

# **Gemeinde Rangsdorf**

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **zum Bebauungsplan RA 13-2 "Stadtweg Mitte"**

#### **Planverfasser**

Arbeitsgemeinschaft

SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB

Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

20. November 2015

## 1. **Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 22. Mai 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans RA 13-2 "Stadtweg Mitte" beschlossen.

In der Zeit vom 4. August 2014 bis einschließlich 15. August 2014 wurde der Vorentwurf der Satzung öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 1. Juli 2014 sind 39 Behörden und sonstige Stellen sowie die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen war eine Frist bis zum 8. August 2014 gesetzt worden. Die Abwägung erfolgte in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am 27. November 2014.

In der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 17. März 2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 4. Februar 2015 sind 33 Behörden und sonstige Stellen sowie die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen war eine Frist bis zum 9. März 2015 gesetzt worden. Die Abwägung der Hinweise und Einwände erfolgte in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am 4. Juni 2015.

In der Zeit vom 6. Juli 2015 bis einschließlich 20. Juli 2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans erneut öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 18. Juni 2015 wurden sieben Behörden und sonstige Stellen sowie die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt. Für Stellungnahmen war eine Frist von zwei Wochen gesetzt worden. Die Abwägung der Hinweise und Einwände hierzu erfolgte in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Oktober 2015.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat daraufhin am 15. Oktober 2015 den Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom 13. November 2015 in Kraft getreten.

## 2. **Planerfordernis und Planungsziele**

Das Plangebiet besitzt in seiner zentralen Lage eine hohe Bedeutung für die Gemeinde Rangsdorf und soll daher einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Im Plangebiet wird die Errichtung von Einfamilienhäusern beabsichtigt. Das Gelände wird planungsrechtlich aufgrund seiner Größe (2,46 ha) und bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche als sogenannter Außenbereich im Innenbereich beurteilt. Die Zulässigkeit der Bebauung richtete sich demnach zu Planungsbeginn nach § 35 BauGB. Da die beabsichtigte Wohnbebauung planungsrechtlich nicht mit § 35 BauGB vereinbar ist, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans RA 13-2 "Stadtweg Mitte" verfolgte die Gemeinde Rangsdorf folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung mit öffentlichen und privaten Verkehrsflächen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan Rangsdorf vom 15. Mai 2012 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben entspricht somit den langfristigen gemeindlichen Zielvorstellungen. Für die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten besteht Übereinstimmung mit der dargestellten Wohnbaufläche. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist gewahrt.

Das Planvorhaben fördert die Innentwicklung, da innerörtliche, erschlossene Brachflächen genutzt werden. Die Umsetzung von Wohnbauvorhaben an anderer Stelle steht zudem häufig die Flächenverfügbarkeit entgegen.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

#### Boden

Durch die Bebauung wird Boden versiegelt und damit erheblich beeinträchtigt. Die zulässige Bodenversiegelung wird dadurch, dass Gehwege und Pkw-Stellplätze nur in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, relativ gering gehalten.

#### Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Bodenversiegelungen durch Überbauung verringern den Wasserabfluss nach Niederschlagsereignissen und die Wasserrückhaltefunktion. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

#### Pflanzen und Biotop

Zu Planungsbeginn bestand der Geltungsbereich aus einer Ackerfläche. An den Rändern kamen Gehölze, extensive Gras- und Staudenflure vor. Die vorhandenen Pflanzen werden teilweise bau- und anlagebedingt beseitigt. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, der Verringerung oder dem Ausgleich des Eingriffes:

- geschützte Bäume erhalten (zeichnerische Festsetzung)
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken (TF Nr. 6) und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (TF Nr. 5)
- Strauchpflanzungen auf den Grundstücken (TF Nr. 7)
- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auf den Wohnbaugrundstücken (TF Nr. 7)
- Verhältnismäßig geringe GRZ von 0,25 (zeichnerische Festsetzung)

#### Tiere

Die Fauna wird sich von Arten des Offenlandes zu Arten der Siedlungen ändern. Dadurch geht ein Lebensraum der gefährdeten Feldlerche verloren. Für sie wird deswegen ein Lebensraum außerhalb des Plangebietes, Gemarkung Dahlewitz, Flur 3 und Flur 4 verbessert. Andere Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, der Verringerung oder dem Ausgleich des Eingriffes:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung (Baumschutzsatzung, BNatSchG § 44)
- geschützte Bäume erhalten (zeichnerische Festsetzung)
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken (TF Nr. 6) und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (TF Nr. 5)
- Strauchpflanzungen auf den Grundstücken (TF Nr. 7)

- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau auf den Wohnbaugrundstücken (TF Nr. 7)
- Verhältnismäßig geringe GRZ von 0,25 (zeichnerische Festsetzung)
- Felderchenfenster anlegen (städtebaulicher Vertrag)

#### Klima und Luft

Durch die Bebauung verliert der Bereich durch Versiegelungen seine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Die Gehölzpflanzungen gleichen das Klima in ihrer näheren Umgebung etwas aus und haben daher eine positive Wirkung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung oder dem Ausgleich des Eingriffs:

- geschützte Bäume erhalten (zeichnerische Festsetzung)
- Baumpflanzungen auf Grundstücken (TF Nr. 6) und auf öffentlichen Verkehrsflächen (TF Nr. 5)
- Strauchpflanzungen (TF Nr. 7)
- Versiegelung vermeiden (TF Nr. 2)

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich von einem landwirtschaftlich geprägten Typ zu einem siedlungsgeprägten Typ. Beide Landschaftsbildtypen können eine hohe Bedeutung haben. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen wirken sich positiv aus. Durch die Planung entsteht demnach keine erhebliche Beeinträchtigung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung oder dem Ausgleich von Eingriffen:

- geschützte Bäume erhalten (zeichnerische Festsetzung)
- Baumpflanzungen auf Grundstücken (TF Nr. 6) und auf öffentlichen Verkehrsflächen (TF Nr. 5)
- Strauchpflanzungen (TF Nr. 7)

#### Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen aufgrund von Geräuschimmissionen wurden die Geräuschemissionen der Eisenbahnlinie Berlin-Dresden untersucht sowie die Emissionen von der Autobahn Berliner Ring (nördlich), der Kienitzer Straße und der Anliegerstraße Am Stadtweg. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Immissionen:

- Schalldämmung an Gebäuden (TF Nr. 4)

#### Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen auf die biologische Vielfalt, den Biotopverbund, Kultur- und sonstige Sachgüter. Es ergeben sich auch keine Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

#### 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

##### 4.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

In den Entwurf des Bebauungsplans vom 27. November 2014 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach Abwägung folgende Änderungen aufgenommen:

- Reduzierung der GRZ von 0,3 auf 0,25 aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit für eine Reduzierung der Versiegelung
- Verbreiterung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche auf 9,0 m und Einfügen einer Straßenbegrenzungslinie, um alle Straßenanlagen und Pflanzungen unterzubringen und den ungehinderten Verkehr zu ermöglichen. (Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming und Anregung aus der Öffentlichkeit)
- Festsetzung von 3,0 m Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich und südlich der Einmündung in die Straße am Stadtweg zur Sicherung des Abbiege-Verkehrs (Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming und Anregung aus der Öffentlichkeit)
- Festsetzung einer 3,0 m breiten öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Versickerung (Anregungen aus der Öffentlichkeit)
- Festsetzung des Ausschlusses von Hausgruppen (sog. Reihenhäuser), um eine aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten (Anregung aus der Öffentlichkeit)
- Hinzufügen der textlichen Festsetzung Nr. 5 bezüglich des Schallschutzes (Hinweise des Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie Anregungen aus der Öffentlichkeit)
- Festsetzung der Erhaltung von Bäumen sowie der Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zur Sicherung schützenswerter Gehölze und als Ausgleich für bauliche Eingriffe (Hinweise des Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR und Anregungen aus der Öffentlichkeit)
- Ergänzung der Hinweise zum Bodendenkmalschutz und zu Kampfmittelfunden zur Darstellung der fachgesetzlichen Regelungen (Hinweise des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, des Landkreises Teltow-Fläming / Amt für Bildung und Kultur Zentraldienst Polizei Brandenburg)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit:

- Anregung, dass durch die Planung der Verkehr im Umfeld zunehmen wird.  
Begründung der Abwägung: Die Straße "Am Stadtweg" ist eine öffentliche Straße. Die verkehrlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben sind gering. Der Ausbau der umliegenden Straßen muss auf anderer Ebene diskutiert werden.
- Anregung, dass die Entwässerung aufgrund der angeblich mangelhaften Kanalisation nicht umzusetzen ist.  
Begründung der Abwägung: Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist untersagt/nicht beabsichtigt. Kein Planerfordernis
- Anregung zum Erhalt des Plangebiets als Freifläche.  
Begründung der Abwägung: Im Plangebiet bleiben genügend Freiräume erhal-

ten. Die Versickerung erfolgt im Plangebiet selbst. Die Bebauung ist u.a. aufgrund fehlender Verfügbarkeit für Wohnbauflächen an anderer Stelle der Gemeinde gerechtfertigt. Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

- Anregung zur baulichen Gestaltung.  
Begründung der Abwägung: Die Zulässigkeit von sämtlichen Dachformen dient der Individualität der Bebauung. Die bauliche Gestaltung wird in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt.
- Anregung einen Spielplatz im Plangebiet zu errichten.  
Begründung der Abwägung: Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt die Umsetzung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes nicht aus. Im nordöstlich des Plangebiets gelegenen Wohngebietes besteht zudem eine kleine öffentliche Spielplatzfläche.

Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 27. November 2014 wie folgt geändert:

- Festsetzung von Fuß- und Radwegen nach Süden zum Fliederweg und nach Norden Richtung Anemonenstraße, um Wegeanbindungen vom Plangebiet ins Umfeld zu sichern.
- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 732 (tw.) der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 3 "Stadtweg Nord" und Planung eines Geh- und Radfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück 732, um die Wegeanbindung nach Norden bis zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3, um eine Vereinbarkeit mit dem überplanten Bebauungsplan herzustellen: Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Stadtweg Nord" gelten für das Flurstück 732 fort.
- Erhöhung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume auf den Wohnbaugrundstücken, Veränderung des Verhältnisses von anzupflanzenden Obstbäumen und die Anpassung der Pflanzliste gemäß Baumschutzsatzung Rangsdorf. Damit soll der in der Gemeinde typische, hohe Baumbestand ebenfalls im Plangebiet umgesetzt werden, wobei verstärkt heimische Laub- und Nadelbäume zu verwenden sind.

#### **4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

In den Entwurf des Bebauungsplans vom 24. April 2015 wurden im Ergebnis der Beteiligung nach Abwägung folgende Änderungen aufgenommen:

- Zeichnerische Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dem Flurstück 732 und Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3: Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Stadtweg Nord" treten für das Flurstück 732 außer Kraft. Eine Überlagerung der Festsetzungen des überplanten Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Vielmehr müssen die überplanten Festsetzungen aufgehoben werden und neue Festsetzungen getroffen werden. (Hinweis Landkreis Teltow-Fläming/ Kreisentwicklungsamt)

- Verbreiterung der geplanten Fuß- und Radwege auf 3,0 m. Somit wird die vorgeschriebene Mindestbreite eingehalten und der gefahrlose Begegnungsverkehr Fahrrad-Fahrrad sichergestellt (Hinweis Landkreis Teltow-Fläming/ Straßenverkehrsamt)
- Festsetzung des Ausschlusses einer Befahrung durch Kfz an der Grenze zum Fliederweg. Hierdurch wird eine verkehrliche Entlastung des Fliederwegs durch zusätzlichen Kfz-Verkehr erreicht. (Anregung aus der Öffentlichkeit)
- Festsetzung der bisher mit Dienstbarkeit festgesetzten Fläche Richtung Fliederweg als 4,0 m breite Verkehrsfläche. Somit ist eine einheitliche Befahrung durch alle Verkehrsteilnehmer möglich. (Hinweis Landkreis Teltow-Fläming/ Kreisentwicklungsamt)
- Streichung des Zusatzes "bei Abgang zu ersetzen" in den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8. Dies ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. (Hinweis Landkreis Teltow-Fläming/ Kreisentwicklungsamt)
- Ergänzung der Pflanzliste im Bebauungsplan um die jeweilig anzuwendenden Pflanzqualitäten. Die zuvor in der Begründung aufgeführten Pflanzqualitäten werden so planungsrechtlich verbindlich. (Hinweis Landkreis Teltow-Fläming/ Kreisentwicklungsamt)
- Aufnahme des Hinweises zur Erdwärmennutzung auf die Planzeichnung zur Darstellung der fachgesetzlichen Regelungen (Hinweis Landkreis Teltow-Fläming/ Umweltamt)
- Änderung des Hinweises zu Kampfmitteln auf der Planzeichnung. Eine zuvor noch notwendige Kampfmitteluntersuchung war aufgrund der Stellungnahme des Zentraldienstes nicht mehr erforderlich. (Hinweis Zentraldienst Polizei Brandenburg)

Die genannten Änderungen im Bebauungsplan machten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Anregungen von Bürgern:

- Anregungen zur Pflanzliste.  
Begründung der Abwägung: Die gewünschten immergrünen Gehölze eignen sich nicht als Ausgleichspflanzung. Die Pflanzliste entspricht den Empfehlungen des Landkreises Teltow-Fläming sowie der Pflanzliste der Baumschutzsatzung der Gemeinde Rangsdorf.
- Ablehnung des südlichen Fuß- und Radwegs in Richtung Fliederweg.  
Begründung der Abwägung: Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Fußgänger und Radfahrer aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. Das öffentliche Interesse zur Vernetzung angrenzender Wohngebiete überwiegt.
- Anregung zur Sanierung des Fliederweges.  
Begründung der Abwägung: Der Fliederweg befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Anregungen zum zusätzlichen Erhalt von vorhandenem Bewuchs.  
Begründung der Abwägung: Die Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze wurde aufgrund der Baumschutzsatzung Rangsdorf in Verbindung mit

der Einschätzung der Schutzbedürftigkeit durch den Landschaftsplaner getroffen. Darüberhinaus ist kein Erhalt vorgesehen.)

#### **4.3 Erneute Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

In die **Planfassung des Bebauungsplans** vom 27. August 2015 wurden im Ergebnis der erneuten Beteiligung Abwägung folgende Änderungen aufgenommen:

- Wegfall der textlichen und zeichnerischen Festsetzung zur Sicherung eines Geh- und Radfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück 732. Die Eigentümer haben des Flurstückes stellen die Fläche nicht zur Verfügung. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ergibt sich, dass der baurechtliche Eingriff in das Privateigentum nicht ausreichend durch öffentliche Belange gerechtfertigt ist. Der zu erwartende Nutzen der Öffentlichkeit ist zu gering. (Anregungen aus der Öffentlichkeit)

#### **5. Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Gemeinde Rangsdorf und dem Vorhabenträger wurde am 10.09.2015 ein städtebaulicher Vertrag, der die Herstellung der Erschließung regelt, notariell beurkundet.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan RA 13-2 "Stadtweg Mitte" beigefügt.