

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

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

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 25.01.2018 den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ gebilligt und die formelle Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen, wobei die Stellungnahmen gem. §4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (s. Übersicht in der Anlage) abgegeben werden können. (Beschluss-Nummer BV/2017/776).

Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Die Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen

- im Norden entlang der Alemannenallee und den Grundstücken an der Frankenallee bis zur Kienitzer Straße,
- im Osten weiter an der Zülowpromenade einschließlich der östlich direkt daran angrenzenden parzellierten Grundstücke weiter südlich der Normannenallee, einschließlich des Flurstückes 20 der Flur 17 bis zur östlichen Seite des Sachsenkorsos nach Süden und dann entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7 und 16 der Flur 17 bis zur östlichen Grenze der Zülowpromenade weiter nach Süden bis zur Großmachnower Straße,
- im Süden mittig der Großmachnower Straße und Großmachnower Allee von der Zülowpromenade bis zum Flurstück 218/4 der Flur 11,
- und von dort im Westen westlich des Flurstückes 944 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1059 der Flur 11, von da zur westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 203 und 206 der Flur 11 und diese entlang bis zum Flurstück 207 der Flur 11. Von hier entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 207 der Flur 11 bis zu einem Abstand von 40 m zum Grenzweg.
- Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft von dort geradlinig bis an die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 198 der Flur 11, an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 198 der Flur 11 bis an den Grenzweg, dann weiter entlang des Grenzweges bis zum Flurstück 148, an dessen südlicher Grenze weiter bis zur Kienitzer Straße, an deren Südseite bis zur Höhe Westgotenallee und entlang der Westgotenallee bis zur Alemannenallee.

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

#### Ziel/Zweck

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

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

#### Umweltprüfung

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

#### Folgende Planunterlagen liegen zur Einsichtnahme bereit:

- Planzeichnung (Stand 27.12.2017)
- Begründung mit Umweltbericht (Stand 27.12.2017)

#### Folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf mit Stand 09.06.2017 sind erfolgt:

- Herausnahme der Flurstücke 40-43 der Flur 13 aus dem Geltungsbereich
- Herausnahme von Teilflächen der Flurstücke 201, 203, 206 und 1059 der Flur 11
- Anpassung an den Flächennutzungsplan im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule, der Wegeverbindung zwischen Langem Berg und Zülowniederung (Wald)
- Ausweisung der Flurstücke 221-223, 235-237 und 239 der Flur 17 als allgemeines Wohngebiet
- Wegfall der Festsetzung der Dienstbarkeiten am Langen Berg
- Wegfall der Festsetzung der Dienstbarkeiten und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Mittelbereich Westgotenallee und östliches Ende Frankenallee, Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche

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

1. der Umweltbericht mit Informationen zu:

**Schutzgüter Boden, Wasser, Klima:**

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

**Schutzgut Pflanzen und Tiere:**

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

**Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Erhalt des Charakters einer „Waldsiedlung“,

**Schutzgut Mensch:**

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

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Beachtung von Bodendenkmalen

2. gutachterliche Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten:

**Lärmbelastung:**

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

**Artenschutz:**

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

**Altlasten:**

-Gutachten zu den Boden-, Grund- und Oberflächenwasseruntersuchungen am Standort der ehemaligen Färberei / Chemische Reinigung vom 11.11.1994, UWG GmbH Berlin, und Schreiben des Landkreises Teltow-Fläming, Umweltamt, vom 25.06.2002, 26.04.2006 und 09.11.2011 zur Durchführung der inzwischen abgeschlossenen Grundwasser-Sanierungsmaßnahmen

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

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug:</b>
Mensch	Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz, Landkreis Teltow Fläming, Kreisenwicklungsamt  Deutsche Bahn AG  Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin - Brandenburg, Flughafen Berlin Brandenburg GmbH	Schallimmissionen im Plangebiet, Erstellung eines Schallgutachtens,  Gewährleistung der Nutzung touristischer Routen im Plangebiet  keine Haftung der DB AG bei Schäden durch Immissionen, Schutzvorkehrungen durch Bauherren erforderlich  Steigende Fluglärmbelastung im Umfeld des BER, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz obliegen bei Bebauung nach 15.05.2000 den Bauherren
Pflanzen, Tiere, Landschaftsbil d	Landkreis Teltow- Fläming, Untere Naturschutzbehörde  Untere Forstbehörde	angrenzendes Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“, Verlauf der Grenzen“ (Erfüllung der Anforderungen), zu erhaltende Biotope (liegen nur außerhalb des Geltungsbereichs), Forderung einer Umweltprüfung und Prüfung der Belange des Artenschutzes, Schutz der Alleen und des Waldes  Erhalt von Waldflächen, Hinweis auf erforderliche Waldumwandlungen bei konkreten Vorhaben und Dienstbarkeiten, Waldeigenschaft von öffentlichen Wegen
Boden	Landkreis Teltow- Fläming, Umweltamt, (Untere Abfallwirt- schaftsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde)  Zentraldienst der Polizei  Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	vorhandene Altlasten (ehem. Färberei, Müllplatz außerhalb des Geltungsbereiches), deren Auswirkungen auf das Plangebiet, Hinweise zu Überwachungsmaßnahmen und zum Umgang  Verhalten beim Fund von Kampfmitteln  Reduzierung der GRZ zur Minimierung der Versiegelung, keine Zulassung flächenhafter Erdwärmekollektoren

<b>Schutzgut</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug:</b>
Wasser	Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt, Untere Wasserbehörde	Hinweise zur Grundwasserbelastung im Plangebiet, Hinweis auf Trinkwasserschutzzone, Erforderlichkeit von Einzelfallprüfungen für Erdwärmesonden,
	Landkreis Teltow-Fläming, Ordnungsamt	Löschwasserbereitstellung
	Wasser- und Bodenverband	Einleitung von Niederschlagswasser in den Zülowgraben
Denkmale	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Landkreis Teltow-Fläming, Untere Denkmalschutzbehörde	Hinweis auf ein tangierendes Bodendenkmal, Hinweise auf Verfahren bei Entdeckung von Bodendenkmalen

4. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit zu folgenden umweltrelevanten Themen:

- Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die öffentliche Auslegung der oben genannten Planunterlagen erfolgt in der Zeit

**vom 05.02.18 bis einschließlich 07.03.2018**

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

während der nachfolgend angegebenen Dienststunden:

<b>Montag</b>	<b>9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Dienstag</b>	<b>9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr</b>
<b>Mittwoch</b>	<b>9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>9.00 - 12.00 Uhr.</b>

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

**[www.rangsdorf.de](http://www.rangsdorf.de)**

Menüpunkte: Verwaltung / Planen und Bauen / Bürgerbeteiligungsverfahren / Bebauungsplanverfahren RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“

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

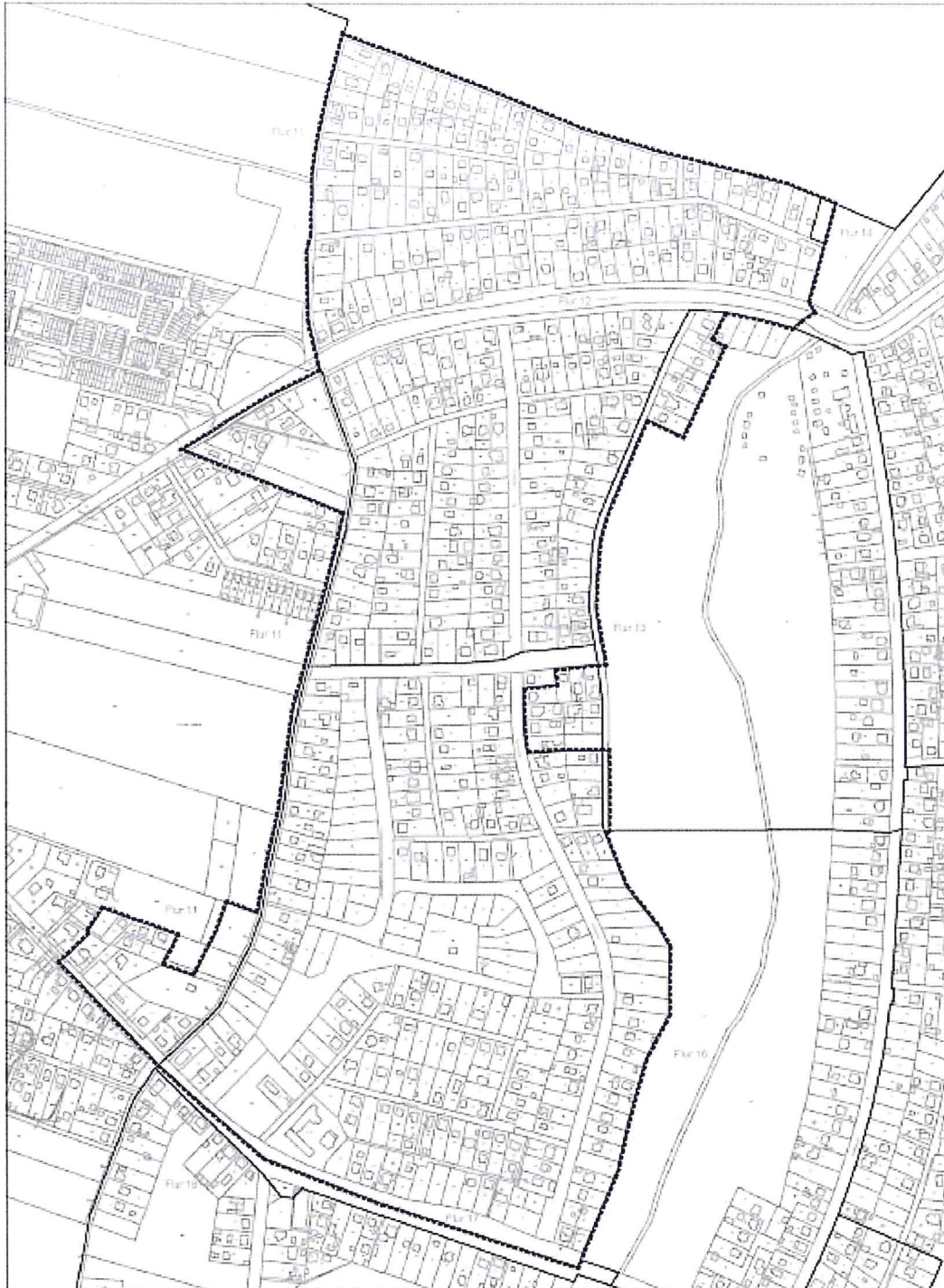
Während der Auslegungsfrist können von Jedermann Stellungnahmen zu dem geänderten Entwurf abgegeben oder während der Dienststunden der Verwaltung zur Niederschrift vorgebracht werden. Diese sind in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

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

Rangsdorf, den 26.01.2018

gez.  
Rocher

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“**



**Änderungsbereiche:**

Bebauungsplan RA 26 "Zülowniederung / Langer Berg"





Bereich	Flurstücke	
①	Flurstück 55 der Flur 12	Wegfall der Festsetzung der Dienstbarkeiten und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Mittelbereich Westgotenallee, Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.
②	Flurstück 317 der Flur 12	Wegfall der Festsetzung der Dienstbarkeiten und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bereich östliches Ende der Frankenallee, Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.
③	Flurstücke 40, 41, 42, 43 der Flur 13	Herausnahme der Flurstücke aus dem Geltungsbereich.
④	Flurstücke 130, 283 der Flur 17	Wegfall der Festsetzung der Dienstbarkeiten am Langen Berg.
⑤	Flurstück 283 der Flur 17	Wegfall der Festsetzung der Dienstbarkeiten am Langen Berg.
⑥	Flurstück 33 teilweise der Flur 17	Anpassung an den Flächennutzungsplan. Wegeverbindung zwischen Langem Berg und Zülowniederung. Festsetzung als Fläche für Wald.
⑦	Flurstücke 201, 203, 206 und 1059 der Flur 11	Herausnahme von Teilflächen der Flurstücke aus dem Geltungsbereich.
⑧	Flurstücke 235, 236, 237, 239 der Flur 17	Ausweisung der Flurstücke als allgemeines Wohngebiet, Anpassung der Baugrenzen.
⑨	Flurstück 155 der Flur 17	Änderung der Baugrenze.
⑩	Flurstücke 228/1, 229, 299, 300 der Flur 17	Anpassung an den Flächennutzungsplan. Darstellung als Gemeinbedarfsfläche Schule.
⑪	Flurstücke 221, 222, 223 der Flur 17	Ausweisung der Flurstücke als allgemeines Wohngebiet, Anpassung der Baugrenzen.