plan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dargestellt ist, als eine bestehende Fuß- und Radverbindung im Bebauungsplan gesichert werden. Die genaue Lage soll allerdings erst im weiteren Verfahren geklärt und dann in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Dazu ist folgendes anzumerken.

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden. Zu den bebauungsplanrelevanten Festsetzungen nach anderen Rechtsgrundlagen gehören insbesondere auch die naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen (hier das NSG). Diese nachrichtlich zu übernehmenden Festsetzungen unterliegen keiner Abwägung. Die Gemeinde kann diese nachrichtlichen Festsetzungen nicht durch den B-Plan ändern, indem dort ein Rad- und Fußweg festgesetzt wird. Hinzu kommt, dass es sich bei der Zülowpromenade um einen unbefestigten Waldweg mit unterschiedlicher Breite handelt, der nicht geradlinig entlang der Schutzgebietsgrenze verläuft, sondern tlw. auch tiefer im NSG verläuft (den Unterlagen ist ja zu entnehmen, dass der genaue Verlauf des Weges noch geklärt werden muss). In diesem Zusammenhang verweise ich auf den § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 6 der Rechtsverordnung (RVO) über das NSG, wonach es u. a. verboten ist, Straßen, Wege oder sonstige Verkehrseinrichtungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern. Des Weiteren darf die Art und der Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung nicht geändert werden. Nur sonstige bei In-Kraft-Treten der Verordnung auf Grund behördlicher Einzelfallentscheidungen rechtmäßig ausgeübte Nutzungen und Befugnisse bleiben gem. § 5 Nr. 5 und 6 der RVO **in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang** zulässig (Bestandsschutz). Das betrifft auch die im Sinne des § 10 Brandenburgischen Straßengesetzes ordnungsgemäße Unterhaltung der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege (im Einvernehmen mit der UNB). Ein Bebauungsplan muss sich an die Festsetzungen der Schutzgebietsausweisung halten. Wird ein rechtsverbindlicher B-Plan mit der Schutzgebietsverordnung widersprechenden Festsetzungen erlassen, so führt das in der Regel zur Nichtigkeit. Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den BP keine Darstellungen aufnimmt, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt. V. 21.10.1999-4 C1.99, NuR 2000, 321). Die das NSG betreffenden Darstellungen und Festsetzungen des BP stehen im Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung, was im Rahmen der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB zu nicht überwindbaren Einwendungen führt.

2. Südlich der Kienitzer Straße befindet sich unmittelbar an das NSG „Zülowgrabenniederung“ angrenzend ein Waldgebiet. Die Flurstücke 40 bis 43 (Gemarkung Rangsdorf, Flur 13) sind bei der Unteren Naturschutzbehörde als gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BNatSchG geschütztes Biotop registriert. Es handelt sich dabei um einen Traubenkirschen – Eschenwald (Biotop-Code:08113). Die Flurstücke 40 bis 42 wurden im B-Plan korrekt als Fläche mit Waldeigenschaft dargestellt, hier muss im B-Plan nur noch auf die Biotopeigenschaft hingewiesen werden. Das Flurstück 43 wurde jedoch als Wohnbaufläche dargestellt. Dies steht im Widerspruch zum § 30 Abs. 2 BNatSchG, wonach alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, verboten sind. Eine Gefährdung der Traubenkirschen – Eschenwälder ergibt sich z. B. durch Bodenverdichtungen (Bebauung, Befahrung) oder auch Grundwasserabsenkungen oder Entwässerungsmaßnahmen. Deshalb wird der Darstellung der Fläche als Bauland seitens der Unteren Naturschutzbehörde widersprochen.

b) Rechtsgrundlage:

- zu 1.: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 26 BNatSchG
 zu 2.: § 30 Abs. 2 BNatSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

zu 1:

Fachplanungen grenzen unmittelbar oder durch auf ihrer Grundlage erlassene Rechtsverordnungen die Planungshoheit der Gemeinden ein, indem sie Regelungen treffen, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke mehr oder weniger stark einschränken. Der § 29 Abs. 2 BauGB regelt ausdrücklich, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften durch die §§ 30-37 BauGB nicht berührt werden, d.h. daneben ihre Gültigkeit behalten.

Unabhängig davon gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz, dass höherrangiges Recht (z.B. eine Rechtsverordnung) niederrangigeres Recht (z.B. eine Bebauungsplansatzung) verdrängt. Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete fachgesetzliche Regelungen können daher nicht durch Abwägung überwunden werden. Ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben begründen soll, die diesen Regelungen widersprechen, wäre daher insoweit nicht vollziehbar und damit nichtig. Da die genaue Lage des Weges ohnehin erst erfasst werden soll, wird aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung empfohlen, die Grenzen des BP-Gebietes an die fachgesetzlichen Anforderungen anzupassen, also die betreffenden Flächen nicht mit in das B-Plangebiet einzubeziehen. Andernfalls führt das in der TÖB nach § 4 Abs.2 BauGB zu nicht überwindbaren Einwendungen.

zu 2.:

Die Flurstücke 40 bis 43 stehen gesetzlich unter Schutz. Dieser Status kann zwar nicht nachrichtlich übernommen werden, da die Biotope nicht auf der Grundlage des BNatSchG bzw. BbgNatSchAG festgesetzt werden, sondern per Gesetz unter Schutz stehen, dies bedeutet jedoch nicht, dass sie im Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen (nur eben nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern als Hinweis).

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts (UB)

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem UB beschrieben und bewertet werden (entsprechend der Anlage zum BauGB).

Naturschutzrechtlich muss insbesondere auch eine aktuelle Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete erfolgen, weil zum einen keine flächendeckende Biotopkartierung vorliegt und zum anderen Biotope zeitlich bedingt einer Veränderung unterliegen können.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

1. In der Einleitung des UB sind u. a. die für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes darzulegen, welche in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind. Dazu gehört auch der am 17.11. 2010 durch das damalige MUGV genehmigte Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow – Fläming. Mit dieser Genehmigung sind gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG die Inhalte des LRP in allen Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im

Planungsraum auswirken können. Soweit den Inhalten des LRP nicht Rechnung getragen wird, ist dies zu begründen.

2. In diesem Zusammenhang weise ich für das nachfolgende TÖB- Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass gem. § 9 Abs. 4 BNatSchG auch der Landschaftsplan (LP) fortzuschreiben ist. Insbesondere gilt das dann, wenn wie im vorliegenden Fall wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Fortschreibung kann als sachlicher oder räumlicher Teilplan erfolgen, sofern die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind.
3. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im UB darzustellen. Die möglichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind regelmäßig in einem separaten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu prüfen (z. B. GOP). Im Zusammenhang mit dem weiteren Verfahrensablauf weise ich darauf hin, dass beim UB auf die ökologischen Grunddaten zurückgegriffen werden kann, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu finden sind. Wenn jedoch auf den Fachbeitrag nur verwiesen wird, müssen die Unterlagen des Fachbeitrages mit offen gelegt werden, da sie durch die Verweisung Bestandteil des UB werden.
4. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernisse gerät bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind. Es empfiehlt sich, bereits weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abzuleiten, um zu verhindern, dass die Verbote später auf der Vorhabensebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führt (s. dazu die Arbeitshilfe „Artenschutz und Bebauungsplanung“ des MIR (jetzt MIL); Stand 07.10.2008).

In einem gesonderten Kapitel innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages/UB oder in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASB) sind daher die Belange des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu prüfen.

- 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).
- Es ist zunächst zu prüfen, ob es durch den Eingriff möglicherweise zu Zerstörungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten kommen kann. Ist dies der Fall, muss gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG dargelegt werden, ob trotz der Zerstörung oder Beschädigung „die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang“ gewahrt bleibt. Ist dies der Fall, wird der Verbotstatbestand nicht ausgelöst.
- Weiterhin ist zu prüfen, ob die o. g. Arten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten derart erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Absatz 1 Punkt 2. BNatSchG).
- Direkte Tötungen oder Verletzungen von Individuen sind zu vermeiden, soweit sie nicht in Zusammenhang mit Handlungen, die unter Pkt. 2. fallen unvermeidlich sind (§ 44 Absatz 1 Punkt 1. in Verb. mit Absatz 5 BNatSchG)

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

Da die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind, um das Monitoring durchzuführen, beinhaltet § 4 c BauGB eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben. Insofern der UNB neue Informationen vorliegen, wird sie diese an die Gemeinde weiterleiten. Des Weiteren wird eine Überprüfung durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Artenschutzes in bestimmten Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) erfolgen.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

naturschutzrechtlich keine

4. Weiter gehende Hinweise

Für die Erstellung des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen- und Landschaftspflegerischen Fachbeitrags können u. a. die o. g. naturschutzrechtlichen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan) genutzt werden, welche bei der UNB eingesehen werden können. Des Weiteren steht auch das Biotopkataster (§ 30 BNatSchG - Biotop) der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung. Ein Großteil der Daten, wie Schutzgebietsgrenzen, Naturdenkmale, FFH – Gebiete, § 30-Biotop, Leitarten, Landschaftsrahmenplan (tlw.) u. ä. liegen auch digital vor (kann auf Anfrage als JPEG oder Shape gesendet werden).

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

keine

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

1. Spätestens im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB müssen die einzureichenden Unterlagen einen GOP oder einen vergleichbaren landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten. Die Darlegungen zum Ausgleich in einem UB sind dafür in der Regel nicht ausreichend. Sie können einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag oder GOP nicht ersetzen. Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkten. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein können. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also nicht Fachleute, entnehmen können, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des B-Planes jedoch der GOP

(Kommentar zum BNatSchG – Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9).

Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB sind dabei die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Entsprechend § 1a) Nr. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gem. § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen. Gem. § 11 Abs. 1 BNatSchG werden die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage der der Landschaftsrahmenpläne für Teile eines Gemeindegebietes in der Regel im GOP dargestellt. Die Pläne sollen dabei die in § 9 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 7 Abs. 3 BbgNatSchG genannten Angaben enthalten.

2. Im Plangebiet befinden sich mehrere gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleen (wie im Punkt 3.9. der Begründung zum B-Plan dargelegt). In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden dürfen. In der Planzeichnung sind diese Alleen dargestellt und in der Legende zum B-Plan ist ein Hinweis enthalten. Hier ist zu korrigieren, dass Alleen jetzt nach § 17 BbgNatSchAG geschützt sind und nicht mehr nach § 31 BbgNatSchG.
3. Wie unter dem Punkt 3.5.4. der Begründung zum B-Plan dargelegt, sollen die Flächen für Wald von baulichen Anlagen frei gehalten werden. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Flächen für Wald auch mit Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert werden können, was den erwünschten Schutz der Waldflächen vor Bebauung noch sicherer machen würde.
Für den Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft reicht jedoch die alleinige Festsetzung von Wald nicht aus, vielmehr müssen ergänzende ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen werden. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Waldflächen ist jedoch zu prüfen, ob hierdurch den Belangen der Forstwirtschaft nach § 1 Abs. 5 BauGB hinreichend Rechnung getragen wird.

Mit freundlichen Grüßen

B. Paul
Sachgebietsleiterin

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3)

NatSchZustV

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden
(Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Verordnung über das **Naturschutzgebiet "Zülowgrabenniederung"** vom 25. November 2002
veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming Nr. 39 vom 09. Dezember 2002

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BbgStrG - Brandenburgisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32)

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Datum: 24. November 2015
Auskunft: Frau Zikul (UWB)
Frau Rüder / Frau Byczynski /
Herr Preuß (UABB)
Zimmer: A5-3-06
Telefon: 03371 608-2606
Aktenz.: 1639/15/673/8-01

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
Kreisentwicklungsamt
Frau Lehmann

- im Hause -

Stellungnahme

Betr.: BP RA-26 "Zülowniederung/Langer Berg" der Gemeinde Rangsdorf

hier: frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Antragsteller: CESA Investment
Sophie-Charlotten-Str. 33, 14059 Berlin

Es liegen folgende am 12. November 2015 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen digital zugrunde:
- Begründung BP RA-26, Stand 29.09.2015
- Planzeichnung

Sehr geehrte Frau Lehmann,

da innerhalb des B-Plangebietes verschiedene Schwerpunkte und Standortbesonderheiten in der weiteren Bearbeitung zu betrachten und zu berücksichtigen sind, wurde die Stellungnahme, nicht wie sonst üblich, unter den einzelnen Punkten zusammengefasst, sondern je Sachlage von den unteren Behörden separat betrachtet. Somit enthält die Gesamtstellungnahme des Sachgebietes 3 Einzelstellungen. Zur besseren Übersichtlichkeit sollten im weiteren Verfahren demzufolge auch die drei unteren Behörden als TÖB geführt werden. Einzelbeteiligungen sind zukünftig jedoch nicht erforderlich. Es wird immer eine gebündelte Gesamtstellungnahme vom SG abgegeben.

I. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde

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) Einwendungen:

b) Rechtsgrundlagen:

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindungen (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Kennzeichnungspflicht:

Im Bereich des B-Planes befindet sich eine Altlast. Es handelt sich um den Standort der ehemaligen chemischen Reinigung und Färberei registriert im Altlastenkataster unter der Alkat Nr. 034724400. Durch deren Betrieb und die Ablagerung von Produktionsrückständen in einen Schlammgraben sind große Mengen an LCKW (Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe) in den Untergrund gelangt und haben sich in Richtung Wasserwerk ausgebreitet.

Auf den Grundstücken Gemarkung Rangsdorf Flur 17 Flurstücke 263 und 265 sowie zum Teil Flurstücke 264 und 262 sind Boden, Bodenluft und Grundwasserkontaminationen vorhanden.

Die ehemalige chemische Reinigung wird derzeit als Wohnhaus genutzt.

Eine Kennzeichnung der Fläche der ehemaligen chemischen Reinigung Rangsdorf Zülowpromenade 24/25 als „Fläche mit erheblicher Bodenbelastung“ ist nach vorliegenden Gutachten notwendig.

Im Fahnenbereich (Abstrom in Richtung Wasserwerk) befindet sich eine LCKW-Grundwasserbelastung.

Da durch die abströmende LCKW-Fahne zum Teil Vorsorgemaßnahmen (Neubau ohne Keller), Nutzungseinschränkungen in Bezug auf das Grundwasser und Duldungspflichten verbunden sind, sollte festgestellt werden, in welchem Umfang und in welcher Form hier auch eine Kennzeichnung im B-Plan erfolgen muss.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.

Das Vorliegen von Bodenbelastungen /Grundwasserbelastungen steht einer Ausweisung von Grundstücken als Wohngebiet nicht zwingend entgegen. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist dann ausreichend wenn die Bodenbelastung (hier auch Grundwasserbelastung) nach Art und Umfang die planerisch festzusetzende Nutzung (z.B. Wohnnutzung) als solche nicht in Frage stellt, sondern lediglich Nutzungsbeschränkungen erforderlich macht, die die Eignung zu Wohnzwecken nicht grundsätzlich in Frage stellen.

Rechtsgrundlagen

Als zuständige Untere Bodenschutzbehörde kann ich gem. § 10 i. V. m. §§ 4 und 7 BBodSchG bei Altlasten die notwendigen Maßnahmen treffen, um im Einzelfall eine bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwehren.

Unter einigen Grundstücken im Bereich des B-Planes befindet sich im Grundwasser eine nachgewiesene LCKW-Belastung die auf das Wasserwerk Rangsdorf zuströmt.

Aufgrund der vorliegenden Gutachten geht nach Beurteilung der Unteren Bodenschutzbehörde von dem Grundwasser im Abstrom der ehemaligen chemischen Reinigung eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung aus. Daher sind sowohl die Kennzeichnung der Flächen als auch die Duldungspflichten in den B-Plan aufzunehmen.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

Duldungspflichten:

Auf einigen Grundstücken im Bereich der Kontaminationsfahne befinden sich Grundwassermessstellen, die im Zusammenhang mit der nachfolgenden Kontrolle des Grundwassers im Vorfeld des Wasserwerkes Rangsdorf beprobt werden müssen.

Die Eigentümer/Nutzer der Grundstücke haben die Messstellen zu erhalten, insbesondere bei Baumaßnahmen sind diese zu sichern.

Für die Messungen/Beprobungen ist dem Probenehmer der ungehinderte Zugang zu den betroffenen Grundstücken zu gewährleisten.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme am Schadensherd und der Grundwassersanierung wurden 3 Messstellen der 19 vorhandenen Grundwassermessstellen in das Untersuchungsprogramm als Vorfeldmessstellen für das Wasserwerk Rangsdorf aufgenommen.

Auf Grund der Art und des Umfangs der Kontaminationen ist eine Kontrolle der Schadstofffahne weiterhin erforderlich.

Rechtsgrundlagen zu den Duldungspflichten

Gemäß §§ 12, 9 Abs. 2 S. 3 BBodSchG i.V.m. § 31 Abs. 3 und 4 BbgAbfBodG ist der Grundstückseigentümer, Verfügungsberechtigte oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück, auf dem sich eine Altlast-Verdachtsfläche oder eine Altlast befindet oder das im Einwirkungsbereich einer Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast liegt, verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen der zuständigen Behörde oder des Verantwortlichen zur Untersuchung, Überwachung oder Sanierung zu dulden.

4 Weiter gehende Hinweise

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

- entfällt -

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

Im Sommer des Jahres 1997 kam es zum Anstieg von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in den Brunnen des Wasserwerkes Rangsdorf. Ursache für diese Belastung des Rohwassers der Brunnen ist der ehemalige Betrieb einer chemischen Reinigung/Färberei auf dem Grundstück Zülowpromenade 24/25 ca. 250 Meter nordnordöstlich des Wasserwerksstandortes. Ende 1998 war die Installation einer Grundwasserreinigungsanlage im Wasserwerk erforderlich.

LCKW stammen überwiegend aus Lösungsmitteln. Im mineralischen Boden können LCKW allgemein schlecht zurückgehalten und angereichert werden, wobei das Einlagerungsvermögen hier stark vom Anteil der organischen Substanzen im Boden abhängt. Die LCKW zeichnen sich durch Eigenschaften aus, die sie zu stark grundwassergefährdenden Stoffen machen. Sie besitzen eine hohe Dichte von 1,4-1,6 g/cm³ und sind damit spezifisch schwerer als Wasser. Dies verursacht eine nach unten gerichtete Ausbreitung auch in der wassergesättigten Bodenzone. Sie sind sehr mobil, werden in der Natur nur sehr langsam abgebaut und wirken giftig. Sie sind krebserzeugend und können sich aufgrund ihrer fettlösenden Eigenschaften im Fettgewebe ansammeln.

Seit 1998 wurde die Quelle für die Verunreinigungen im Grundwasser und im Boden durch den Landkreis Teltow-Fläming ermittelt und eine genaue Bewertung der Gefahrenlage vorgenommen. Im Ergebnis wurde eine Bodensanierung im Bereich des Schadenszentrums (Eintragsstelle in das Grundwasser) durchgeführt.

Durch die Kreisverwaltung erfolgte 2002 eine Detailuntersuchung für das Gebiet südlich der Normannenallee, westlich der Zülowpromenade, nördlich des Cimbernringes und östlich des Sachsenkorso. Im Rahmen dieser Untersuchungsmaßnahmen wurden auf den Grundstücken im Fahnenbereich Grundwassermessstellen errichtet und beprobt.

Von September 2003 bis September 2011 wurde im Bereich der Zülowpromenade/ Cimbernring/ Sachsenkorso in Rangsdorf das Grundwasser saniert.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen des CKW-Schadens im wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiter (GWL 2) dienten vorrangig der Verbesserung der Grundwasserbeschaffenheit im Wassergewinnungsgebiet des WW Rangsdorf, um die erforderliche Trinkwasserqualität des Reinwassers zu gewährleisten.

Zur Überwachung der Grundwassersanierung und der derzeitigen Kontaminationssituation wird die Schadstoffverteilung bzw. Schadstoffkonzentration (LCKW - Konzentration) im Grundwasser im Rahmen eines Grundwassermonitoring kontrolliert (ursprünglich 19 Grundwassermessstellen und 2 Sanierungsbrunnen).

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand über die Schadstofffahne bewegt sich diese vom Quellbereich unter einigen Grundstücken in Richtung Wasserwerk hindurch.

Nach vorliegendem Gutachten sind insbesondere für die benachbarten Grundstücke (im Fahnenbereich) Maßnahmen vorsorglich erforderlich, um eine Beeinflussung der zukünftigen sensiblen Nutzung durch den Grundwasserschaden zu vermeiden.

Hinweise

1. Da das Grundwasser bzw. das Schichtenwasser unter den Grundstücken im Fahnenbereich der LCKW-Kontamination mit LCKW belastet sein kann, sind Eingriffe in grundwasserführende oder grundwassernahe Bodenschichten zu vermeiden.

2. Eine Grundwassernutzung z.B. durch Brunnen ist derzeit auszuschließen.

3. Die Untersuchungsmaßnahmen des Grundwassers im Bereich der Grundwassermessstellen auf den Grundstücken sind zu dulden.

4. Es sind die Hinweise gemäß dem Merkblatt der UABB „Hinweisblatt Planungsvorhaben“ vom 10. Februar 2014 zu berücksichtigen.

Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter dem Menüpunkt „Was erledige ich wo“ - Merkblätter – Umweltamt abrufbar.

Rechtsvorschriften

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I Nr. 36 vom 16.07.1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I S. 40) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzes (Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung- AbfBodZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GVBl.II/04, (Nr.33) S. 842, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 28. April 2014 (GVBl.II/14, (Nr.26))

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Rüder (Tel. Nr. 03371/ 608 2411).

II. Stellungnahme der Untere Abfallwirtschaftsbehörde

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) Einwendungen:

In der Begründung zum Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ wird auf Seite 40 bzw. 44 auf eine ehemalige Altablagerung hingewiesen. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz an der Färberei (Alkat-Nr. 0348720110).

Die Altablagerung befindet sich auf dem Flurstück 39 in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 13. Gemäß den Informationen aus dem Altlastenkataster umfasst die Altablagerung eine Fläche von 200 m² und ein Volumen von 200 cbm. Die Altablagerung wurde von ca. 1950 bis ca. 1980 betrieben.

Die Altablagerung ist bislang nicht gesichert oder saniert. Aus diesem Grunde kann eine, von der Altablagerung ausgehende, Gefahrenlage nicht ausgeschlossen werden.

b) Rechtsgrundlagen:

BBodSchG, KrWG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindungen (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Aus Vorsorgegründen sind die Abstandsregeln gemäß der Abstandsleitlinie vom 06. Juni 1995 (Amtsblatt Nr. 49 vom 06. Juli 1995) sowie den präzisierten Regelungen zur genannten Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) vom 22. Mai 1997 einzuhalten. Demnach ist ein Mindestabstand von 100 m (Abstandsklasse VI) zwischen stillgelegten und gesicherten Deponien/ Altablagerungen zu schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten oder zu Gebieten/Objekten, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten.

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

-entfällt-

Anregungen der eigenen Zuständigkeit zu den o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage.

Im B-Plan sind die Auswirkungen der Planung auf den Boden darzustellen. Hierzu ist eine Beschreibung des Bodens und seiner Funktionen erforderlich. Zudem sind die für den Bodenschutz relevanten Ziele darzustellen und eine Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf den Boden.

Rechtsvorschriften

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1739)

Für Rückfragen steht Herr Preuß (Tel. 03371/608 2425) zur Verfügung.

III. Stellungnahme Untere Wasserbehörde

1. Einwendungen

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

keine

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

keine

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

keine

4. Weiter gehende Hinweise

keine

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

keine

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

Zu Punkt 3.1.3 unzulässige Nutzungen

Es wurden flächenhafte Erdwärmekollektoren als unzulässig aufgenommen, da diese im Widerspruch mit den Zielen der Erhaltung des Baumbestandes stehen. Hierbei handelt es sich aber um eine sehr pauschale Aussage. Spiralkollektoren sind z.B. auch flächenhafte Erdwärmekollektoren und benötigen wenig Platz, wären aber aufgrund der unzulässigen Nutzung schon verboten. Größere Grundstücke werden schon im Vorfeld, ohne Berücksichtigung des Baumbestandes, benachteiligt. Hier sollte die Sinnhaftigkeit für das gesamte B-Plangebiet nochmals geprüft werden bzw. zum Schutz des Baumbestandes konkreter formuliert werden. Es könnten z.B. Baumfällungen für die Errichtung von Erdwärmekollektoren als unzulässig festgelegt werden. Weiterhin sollte auf die Effektivität der flächenhaften Erdwärmekollektoren hingewiesen werden, da aufgrund tiefer liegender wasserführender Schichten an einigen Standorten der Einbau von Erdkollektoren nicht zielführend ist.

Anders verhält es sich mit der Errichtung von Bohrungen für Erwärmesonden. Innerhalb des Wasserschutzgebietes Rangsdorf und an daran angrenzenden und von der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegten Flurstücken (Übersichtskarte siehe Anlage) sind Bohrungen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Betroffen sind in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 17 die Flurstücke 100, 102, 69, 131/2, 140, 99, 126, 66, 96, 162, 283, 160/1, 146, 169/2, 164, 132, 147, 169/3, 141, 138, 129, 306, 144, 131/3, 125, 123, 158, 59, 167, 307, 157, 137, 97, 65, 95, 282, 1612, 163, 159, 135, 136, 130, 305, 70, 128, 127, 64, 61, 62, 134, 160/2, 145, 142, 139, 94, 68, 165, 67, 143, 98, 60, 166, 101, 124 und 63.

Weiterhin sind Versagungen von Bohrungen im LCKW-Schadensherd möglich. Diese sind in der Anlage noch nicht enthalten.

Ansonsten könnten Erdwärmesonden errichtet werden. Eine Tiefenbegrenzung der Bohrungen für Erdwärmebohrungen ist aufgrund der reliefartigen Ausprägung des Geländes im B-Planbereich sinnlos. Eine pauschale Festlegung ist hier nicht möglich. Es ist immer eine Einzelfallprüfung erforderlich!

Wasserschutzgebiet Rangsdorf

Im B-Plangebiet befindet sich, wie bereits bekannt, das Wasserwerk Rangsdorf. Zum Schutz des Grundwassers wurden per Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 44/10/76 die Trinkwasserschutzzone I und II festgelegt. Gemäß § 106 WHG i.V.m. § 15 (3) BbgWG gelten die Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnung. Die dort genannten Rechtsgrundlagen haben somit Bestand.

Das bedeutet, dass Neubebauungen und auch Bohrungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II grundsätzlich verboten sind.

Eine genaue Darstellung des Wasserschutzgebietes Rangsdorf (hier nur Trinkwasserschutzzone I und II) kann bei der Unteren Wasserbehörde erfragt werden. Die Ausgrenzung kann als Shape übersendet werden. Ansprechpartnerin ist dafür Frau Kühlewind (Tel.-Nr. 03371/608-2614 bzw. Bianca.Kuehlewind@teltow-flaeming.de).

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der VO vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32)

Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 44/10/76 vom 22.01.1976

Zikul

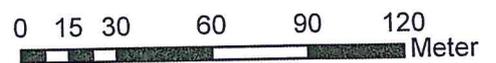
Anlage

Flurstücke



Legende

-  betroffene Flurstücke
-  Flurstücke
-  Wasserwerke



Kreisverwaltung Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Datengrundlage: Luftbild 2006-2009

Flurstücke am Wasserwerk Rangsdorf- Bohrungen für Wärmepumpen verboten

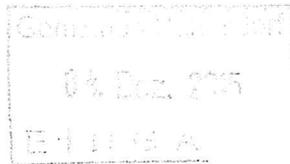
Amt	Umweltamt	Maßstab	1:2.395
SG	Wasser, Boden, Abfall	Erstellung	24.11.2015
Bearbeiter	Frau Köhlewind	Druck	24.11.2015



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf
Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
z.H. Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf



Landesbetrieb
Forst Brandenburg
– untere Forstbehörde –

Obf. Wünsdorf
Steinplatz 1
15806 Zossen

Bearb.: Herr Kiwitt
Gesch.Z.: LFB 16.01-7026-31B/04/15
Telefon: (033702) 211-4003
Fax: (033702) 211-4049
Philipp.Haase@LFB.Brandenburg.de
Obf.Wuensdorf@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de

Wünsdorf, den 02.12.2015

**Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung/ Langer Berg“,
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben der CESA Investment vom: 10.11.2015;
Hier: Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg
-untere Forstbehörde-**

Sehr geehrte Frau Dr. Gossing,

die Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf -untere Forstbehörde, erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange aus forstfachlicher Sicht gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch. Folgende Forderungen, Auflagen und Hinweise werden aus forstfachlicher Sicht zu den vorliegenden Unterlagen abgegeben:

Von der Planung werden forstrechtliche Belange direkt betroffen.
Gemäß Planzeichnung werden 10.261 m² Wald überplant.

Hinweis:

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes, erreicht nicht die Qualifikation im forstrechtlichen Sinne.

Wenn im B-Plan unvollständige, beziehungsweise nicht hinreichenden Regelungen zur Waldinanspruchnahme und notwendigen Kompensation gemacht werden, so wird durch die untere Forstbehörde erst im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) über die Waldumwandlung entschieden (Gem. Erlass des MIR und des MULV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG¹) auf Bebauungspläne vom 14.August 2008).

Dienstgebäude

Steinplatz 1

Telefon

(033702) 2114000

Fax

(033702) 2114049

15806 Zossen

Damit erhöht die Gemeinde das Planungsrisiko für das Vorhaben trotz der B-Plan Aufstellung erheblich, weil die abschließende Waldumwandlungsentscheidung verschoben und eine weitere Beteiligung der unteren Forstbehörde notwendig wird.

Damit ein Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG¹ erfüllt, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme- nach Forstrecht
 - a. Erstaufforstungsfläche
 - b. und/oder Waldumbaufläche
 - c. und/oder Waldrandgestaltung
 - d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen

2. Maßnahmebeschreibung
 - a. Pflanzenanzahl
 - b. und Baumart(-en)
 - c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
 - d. und Nachbesserung

3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung
4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Sicherheitsleistung
 - a. Fälligkeit
 - b. und Höhe
 - c. und Art der Sicherheit
 - d. und Zeitraum

6. besondere Genehmigungstatbestände
 - a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG
 - b. Prüfpflichten gemäß UVPG des Bundes und UVPG Brandenburg bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung
 - c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen

7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Insofern also waldrechtliche Kompensationsflächen nicht innerhalb des B-Plan Gebietes ausgewiesen werden, so sind solche durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hinweis:

Waldflächenanteile der Gemarkung unter 20 % werden als forstpolitisch problematisch eingestuft. Gemäß § 8 Nr.2 Satz 2, " ...soll eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald versagt werdenwenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat....."

(siehe VG CB Urt. V. 22.05.2001 3K2192/97; VG P Urt. V. 20.09.2002 4 K274/00; Koch, Komm. LWaldG Bbg RdNr.3.1.3.2.2.1; Klose/Orf 2. Aufl. S.267 RdNr. 74).

Insbesondere in Rangsdorf mit ca.12 %, liegt ein solcher Versagungsgrund vor, da die vorhandenen Waldflächen eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Erholung der stetig wachsenden Bevölkerung besitzen.

Eine Zustimmung zu Umwandlungen von Wald bezogen auf die vorliegende Planung, würde seitens der unteren Forstbehörde nur für sogenannte „Baulücken“ erfolgen.

Insofern eine Qualifizierung des B-Planes im forstrechtlichen Sinne nicht beabsichtigt wird, sollte aus Sicht der unteren Forstbehörde der B-Plan zumindest eine textliche Festsetzung enthalten, die die Kompensation von Waldumwandlungen durch Erstaufforstung innerhalb der Gemarkung Rangsdorf fordert. Dies sorgt dafür, dass der Waldflächenanteil infolge Waldumwandlungen im B-Plangebiet, in der Gemarkung nicht weiter sinkt.

Forderung:

Das Flurstück 43 (Flur 13) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Wald darzustellen. Einer Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche wird seitens der unteren Forstbehörde aus zuvor genannten Gründen des geringen Waldanteiles nicht zugestimmt. Diese Fläche steht aktuell nicht in einem Bebauungszusammenhang (Baulücke) und hat zusammen mit der östlich angrenzenden Waldfläche den Charakter einer „Außenbereichsinsel im Innenbereich“.

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhanges im S. des § 34 BauGB ist maßgeblich, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche (z.B. Wald), die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Forstsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhanges i.S. § 34 Abs. 1 BauGB und ist

damit bebauungsrechtlich Außenbereich. (BVerwG, Beschl. v. 15.9.2005 – 4 BN 37.05). Solche Flächen stellen eine „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ dar.

Forderung:

Die in der Planzeichnung hinter den Grundstücken Sachsenkorsow zwischen Cimberring und Großmachnower Straße dargestellte Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) ist als Fläche für Wald darzustellen.

In einem Schreiben vom 28.05.2015 baten Sie uns um Mitteilung, welche Flächen in dem Bereich des Bebauungsplangebietes die Waldeigenschaft besitzen. Aus der damaligen Karte war nicht eindeutig ersichtlich, dass dieser Bereich Gegenstand des Plangebietes ist. Diese Fläche, welche nun in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird, besitzt gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) die Waldeigenschaft. Eine Nutzung ist gemäß § 15 LWaldG sowohl Fußgängern (§ 15 Abs. 1) als auch Radfahrern (§ 15 Abs. 2) weiterhin möglich.

Eine Änderung der Nutzungsart in Verkehrsfläche-Weg bedarf einer Waldumwandlungsgenehmigung. Eine solche kann nicht in Aussicht gestellt werden, da nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, kein Einvernehmen erzielt werden kann. Die betroffenen Flächen befinden sich im Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“.

Hinweis:

Es wurden Zuwegungen zum Wasserwerk Langer Berg geschaffen. Die Flächen haben mit Bescheiden der Unteren Forstbehörde (Aktenzeichen 16.01-7020-5/02/15 sowie 16.01-7020-5/50/14) jeweils die Genehmigung zur Umwandlung von Waldflächen in Verkehrsfläche Weg (NAG 22000) erhalten.

Diese Flächen sollten somit nicht als Fläche für Wald, sondern als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB in der Planzeichnung ausgewiesen werden (siehe hier auch Karte S. 31 Abbildung 18 in der Begründung zum Vorentwurf).

Hinweis:

Der westliche Teil des Flurstückes 1059 wird als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Waldrandbereich“ - ausgewiesen.

Die Fläche erscheint geeignet, durch Erstaufforstung bzw. Sukzessionslenkung die Waldeigenschaft zu erlangen. Eine solche Maßnahme, kann auf ein Kompensationserfordernis infolge Waldumwandlung, Anrechnung finden.

Eine Darstellung als Fläche für Wald (§ 9 abs.1, Nr. 18 BauGB) wird empfohlen.

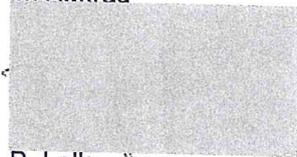
Hinweis:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter V-Rechtsgrundlagen folgendes zu ergänzen.

Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33]) vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



B. Lolk

Leiterin der Oberförsterei

Rechtsgrundlagen

- 1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

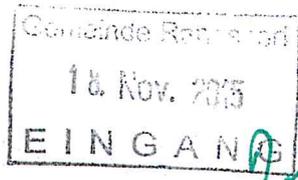


LAND BRANDENBURG

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

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt, z.Hd. Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf



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

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

Dezernat Bodendenkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Oberhavel / Teltow-Fläming
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Brather
Telefon: 03 37 02 / 7 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 7 15 20
Telefax: 03 37 02 / 7 12 02
martina-johanna.brather@bldam-brandenburg.de
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 16. November 2015

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

BRA 2015: BP/34/ 1 Rangsdorf, TF, B-Plan RA-26 "Zülowniederung / Langer Berg" – Ihr Schreiben vom 10.11.2015
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Fundplatz Rangsdorf Nr. 19, eine ur- und frühgeschichtliche Siedlung.

Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:

1. Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals (siehe Planbeilage).
2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen:
Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe 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 gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

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

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.

3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches 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).

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

Bei der Übernahme des von uns ausgewiesenen Bodendenkmals können die in der Anlage zur Planzeichenverordnung von 1981 (GBl. 1 S. 833) aufgeführten Zeichen verwendet werden. Um Bodendenkmale von Baudenkmalen abzugrenzen, wird die Signatur "BD" für "Bodendenkmal" vorgeschlagen.

Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen. Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.

Hinweis:

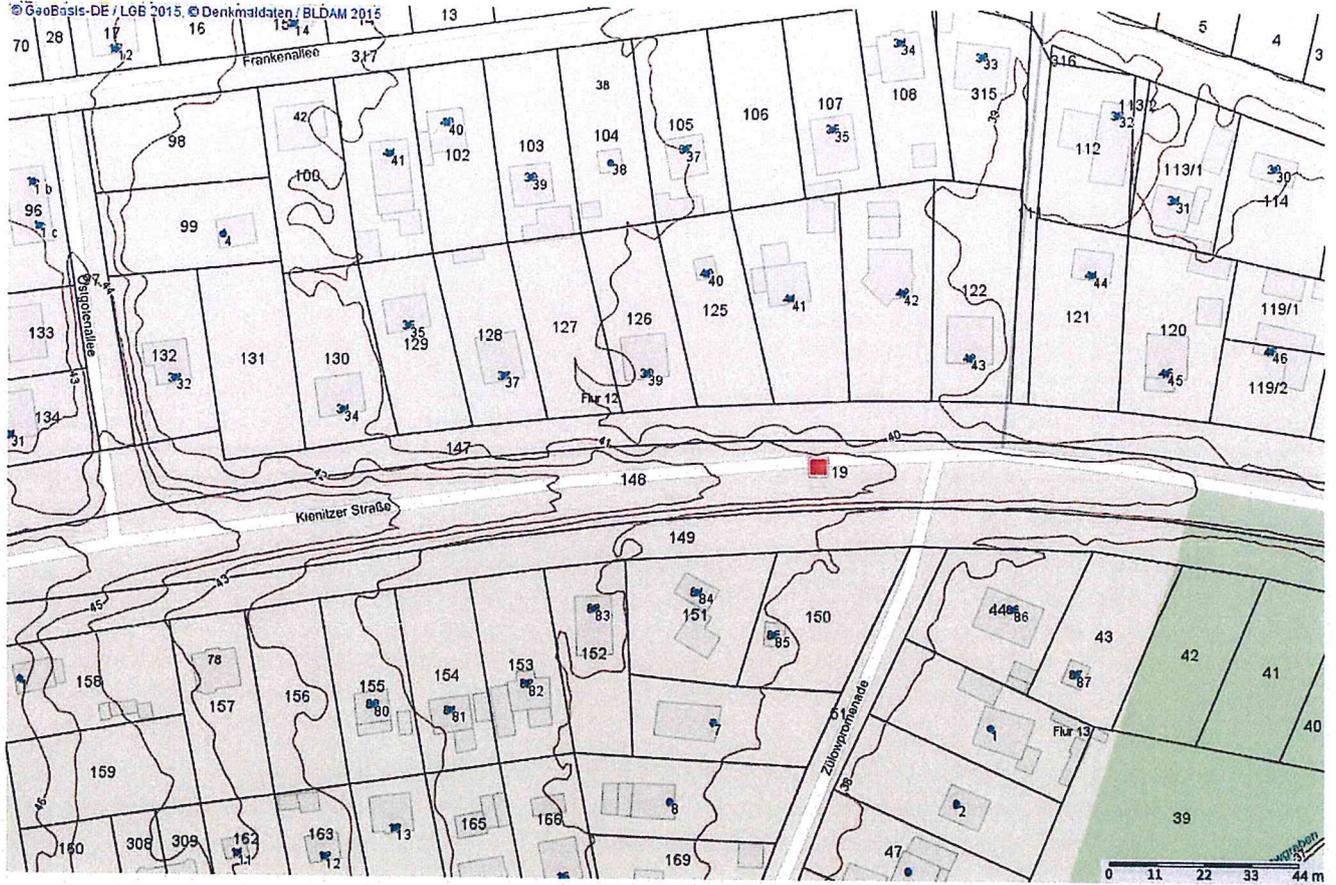
Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Martina-Johanna Brather

1 Anlage





LAND BRANDENBURG



Zentraldienst
Polizei Brandenburg

Zentraldienst der Polizei Brandenburg | Am Baruther Tor 20 | 15806 Zossen

EINGEGANGEN

09. Dez. 2015

CESA INVESTMENT
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Hauptallee 116/8
15806 Zossen

Bearb.: Herr Stroh
Gesch.-Z.:KMBD 1.21
Telefon: 033702 / 214-0
Fax: 033702 / 214 200
Internet: www.polizei.brandenburg.de
raff.stroh@polizei.brandenburg.de

Zossen, 07.12.2015

Ortsname: **Rangsdorf**
Vorhaben: **Bebauungsplan RA-26 "Zülowniederung / Langer Berg"**
Reg. / RPL-Nr.: **201542990000**
(bei Schriftwechsel bitte angeben)
Ihr Schreiben vom: **10.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche des B-Planes ergeben.** Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stroh

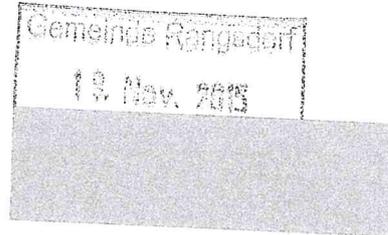
Kontakt Bürgerservice: 033702 / 214 - 160, - 161, - 162
Geschäftszeiten Bürgerservice: Mo-Di-Do: 07:30 - 12:00 Uhr und 13:00-16:00: Uhr
Fr: 07:30 - 13:00 Uhr

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

170

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Caroline-Michaelis-Straße 5-11 •
10115 Berlin

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region Ost
Eigentumsmanagement
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com

Ⓢ S1, S2 bis Nordbahnhof
Ⓤ U6 bis Zinnowitzer Straße
🚊 M8 bis Nordbahnhof

Ulrike Pölemann
Telefon 030-297-57246
Telefax 030-297-57245
ulrike.poelemann@deutschebahn.com
Zeichen FRI-O-L(A) Pö
TÖB-BLN-15-4925

17.11.2015

**Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung/ Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf
Vorentwurf/ Stand: September 2015**

Hier: Frühzeitige Beteiligung gem. BauGB §4(1)

Sehr geehrte Frau Dr. Gossing,

wir bestätigen dankend den Erhalt der Unterlagen zu o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Rangsdorf.

Die DBAG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Beschreibung des Verfahrensgebiets:

Land: Brandenburg
Landkreis: Teltow-Fläming
Verfahrensträger: Gemeinde Rangsdorf
Gemarkung: Rangsdorf, div. Flurstücke
Bahnstrecke: (6135) Berlin-Südkreuz - Elsterwerda
Lage: abseits
Abstand: ca. 350m

Zur Bewertung des Verfahrens lagen uns folgende Unterlagen vor:

- Begründung zum Bebauungsplan, Vorentwurf, Stand: 29. September 2015
- Planzeichnung zum Vorentwurf

Immobilienpezifische Belange

Die Überprüfung der benannten Flächen (Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück) in der Gemarkung Rangsdorf hat keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken ergeben.

Auf Grundlage der beigefügten Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, Maßstab 1:2000, ist festzustellen, dass es auch keine unmittelbaren Berührungspunkte mit der Bahnstrecke gibt.

Infrastrukturelle Belange DB Netz AG

Die elektrifizierte Bahnstrecke, 6135 Berlin Südkreuz - Elsterwerda, verläuft ca. 350m westlich des Plangebietes.

Grundsätzlich bitten wir zu beachten, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

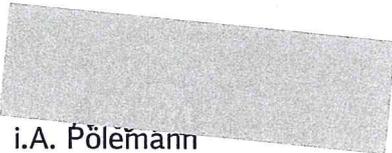
Diese Stellungnahme berücksichtigt nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahn-Bundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen.

Für die Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG


y.V. Wiesner


i.A. Pölmann

Anlage

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

CESA INVESTMENT

Sophie-Charlotten-Straße 33

14059 Berlin

vorab per Fax: 030 88717281

12/2015/ Frau Kobus

Tel: 0331/201 55-56

Ihr Zeichen:

Potsdam, 15. Dezember 2015

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“, Gemeinde Rangsdorf, frühzeitige Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Charakter des Siedlungsbereiches der Gemeinde Rangsdorf als "Ort im Grünen" hat im Laufe der Jahre eine große Zahl Bauwilliger angezogen. Das Baugeschehen war von einer zunehmenden Bedrohung dieses Charakters begleitet. Die Baumschutzsatzungen der Gemeinde in ihren wechselnden Ausformungen haben sich zu unserem Bedauern zugleich als immer weniger geeignet erwiesen, dieser Bedrohung entgegen zu wirken (vgl. die in dieselbe Richtung weisende Feststellung zur gegenwärtig geltenden kommunalen Baumschutzsatzung in der Plan-Begründung S. 45).

So begrüßen wir das Vorhaben der Gemeinde, mit dem vorgelegten, für einen besonders sensiblen Bereich der Ortslage erarbeiteten Bebauungsplan (B-Plan)-Vorentwurf den ersten Schritt zu tun mit dem Ziel, den Charakter als **Waldsiedlung** zu erhalten und für künftige Jahre zu sichern.

Wir würdigen an dem vorgelegten Entwurf besonders die aufwendige und sorgfältige Aufnahme der im Plangebiet vorhandenen baulichen Nutzung der Siedlungspartellen und die daraus abgeleitete Festlegung der einzelnen **Baufelder** als Grundlage einer zusammenhängenden Durchgrünung des betroffenen Siedlungsbereiches. Dass dabei die vorhandene Bebauung im Bestand gesichert werden soll, liegt zweifellos im Interesse der gegenwärtigen Bewohner, macht aber zugleich künftigen Nutzern im Interesse des Ortes liegende Vorgaben für die Nutzung.

Für die Grundstücksnutzung im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,2 vorgesehen (Begründung S. 48). Wir begrüßen diese GFZ als an der bestehenden Nutzung orientiert. Die in einem Wohngebiet üblicherweise gestattete **Überschreitung** um 50% durch Nebenanlagen (darunter auch durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) soll im künftigen B-Plan laut dem vorgelegten Entwurf jedoch auf 75% erhöht werden, so dass "rechnerisch eine 'GFZ II' von 0,35 zulässig" sein würde (Begründung S. 48). Hier eröffnet sich aus unserer Sicht die Möglichkeit einer zu hohen Einschränkung des Bestandes an Bäumen, Hecken und sonstigen unversiegelten Freiflächen – einer Einschränkung in einem Ausmaß, das wir **ablehnen**. Unserer Ansicht nach benötigt das Plangebiet keine derartige Erhöhung seiner "Attraktivität".

Demgegenüber dient die Festlegung "**flächenhafte Erdwärmekollektoren** sind ... unzulässig" (Begründung S.48) ganz dem erklärten Ziel, den Waldsiedlungscharakter der betroffenen Bereiche zu erhalten (Begründung S.45), denn derartige Kollektoren wären mit einem Baumbestand unvereinbar.

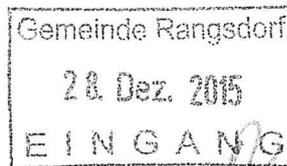
Im Baubestand des Plangebietes sind überwiegend **Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen** vertreten. Um das bestehende Siedlungsbild zu erhalten, sind im vorgelegten B-Plan-Entwurf höchstens 2 Vollgeschosse vorgesehen. In Rangsdorf gibt es leider Beispiele von Wohnbauten der vergangenen 20 Jahre, bei denen trotz der festgelegten Zahl 2 der Vollgeschosse ein drittes Wohngeschoss mit verkleinertem Grundriss akzeptiert werden musste (Wohngebiet zwischen Mühlenweg und Gartenstraße; Mehrfamilienhaus in der Kurparkallee). Wir meinen, dass Festsetzungen zur **Höhe der baulichen Anlagen** (Traufhöhe, Firsthöhe bzw. – bei Flachdach-Bauten – Oberkante) geeignet sind, derartige Praktiken zu verhindern (vgl. Begründung S.49 mit einer entsprechend formulierten Frage). [Die Festlegung Begründung S.49 "die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 50m betragen" ist wörtlich der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnommen, doch für den vorgelegten B-Plan-Entwurf, der nur Einzel- und Doppelhäuser (Begründung S.49) bei einer vorgesehenen Mindest-Grundstücksgröße von 750 m² für Einzelhäuser und 600 m² für Doppelhäuser zulässt (Begründung S.51), gegenstandslos und daher zu streichen.]

Unser Gesamturteil über den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf lautet: Die Erarbeitung befindet sich auf einem guten Weg. Wir bitten um Vorlage, des für das weitere Verfahren vorgeschriebenen Umweltberichts (Begründung S.50), der unser endgültiges Urteil wesentlich mitbestimmen wird.

Mit freundlichen Grüßen



K. Kobus – Geschäftsführerin



**Gemeinsame
Obere Luftfahrtbehörde
Berlin-Brandenburg**

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg • Mittelstraße 9 • 12529 Schönefeld

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
z. Hd. Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30



Bearb.: Herr Palm
Gesch.-Z.: 4122-5.01.80/862TF-
BPL/15
Telefon: 03342/4266 4112
Fax: 03342/4266 7612
Internet: www.LBV.Brandenburg.de
E-Mail: Michael.Palm@lbv.brandenburg.de

Schönefeld, *A* 12.2015

Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ (Vorentwurf Stand 29.09.2015)

Hier: Frühzeitige Beteiligung

Schreiben von CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG vom 10.11.2015

Sehr geehrte Frau Dr. Gossing,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu dem Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf (Stand 29.09.2015) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg in Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:

1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf nicht berührt.
3. § 18 a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.
4. Es bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg • Außenstelle Schönefeld des LBV • Mittelstraße 9 • 12529 Schönefeld
Tel.: 03342 4266-4001 • Fax: 03342 4266-7612
Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahnlinie S 9 oder Regionalexpress RE 7 oder Regionalbahn RB 14 bis Bhf. Flughafen Berlin-Schönefeld

Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten • Tel.: 03342 4266-0 • Fax: 03342 4266-7601

Bankverbindung: Landeshauptkasse Potsdam • Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
IBAN: DE02 3005 0000 7110 4015 15 • BIC-Swift: WELADEDXXX

Begründung:

Das Plangebiet liegt im östlichen Teilbereich des Ortsteiles Rangsdorf der Gemeinde Rangsdorf. Das Plangebiet befindet sich ca. 7,7 km südwestlich vom Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (künftig Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER]) und damit außerhalb des nach § 12 LuftVG festgesetzten Bauschutzbereiches.

Die Art der baulichen Nutzung soll vorrangig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei begrenzt werden soll. Eine Beeinträchtigung der zivilen Luftfahrt ist durch die genannten Festsetzungen derzeit nicht zu erwarten.

Der Vorhabenbereich liegt in der Umgebung von Schutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen). Gemäß § 18 a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Nach Vorprüfung des Vorhabens im Internet-Webtool des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gem. § 18 a LuftVG sind Anlagenschutzbereiche nicht betroffen (Status gelb – Pufferzone).

Daher bestehen aus luftrechtlicher Sicht derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Ra 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf.

Hinweise:

1. Sollten die im Kartenmaterial dargestellten Festsetzungen geändert werden, bitte ich die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg erneut zu beteiligen.
2. Die Zahl der Flugbewegungen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld (künftig Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER]) wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Damit werden sich auch die Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung des Flughafens erhöhen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Flughafenumfeld ergeben sich aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld vom 13.08.2004 in seiner aktuellen Fassung. Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt bei Grundstücken, welche nicht bereits am Stichtag 15.05.2000 bebaut oder bebaubar waren, grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Die Einhaltung dieser Anforderungen durch die Bauherren ist durch geeignete Regelungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

Auch außerhalb der Schutzzonen sollten Aufenthaltsräume baulich so gestaltet werden, dass Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.

Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) verwiesen, dessen Vollzug sich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) befindet.

3. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist stets

durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

4. Die Beteiligung im o.g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.

Ich bitte um Übergabe eines Abwägungsprotokolls an meine Behörde.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

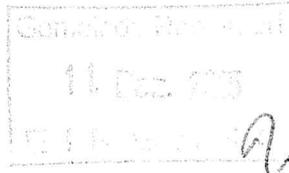

Palm

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
12521 Berlin

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt, z.H. Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
12521 Berlin

Frank Holz
Infrastrukturelle Planung/ TF43
T +49 30 6091-73668
F +49 30 6091-73663
E frank.holz@berlin-airport.de
www.berlin-airport.de



08. DEZ. 2015

**Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung/ Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.11.2015. Den Unterlagen entnehmen wir, dass die Gemeindevertretung Rangsdorfd den Entwurf des o.g. Bebauungsplans gebilligt und zur Offenlegung bestimmt hat. Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH wird am Planaufstellungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung der Beteiligungsunterlagen ist festzustellen, dass von uns zu vertretende Belange nicht direkt berührt sind. Die im Zusammenhang mit Anlagenbestand, Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld zum Flughafen Berlin Brandenburg (BER) zu beachtenden Hinweise entnehmen Sie bitte der anliegenden Stellungnahme.

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

Mit freundlichen Grüßen

ppa.

Gottfried Egger
Leiter Stabsstelle Recht

i. V.

Ralph Struck
Leiter Facility Management

Anlage

Formblatt

Anschrift
des Trägers öffentlicher Belange

Datum 08. DEZ. 2015

**Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
12521 Berlin**

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

Vorbemerkung

Nach § 4 Absatz 1 BauGB haben sich die Träger öffentlicher Belange gegenüber der Gemeinde über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Ihre Äußerung wird die Gemeinde in die Entscheidung nach § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB einbeziehen.

Soweit nach Ihrer Auffassung die Verwirklichung der beabsichtigten Planung wegen nicht durch Abwägung oder durch die Erteilung von Ausnahmen/Befreiungen überwindbarer rechtlicher Vorgaben nicht möglich sein wird, bitten wir um entsprechende Hinweise unter Nennung der Rechtsgrundlagen.

Umwelt(verträglichkeits)prüfungen sind auf mehreren Ebenen erforderlich und sollen aufeinander aufbauen. Untersuchungen, die sachgerecht erst bei der Vorhabengenehmigung durchgeführt werden können, sind im Rahmen der Bauleitplanung verfrüht. Wir bitten daher um Hinweise zur sachgerechten Aufteilung des nach Ihrer Auffassung insgesamt erforderlichen Untersuchungsumfangs.

Nach § 4 Absatz 2 BauGB haben die Träger öffentlicher Belange vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Wir bitten um Mitteilung, welche entsprechenden Informationen bei Ihnen vorliegen.

Die Gemeinde hat im Umweltbericht die Maßnahmen anzugeben, die sie zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beabsichtigt. Sie nutzt dabei nach § 4c BauGB die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB. Wir bitten um Vorschläge für geeignete Überwachungsmaßnahmen und Mitteilung, welche Überwachungssysteme bei Ihnen bereits bestehen.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Stadt/Gemeinde/Amt:

Rangsdorf

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

RA-26 „Zülowniederung/ Langer Berg“

vorhabenbezogener Bebauungsplan

sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3 BauGB)

18.12.2015

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

Siehe auch Gliederungspunkt „Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Schutz- und Planungszonen des Verkehrsflughafens und die daraus resultierenden Maßgaben (Siedlungsbeschränkung, Bauhöhenbeschränkung, Schutzmaßnahmen) zu berücksichtigen und einzuhalten. Gleiches gilt für die planfestgestellten Verkehrsbaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, LBP-Maßnahmen und Ausbaumaßnahmen Wasser sowie die daraus resultierende Inanspruchnahme von Grundstücksflächen (Grunderwerbsplan und Grunderwerbsverzeichnis Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“).

Nach Prüfung der Beteiligungsunterlagen ist festzustellen, dass von uns zu vertretende Belange nicht nachteilig berührt werden. Ferner nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen. Die daraus resultierenden Maßgaben sind zu beachten.

Mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 wurde der Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld gemäß §§ 8 ff. LuftVG i.V.m. §§ 3 ff. VerkPBG und §§ 73 ff. VwVfGBbg a.F. planfestgestellt. Der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ wurde durch die Planergänzungen vom 20.10.2009 und 06.08.2012 sowie zuletzt durch den Planänderungsbescheid vom 22.07.2014 geändert. Auf den vom Plan betroffenen Flächen ist die Veränderungssperre gemäß § 8a Abs. 1 LuftVG in Kraft. Die Rechtswirkungen des Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ sowie ggf. laufender Änderungs- /Ergänzungsverfahren (s.u.) sind zu beachten.

Auf Grund der räumlichen Nähe weisen wir insbesondere auf den Planergänzungsbeschluss Naturschutz und Landschaftspflege, Komplexe Kompensationsmaßnahmen „Zülowniederung“ zum Vorhaben "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" vom 04.08.2011, Gesch.-Z.: 44-6441/1/105 hin.

Im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld muss im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschimmissionen gerechnet werden. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit Entwicklung des Standortes erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.

b) Rechtsgrundlage

- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)
- Genehmigung des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld, zukünftig Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg
- Planfeststellungsbeschluss "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld"
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (FlugLärmSBBbgV)

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Einhaltung der Maßgaben durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan

Siehe auch Gliederungspunkt „Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen“

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichtes

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeit zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weiter gehende Hinweise

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

Die FBB hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwei Planänderungsanträge bei der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) anhängig. Der Planänderungsantrag Nr. 28 beinhaltet Änderungen des Planfeststellungsbeschlusses betreffend die „Anlagen des Bundes“ im Nordteil des Flughafens.

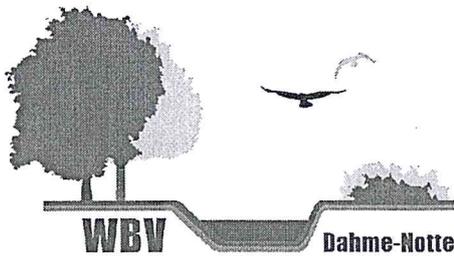
Gegenstand des Planänderungsantrages Nr. 30 - „Resultierender Landschaftspflegerischer Begleitplan und Kompensationspool 2“, der am 30.06.2015 bei der Planfeststellungsbehörde eingereicht wurde, ist die planrechtliche Nachführung erforderlicher Anpassungen der Kompensationsmaßnahmen bei deren Realisierung und die sich daraus ergebene Festsetzung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen.

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

Die **Genehmigung** des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (künftig Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg) wurde gemäß § 6 Absatz 4 Satz 1 LuftVG mit Bescheid vom 27.03.2012 entsprechend dem Ergebnis der Planfeststellung zum Ausbau des Verkehrsflughafens geändert und neu gefasst und zuletzt mit Bescheid vom 06.03.2013 ergänzt.

Nach Erlass des luftrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses endete grundsätzlich die formelle und materielle **Zuständigkeitsbündelung**. Dies gilt vornehmlich für die schienenseitige Erschließung des Flughafens durch die Fern- und S-Bahn (Vorhabensträger: DB Netz AG und die DB Station und Service AG). Die eisenbahnspezifischen Regelungen unterfallen damit nicht der Zuständigkeit der luftverkehrsrechtlichen Planfeststellungsbehörde, sondern vielmehr der Originärzuständigkeit der eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsbehörde. Änderungen des luftrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld“ mit schwerpunktmäßig eisenbahnspezifischen Bezügen werden daher vom Eisenbahnbundesamt (EBA) vorgenommen.

Hinsichtlich der künftigen Flugverfahren für den Flughafen Berlin Brandenburg weisen wir darauf hin, dass die Festlegung der An- und Abflugverfahren nicht Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen Berlin Brandenburg sind. Diese werden vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) nach Vorarbeiten der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) durch Rechtsverordnung des Bundes verbindlich festgelegt, erstmalig geschah dies mit der LuftVODV 247 vom 10.02.2012.



Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Ortsteil Gallun
Storkower Straße 1
15749 Mittenwalde

☎ 03 37 64 – 2 45 88-0

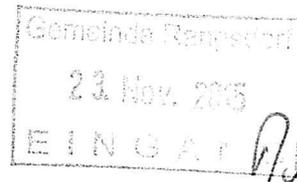
Fax 03 37 64 – 6 27 58

E-Mail: wbvdn@t-online.de

Internet: <http://www.wbv-dahme-notte.de>

Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“, OT Gallun, Storkower Straße 1, 15749 Mittenwalde

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
z. H. Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf



Ihre Zeichen	Nachricht vom	Bearbeiter	Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
		Herr Voitke		Woi-15.1614	12.11.2015

Stellungnahme

Vorhaben: Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf
hier: Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
und von der Planung betroffen sind gemäß § 4 Abs. 1 Bau-GB

Sehr geehrte Frau Dr. Gossing,

die Belange der Gewässerunterhaltung werden durch den von Ihnen eingereichten Bebauungsplan nicht berührt.

Allgemeiner Hinweis:

1. am Zülowgraben ist ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen freizuhalten
2. sollte Niederschlagswasser in den Zülowgraben eingeleitet werden, ist vom Verband eine gesonderte Zustimmung durch den WBV einzuholen.

Unsere Stellungnahme bezieht sich nur auf die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung. Eine Zustimmung zur Einleitung von Grundwasser in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen


T. Voitke
Geschäftsführer

Vorsteher: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Fischer

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Torsten Voitke

Bankverbindung:

IBAN:

BIC:

Mittelbrandenburgische Sparkasse

DE91 1605 0000 3673 0206 08

WELADED1PMB

•
•
•
•
•
•
•



Gemeinde Rangsdorf
Der Bürgermeister
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Gemeinde Rangsdorf
16. Dez. 2015
E I N G A N G

Rangsdorf, den 15.12.2015

Betreff: Widerspruch zur textlichen Festsetzung Punkt 6 im Bebauungsplan Vorentwurf RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“

Sehr geehrter Herr Rocher,

hiermit widersprechen wir dem Vorentwurf des Bebauungsplanes RA-26 in der textlichen Festsetzung in Punkt 6 „Grünfestsetzungen“, welcher am 24. November 2015 in einer Einwohnerversammlung von der Gemeinde und den Vertretern des Planungsbüros vorgestellt wurde.

Zur Begründung führen wir Folgendes aus: Bei Punkt 6 handelt es sich um eine starre Formulierung, die die Grundstückseigentümer des betroffenen Gebietes in der Gemeinde Rangsdorf unangemessen einschränkt.

Wir empfehlen daher eine weitergehende Formulierung, die die Interessen der Gemeinde aber auch der Grundstückseigentümer gleichermaßen berücksichtigt. Daher schlagen wir eine Ergänzung der zulässigen Aufbauten sowie eine Herabsetzung des Fugenanteils wie folgt vor:

6. Grünfestsetzungen

6.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.



•••••

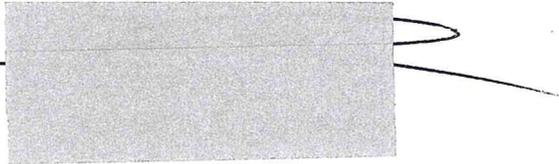
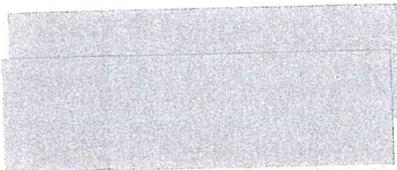
Weitere Grünfestsetzungen werden im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des Umweltberichtes ergänzt.

Bei Rasenfugenpflastern handelt es sich um Betonpflastersteine mit angeformten Abstandhaltern oder separaten Montageabstandhaltern mit breiter Fugenausbildung. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt hierbei über die bis zu 35 mm breite Fuge. Diese Fugen sind mit geeignetem wasserdurchlässigem Bodenmaterial verfüllt. Porenpflaster sind luft- und wasserdurchlässige Sondersteine. Durch das spezielle Betongefüge versickert das Regenwasser direkt durch den Stein.

Ebenfalls geben wir zu Bedenken, dass dies praktisch zur Folge haben würde, dass zum Beispiel für die Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten ein anderes Material verwendet werden müsste als für die Fußwege um das Haus. Dies hätte optische Beeinträchtigungen zur Folge. Daher bitten wir um eine entsprechende Anpassung des Punktes 6.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A rectangular area of the document is redacted with a grey stippled pattern. To the right of this area, there are two thin, curved lines that appear to be the end of a signature or a decorative flourish.A rectangular area of the document is redacted with a grey stippled pattern. This is likely the name of the sender.

.....