

**Bebauungsplan
RA 13-3 „Stadtweg West“
der Gemeinde Rangsdorf**

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (3) BauGB

Entwurfsverfasser:

**C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen**

Stand: Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	2
3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung	3
3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	3
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
4. Begründung der Alternativenauswahl	9

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, für die innerhalb der Siedlungsbereiche Rangsdorfs gelegene Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ergänzendem Wohnungsbau im städtebaulichen Kontext mit den umgebenden Bereichen zu schaffen.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans RA 13-3 „Stadtweg - West“ beträgt 1,1839 ha und weist folgende Nutzungen aus:

Wohnbauflächen		9.628m ²
WA 1	6.057m ²	
WA 2	3.571m ²	
öffentliche Straßenverkehrsfläche		2.211m ²

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Der Bebauungsplan wurde einer Umweltprüfung gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches unterzogen. In der Umweltprüfung wurden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB (Fachplanungen, Schutzgüter, Auswirkungen und deren Wechselwirkungen) betrachtet sowie gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BbgNatSchG ausgearbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können. Weitergehende Prüfungen inkl. Prüfverfahren, z. B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange, waren nicht erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Einzig beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch Wohnbauten und Nebenanlagen geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So sind zum einen auf den privaten Grundstücken und an den öffentlichen Verkehrswegen Baumpflanzungen vorzunehmen. Zum anderen sind Heckenpflanzungen auf den Wohnbauflächen vorgesehen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Es verbleibt jedoch ein Defizit von 2.254 m² Neuversiegelung, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

Nach § 15 Abs. 6 BNatSchG kann der Verursacher von Eingriffen Ersatz in Geld (Ersatzzahlung) leisten, sofern die Beeinträchtigungen nicht oder nicht vollständig ausgleichbar oder in sonstiger Weise kompensierbar sind. Die Höhe der Ersatzzahlung für nicht kompensierbare Bodenversiegelung richtet sich nach den Kosten der Entsiegelung im Flächenverhältnis 1:1. Dabei gilt ein Richtwert von **10,00 € pro m²**. In diesem Betrag sind alle Kosten für die Durchführung der Maßnahme berücksichtigt. Für eine Neuversiegelung von 2.254 m² ergibt sich somit eine Summe von 22.540,00 € als Ersatzzahlung.

Diese Ersatzzahlung soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Teltow Fläming und der Berlin-Brandenburg Area Development Company (BADC) für die Maßnahme INKOF BER - 128 Verwendung finden. Hierbei soll eine ruderale Waldwiese zu einer Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte entwickelt werden. Die Kompensationsfläche befindet sich innerhalb des Gemeindegebiets auf dem Flurstück 39 der Flur 13 in der Gemarkung Rangsdorf, nahe dem Zülowgraben und umfasst eine Gesamtgröße von 4.000 m².

Mit dieser Maßnahme kann das verbliebene Kompensationsdefizit von 2.254 m² ausgeglichen werden. Somit verbleiben bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

Die Sicherung der externen Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss sowie durch Eintragung einer Baulast in das Baulastverzeichnis der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Teltow-Fläming. Spätestens mit der Einreichung des ersten Bauantrages muss zumindest der Antrag auf Eintragung einer Baulast bei der Baubehörde und der UNB vorliegen. Der Antrag ist durch den Vorhabenträger zu stellen, die Gemeinde als Flächeneigentümer hat eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass die Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung in das Baulastenverzeichnis übernommen werden soll.

Im städtebaulichen Vertrag werden ebenfalls die Bauausschlusszeiten, wonach eine Baufeldberäumung innerhalb der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 30. Juni untersagt wird, sowie die Maßnahme zum Zauneidechenschutz rechtlich gesichert.

Für die Avifauna ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz die allgemeinen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung der Fläche als Baugebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung

3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. §3 (1) BauGB und gem. §3 (2) BauGB durch Auslegung des Planentwurfes.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) und (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die in der Abwägung zu berücksichtigen gewesen wären.

3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Hinweise und Anregungen nicht in Frage gestellt.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>1. Landkreis Teltow-Fläming Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 15.06.2017 Einwendungen:</p> <p>1. Für die öffentliche Verkehrsfläche wird eine Versiegelung von 100% / 25% bzw. 0% angenommen (vgl. Kapitel 2.2.4, Seite 27, Tabelle 3). Öffentlich dargestellte Verkehrsflächen dürfen bis zu 100% versiegelt werden. Da öffentliche Verkehrsflächen jedoch bis zu 100% versiegelt werden dürfen, ist der Eingriff in diese Fläche auch zu 100% auszugleichen bzw. zu ersetzen - unabhängig davon, ob es geplant ist, die Fläche auch vollumfänglich zu versiegeln (anstelle 1.375 m² dann 1.767 m²).</p> <p>2. Die Baufeldberäumung (Beseitigung der Vegetation) darf nicht während der Hauptbrutzeit zwischen dem 15. März und dem 30. Juni erfolgen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorbeugend möglicher Konflikte bei der nachfolgenden detaillierten Straßenplanung ist im weiteren Verfahren eine Versiegelung von 100% der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche einzustellen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz</p> <p>Zum Schutz der Bodenbrüter sind Bauausschlusszeiten (Hauptbrutzeit zwischen 15. März und 30. Juni) auch für die Baufeldberäumung im städtebaulichen Vertrag zu sichern.</p>

<p>Es sind zum Schutz der Bodenbrüter Bauausschlusszeiten (Hauptbrutzeit zwischen 15. März und 30. Juni) bzw. alternativ 3 sachverständige Begehungen der B-Planfläche zu Beginn der kommenden Brutzeit 2018 (letzte Märzdekade bis letzte Aprildekade) festzulegen.</p>	<p>Abwägung: keine Änderung der Planung Der Hinweis auf Bauausschlusszeiten (Hauptbrutzeit zwischen 15. März und 30. Juni) ist in die Begründung zu übernehmen.</p>
<p>2. Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände Stellungnahme vom 13.06.2017</p> <p>Bedenken: Bedenken gegenüber der Planung bestehen jedoch in zweierlei Hinsicht. Diese haben wir schon im Juli 2015 in unserer Stellungnahme zu dem B-Plan-Entwurf RA 13-2 "Stadtweg Mitte" (der eine östlich an das Plangebiet RA 13-3 "Stadtweg West" angrenzende Fläche betrifft) geäußert.</p> <p>Unser erster Einwand betrifft den zusätzlichen Verkehr, der für Rangsdorf durch das neue Wohngebiet entstehen wird. Die gegenwärtige Situation liegt in der zunehmenden Innenverdichtung der bestehenden Wohnbereiche und die nicht geringe Zahl bereits neu entstandener Wohngebiete begründet, für die im Wesentlichen nur zwei Kraftverkehrsstraßen für den Ortsausgang und den Ortseingang zur Verfügung stehen: die Kienitzer Straße und der Weidenweg. Die wichtigere von beiden, die Kienitzer Straße, nimmt nicht allein den Verkehr der Wohngebiete "Stadtweg Mitte" und "Stadtweg West" auf und gerät mit ihrer Einmündung in die B 96 bereits jetzt an die Grenze ihrer Belastbarkeit - und dies ohne die geplante großzügige Erweiterung des Gewerbegebietes am Südringcenter / Spitzberg / Theresenhof, das östlich der angesprochenen Einmündung der Kienitzer Straße in die B 96 liegt. Wir widersprechen ausdrücklich der auf S. 14 der BP-Begründung getroffenen Versicherung: "Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr infolge der geplanten Ansiedlung sind hiernach nicht zu befürchten." Die örtliche Verkehrssituation wird damit nicht eingehend betrachtet. Dies ist nachzuholen.</p> <p>Unser zweiter Einwand betrifft das Schallschutzproblem, welches kein optimales Wohnklima bewirkt, hervorgerufen durch die Bahnlinie Berlin-Cottbus/Dresden, die BAB 10 (Berliner Ring) und den Flughafen Berlin-Brandenburg. Hier sind im Planentwurf Schallschutzmaßnahmen in den zu errichtenden Wohngebäuden vorgesehen. In unserer erwähnten Stellungnahme zu B- Plan RA 13-2 "Stadtweg Mitte" hatten wir im Juli 2015 zu diesem Problem u. a. geschrieben: "Die Auseinandersetzung mit ihm bleibt im Grunde eine Aufgabe, mit der sich jeder auseinandersetzen muss, der in dem Plangebiet ein Grundstück und ein Wohnhaus erwirbt oder mietet." Dies gilt auch für die künftigen Nutzer der in RA 13-3 "Stadtweg West" vorgesehenen zwei- und drei- stöckigen Wohnhäuser.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durchgreifendes Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist eine vorrangige Innenentwicklung der Gemeinden. Dies ist vorliegend beabsichtigt. Offensichtlich ist, dass damit regelmäßig einhergehend die Zunahme von Verkehr in den Innenbereichen der Gemeinden verbunden ist. Da es sich um ein vergleichbar kleines Baugebiet handelt, sind tatsächlich erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung auf den Verkehr nicht zu befürchten.</p> <p>Auf den Verkehr auf der Kienitzer Straße und an der Kreuzung zur B 96 hat das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen. In Kenntnis der Problemsituation plant die Gemeinde, zusammen mit den Eigentümern der über die genannte Kreuzung erschlossenen Gewerbeflächen, hier Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsdurchgängigkeit umzusetzen.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p> <p>Hinsichtlich des planerischen Gebotes der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und um auszuschließen, dass die geplanten Vorhaben zu Konflikten innerhalb dieser Gemengelage beitragen, sind die Einflussfaktoren der im Einwirkungsbereich der geplanten WA liegenden Verkehre der Bahnanlagen, der BAB 10 und des Gewerbes untersucht worden.</p> <p>Zum Nachweis darüber, dass nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die künftigen Anwohner kommt, ist durch die Ingenieurgesellschaft Hoffmann und Leichter mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Gem. Berichts über die schalltechnische Untersuchung (Schallschutzgutachten Stand 25.01.2017) sind für die festgelegten Bauflächen die Geräuschbelastungen an der geplanten Bebauung ermittelt worden und Vorschläge zur Festsetzung des baulichen Schallschutzes erarbeitet worden. Im Bericht sind die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:</p>

Das Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Im Tageszeitbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) flächendeckend überschritten. Im westlichen Randbereich ergeben sich Pegelwerte von mehr als 60 dB(A).

Im Nachtzeitbereich ergeben sich ähnliche Pegelwerte wie im Tageszeitbereich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitbereich von 45 dB(A) werden demnach um mehr als 10 dB(A) überschritten.

Als einzig sinnvolle Schallschutzmaßnahme bietet sich der Einsatz schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen an, um auch im Nachtzeitraum bei ausreichender Durchlüftung eine ungestörte Nachtruhe zu ermöglichen.

Im Plangebiet ist in den Lärmpegelbereichen IV und V ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 von 40 dB bzw. 45 dB festzusetzen.

Es kann von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des angrenzenden Gewerbeparks und der geplanten Wohnbebauung ausgegangen werden.

Hinsichtlich möglicher Fluglärm-Belastung werden für Rangsdorf nach den aktuellen Schallschutz-Untersuchungen zum Flughafen und dem Entwurf zur Lärmaktionsplanung, Teilaspekt Fluglärm im Umfeld des Flughafens Berlin-Schönefeld, weder die Grenzwerte noch die Auslöseschwellen für Lärmschutzmaßnahmen erreicht.

Bei der Beurteilung ist zunächst zu berücksichtigen, dass sich die weiter an der Straße Am Stadtweg gelegenen Siedlungsbereiche in den vergangenen Jahren störungsfrei entwickelt und etabliert haben.

Hiernach handelt es sich nicht um die Neuschaffung einer Konfliktsituation, sondern um die städtebauliche Ergänzung eines bestehenden Nebeneinanders. Dennoch ist in die Abwägung einzustellen, dass es infolge der festgesetzten Wohnbauflächen zu Ansiedelung kommen kann, die u. U. erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Geräusche aus Verkehren der DB und der BAB 10 ausgesetzt sind.

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung ist in Hinblick auf den Immissionsschutz durch den Trennungsgrundsatz konkretisiert. Es ist offensichtlich, dass vorliegend, sowie für weite Bereiche Rangsdorfs ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen – hier der Wohnnutzung- durch räumliche Trennung von den störenden Verkehren der DB und der BAB 10 nicht erreicht werden kann. Eine räumliche Trennung würde dazu führen, dass wesentliche Siedlungsbereiche der Gemeinde Rangsdorf der Entwicklung entzogen würden und eine erhebliche Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine angemessene Entwicklung der Gemeinde erforderlich wäre.

In der Abwägung ist weiter zu berücksichtigen ist, dass die Geräuschbelastung aus Verkehren der DB und der BAB 10 aufgrund der großräumigen Belastung durch aktive Maßnahmen nicht wirkungsvoll abgeschirmt werden kann.

Weiterhin ist einzustellen, dass eine Reduzierung des Lärms der Verkehre der DB und der BAB 10 in den WA möglich wäre, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) an der westlichen Plangebietsgrenze realisiert würden. Dadurch könne es zu Lärminderungen kommen. Dies würde jedoch zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Wohnqualität innerhalb des Gebietes führen.

	<p>In die Abwägung sind auch die Belange der privaten Grundstückseigentümer einzustellen, Das Interesse der Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke entsprechend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen nutzen zu können, gehört zu den abwägungserheblichen Belangen. Für die geplante Wohnbebauung liegen die Flächen in hervorragender innerörtlicher Lage, die anliegende verkehrliche und technische Erschließung sind realisiert worden. Die soziale sowie die Versorgungsinfrastruktur sind in Rangsdorf gesichert.</p> <p>In Abwägung der einzustellenden Belange ist festzustellen, dass es sich nicht um die Neuschaffung einer Konfliktsituation, sondern in Teilen um die städtebauliche sinnvolle Ergänzung eines bestehenden Nebeneinanders handelt, dass sich bislang störungsfrei entwickelte. Wenn ein ausreichender Schutz nicht durch räumliche Trennung erreicht werden kann, können nach §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen werden. Vorbeugend möglicher Beeinträchtigungen in den WA werden im Bebauungsplan für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sowie deren Lüftungseinrichtungen erhöhte Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, innerhalb der Aufenthaltsräume von Gebäuden gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. (planungsrechtliche Festsetzung 5.1. und 5.2.).</p> <p>Setzt man die verschiedenen betroffenen Belange in Verhältnis zueinander, entscheidet die Gemeinde Rangsdorf deshalb, die für die Ausweisung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet sprechenden Belange zu bevorzugen und die dagegensprechenden Belange des Lärmschutzes zurückzustellen. Es ist infolge der Planung nicht zu erwarten, dass diese zu Konflikten innerhalb dieser Gemengelage führt.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p>
<p>3. Flughafen Berlin Brandenburg GmbH Stellungnahme vom 08.06.2017</p> <p>Hinweise Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Schutz- und Planungszonen des Verkehrsflughafens und die daraus resultierenden Maßgaben zu berücksichtigen und einzuhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen (§18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Die daraus resultierenden Maßgaben sind zu beachten – Einhaltung der Maßgaben durch Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in die Begründung aufzunehmen. Die in der Stellungnahme gegebenen Informationen und Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Die entsprechenden Maßgaben und Rechtswirkungen können im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Es ergibt sich daraus keine Erforderlichkeit, die Planung zu ändern. Es ist künftig nicht zu befürchten, dass Bauwerke den Betrieb von Flugsicherungseinrichtungen stören.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p>

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>1. Landkreis Teltow-Fläming <u>1.8. Umweltamt</u> <u>1.8.1. Wasser, Boden, Abfall</u> Stellungnahme vom 23.05.2018</p> <p>Die in der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise wurden nicht aufgenommen und deshalb nochmals erneut wiedergegeben. Forderungen:</p> <p>Die westliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des Gewässers II. Ordnung „Löschegraben“. Die zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen des „Löschegraben“ erfolgen von der westlichen Gewässerseite aus. Die innerhalb der ausgewiesenen WA-Flächen gelegenen Bereiche der östlichen Böschungsseite sind zur Erhaltung der ökologischen Durchgängigkeit und zur Vermeidung von Erschwernissen bei der von Durchführung Gewässerunterhaltungsmaßnahmen von Einzäunungen, Bebauungen, Anpflanzungen und/oder Ablagerungen in einem Mindestabstand von zwei Metern ab der Böschungsoberkante freizuhalten.</p>	<p>Zum Zwecke der nachhaltigen Absicherung der erforderlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sowie der ökologischen Durchgängigkeit nach den rechtlichen und gesetzlichen Erfordernissen ist ein 2m-Freihalte-Streifen ab Böschungsoberkante planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung Die Planzeichnung ist zu ergänzen.</p>
<p>2. Landkreis Teltow-Fläming <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Stellungnahme vom 23.05.2018</p> <p>Einwendung: Die Versiegelung der im BP festgelegten Grundflächenzahlen (GRZ) kann jeweils um 50 % überschritten werden (2.8. Flächen zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen). Deshalb sind auch diese Flächen zu bilanzieren. Für diese Fläche wird lediglich ein Versiegelungsfaktor von 0,5 angenommen (vgl. Kapitel 2.2.4, Seite 30, Tabelle 3).</p> <p>Die Flächen der Nebenanlagen (Flächen, welche die GRZ um 50% überschreiten) wurden aufgrund der Festsetzung, dass sie im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (vgl. Kapitel 2.2.4, Seite 30), als Teilversiegelung bilanziert (Faktor 0,5). Auch diese Flächen sind als 100%ige Versiegelung anzusetzen, da auch diese Flächen komplett abgeschoben werden können und jegliches Bodengefüge und Bodenleben vollständig zerstört werden kann (selbst wenn sie Betonsteinpflaster versehen werden, welches wasser- und luftdurchlässig ist). Diese Flächen werden in der Regel mit entsprechendem Unterbau aus Schotter bzw. Recycling versehen. Der geplante Fugenteil kommt somit allenfalls dem Schutzgut Wasser entgegen (erhöhter Versickerungswert) - nicht jedoch dem Schutzgut Boden. Die Werte in Tabelle 3 (vgl. Kapitel 2.2.4, Seite 30) sind entsprechend zu korrigieren (statt bisher 455 m² -> 909 m² sowie statt bisher 224 m² -> 447 m²) - der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz ist demzufolge anzupassen (statt bisher 5.600 m² -> 6.297 m²) und auszugleichen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bilanzierung der Flächen der Nebenanlagen als Teilversiegelung (Faktor 0,5) wird seitens der UNB nicht zugestimmt. Die Bilanzierung wird geändert.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz</p>

<p>Hinweise: 1. In der Begründung des B-Planes werden in Kapitel 5.2. „Hinweise zum Vollzug der Vermeidungsmaßnahmen“ auf S. 14 folgende Auflagen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG formuliert:</p> <p>„Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit Hauptbrutzeit vom 15. März bis 30. Juni durchgeführt werden.</p> <p>Zauneidechenschutz: Sollte eine Baufeldberäumung bis 28.02.2019 erfolgt sein, ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten nicht zu rechnen. Bei einer Baufeldberäumung über diesen Termin hinaus ist die Fläche nochmals durch sachverständige Begehungen auf ein Vorkommen von eingewanderten Eidechsen zu überprüfen.“</p> <p>Diese Maßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt und werden als ausreichend angesehen., Es sollte zur Sicherung der Transparenz der Planung und um Informationsverluste zu vermeiden jedoch geprüft werden, ob diese Bauzeitenbeschränkung bzw. ggf. notwendigen Maßnahmen in Form von Hinweisen in die Planzeichnung aufgenommen werden können. In anderen B-Plan-Verfahren ist dies bereits erfolgt.</p> <p>2. Der §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB lässt zu, dass die Gemeinde den Ausgleich auch durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Flächen durchführt. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß §11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen BP abgeschlossen werden. Dies gilt auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum (Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist. Die Verträge sind noch nicht Bestandteil dieser Planunterlagen (liegen der UNB bisher nicht vor).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Bauzeitenregelung und zum Zauneidechenschutz auf die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird zur Regelung der Kompensation mit der UNB abgestimmt. Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen bedarf es der Eintragung einer Baulast in das Baulastverzeichnis der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Teltow-Fläming. Spätestens mit der Einreichung des ersten Bauantrages muss zumindest der Antrag auf Eintragung einer Baulast bei der Baubehörde und der UNB vorliegen. Der Antrag ist durch den Vorhabenträger, die HELMA Wohnungsbau GmbH zu stellen, die Gemeinde als Flächeneigentümer hat eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass die Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung in das Baulastenverzeichnis übernommen werden soll.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p>
<p>3. Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte Stellungnahme vom 19.04.2018</p> <p>Hinweise Die beplante Fläche grenzt an ein Gewässer der II. Ordnung, dem Löschegraben. Grundsätzlich gibt es aus der Sicht der Gewässerunterhaltung keine Einwände zum Bebauungsplan RA13-3. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen: 1. Der Graben wird nur einmal im Jahr von der gegenüber liegenden Seite (linke Seite in Fließrichtung) unterhalten (Mahd der Böschung, Räumung der Sohle).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Zwecke der nachhaltigen Absicherung der erforderlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sowie der ökologischen Durchgängigkeit des Löschegrabens nach den rechtlichen und gesetzlichen Erfordernissen ist ein 2m-Freihalte-Streifen ab Böschungsoberkante planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung Die Planzeichnung ist zu ergänzen.</p>

<p>2. auf der rechten Seite sind Zäune in dem Abstand zulässig, wie im angrenzenden Baugebiet (ca. 1m Böschungsoberkante).</p> <p>3. Einleitungen von Niederschlagswasser von den Grundstücken sind anzuzeigen.</p> <p>4. auf der rechten Seite des Grabens könnte nach Abstimmung mit dem Verband und der Gemeinde im Bereich der Böschung einzelnen Bäume gepflanzt werden.</p>	
<p>4. DB Services Immobilien GmbH Stellungnahme vom 16.05.2018</p> <p>Hinweis: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, auf eigene Kosten geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in der die zu erwartenden Immissionen prognostiziert und beurteilt werden und in dessen Ergebnis geeignete Festsetzungen (TF 5) zum Lärmschutz getroffen wurden.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p>

4. Begründung der Alternativenauswahl

Für die unmittelbar an der Straße Am Stadtweg gelegene und dreiseitig von Siedlungsbereichen umschlossene Plangebietsfläche ist anlassgebend durch den dringenden Wohnungsbedarf die bauliche Ergänzung durch Wohnungsbau beabsichtigt. Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Für die beabsichtigte neue städtebauliche Ordnung sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bislang brachliegende Fläche bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Plangebietsfläche bietet aufgrund ihrer Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen der Gemeinde Rangsdorf städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist, eingebunden in die im Siedlungsbereich vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet, innerörtliche Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Mit der Entwicklung der Fläche wird für diese eine neue städtebauliche Ordnung begründet.

Aus der örtlichen Lage und dem gegenwärtigen Zustand der Plangebietsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.