

13



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

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



Bearb.: Frau Andrea Schuster
Gesch.-Z.: LfU_TÖB-
3700/433+10#233229/2017
Hausruf: +49 355 4991-1303
Fax: +49 355 4991-1074
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Schuster@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 28. September 2017

Bebauungsplan RA-26 "Zülowniederung / Langer Berg" der Gemeinde Rangsdorf

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 30.08.2017
- Begründung mit Umweltbericht, 06/2017
- Schallgutachten, 03/2017
- Altlastenprüfung, 05/2017
- Planzeichnung, 06/2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 28. September 2017 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

FORMBLATT

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan RA-26 "Zülowniederung / Langer Berg" Rangsdorf
Bearbeiter	Frau Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25, Mail: T2@ifU.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

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) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<u>Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung/Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf. Ziel der Planung ist die Erhaltung des Waldsiedlungscharakters, die Schaffung neuer Wohnflächen und planungsrechtlicher Sicherung des Wohnbestandes im Plangebiet. Die Aufstellung des B-Plans und die Veränderungssperre wurden am 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	

Der B- Plan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im Plangebiet, das zu einem Großteil bereits als Wohngebiet genutzt wird, sollen überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Es werden 34 WA mit identischem Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Das WA 34 liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Der Nutzungskatalog gem. § 4 BauNVO wird eingeschränkt. Darüber hinaus werden Flächen für den Gemeinbedarf (bestehender Schulstandort), Wald- und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Östlich grenzt das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ an das Plangebiet.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 67 ha liegt verkehrsgünstig zwischen der A10 im Norden, der B96 im Osten und der Bahntrasse (Elsterwerda- Stralsund/Rostock). Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrsemissionen. Unmittelbar nördlich grenzt der B-Plan D1 „Eschenweg-Gewerbe- und Industriegebiet“ der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow an das Plangebiet. Für den Bereich zwischen dem Antragsgegenstand und der A10 sind im vorgenannten B-Plan Wald, landwirtschaftliche Flächen und extensive Grünflächen festgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt hat zuletzt am 17.12.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) der Träger öffentlicher Belange Stellung zum oben genannten Sachverhalt bezogen. In diesem Zusammenhang wurde die Erstellung einer Schallimmissionsprognose und einer Detaillierung des Umweltberichtes im Bezug auf die Schutzgüter angeregt.

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

Stellungnahme

1. Schallimmissionsprognose

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich nachweislich im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr. Die Immissionskonflikte der Planung wurden in einer Schallimmissionsprognose bewertet und daraus Maßnahmen zur Minderung abgeleitet. Als Grundlagen zur Beurteilung, der durch das B-Plan-Verfahren verursachten Lärmpegel, wurden die Angaben der DIN 18005 und der DIN 4109 herangezogen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Es wurden Verkehrserhebungen durchgeführt und in Abstimmung mit der Gemeinde Annahmen zur Kfz-Verkehrs-Prognose 2025 getroffen. Die Planungen hinsichtlich des Schienenverkehrsaufkommens wurden bei der Deutschen Bahn eingeholt und gingen ebenfalls in die Berechnungen ein. Die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Untersuchung bestehenden Beschaffenheit und Qualität der Fahrbahnoberflächen ging ebenfalls in die Untersuchung ein.

Aus der Planbegründung geht hervor, dass der nördliche und südliche Geltungsbereich massiven Emissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr (A10, Kienitzer und Großmachnower Straße) ausgesetzt ist. Die Orientierungswerte der DIN für WA werden erheblich überschritten und sind in Teilen des Geltungsbereiches oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) Tag/

60dB(A) Nacht).

Der Herangehensweise und Methodik des Gutachters wird gefolgt. Die fachlichen und rechtlichen Grundlagen und Regelwerke wurden beachtet. Die Ergebnisse sind plausibel.

Die Prognose zeigt, dass bedingt durch die positive Bevölkerungsentwicklung auch mit einer Zunahme des Individualverkehrs und Verkehrslärms zu rechnen ist. Zur weiteren Entschärfung des Immissionskonfliktes wird von der Gemeinde Rangsdorf eine Erneuerung der Fahrbahnoberfläche und eine Geschwindigkeitsreduktion („Tempo-30-Zone“) entlang des Sachsenkorsos diskutiert. Die Empfehlung zur Prüfung der vorgenannten Lärminderungsmaßnahme wird begrüßt.

2. Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

Die Einschränkung der Nutzungskataloges gem. § 4 BauNVO wird aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes begrüßt. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der textlichen Festsetzung Nr. 8 und in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Ableitung der textlichen Festsetzungen aus dem Schalltechnischen Gutachten ist plausibel und die Übertragung auf die Planzeichnung nachvollziehbar. Zusätzlich wird empfohlen in der nachgeordneten Planungsebene die bestehenden Konflikte zwischen Wohnnutzung und Verkehrswegen mit planerischen Mitteln weiter zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung).

3. Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU) eine Detaillierung des Umweltberichtes gefordert, da mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Anforderungen und Erwartungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen höher bewertet werden. Aus Gründen der Vorsorge sollten detailliertere Betrachtungen immer dann erfolgen, wenn Störgrad und Schutzanspruch benachbarter Flächen in einem Verhältnis stehen, dass Konflikte nicht ohne weiteres auszuschließen sind. Das trifft insbesondere bei einer Nachbarschaft von Wohnbereichen und bedeutenden Verkehrswegen zu.

Den Ausführungen in der Planbegründung und im Umweltbericht zu den planungsrelevanten Umweltauswirkungen, insbesondere zu den vorhandenen und zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, wird gefolgt. Die aktuellen Auswirkungen des Verkehrslärm und im Prognosefall auf den Geltungsbereich wurden im Umweltbericht nachvollziehbar erläutert.

Fazit

Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung, hier Allgemeines Wohngebiet, bestehen besondere Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. Aus der Begründung wird deutlich, dass der Vorhabensträger erkennbar versucht die Schaffung neuer Konfliktlagen mit planerischen Mitteln zu verringern und auch langfristige Lösungen des Immissionskonfliktes diskutiert.

Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand ist die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht ohne Bedenken, allerdings können basierend auf der Planbegründung und dem Umweltbericht die vorhabensbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter

abgeschätzt werden. Bei konsequenter Umsetzung der benannten und festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen ist die Planung als verträglich einzuschätzen.

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.

Dieses Dokument wurde am 26. September 2017 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

FORMBLATT

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Bebauungsplan RA-26 "Zülowniederung / Langer Berg" Rangsdorf

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

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) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bearbeiter Frau Judek, Dagmar, **Referat W 13, (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)**
 Tel.: 0355 4991 1389

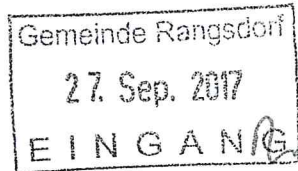
Dieses Dokument wurde am 18. September 2017 durch Dagmar Judek schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

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

15834 Rangsdorf

vorab per Fax: 033708/236-21



09/2017/ Frau Kobus
Tel: 0331/201 55-56
Ihr Zeichen:

Potsdam, 25. September 2017

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung/Langer Berg“, der Gemeinde Rangsdorf, Formelle Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 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:

Zu dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes haben wir am 15. Dezember 2015 Stellung genommen und ihn im Wesentlichen als gut beurteilt.

Der damals geforderte Umweltbericht liegt nun vor. Bei der Durchsicht lag unser besonderes Augenmerk auf den beschriebenen Auswirkungen, die der Plan bei und nach seiner Verwirklichung haben wird. Es werden keine schwerwiegenden Einwände erhoben. Wir möchten nur bekräftigen, dass seine Umsetzung streng zu überwachen ist, wobei die Verantwortung dafür bei der Gemeinde liegt.

In unserer Stellungnahme vom 15. Dezember 2015 zum Vorentwurf haben wir die vorgesehene Möglichkeit, die festgelegte maximale GRZ 0,2 für sog. Nebenanlagen um 75% auf eine maximale GRZ 0,35 zu überschreiten, abgelehnt. Wir begrüßen, dass jetzt für Nebenanlagen eine Überschreitung der festgelegten GRZ 0,2 um die in einem Wohngebiet üblichen 50% auf eine maximale GRZ 0,3 begrenzt ist (s. Begründung zum BP RA-26 S. 123).

In unserer Stellungnahme vom 15.12.2015 hatten wir weiterhin empfohlen, die Festlegung der maximalen Gebäudelänge der zulässigen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser) auf 50m als für den vorgelegten Plan nicht relevant zu streichen. Begrüßt wird, dass in dem jetzt vorgelegten Entwurf des BP RA-26 für die zugelassenen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser) die Gebäudelänge auf maximal 15m festgelegt ist, verbunden mit der Möglichkeit, diese Länge in besonderen Fällen um 5m zu überschreiten (s. Begründung zum BP RA-26 S. 124).

Die Zahl der Vollgeschosse ist auch in dem vorgelegten Entwurf des BP RA-26 auf höchstens 2 begrenzt (s. Begründung zum BP RA-26 S. 123). In der Vergangenheit ist in Rangsdorf die Möglichkeit, ein drittes Geschoss mit verkleinertem Grundriss aufzusetzen, nicht selten genutzt wor-

den. Wir bedauern daher, dass unsere Anregung in unserer Stellungnahme vom 15.12.2015, eine maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe / Firsthöhe bzw. - bei Flachdachbauten - Oberkante) festzulegen, nicht aufgegriffen worden ist.

Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



K. Kobus – Geschäftsführerin

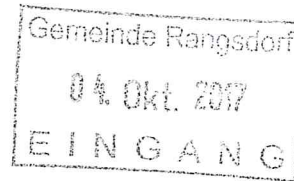
Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 5. September 2017
Auskunft: Herr Schade
Zimmer: C3-2-12
Telefon: 03371 608-4727
Aktenz.: 83.1.1/2353/0917

D IV / A 80
SG Kreisentwicklung
z. H. Frau Lehmann

- im Hause -



Bebauungsplan (BP) RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf

Sehr geehrte Frau Lehmann,

die Planunterlagen in der Fassung vom 09.06.2017 zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lagen dem Landwirtschaftsamt zur Einsicht und zur Stellungnahme vor.

Das Landwirtschaftamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat keine Bedenken zur beabsichtigten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Schade
Sachbearbeiter TöB



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
– untere Forstbehörde –

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf
Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Obf. Wünsdorf
Steinplatz 1
15806 Zossen

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



Bearb.: Herr Haase
Gesch.Z.: LFB 16.01-7026-31B/10/17
Telefon: (033702) 211-4003
Fax: (033702) 211-4049
Philipp.Haase@LFB.Brandenburg.de
Obf.Wuensdorf@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de

Wünsdorf *26*.09.2017

**Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung/ Langer Berg“,
Formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB¹
Schreiben der CESA Investment vom: 30.08.2017;
Hier: Stellungnahme des Landesbetrieb 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. 2 Baugesetzbuch. Folgende Forderungen, Auflagen und Hinweise werden aus forstrechtlicher Sicht zu den vorliegenden Unterlagen abgegeben:

Forderung Eine Festsetzung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten auf Waldflächen ist aus forstrechtlicher Sicht rechtswidrig. Dies betrifft die Flächen B, C und H.

Gemäß §16 Absatz 1 LWaldG² ist das Befahren sowie Abstellen von Kraftfahrzeugen nur in dem für die Bewirtschaftung des Waldes und der Ausübung der Jagd erforderlichem Umfang sowie im Rahmen hoheitlicher Tätigkeiten erlaubt. Die textlichen Festsetzungen für die betroffenen Flächen sind aus dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Zur Legitimierung einer Befahrung der betroffenen Flurstücke bedarf es einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. So wurde bereits im Bereich des Wasserwerkes verfahren. Eine Waldumwandlung könnte aus forstrechtlicher Sicht in Aussicht gestellt werden.

Dienstgebäude

Steinplatz 1

Telefon

15806 Zossen

Fax

(033702) 2114000

(033702) 2114049

Hinweis: Das Flurstück 55 der Flur 12 ist zwischen der Wikingerallee und der Frankenallee Wald im Sinne des LWaldG. Es handelt sich derzeit um einen Waldweg, welcher gemäß § 15 Absatz 1 und 4 LWaldG von Fußgängern, Radfahrern und Nutzern von Krankenfahrstühlen im Rahmen des freien Waldbetretungsrecht genutzt werden kann. In der Planzeichnung ist es als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) ausgewiesen. Damit es sich um eine Verkehrsfläche handeln kann, ist eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart notwendig.

Die Darstellung als Wald ist in Abbildung 26 der Begründung noch zu ergänzen.

Hinweis: Das Flurstück 130 der Flur 17 dient als rückwärtige Zufahrt Cimbernring für die Hausnummern 36-43. Aus Sicht der unteren Forstbehörde handelt es sich nicht um einen öffentlichen Weg. Somit handelt es sich um einen Waldweg und ist somit als Waldfläche in Abbildung 26 aufzunehmen.

Hinweis Die unter Punkt „6 Waldrecht“ aufgeführte „Tabelle 2: Waldumwandlung“ führt das Flurstück 1 der Flur 14 auf. Da das Flurstück keine forstrechtlichen Belange berührt, sollte es entweder aus der Auflistung entfernt werden oder im Abstimmungsstand ist aufzuführen, dass derzeit kein Umwandlungserfordernis besteht. Denn sollte zukünftig das Flurstück anhand objektiver Kriterien die Waldeigenschaft erlangen, so bestünde ein Umwandlungserfordernis.

Hinweis: Unter Punkt 6 „Waldrecht“ wird ausgeführt, dass aufgrund einer Empfehlung des Bauausschusses vom 11.04.2017 keine Ausweisung von bewaldeten Flurstücken als Baufläche erfolgt, um zusammenhängende Waldflächen zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass für das Flurstück 239 der Flur 17 bereits ein positiver Bauvorbescheid 12.06.2014 existiert.

Hinweis: Unter „8.1 Rechtsgrundlagen“ ist das Landeswaldgesetz vollständig zu ergänzen, wie bereits unter „VI Rechtsgrundlagen“ erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



B. Lolk
Leiterin der Oberförsterei

Rechtsgrundlagen

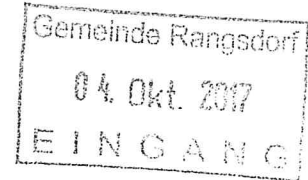
1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 25.09.2017
Auskunft: Herr Dr. St. Pratsch
Zimmer: A5-2-13
Telefon: 03371 6083607
Aktenz.: 63/34/10830/17/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Lehmann



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

Sehr geehrte Frau Lehmann

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 31.8.2017 zukommen lassen.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befindet sich ein **Bodendenkmal**, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist. Dabei handelt es sich um den Fundplatz Rangsdorf 19 „Siedlung der Ur- und Frühgeschichte“, der im Rahmen von Leitungsverlegungen entdeckt wurde. Eine Fundstelle liegt südlich vor dem Grundstück Kienitzer Straße 41, zwei andere östlich vor den Grundstücken Zülowpromenade 26 und 28. In der unmittelbaren Umgebung dieser Fundstellen – in einem Umkreis von jeweils 30 Metern – sind weitere, bisher unentdeckte Bodendenkmale begründet zu vermuten.

In den vorgenannten Fundstellen und deren unmittelbarer Umgebung sind alle Erdeingriffe genehmigungspflichtig (§§ 9 und 19 BbgDSchG) und müssen durch Archäologen begleitet werden.






Mit freundlichen Grüßen

Dr. St. Pratsch
Kreisarchäologe

5 m



Legende

-  vorh. Bebauung
-  Grundstücksgrenze
-  Profil
-  Schnittgrenze
-  ① Befundnummer

Rangsdorf / TF
 Zababelsberg EG 7
 ZIF 2005 : BF / 32

ARCHAEOLOGIE
WIEGMANN

Nußenerstrasse 3
 12047 Berlin

09.2005-10.2006 Übersichtsplan

bearbeitet / gezeichnet: Maßstab:
 U. Wiegmann MA 1:100

Zülowpromenade

26

27

28

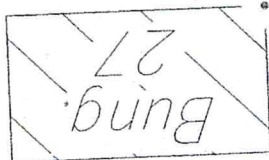


②

P. 2

①

P. 1



26

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 29. September 2017
Auskunft: Frau Zikul (UWB)
Frau Rüder/Herr Preuß (UABB)
Zimmer: A5-3-06
Telefon: 03371 608-2606
Aktenz.: 1264/17/673/8-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
D VI/Amt für Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Lehmann

Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34



Stellungnahme

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

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Es liegen folgende am 4. September 2017 im SG Wasser, Boden, Abfall eingegangene Unterlagen zu Grunde:

- Anschreiben der CESA Investment vom 30.08.17
- Abwägungstabelle, Stand 09.06.17
- Begründung BP mit Umweltbericht, Stand 09.06.17
- Planzeichnung

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

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:

Die Ausführungen des SG Wasser, Boden, Abfall der jeweils einzelnen Behörden (Untere Bodenschutzbehörde, Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zur Kenntnis genommen, berücksichtigt und in der vorliegenden Planung übernommen bzw. umfänglich Rechnung getragen.

Der unmittelbare Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung wurde aus Vorsorgegründen nicht in den B-Plan aufgenommen bzw. aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der LCKW-Fahnenbereich wurde gekennzeichnet und die Festlegungen (Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten) für den Abstrombereich der LCKW-Fahne entsprechend formuliert bzw. übernommen. Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken mehr.

Die Informationen der Unteren Wasserbehörde wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Wasserschutzgebietsausgrenzung wurde übernommen und auf bestehende Verbote und Nutzungsbeschränkungen in diesem Bereich hingewiesen. Einschränkungen zur Erdwärmenutzung wurden auch übernommen. Behördlich bedingt ist jedoch nicht die Festlegung über das Verbot zur Errichtung von Erdwärmekollektoren.

Somit bestehen seitens des SG Wasser, Boden, Abfall keine weiteren Bedenken zur o.g. Planung. Es ist lediglich der nachfolgende Hinweis der UABB zu berücksichtigen:

Hinweis

Die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) "Abfallwirtschaftliche Belange bei Planungsvorhaben" vom 03. Februar 2014 ist zu berücksichtigen.

Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter der Rubrik Merkblätter – Umweltamt abrufbar.

Zikul

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

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

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



Auskunft: Frau Lehmann
Zimmer: 1.OG R. 2
Telefon: 03371 608-4152
Telefax: 03371 608-9200
E-Mail: Sylvia.Lehmann@teltow-flaeming.de *
Datum: 27. September 2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB¹

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

Fristablauf für die Stellungnahme:

02. Oktober 2017

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros CESA Investment, Sophie-Charlotten-Straße 33, 14059 Berlin
2. Begründung zum BP mit Bearbeitungsstand 9.6.2017 (auch digital)
3. Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 mit Bearbeitungsstand Juni 2017 (auch digital)
4. weitere Unterlagen nur digital

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

1. Einwendungen
2. Rechtsgrundlagen
3. Möglichkeiten der Überwindung

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 zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Planzeichnung/Planzeichenerklärung

Im Südwesten sind zwei Baufelder ohne Nummerierung zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung ist zu prüfen.

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

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

Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entspricht nicht der PlanZV² (Planzeichen 15.14 – „Perlenschnur“). Zudem ist die angegebene Rechtsgrundlage zu prüfen.

Hingegen fand die „Perlenschnur“ im südlichen Geltungsbereich für eine Versorgungsfläche Anwendung. Hier wurde jedoch nur eine Zweckbestimmung, die für Elektrizität, festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung ist zu prüfen. In diesem Zusammenhang sollte für die Flächen für Versorgungsanlagen in der Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage geprüft werden. Siehe hierzu auch die Begründung auf S. 128.

Da für den gesamten Geltungsbereich des BP nur eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt wurde, ist der Klarheit halber die Formulierung „z. B.“ zu streichen.

Die öffentliche Grünfläche und die Flächen für Wald sind im Plan farblich kaum zu unterscheiden. Hier ist entsprechend den Planzeichen der PlanZV Klarheit zu schaffen. (Planzeichen Nr. 9 „grün mittel“ für Grünflächen und Planzeichen Nr. 12.2 „blaugrün“ für Flächen für Wald)

Für die öffentliche Grünfläche ist die Zweckbestimmung in die Planzeichenerklärung zu übernehmen.

Bei den „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, ...“ ist nur der § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als Rechtsgrundlage in der Planzeichenerklärung zu benennen, da nur hierfür eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde.

Bei der Angabe der Grundwassermessstellen handelt es sich um ein Planzeichen ohne Normcharakter und nicht um ein sonstiges Planzeichen. Eine Korrektur ist erforderlich.

Es wird um Beachtung gebeten, dass die Planzeichenerklärung vollständig und nachvollziehbar gegliedert sein muss. Es ist zwischen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke sowie sonstige Hinweise zu unterscheiden. Derzeit ist die Planzeichenerklärung unübersichtlich. (Planzeichen finden sich vor und nach den textlichen Festsetzungen und unter den Hinweisen)

Textliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. Nr. 21 BauGB können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises festgesetzt werden. Die im Plan regelmäßig verwendete Formulierung „zuständige Unternehmensträger“ (TF 5.2, 5.3, 5.4) ist unbestimmt. Nach Kommentar³ „ist der Personenkreis zu bestimmen oder in einer Weise zu bezeichnen, die ihn hinreichend bestimmbar macht.“

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die zeichnerische Festsetzung der Fläche D nicht eindeutig ist (trennende Linie zwischen Wohnbaufläche und Versorgungsfläche bzw. Fläche für Wald). Die zeichnerische Festsetzung ist zu korrigieren.

Für die TF Nr. 6.1 ist zu beachten, dass „die Erstpflanzungsfestsetzung auch die Nachpflanzungspflicht, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt, umfasst.“⁴ Zudem entspricht der zweite Satz der TF nicht dem Bestimmtheitsgebot des § 9 Abs. 1 BauGB.

Einfriedungen (TF 7.1) zählen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die als solche auch im Plan aufzuführen sind.

Für die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche IV und V wird um Beachtung der PlanZV gebeten, hier Planzeichen 15.6. Es wird festgestellt, dass eine „Umgrenzung“ für diese

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

³ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 166, Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016

⁴ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 221, Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016

Bereiche in der Planzeichnung nicht festgesetzt wurde. Zudem ist sowohl das Planzeichen als auch die Rechtsgrundlage in der Planzeichenerklärung zu prüfen (... Abs. 4 BauGB ?).

Die TF Nr. 8.4 ist nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festsetzbar. Auf die Kommentierung⁵ wird entsprechend verwiesen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass „Inhalte der Kennzeichnungen, d. h. die potenziellen Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit, auf die hingewiesen wird, zwingend in die Abwägung einzustellen sind.“ Hier fällt auf, dass der Begründung derzeit keine hinreichenden Aussagen zur Bodenbelastung und zur Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung entnommen werden können. Auf den Mustererlass der ARGEBAU⁶ wird entsprechend verwiesen.

Hinsichtlich der auf der Planzeichnung angegebenen Rechtsgrundlagen sind folgende Ergänzungen bzw. Korrekturen erforderlich:

- BauGB ..., zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Planzeichenvorordnung (PlanZV) ... zuletzt geändert durch (BGBl. I S. 1057),
- BNatSchG ..., zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.8.2017 (BGBl. I S. 3202;
- Bezug nur noch auf das BbgNatSchAG, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 vom 25.1.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Begründung

Auf der S. 27 werden die drei innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden **touristischen Routen** Wanderweg „Grünes Herz Rangsdorf“, Radrouten durch die Regionalparks „Zülowroute“ und „Ernst-von-Stubenrauch-Weg“ benannt. Die touristische Nutzung für Wanderer und Radwanderer ist zu gewährleisten, da der Aktivtourismus im Landkreis Teltow-Fläming gestärkt wird. Die GPS-Tracks dieser Routen sind in den Anlagen dargestellt.

Die Bezeichnung Teltow-Bike Radrouten ist hier nicht zutreffend. Des Weiteren existiert auch das Teltow-Bike Konzept nicht mehr, sondern wurde vom Konzept der Regionalparkroute „Rund um Berlin“ abgelöst (siehe: <http://www.teltow-bike.de/>). Die Bezeichnung dieser Radrouten lautet: „Radrouten durch die Regionalparks“.

Die Trassenverläufe dieser touristischen Wege können dem Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming unter www.geoportal.teltow-flaeming.de entnommen werden.

Zum aktuellen Entwurfsstand der o. g. Planung wird lediglich ergänzt, dass der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 30. Oktober 2015 in Kraft getreten ist. Im Übrigen erfolgt vorliegend eine detaillierte Darlegung und Auseinandersetzung mit den Maßgaben der übergeordneten Raumplanung, deren abschließende Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung obliegt.

Ergänzend zu den Ausführungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rangsdorf (S. 40 ff.) wird festgestellt, dass der vorliegende BP sich nicht aus der benannten wirksamen 1. Änderung entwickelt.

Beispielsweise geht es um fehlende Darstellungen für Flächen für Wald, bzw. wurde eine im östlichen Bereich des FNP als Wald dargestellte Fläche nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Wohnbaufläche festgesetzt. Auch für die im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Fläche finden sich im BP nunmehr differenziertere Festsetzungen. Schlussfolgernd daraus wird auf die Regelungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB verwiesen.

⁵ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 200 ff., Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016

⁶ Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001

Die Rechtsgrundlagen auf den S. 147 und 162 sollten hinsichtlich ihrer Aktualität geprüft werden.

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

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

Die Stellungnahmen des **Jugendamtes**, der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, SG Technische Bauaufsicht, hier **Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA)**, sowie des Umweltamtes, hier **SG Wasser, Boden, Abfall**, lagen bei Erarbeitung dieses Schreibens nicht vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Hinweise und Anregungen ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.

Im Auftrag


Sachbearbeiterin

Anlage

A 67 Umweltamt
A 67.2 Untere Naturschutzbehörde

Luckenwalde, 22. September 2017
Frau A. Schulze



D IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung/Kreisentwicklung
Dienstgebäude: Zinnaer Straße 34
Frau Lehmann

**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) RA 26
„Zülowniederung/Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

AZ bei A 67.2: ST 1002/17/672/340

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 05.09.2017 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung zum BP (Stand 09.06.2017)
- Faunistischer Fachbeitrag (Stand, November 2016)
- Entwurf Planwerk (Stand, Juni 2017)
- Abwägungstabelle (Stand, 09.06.2017)

Keine Betroffenheit durch die vorgesehenen Planung

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen, unter Beachtung der nachfolgend genannten Hinweise, keine Einwände gegen die Planung.

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:

keine

b) Rechtsgrundlage:

keine

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

keine

2. Fachliche Stellungnahme

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. Der BP enthält eine widersprüchliche bzw. nicht korrekte Angabe zur Lage im Naturschutzgebiet (NSG) „Zülowgrabenniederung“.

Während unter dem Punkt 3.15. „Naturschutzgebiete“ (Begründung zum BP, Seite 46) dargelegt wird, dass sich der Geltungsbereich des BP außerhalb des NSG „Zülowgrabenniederung“ befindet, wird unter dem Punkt 2.9. (Seite 90 + Abbildung 30) sowie 3.8. (Seite 103) des Umweltberichtes dargelegt, dass sich drei Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des BP befinden.

Die Flurstücke 40 – 43 der Flur 13, Gemarkung Rangsdorf sowie das kleine Dreieck an der Kienitzer Straße liegen jedoch definitiv nicht innerhalb des NSG „Zülowgrabenniederung“. Die diesbezügliche Darstellung im Planteil des BP sowie dem Textteil des UB sind daher zu korrigieren. Die tatsächliche Grenze verläuft so, wie in der beigefügten Anlage dargestellt. (E. Paul)

Mit freundlichen Grüßen

B. Paul
Sachgebietsleiterin

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

Landkreis Teltow-Fläming

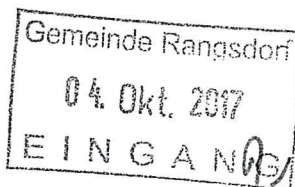
Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

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

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



Auskunft: Frau Lehmann
Zimmer: 1.OG R. 2
Telefon: 03371 608-4152
Telefax: 03371 608-9200
E-Mail: Sylvia.Lehmann@teltow-flaeming.de *
Datum: 27. September 2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB¹

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

Fristablauf für die Stellungnahme:

02. Oktober 2017

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros CESA Investment, Sophie-Charlotten-Straße 33, 14059 Berlin
2. Begründung zum BP mit Bearbeitungsstand 9.6.2017 (auch digital)
3. Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 mit Bearbeitungsstand Juni 2017 (auch digital)
4. weitere Unterlagen nur digital

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

1. Einwendungen
2. Rechtsgrundlagen
3. Möglichkeiten der Überwindung

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 zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Planzeichnung/Planzeichenerklärung

Im Südwesten sind zwei Baufelder ohne Nummerierung zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung ist zu prüfen.

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

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

Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entspricht nicht der PlanZV² (Planzeichen 15.14 – „Perlenschnur“). Zudem ist die angegebene Rechtsgrundlage zu prüfen.

Hingegen fand die „Perlenschnur“ im südlichen Geltungsbereich für eine Versorgungsfläche Anwendung. Hier wurde jedoch nur eine Zweckbestimmung, die für Elektrizität, festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung ist zu prüfen. In diesem Zusammenhang sollte für die Flächen für Versorgungsanlagen in der Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage geprüft werden. Siehe hierzu auch die Begründung auf S. 128.

Da für den gesamten Geltungsbereich des BP nur eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt wurde, ist der Klarheit halber die Formulierung „z. B.“ zu streichen.

Die öffentliche Grünfläche und die Flächen für Wald sind im Plan farblich kaum zu unterscheiden. Hier ist entsprechend den Planzeichen der PlanZV Klarheit zu schaffen. (Planzeichen Nr. 9 „grün mittel“ für Grünflächen und Planzeichen Nr. 12.2 „blaugrün“ für Flächen für Wald)

Für die öffentliche Grünfläche ist die Zweckbestimmung in die Planzeichenerklärung zu übernehmen.

Bei den „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, ...“ ist nur der § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als Rechtsgrundlage in der Planzeichenerklärung zu benennen, da nur hierfür eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde.

Bei der Angabe der Grundwassermessstellen handelt es sich um ein Planzeichen ohne Normcharakter und nicht um ein sonstiges Planzeichen. Eine Korrektur ist erforderlich.

Es wird um Beachtung gebeten, dass die Planzeichenerklärung vollständig und nachvollziehbar gegliedert sein muss. Es ist zwischen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke sowie sonstige Hinweise zu unterscheiden. Derzeit ist die Planzeichenerklärung unübersichtlich. (Planzeichen finden sich vor und nach den textlichen Festsetzungen und unter den Hinweisen)

Textliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. Nr. 21 BauGB können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises festgesetzt werden. Die im Plan regelmäßig verwendete Formulierung „zuständige Unternehmensträger“ (TF 5.2, 5.3, 5.4) ist unbestimmt. Nach Kommentar³ „ist der Personenkreis zu bestimmen oder in einer Weise zu bezeichnen, die ihn hinreichend bestimmbar macht.“

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die zeichnerische Festsetzung der Fläche D nicht eindeutig ist (trennende Linie zwischen Wohnbaufläche und Versorgungsfläche bzw. Fläche für Wald). Die zeichnerische Festsetzung ist zu korrigieren.

Für die TF Nr. 6.1 ist zu beachten, dass „die Erstpflanzungsfestsetzung auch die Nachpflanzungspflicht, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt, umfasst.“⁴ Zudem entspricht der zweite Satz der TF nicht dem Bestimmtheitsgebot des § 9 Abs. 1 BauGB.

Einfriedungen (TF 7.1) zählen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die als solche auch im Plan aufzuführen sind.

Für die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche IV und V wird um Beachtung der PlanZV gebeten, hier Planzeichen 15.6. Es wird festgestellt, dass eine „Umgrenzung“ für diese

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

³ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 166, Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016

⁴ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 221, Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016

Bereiche in der Planzeichnung nicht festgesetzt wurde. Zudem ist sowohl das Planzeichen als auch die Rechtsgrundlage in der Planzeichenerklärung zu prüfen (... Abs. 4 BauGB ?).

Die TF Nr. 8.4 ist nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festsetzbar. Auf die Kommentierung⁵ wird entsprechend verwiesen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass „Inhalte der Kennzeichnungen, d. h. die potenziellen Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit, auf die hingewiesen wird, zwingend in die Abwägung einzustellen sind.“ Hier fällt auf, dass der Begründung derzeit keine hinreichenden Aussagen zur Bodenbelastung und zur Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung entnommen werden können. Auf den Mustererlass der ARGEBAU⁶ wird entsprechend verwiesen.

Hinsichtlich der auf der Planzeichnung angegebenen Rechtsgrundlagen sind folgende Ergänzungen bzw. Korrekturen erforderlich:

- BauGB ..., zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Planzeichenvorordnung (PlanZV) ...zuletzt geändert durch (BGBl. I S. 1057),
- BNatSchG ..., zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.8.2017 (BGBl. I S. 3202;
- Bezug nur noch auf das BbgNatSchAG, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 vom 25.1.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Begründung

Auf der S. 27 werden die drei innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden **touristischen Routen** Wanderweg „Grünes Herz Rangsdorf“, Radrouten durch die Regionalparks „Zülowroute“ und „Ernst-von-Stubenrauch-Weg“ benannt. Die touristische Nutzung für Wanderer und Radwanderer ist zu gewährleisten, da der Aktivtourismus im Landkreis Teltow-Fläming gestärkt wird. Die GPS-Tracks dieser Routen sind in den Anlagen dargestellt.

Die Bezeichnung Teltow-Bike Radrouten ist hier nicht zutreffend. Des Weiteren existiert auch das Teltow-Bike Konzept nicht mehr, sondern wurde vom Konzept der Regionalparkroute „Rund um Berlin“ abgelöst (siehe: <http://www.teltow-bike.de/>). Die Bezeichnung dieser Radrouten lautet: „Radrouten durch die Regionalparks“.

Die Trassenverläufe dieser touristischen Wege können dem Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming unter www.geoportal.teltow-flaeming.de entnommen werden.

Zum aktuellen Entwurfsstand der o. g. Planung wird lediglich ergänzt, dass der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 30. Oktober 2015 in Kraft getreten ist. Im Übrigen erfolgt vorliegend eine detaillierte Darlegung und Auseinandersetzung mit den Maßgaben der übergeordneten Raumplanung, deren abschließende Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung obliegt.

Ergänzend zu den Ausführungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rangsdorf (S. 40 ff.) wird festgestellt, dass der vorliegende BP sich nicht aus der benannten wirksamen 1. Änderung entwickelt.

Beispielsweise geht es um fehlende Darstellungen für Flächen für Wald, bzw. wurde eine im östlichen Bereich des FNP als Wald dargestellte Fläche nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Wohnbaufläche festgesetzt. Auch für die im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Fläche finden sich im BP nunmehr differenziertere Festsetzungen. Schlussfolgernd daraus wird auf die Regelungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB verwiesen.

⁵ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 200 ff., Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016

⁶ Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001

Die Rechtsgrundlagen auf den S. 147 und 162 sollten hinsichtlich ihrer Aktualität geprüft werden.

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

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 Stellungnahmen des **Jugendamtes**, der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, SG Technische Bauaufsicht, hier **Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA)**, sowie des Umweltamtes, hier **SG Wasser, Boden, Abfall**, lagen bei Erarbeitung dieses Schreibens nicht vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Hinweise und Anregungen ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

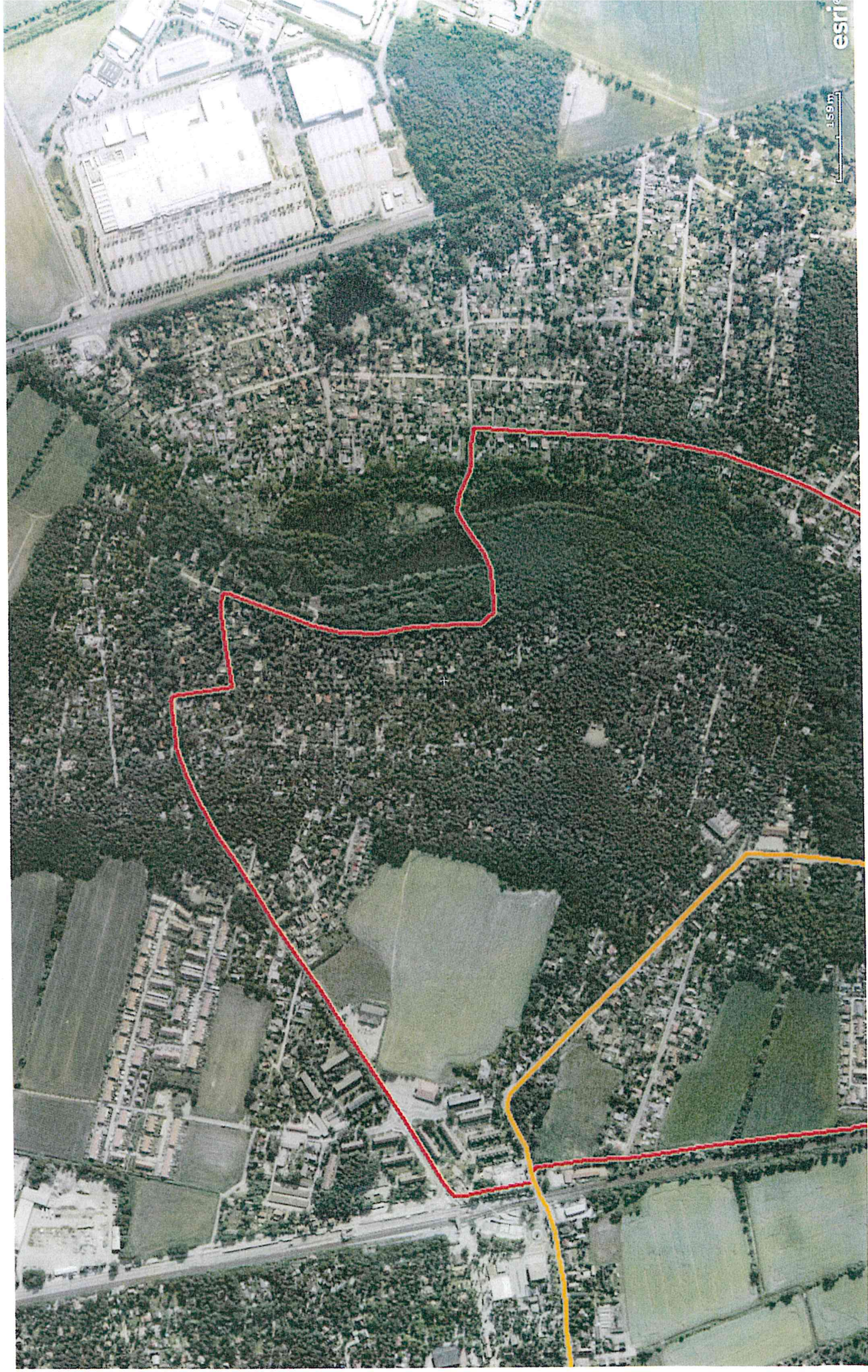
Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.

Im Auftrag

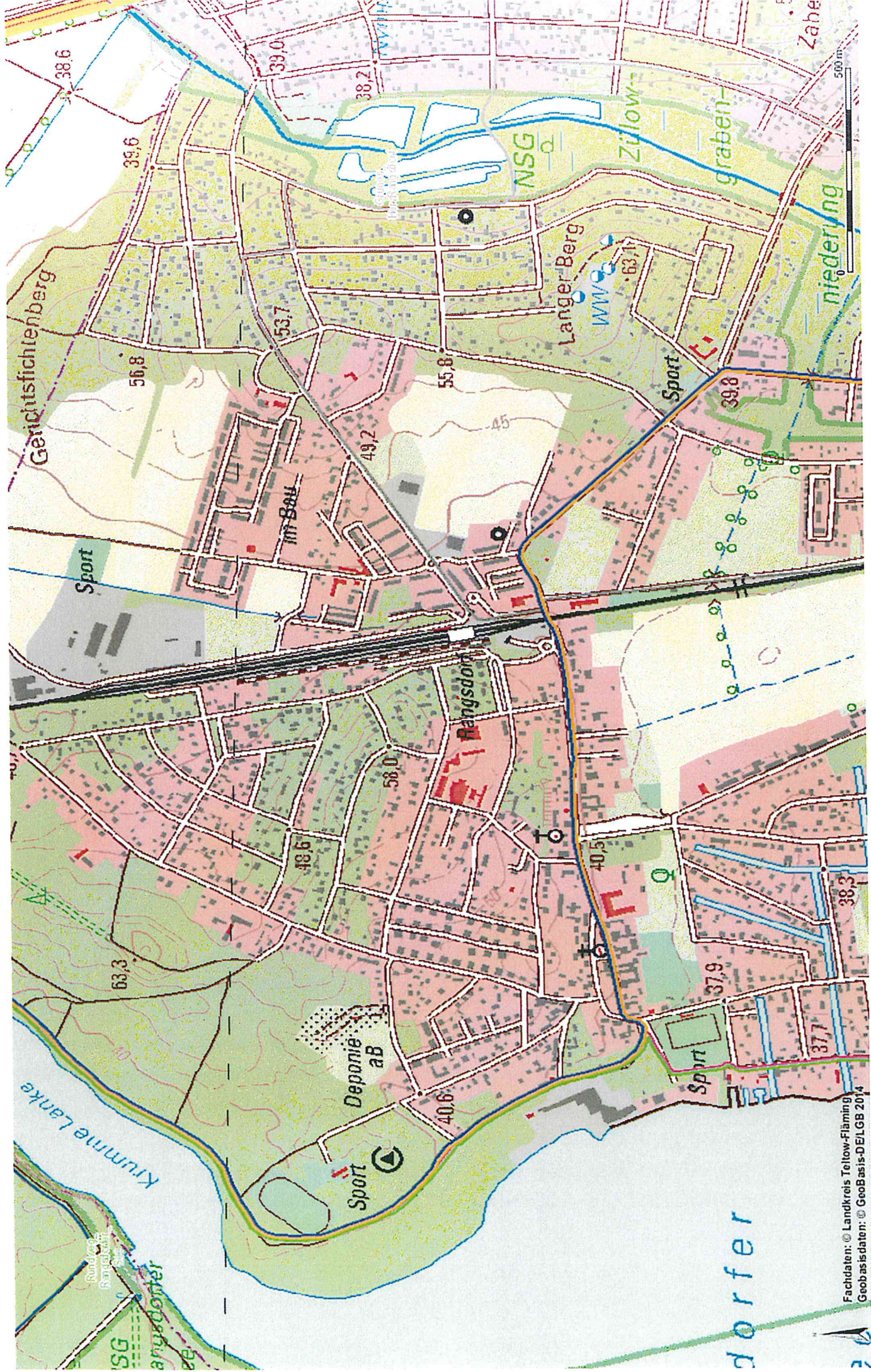

Sachbearbeiterin

Anlage

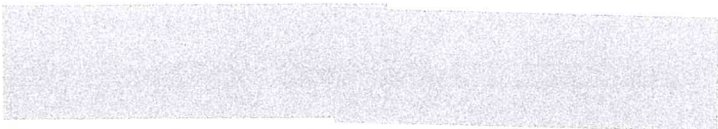
Luftbild: Rangsdorf, Bebauungsplan Zülowniederung/Langer Berg (Wanderweg „Grünes Herz Rangsdorf/rot“; Radrouten durch die Regionalparks „Zülowroute/gelb“ liegt über „Ernst-von-Stubenrauch-Weg/blau“)



DTK25: Rangsdorf, Bebauungsplan Zülowniederung/Langer Berg (Wanderweg „Grünes Herz Rangsdorf/grau“; Radrouten durch die Regionalparks „Zülowroute/braun“, „Ernst-von-Stubenrauch-Weg/blau“)



.....



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 Roher,

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.



.....

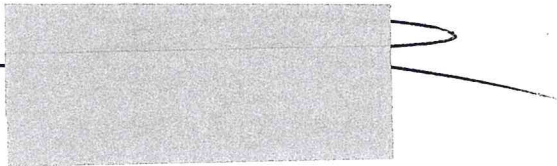
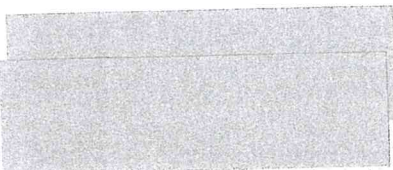
Weitere Grünfestsetzungen werden im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des Umweltberichtes ergänzt.

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 redacted 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 redaction is located at the bottom left of the page.

.....