

**Bebauungsplan RA 22 - 1  
Rangsdorf-Center Seebadallee II**

**Gemeinde Rangsdorf**

**BEGRÜNDUNG**

Kock & Lünz GmbH  
Architekten und Ingenieure  
Friedrich-Ebert-Straße 33  
14469 Potsdam  
Tel. 0331 / 20 15 40  
Fax 0331/ 20 15 425  
eMail: info@kock-luenz.de

Stand: Dezember2012

Satzungsbeschluss

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass der Aufstellung</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Aufstellung	3
2.2	Verfahren, Umweltprüfung	5
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Größe	6
3.2	Vermessung	7
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse des Planungsgebietes</b>	<b>9</b>
5.1	Topographie und Boden	9
5.2	Vorhandene Bebauung	9
5.3	Altlasten	9
5.4	Denkmalwerte	9
5.5	Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB	9
<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan und städtebaulicher Entwurf</b>	<b>12</b>
6.1	Begründung des Geltungsbereichs	12
6.2	Art der baulichen Nutzung	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung	15
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5	Gestalterische Festsetzungen gemäß §81 BbgBO	17
<b>7.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>17</b>
7.1	Motorisierter Verkehr	17
7.2	Fußgänger und Radfahrer	18
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	18
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“ wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Im Plangebiet besteht derzeit Baurecht gemäß § 33 Abs. 1 bzw. § 34 BauGB.

## 2. Anlass der Aufstellung

### 2.1 Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 22-1 liegt zwischen der Seebadallee und dem Fontaneplatz unmittelbar westlich des Bahnhofs. Bis 2011 befand sich dort das Gebäude einer seit langem geschlossen ehemaligen Kaufhalle, hinzu kamen verschiedene teilweise verfallene Nebengebäude. Das Erscheinungsbild des Grundstücks, das den Eingangsbereich des Ortszentrums der Gemeinde Rangsdorf bildet, wurde als städtebaulicher Missstand empfunden.

Im November 2006 hat die Gemeindevertretung eine Handlungsrichtlinie zum Ausbau des Ortszentrums in Rangsdorf beschlossen (BV 180/06). Darin heißt es u.a.:

- *Die Gemeinde wird darauf hinwirken, dass öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie ein Verwaltungsgebäude der Gemeinde in der Seebadallee (...) errichtet werden.*
- *Die Gemeinde Rangsdorf fördert die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen in Bereich der Seebadallee wie z.B. Verkaufsläden (...). Die Gemeinde wird solche Einrichtungen baurechtlich unterstützen und gleichzeitig darauf achten, dass (...) unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte das Ortsbild gewahrt bleibt.*

Seit Mitte 2006 konkretisieren sich Überlegungen, das Plangebiet als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment in Verbindung mit einem neuen Rathausgebäude zu nutzen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde im Dezember 2006 das Bebauungsplanverfahren RA 22 „Rangsdorf-Center Seebadallee“ eingeleitet. Ziel war die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Anlagen für Verwaltungen“. Im südlichen Teil des Plangebiets an der Seebadallee sollte das neue Rathausgebäude entstehen, die Errichtung des Lebensmittelmarktes war auf dem nördlichen Teil

des Grundstücks vorgesehen. Der Bebauungsplan setzte entsprechende überbaubare Grundstücksflächen für die beiden Gebäude fest.

Der Bebauungsplan RA 22 wurde im Jahr 2010 beschlossen und anschließend genehmigt, jedoch nicht in Kraft gesetzt. Grund hierfür waren eigentumsrechtliche Schwierigkeiten. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des Rathauses erstreckt sich auf ein Flurstück, das später nicht erworben werden konnte. Dadurch konnte das Rathaus nicht innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden. Der Standort des Rathauses wurde infolge dessen um etwa 6,50 m nach Osten verschoben, die Baugenehmigung wurde auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt.

Die Planung des Lebensmittelmarktes entsprach hingegen weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans RA 22. Der Markt konnte auf Grundlage des Bebauungsplans gemäß § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt werden. Lediglich von zwei Festsetzungen ergaben sich Abweichungen:

- An der Ostfassade des Gebäudes ist ein Vordach entstanden, das die dort festgesetzte Baugrenze überschreitet,
- die Lage des an der westlichen Grundstücksgrenze realisierten Schallschutzes wurde gegenüber dem im B-Plan festgesetzten Verlauf geringfügig verschoben.

Der Lebensmittelmarkt und das Rathaus wurden inzwischen fertig gestellt und eröffnet.

Die Gemeinde Rangsdorf stellt den Bebauungsplan RA 22-1 neu auf, um das geltende Planrecht an die tatsächlich realisierte Bebauung anzupassen. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans RA 22 ergeben sich folgende Änderungen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs um das Flurstück 43. Durch den veränderten Standort des Rathausgebäudes ist die Festsetzung des Sondergebiets auf diesem Flurstück nicht mehr vollziehbar und auch nicht mehr erforderlich. Es soll dort zukünftig der § 34 BauGB gelten, d.h. eine Neubebauung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass sie sich in die Umgebung einfügt. Das Plangebiet verringert sich dadurch um 879 m<sup>2</sup>.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche des Rathauses an den realisierten Standort des Gebäudes
- Geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des Lebensmittelmarktes nach Osten, um das Vordach mit einzubeziehen
- Anpassung des Standortes der Lärmschutzwand an den realisierten Verlauf.

Darüber hinaus wird die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche für das Sondergebiet angepasst, da die bisherige Formulierung nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entspricht. Demnach ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze als Summe nicht zulässig. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Teltow-Fläming wird das Sondergebiet in zwei Teilbereiche – SO1 großflächiger Einzelhandel und SO2 Anlagen für Verwaltungen – aufgeteilt und die zulässige Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt. Die sich daraus ergebende maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt wie bisher 1.500 m<sup>2</sup>.

Schließlich wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mizurechnenden Anlage von 70% auf 90% erhöht. Es ergibt sich daraus eine GRZ einschließlich Überschreitung von 0,95. Diese Überschreitung war erforderlich, um die für Rathaus und Lebensmittelmarkt notwendigen Stellplätze und Verkehrsflächen auf dem nunmehr kleineren Grundstück herstellen zu können. Deshalb wird auch die grünordnerische Festsetzung Nr. 2 des B-Plans RA 22, wonach 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu bepflanzen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans RA 22-1. Es handelt sich jeweils um Anpassungen des Planungsrechts an die tatsächlich realisierte Bebauung.

Aufgrund der Verschiebung des Rathausgebäudes nach Osten wurde überprüft, ob das in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzte Bauschalldämmmaß für die Ostfassade des Rathauses noch ausreicht. Die Überprüfung ergab, dass die Festsetzung unverändert in den B-Plan RA 22-1 übernommen werden kann. Eine entsprechende schriftliche Stellungnahme des Gutachters liegt vor.

## **2.2 Verfahren, Umweltprüfung**

Der neu aufzustellende Bebauungsplan RA 22-1 liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 3.500 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Damit liegen insoweit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den Bebauungsplan die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten.

Die Anwendung des § 13a BauGB setzt schließlich voraus, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Einzelhandelsnutzung zum Zwecke der Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche beträgt etwa 2.300 m<sup>2</sup>. Gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für Einzelhandelsvorhaben ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn ein Bebauungsplan

aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Anhand des Ergebnisses dieser Vorprüfung wäre zu ermitteln, ob eine UVP-Pflicht besteht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans RA 22-1 begründet jedoch nicht die Zulässigkeit des Vorhabens. Das Einzelhandelsvorhaben, das eine UVP-Vorprüfpflicht bzw. ggf. die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen könnte, wurde bereits genehmigt und in Betrieb genommen. Die Genehmigung erfolgte auf Grundlage des planreifen Bebauungsplans RA 22 gemäß § 33 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan RA 22 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans RA 22-1 zur Einzelhandelsnutzung unterscheiden sich von denen des Bebauungsplans RA 22 nur insoweit, dass der Wortlaut der Festsetzung an die inzwischen ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts angepasst wird. Die zulässige Größenordnung der Verkaufsfläche (maximal 1.500 m<sup>2</sup>) bleibt unverändert. Der Bebauungsplan RA 22-1 hat darüber hinaus ausschließlich die Funktion, das Planrecht an die bereits realisierte Bebauung anzupassen. Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung dieses Bebauungsplans können daher ausgeschlossen werden.

Eine zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes RA 22-1 auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild enthält Kapitel 5.5 dieser Begründung.

Im September 2012 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, im Oktober 2012 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Auf Anregung des Planungsamtes beim Landkreis Teltow-Fläming wurden Ergänzungen der Begründung in den Kap. 5.5 und 6.3 vorgenommen. Weitere Änderungen der Planung waren nicht erforderlich.

Auf Grundlage des Entwurfes Stand Dezember 2012 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 und eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Anregungen oder Bedenken im Zuge dieser Beteiligung wurden nicht geäußert. Der Bebauungsplan RA 22-1 Stand Dezember 2012 soll im Juni 2013 als Satzung beschlossen werden.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Rangsdorf in zentraler Lage unmittelbar westlich des Bahnhofs.



und 4.9 (Grundsätze) zusammengefasst. In dem Ziel 4.7 Abs. 1 wird festgelegt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorbehaltlich der Regelung des Abs. 6 nur in zentralen Orten zulässig sind.

Der Abs. 6 ermöglicht die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb zentraler Orte, wenn das Vorhaben ganz oder überwiegend der Nahversorgung dient und in einem städtischen Kernbereich bzw. wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Der Nahversorgung dienen die Vorhaben dann, wenn die gesamte Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Voraussetzungen werden durch die Einzelhandelsnutzung sowohl hinsichtlich ihrer Lage (Ortszentrum) als auch der Größe der Verkaufsfläche (maximal 1.500 m<sup>2</sup>) und der zulässigen Sortimente (80% der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) erfüllt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans RA 22-1 wurde eine erneute Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. In ihrer landesplanerischen Stellungnahme von 24. September 2012 hat die GL bestätigt, dass der Planung keine landesplanerischen Ziele entgegenstehen.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt seit Mai 2012 über einen neuen Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet. Der neue FNP löst den alten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 ab, der zuletzt 2002 überarbeitet wurde.

Für das Ortszentrum bzw. den Bereich um die Seebadallee definiert der neue FNP u.a. folgende Ziele (Erläuterungsbericht S. 26/27):

- *Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung der Seebadallee und des Bereichs um den Bahnhof in Rangsdorf als gemeinsames Ortszentrum der neuen Gemeinde*
- *Sicherung der Versorgung der beiden Ortsteile und der Ortslage Rangsdorf mit Einzelhandel*
- *Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels und – Dienstleistungsbereichs an der Seebadallee als Zentrum für die neue Gemeinde Rangsdorf.*

Das Plangebiet wird im FNP als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan RA 22-1 entspricht den Zielen des neuen FNP und ist aus dessen Darstellungen entwickelt.

## **5. Bestandsanalyse des Planungsgebietes**

### **5.1 Topographie und Boden**

Die Gemeinde Rangsdorf liegt im Übergangsbereich zwischen der Teltow-Platte und der Nuthe-Notte-Niederung. Diese sind Bestandteil der Landschaft der Brandenburgischen Platten und Niederungen. Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch Grundmoränenflächen mit aufgesetzten Endmoränen und Urstromtälern. Das Plangebiet steigt nach Norden an, die Geländehöhen liegen zwischen ca. 40,30 m und ca. 42,50 m über DHHN.

Die Böden im Plangebiet bzw. für den Bereich nördlich der Seebadallee bestehen aus Tal- bzw. Dünensanden, südlich der Seebadallee finden sich Moormergel über Flusssanden (Angaben aus dem FNP). Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet durch die bereits in der Vergangenheit erfolgte Bebauung in ihrem Aufbau verändert worden sind (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen).

### **5.2 Vorhandene Bebauung**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Der nördliche Grundstücksteil ist mit einem Verbrauchermarkt bebaut, auf dem südlichen Grundstücksteil an der Seebadallee befindet sich das neue Rathaus der Gemeinde.

### **5.3 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten- bzw. Verdachtsflächen bekannt.

### **5.4 Denkmalwerte**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Auch Bodendenkmale sind zurzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bestandteile von Bodendenkmalen gefunden werden, sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten (Sofortige Einstellung der Bauarbeiten, Meldepflicht).

### **5.5 Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**

#### **Auswirkung der Planung auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Luft/Klima**

##### Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Rangsdorf. Es ist von Bebauung und Verkehrsflächen, geprägt und weitgehend versiegelt. Die Bedeutung des Plangebiets für Pflanzen und Tiere ist daher sehr gering. Durch den Bebauungsplan ergeben sich insoweit keine Veränderungen und keine weiteren Auswirkungen

auf die Schutzgüter Arten und Biotope. Zum Artenschutz vgl. Kap. 11.

### Boden

Zur Bodenstruktur im Plangebiet vgl. Kap. 5.1.

Der Bebauungsplan hat aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und Bodenversiegelung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da er im Verhältnis zur bereits vorhandenen bzw. im Entstehen befindlichen Bebauung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

### Wasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei 36,80m – 37,00 m über DHHN. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Entsprechend der hydrologischen Karte des Landschaftsplanes Rangsdorf liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen und sonstigen Veränderungen, die die Bodenoberfläche betreffen, als hoch bis sehr hoch einzustufen ist.

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung bzw. Versiegelung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit versickert werden, damit es dem lokalen Grundwasserhaushalt erhalten bleibt. Daher ist ein versickerungsfähiger Auf- und Unterbau der PKW-Stellflächen festgesetzt. Die Fahrflächen müssen aus Lärmschutzgründen mit ungefasten und eng verlegten Pflaster befestigt werden.

Im Bereich des Verbrauchermarktes wurde die Pflasterung dementsprechend ausgeführt (ungefaste Betonsteine). Im Bereich des Rathauses wurde ein glattes, eng verlegtes und wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster hergestellt.

### Luft/Klima

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C [BMUNR/UBA 1991].

Das regionale Klima der Teltow-Platte wird durch folgende Werte beschrieben [SCHULTZE 1955]:

Jahresmitteltemperatur	8,0 bis 9,5 °C
Temperaturmittel der Extremmonate	0,5 bis 0,5 °C im Januar 18,0 bis 19 °C im Juli
jährlicher Niederschlag	520 - 600 mm
Niederschlagsmengen der Monate	

April+Mai+Juni	140 - 155 mm
Juni+Juli+August	175 - 205 mm

Durch Bodenversiegelung wird in das Schutzgut Klima eingegriffen. Kaltluftentstehungsflächen werden reduziert und zusätzliche wärmespeichernde Oberflächen geschaffen. Durch Versiegelung wird der Boden in seiner Funktion als Retentions- und Anreicherungsraum für Niederschlagswasser beeinträchtigt. Da die Bebauung bzw. die Versiegelung bereits erfolgt sind, hat der Bebauungsplan RA 22-1 keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Zum Schutzgut Luft vgl. Ausführungen zur Luftqualität.

### **Auswirkung der Planung auf Landschaft und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortszentrums und dementsprechend baulich vorgeprägt. Es dient der Nahversorgung und der öffentlichen Verwaltung und hat keine Erholungsfunktion. Das neu errichtete dreigeschossige Rathausgebäude wird diesen Bereich zukünftig städtebaulich prägen. Fassaden von Rathaus und Verbrauchermarkt enthalten Anklänge an das ehemals auf dem Grundstück vorhandene Hotel „Rangsdorfer Hof“ aus den 1920er Jahren.

Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereiches sind Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu befürchten

### **Auswirkung der Planung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Rangsdorf. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Zülowniederung“, das östlich der Dresdner Bahn liegt. Auswirkungen auf dieses Gebiet können ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter**

Rathaus und Verbrauchermarkt sind publikumsintensive Nutzungen, die ein entsprechendes Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Belastungen nach sich ziehen. Allerdings liegt das Plangebiet inmitten des Ortszentrums in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs und ist daher für entsprechende Nutzungen prädestiniert. Weder Verbrauchermarkt noch Rathaus lassen relevante Auswirkungen auf den Menschen oder dessen Gesundheit befürchten. Ebenso wenig sind Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter erkennbar.

### **Vermeidung von Emissionen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sachgerechter Umfang mit Abfällen**

Weder Verbrauchermarkt noch Rathaus sind besonders emissionsträchtige Nutzungen. Belastungen ergeben sich durch

verkehrsbedingte Emissionen (Stellplatz), relevante Auswirkungen auf die Luftqualität sind aber nicht zu erwarten. Bezüglich Abfälle wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen (insbesondere Kreislaufwirtschaftsgesetz).

### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energien**

Rathaus und Lebensmittelmarkt verfügen jeweils über eine Heizungsanlage, die dem neuesten Stand der Technik entspricht und entsprechend sparsame Verbrauchskennziffern aufweist.

### **Darstellung in Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Abwasser, Abfall- und Emissionsrechts**

Der Landschaftsplan Rangsdorf stellt das Plangebiet als „Sondernutzungsgebiet“ dar. Zusätzlich genannt werden die Ziele „Mindestdurchgrünung“ und gliedernde Baumplantungen.

Diesen Zielen wird durch die festgesetzte Stellplatzbegrünung (ein Laubbaum für je fünf Stellplätze) entsprochen.

### **Wechselwirkungen**

Aufgrund der insgesamt geringen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

## **6. Bebauungsplan und städtebaulicher Entwurf**

### **6.1 Begründung des Geltungsbereichs**

Der Bebauungsplan umfasst einen etwa 7.000 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich. Auf Grundlage des beschlossenen, jedoch nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans RA 22 „Rangsdorf-Center Seebadallee“ wurde im nördlichen Teil des Plangebiets gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment und integriertem Café/Backwarenverkauf errichtet. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks an der Seebadallee befindet sich das neue Rathaus der Gemeinde. Dieses wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Zwischen beiden Gebäuden befinden sich die Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung und für das Rathaus.

Aufgrund eigentumsrechtlicher Schwierigkeiten musste das Baufeld für das Rathaus so verschoben werden, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 22 gelegene Flurstück 43 für die Umsetzung des Vorhabens nicht in Anspruch genommen wird. Demzufolge ist die nach dem B-Plan RA 22 vorgesehene Sondergebietsfestsetzung nicht mehr vollziehbar und nicht mehr erforderlich. Dieses Flurstück ist daher nicht mehr Bestandteil des neu aufgestellten B-Plans RA 22-1.

Zukünftig gilt auf dem Flurstück 43 wieder § 34 BauGB. Da es im Ortszentrum liegt, sind die im B-Plan RA 22 vorgesehenen

Nutzungen – Einzelhandel, Anlagen für Verwaltungen, Schank und Speisewirtschaften (derzeitige Nutzung), Räume für freie Berufe, Ausnahmen für Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – auch gemäß § 34 BauGB zulässig. Nicht zulässig ist großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Da das Flurstück jedoch nur 879 m<sup>2</sup> umfasst, wäre in Anbetracht der im Bebauungsplan RA 22 festgesetzten GFZ von 0,8 die Realisierung einer Geschossfläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup> ohnehin nicht möglich. Insgesamt ergibt sich keine Einschränkung der möglichen Grundstücksnutzung, vielmehr ist dort zukünftig ein breiteres Spektrum an Nutzungen zulässig, als dies nach dem Bebauungsplan RA 22 der Fall gewesen wäre.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan RA 22 sollte ein einheitliches Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Anlagen für Verwaltung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung hatte folgenden Wortlaut:

*Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Anlagen für Verwaltungen: Im Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:*

1. *Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von in der Summe maximal 1.500 m<sup>2</sup>. Zulässige Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Auf maximal 20% der zulässigen Verkaufsfläche sind andere Sortimente zulässig.*
2. *Anlagen für Verwaltungen mit einer Geschossfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup>*
3. *Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von maximal 250 m<sup>2</sup>*
4. *Räume für freie Berufe.*

*Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.*

Am 3. April 2008 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze aufgrund fehlender Rechtsgrundlage unzulässig ist. Das Gericht verweist insbesondere auf die Gefahr des „Windhundprinzips“: Das erste Vorhaben schöpft bereits die gesamte zulässige Verkaufsfläche aus, für weitere Vorhaben steht dann keine Verkaufsfläche mehr zur Verfügung.

Aus diesem Grund wurde diese Festsetzung in Abstimmung mit dem Bauverwaltungsamt des Landkreises Teltow-Fläming neu gefasst. Die SO-Fläche wird im Bebauungsplan RA 22-1 in zwei Sondergebiete (SO1 und SO2) aufgeteilt. Die Festsetzung lautet folgendermaßen:

## 1. Sondergebiete SO1 und SO2

1.1 In dem mit SO1 bezeichneten Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,3 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Zulässige Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke, auf maximal 20% der zulässigen Verkaufsfläche sind andere Sortimente zulässig.

2. Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von maximal 0,05 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

3. Räume für freie Berufe.

1.2 In dem mit SO2 bezeichneten Sondergebiet Zweckbestimmung Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen für Verwaltungen.

1.3 In den mit SO1 und SO2 bezeichneten Sondergebieten sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Mit der nun festgesetzten Beschränkung der Verkaufsfläche auf 0,3 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche nicht bezogen auf das gesamte Plangebiet, sondern auf die jeweils zum Baugrundstück gehörende Grundstücksfläche festgesetzt. Damit kann je Vorhaben nur so viel Verkaufsfläche realisiert werden, wie es die dazugehörige Grundstücksfläche zulässt. Die als SO1 festgesetzte Fläche umfasst insgesamt 5.000 m<sup>2</sup>, so dass ein Vorhabenträger, der über das gesamte Fläche verfügt, maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisieren kann. Dies entspricht der im Bebauungsplan RA 22 vorgesehenen Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche.

Die Festsetzungen über die zulässigen Sortimente bleiben gegenüber dem Bebauungsplan RA 22 unverändert. Sie stellen insbesondere sicher, dass die Einzelhandelsnutzungen entsprechend den landesplanerischen Vorgaben und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde überwiegend der Nahversorgung dient. Auf 20% der zulässigen Verkaufsfläche sind andere Sortimente zulässig. Damit sind solche Sortimente gemeint, die in einem Supermarkt mit Vollsortiment neben Lebensmitteln üblicherweise verkauft werden: Drogeriewaren und Hygieneartikel, ein Grundsortiment an Haushaltsgegenstände, Zeitungen und Zeitschriften etc. Die Festsetzung ermöglicht zudem, einzelne Sortimente, z.B. Backwaren oder Zeitungen, in räumlich getrennten, ggf. auch unabhängig geführten Verkaufseinheiten anzubieten. In dem realisierten Einzelhandelsbetrieb befindet sich vorgelagert ein separater Backwarenverkauf mit Café.

Im Sondergebiet SO1 sind darüber hinaus zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von 0,05 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, dies entspricht angesichts der Gesamtfläche des SO1 von 5.000 m<sup>2</sup> wiederum der bisher festgesetzten maximalen Geschossfläche von 250 m<sup>2</sup>.

Schank und Speisewirtschaften unterstützen die Funktion des Bereiches als Bestandteil des Ortszentrums und dienen damit den städtebaulichen Zielen. Eine Gaststätte soll im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes eingerichtet werden.

- Räume für freie Berufe

Hierdurch soll insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, Arztpraxen anzusiedeln. Dies entspricht der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde.

In dem Sondergebiet SO2 sind Anlagen für Verwaltungen zulässig. Dort wurde inzwischen das Rathaus errichtet.

Auf die im B-Plan RA 22 festgesetzte Beschränkung der zulässigen Geschossfläche kann verzichtet werden, weil die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der auf das Sondergebiet SO2 bezogene GFZ die Geschossfläche im ausreichenden Maße definieren.

In beiden Sondergebieten sind jeweils Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Diese sind derzeit noch nicht vorhanden. Das Plangebiet soll jedoch offen bleiben für spätere, derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen. Die genannten Nutzungen entsprechen der zentralen Lage des Plangebiets und bilden eine Ergänzung insbesondere im Hinblick auf das Rathaus (Soziales, Kultur).

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit Ausnahme der GFZ gegenüber den Festsetzungen, die im Bebauungsplan RA 22 vorgesehen waren, unverändert. Es wird durch Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und eine maximal zulässige Baukörperhöhe definiert. Festgesetzt sind eine GRZ von 0,5, I bzw. III Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe (H) von 7,50 m für den Lebensmittelmarkt und von 12 m für das Rathausgebäude. In einen Teilbereich des Lebensmittelmarktes von etwa 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein zweites Geschoss zulässig, die Gebäudehöhe beträgt dort 11 m. In diesem zweiten Geschoss sind Flächen für ergänzende Nutzungen (Arztpraxis, Gastronomie) vorgesehen.

Die GFZ wird an die Aufteilung der Sondergebiete in die Teilflächen SO1 und SO2 angepasst. Im Bebauungsplan RA 22 galt für das einheitliche Sondergebiet eine Gesamt-GFZ von 0,8. Nunmehr gilt für das SO 1 eine GFZ von 0,6, für das Rathausgrundstück beträgt die GFZ 1,2. Beide Werte entsprechen

der Geschossfläche der realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Gebäude. Die Größenordnung der bezogen auf das gesamte Plangebiet zulässigen Geschossfläche bleibt weitgehend identisch.

Die GRZ von 0,5 ist für die Hauptgebäude ausreichend. Nicht ausreichend ist die in § 19 BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 50% für diejenigen Nebenanlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Dies sind insbesondere die Stellplätze mit ihren Zufahrten, hinzu kommen die ebenfalls befestigten Erschließungsflächen (Umfahrung, Anlieferung). Um den dafür notwendigen Spielraum zu schaffen, darf die GRZ um 90% überschritten werden, dadurch ergibt sich eine zulässige GRZ von 0,95. Mit dieser Festsetzung weicht die Gemeinde von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO in zweifacher Hinsicht ab, denn diese sieht neben der Überschreitungsmöglichkeit von 50% eine Kappungsgrenze von 0,8 vor. Die Gemeinden werden jedoch dazu ermächtigt, abweichende Festsetzungen zu treffen.

Von dieser Möglichkeit hier Gebrauch gemacht, weil sowohl Verbrauchermarkt als auch Rathaus publikumsintensive Nutzungen sind, die eine große Stellplatzfläche beanspruchen. Dazu kommt der Bedarf für die Bewegungsflächen der Lieferfahrzeuge des Verbrauchermarktes. Durch die Reduzierung der Gesamtfläche des B-Plangebietes um das Flurstück 43 der Flur 10, d.h. um 879 m<sup>2</sup>, steht im B-Plan 22-1 für Nebenanlagen weniger Fläche zur Verfügung als dies zuvor im B-Plan RA 22 der Fall war. Auf dieser verringerten Fläche waren die erforderlichen Nutzungen unterzubringen. Das war nur unter Ausnutzung der Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ/GFZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO möglich. Die Einhaltung der GFZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hätte eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zur Folge.

Der Bauantrag für das Rathaus wurde gem. § 34 BauGB geprüft und genehmigt und der Bauantrag für den Markt gem. § 33 BauGB. Beide Gebäude wurden bereits errichtet und werden einschl. der Nebenanlagen genutzt. Die Gemeinde macht daher im B-Plan-Verfahren von der Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ/GFZ in dem Umfang Gebrauch, in dem die Bebauung bereits erfolgt ist. Damit wird das Planrecht der genehmigten und tatsächlich realisierten Bebauung angepasst.

Auch im B-Plan RA 22 war eine entsprechende Regelung vorgesehen, es sollte eine Überschreitung um 70% bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig sein. Da sich diese Überschreitung auf ein 879 m<sup>2</sup> größeres Plangebiet bezog, bleibt die versiegelbare Fläche in der Summe nahezu unverändert.

#### **6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Festgesetzt werden zwei Baufenster, die die Standorte von Rathaus und Lebensmittelmarkt definieren. Sie werden gegenüber den im Bebauungsplan RA 22 vorgesehenen Festsetzungen an die Standflächen der inzwischen realisierten Gebäude angepasst.

Für den Lebensmittelmarkt bedeutet dies eine geringfügige Erweiterung in östliche Richtung (Einbeziehung des dort errichteten Vordachs). Die überbaubare Grundstücksfläche des Rathauses wird hingegen deutlich verringert und um etwa 6,5m nach Osten verschoben.

Das grundlegende städtebauliche Ziel der Gebäudeanordnung - beide Gebäude fassen die Stellplatzfläche platzartig ein - wurde inzwischen umgesetzt bzw. befindet sich in der Umsetzung. Der Standort des Rathauses im südlichen Teil des Grundstücks an der Seebadallee entspricht dessen städtebaulicher Bedeutung. Die Anordnung der Stellplatzfläche erleichtert zudem Kunden und Besuchern die Orientierung.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen Gebäude in beliebiger Länge errichtet werden. Der Abstand der Baugrenze des Rathauses zum westlich gelegenen Flurstück 43 beträgt 5m. Die nach der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

## **6.5 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BbgBO**

Es wird eine Höhenbegrenzung für Werbeanlagen festgesetzt. Diese dürfen eine Höhe von maximal 6,50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung bildet einen sinnvollen Kompromiss zwischen den Belangen des Ortsbildes und der Notwendigkeit insbesondere des Lebensmittelmarktes, für sein Angebot zu werben.

Diese Festsetzung bleibt gegenüber dem Bebauungsplan RA 22 unverändert.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

### **7.1 Motorisierter Verkehr**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Rangsdorf am östlichen Ende der Seebadallee westlich des Bahnhofs. Es grenzt an seiner Nord-, Ost- und Südseite unmittelbar an Verkehrsflächen. An der Nordseite liegt der Fontaneplatz, der überwiegend als Parkplatz genutzt wird (Bahnhofsnahe).

Der Kundenverkehr wird damit unmittelbar hinter dem Bahnübergang (bzw. der zukünftigen Unterführung) abgefangen und berührt die Seebadallee kaum. Die gegenüberliegende Straßenseite der Goethestraße ist unbebaut, dort befindet sich zurzeit ein kleines Wäldchen. Dieses Wäldchen wird zukünftig von der geplanten Bahnstationsunterführung in Anspruch genommen. Hinter dem Wäldchen liegt der Bahnhof. Störepfindliche Nachbarschaft ist somit an der Ostseite nicht vorhanden. Darüber hinaus ist die Goethestraße breit genug, den Erschließungsverkehr des Grundstücks auszunehmen.

Die gemeinsame Grundstückszufahrt für Lebensmittelmarkt und Rathaus ist an der Ostseite des Grundstücks (Goethestraße) angeordnet, ebenfalls von der Ostseite erfolgt die Anlieferung über eine Rampe an der Gebäuderückseite. Die Seebadallee wurde 2008/2009 ausgebaut. Südlich des Plangebiets wurden öffentliche Parkhöfen angeordnet, die von einer unmittelbar an der Plangebietsgrenze verlaufenden 3 m breiten Fahrgasse angefahren werden. Der Knotenpunkt zwischen der zukünftigen Unterführung, der Goethestraße und Seebadallee wurde als Kreisverkehr umgestaltet.

## 7.2 Fußgänger und Radfahrer

Durch die Lage in der Ortsmitte lässt sich das Plangebiet sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer gut erreichen. Die zentrale Lage ist ein wesentlicher städtebaulicher Grund für das Vorhaben, das vor allem die Nahversorgung verbessern soll.

## 7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben liegt unmittelbar neben dem Bahnhof, der von zwei Regionalexpresslinien bedient wird (RE 3 von Elsterwerda in Richtung Berlin und weiter Richtung Stralsund, RE 7 aus Wünsdorf über Flughafen Schönefeld und die Berliner Stadtbahn nach Belzig / Dessau). Der Bahnhof Rangsdorf wird darüber hinaus von drei Buslinien bedient. Die Anbindung ist damit außerordentlich gut. Vor 1961 verkehrte auch die Berliner S-Bahn bis Rangsdorf, zurzeit ist Blankenfelde Endstation. Ob eine Verlängerung erfolgt, ist nicht abschließend entschieden.

## 8. Immissionsschutz

Vom Lebensmittelmarkt (Anlieferung, Kühlaggregate etc.) sowie insbesondere von den Stellplätzen gehen **Lärmemissionen** aus, die durch ein Lärmgutachten untersucht worden sind, das im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans RA 22 erarbeitet wurde. Gegenstand dieses Gutachtens sind auch die auf das Plangebiet einwirkenden **Lärmimmissionen**: Straßenverkehrslärm und die Dresdner Bahn bzw. der benachbarte Bahnhof. Die Aussagen dieses Gutachtens haben weiterhin Gültigkeit.

Emissionen:

Die Umgebung des Plangebiets ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete unter den folgenden Voraussetzungen eingehalten werden:

1. Die Fahrflächen des Parkplatzes sind mit einer Asphaltdecke oder einem glatten eng verlegten ungefasten Pflaster zu versehen.

2. An der Westseite des Parkplatzes ist zwischen dem Rathaus und dem Verbrauchermarkt eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand kann reflektierend ausgeführt werden.
3. Die Laderampe des Verbrauchermarktes ist zum Fontaneplatz hin durch eine mindestens 2,5 m hohe und mindestens 6 m lange Wand abzuschirmen. Die Wand muss die gesamte Laderampe über die Heckklappe der Lkw hinaus abschirmen.
4. Die außen angebrachten Kühlaggregate und Lüftungseinrichtungen des Verbrauchermarktes dürfen einen Schalleistungspegel von 65 dB(A) nicht überschreiten. Werden die Aggregate an anderer Stelle als im Bereich der Laderampe angebracht, müssen die Immissionen der Aggregate den nächtlichen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort um mindestens 10 dB unterschreiten.

Das Gutachten legt ferner eine Geschossfläche für Gastronomie von maximal 250 m<sup>2</sup> zugrunde.

Die Empfehlung 2. ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, die Geschossfläche der Gastronomie wird auf maximal 250 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Empfehlungen 1., 3. und 4. wurden Bestandteil der Genehmigung des Lebensmittelmarktes.

Die Lärmschutzwand wurde inzwischen realisiert. Aufgrund des veränderten Grundstückszuschnitts (ohne das Flurstück 43) ergibt sich ein leicht veränderter Verlauf, der in den Bebauungsplan RA 22-1 übernommen wird.

Immissionen:

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm ist es erforderlich, für das Rathausgebäude passiven Schallschutz in Form von Bauschalldämm-Maßen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festzusetzen. Wegen der zulässigen Nutzungen durch freie Berufe (vorgesehen ggf. im OG des Lebensmittelmarktes) wurden ergänzend Bauschalldämm-Maße auch für dieses Gebäude festgesetzt. Die DIN 4109 wird im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf zur Einsicht bereit gehalten.

Folgende Schalldämm-Maße sind erforderlich:

<b>Fassade</b>	<b>Büros</b>
	Schalldämm-Maß (dB) $R'_w$
Rathaus Ost	35
Rathaus Süd	35
Einkaufsmarkt EG Nord	35
Einkaufsmarkt EG Ost	40
Einkaufsmarkt 1. OG Nord	35
Einkaufsmarkt 1. OG Ost	40
Einkaufsmarkt 1. OG Süd	35

*Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen  $R'_w$  handelt es sich um Bauschalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109.*

Diese Bauschalldämm-Maße wurden - in redaktionell leicht veränderter Form - in den Bebauungsplan RA 22 übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans RA 22-1 wurden die Schalldämmmaße für die Ostfassade des Rathauses überprüft, weil diese etwa 6,5m dichter an die Schallquelle (insbesondere Eisenbahn) heranrückt. Die Prüfung ergab, dass die Festsetzung unverändert bleiben kann. Eine entsprechende schriftliche Stellungnahme des Schallgutachters liegt vor.

## **9. Technische Infrastruktur**

Das Grundstück liegt im Siedlungszusammenhang und ist voll erschlossen. Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Im Rahmen einer Baugrundstellungnahme wurde nachgewiesen, dass dies technisch möglich ist. Für die PKW-Stellflächen wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vorgeschrieben (grünordnerische Festsetzung Nr. 2).

## **10. Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen dieses B-Planes erfüllen ausschließlich eine städtebauliche Funktion, indem sie das Vorhaben gestalterisch aufwerten. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans RA 22-1 zulässig war bzw. stattgefunden hat. Ein Ausgleichserfordernis würde darüber hinaus aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfallen. Belange des Naturhaushalts sind durch den Bebauungsplan RA 22-1 insgesamt nicht betroffen

Es werden zwei grünordnerische Festsetzungen getroffen:

1. Für je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

Diese Festsetzung bewirkt angesichts der hohen Anzahl notwendiger Stellplätze, dass die Stellplatzfläche durch die Bäume gegliedert und aufgelockert wird und dadurch ein wesentlich attraktiveres Erscheinungsbild erhält. Darüber hinaus spenden die Bäume im Sommer Schatten. Die Pflanzqualität Hochstamm und der Mindeststammumfang wurden eingefügt, um das Erscheinungsbild der Gesamtanlage zu verbessern. Die Pflanzbeete sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden. Es sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden, weil dies ortsbildgerecht ist und einheimische Gehölze bessere Lebensbedingungen für die sie besiedelnden Arten bieten.

2. Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit versickert werden, damit es dem lokalen Grundwas-

serhaushalt erhalten bleibt. Um dies zu erleichtern, wird ein versickerungsfähiger Auf- und Unterbau der PKW-Stellflächen vorgeschrieben. Für die Fahrflächen gilt dies aus Lärmschutzgründen nicht, diese sind mit einer Asphaltdecke oder einem glatten eng verlegten ungefasten Pflaster zu versehen (vgl. Kap. 8).

Die im Bebauungsplan RA 22 vorgesehene Festsetzung, dass 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu bepflanzen sind, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans RA 22-1. Sie war bei der Realisierung der Bebauung aufgrund der Änderung des Plangebiets und der Flächenbedarfe für Stellplätze nicht umsetzbar. Unter Beachtung der zentralen Lage, der vorrangigen Funktion der Bebauung für die Nahversorgung und der guten Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad wurde bei der Bebauung bereits einer Reduzierung der geforderten Stellplätze zugestimmt. Durch die dennoch erforderliche Überschreitung der GRZ, siehe Kap. 6.3, kann die Festsetzung zur Bepflanzung von 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche aus dem B-Plan RA 22 nicht mehr realisiert werden. Es werden jedoch alle verfügbaren Flächen im B-Plan-Gebiet begrünt und bepflanzt, zudem erfolgte eine teilweise Dachbegrünung des Verbrauchermarktes.

Durch die grünordnerische Festsetzung Nr. 1 ist die Durchgrünung der Stellplatzbereiche gesichert. Da sich östlich der Goethestraße das Wäldchen befindet und nach der Beseitigung des Bahnüberganges die Flächen in diesem Bereich als Ausgleichsflächen bepflanzt werden, der nördlich angrenzende Fontaneplatz mit Bäumen bestanden ist und auch in der Seebadallee große Straßenbäume vorhanden sind, bleibt der durchgrünte Charakter des Gebietes auch bei Wegfall der Festsetzung zur Bepflanzung von 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bewahrt.“

## **11. Artenschutz**

Aufgrund der seinerzeit vorhandene Nistplätze sowie der vorgefundenen potentiellen Lebensräume für Fledermäuse im Plangebiet (ungenutzte Gebäude) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans RA 22 im Jahr 2007 ein Artenschutzgutachten erstellt. Vorgeschlagen wurden zum einen Minderungsmaßnahmen (dies betraf insbesondere die Durchführung von Fäll- und Abbrucharbeiten außerhalb bestimmter Monate) und Kompensationsmaßnahmen (Anlage neuer Nistplätze im Verhältnis 1:1,5, Qualifizierung neuer Fledermaus-Winterquartiere in Rangsdorf). Die Durchführung der Maßnahmen wurde im Rahmen der Abbruchgenehmigung bzw. mittels vertraglicher Vereinbarungen sichergestellt. Die Bebauung ist inzwischen fertig gestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans RA 22-1 sind Belange des Artenschutzes nicht betroffen.

## 12. Flächenbilanz

Die Festsetzungen des B-Planes ergeben die folgende Flächenbilanz.

<b>Gesamtfläche des Plangebietes:</b>	<b>ca. 7. 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
<b>davon Bauland (SO-Gebiet)</b>	<b>ca. 7. 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>