

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**  
**zum Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“**  
**der Gemeinde Rangsdorf**

**1. Ziele des Bebauungsplans:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ hat die Gemeinde Rangsdorf insbesondere die folgenden drei Planungsziele verfolgt:

- **Herstellung einer leistungsfähigen Straßenanbindung zu dem südlich der Ortslage Rangsdorf gelegenen Bahnübergang an der Pramtdorfer Straße.**

Damit soll die Unterführung der Bahn in der Ortsmitte östlich der Seebadallee entlastet werden. Gleichzeitig wird die „Sackgassensituation“ der Ortsteile westlich der Bahn, die zurzeit für den motorisierten Verkehr nur über die Seebadallee zu erreichen sind, aufgehoben. Diese Situation ist auf die Dauer nicht tragbar, weil im Havariefall im Tunnelbereich der westliche Teil Rangsdorfs von Rettungs- und Notverkehren nicht erreicht werden kann. Um den Verkehr innerhalb des Siedlungsbereiches westlich der Bahn besser zu verteilen und die Seebadallee als Durchgangsstraße zu entlasten, sollen die beiden Bahnübergänge durch eine unmittelbar westlich der Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße, den „Nord-Süd-Verbinder“, miteinander verbunden werden. Der Bebauungsplan soll das für diese Straße erforderliche Baurecht schaffen.

- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen „Bücker-Flugzeugwerke“**

Im Süden der Gemarkung Rangsdorf, unmittelbar westlich der Trasse des Nord-Süd-Verbinders“, liegt der ehemalige Sportflughafen Rangsdorf, eine Konversionsfläche, an dessen nördlicher Grenze sich die in den 1930er Jahren gegründeten und bis 1945 betriebenen Bücker-Flugzeugwerke befinden. Die Werksgebäude stehen unter Denkmalschutz. Große Teile des Werksgeländes wurden privat erworben und werden nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instandgesetzt. Das ehemalige Werksgelände wird in das Plangebiet einbezogen, um die Nachnutzung der Gebäudesubstanz planungsrechtlich zu sichern.

- **Sicherung einer Anbindung des südwestlichen Siedlungsbereiches Rangsdorfs an den „Nord-Süd-Verbinder“**

Eine Anbindung des südwestlichen Siedlungsbereiches Rangsdorfs an den „Nord-Süd-Verbinder“ soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Trasse dieser Anbindung mit der vorläufigen Bezeichnung „Ost-West-Verbinder“ zweigt Richtung Westen von dem „Nord-Süd-Verbinder“ ab und trifft dort auf das denkmalgeschützte Flugfeld. Die weitere Trassierung der Straße kann erst im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen in diesem Bereich erfolgen. Der Trassenverlauf wurde im Rahmen des Verfahrens mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

**2. Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nord-Süd-Verbinder“ beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte als Einwohnerversammlung am 16.09.2008, die Träger öffentlicher Belange wurden im Dezember 2008 / Januar 2009 frühzeitig beteiligt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.Juli 2010 gefasst. Die Auslegung erfolgte vom 26.07.2010 bis zum 27.08.2010. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, des Denkmalschutzes und der Bahn erfolgten langwierige Abstimmungen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde erneut vom 28.07.2011 bis zum 29.08.2011 und nach nochmaliger Planänderung vom 15.11.2011 bis zum 16.12.2011 öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange wurden jeweils parallel erneut beteiligt. Nach der dritten öffentlichen

Auslegung lagen die Voraussetzungen vor, den Satzungsbeschluss zu fassen. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindevertretung am 01. Juni 2016.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan RA 23 wurde gemäß § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Untersucht wurden die Auswirkungen des „Nord-Süd-Verbinders“ auf die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete (Schutzgut Mensch), auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotope, auf Landschaftsbild und Erholung, Kultur und Sachgüter. Umfassend untersucht wurden außerdem mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten.

Festzustellen ist, dass das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung der Umgebung hat (**Schutzgut Mensch**). Auswirkungen hat die Planung auf die Anwohner an der Pramsdorfer Straße, dort kommt es durch den Bau des Nord-Süd-Verbinders zu einem steigenden Verkehrsaufkommen und dadurch zu einem deutlichen Anstieg der Lärmpegel. Die prognostizierten Lärmbelastungen tagsüber und nachts bewegen sich in der Größenordnung, die nach der 16. BImSchV in Mischgebieten hingenommen werden müssen, ohne dass Anspruch auf Schallschutz besteht. Da die Wohnnutzungen in der Pramsdorfer Straße im Mischgebiet liegen, in dem eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist, werden diese Belastungen im Rahmen der Gesamtabwägung als vertretbar angesehen

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung von ca. 2,08 ha hat Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft**.

**Schutzgut Boden:** Durch die Versiegelung wird Boden dem Naturhaushalt entzogen. Entsiegelungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass an der Westseite des Nord-Süd-Verbinders sowie an der nördlichen Grenze des Plangebiets insgesamt 282 heimische Bäume anzupflanzen sind. Eine Liste potentiell geeigneter Arten ist der Begründung beigefügt. Der Ausgleich erfolgt darüber hinaus durch eine Heckenpflanzung außerhalb des Plangebiets (etwa 0,12 ha Fläche, damit Aufwertung von etwa 0,69 ha bisheriger Intensivackerfläche zu zukünftiger Grünfläche), zudem können die unversiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen.

**Schutzgut Wasser:** Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Eine entsprechende Regelung enthält auch die Niederschlagswasserentsorgungs-Satzung der Gemeinde. Um dies zu erleichtern, wird zudem ein versickerungsfähiger Aufbau für Stellplätze und Gehwege auf privaten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

**Schutzgut Klima / Luft:** Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft erfolgt ebenfalls durch die Versiegelung von ca. 2,08 ha Fläche. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Boden (Anpflanzen von 282 Bäumen, Aufwertung von Flächen, Pflanzen einer Hecke außerhalb des Plangebiets). Die Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Klima erfolgt durch die teilweise Verschattung befestigter Flächen mithilfe der zu pflanzenden Straßenbäume. Die Wärmespeicherkapazität der betreffenden Flächen wird auf diese Weise verringert. Auch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort dient der Eingriffsminderung.

**Schutzgut Landschaftsbild:** Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Parallelführung mit der Bahntrasse der „Dresdner Bahn“ und der Tatsache, dass weitgehend der vorhandene Gebäudebestand gesichert wird, gering. Als Ausgleich des Eingriffes dienen die oben bereits genannten Neupflanzungen von Bäumen.

**Schutzgut Kultur und Sachgüter:** Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**Artenschutz:** Es sind im Rahmen der jeweiligen, dem Bebauungsplan folgenden Genehmigungsverfahren verschiedene artbezogene Schutzmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese Maßnahmen betreffen Vögel, den Fischotter, Fledermäuse, Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie Amphibien. Sie werden in Kap. 2.3.2.1 des Umweltberichts im Einzelnen erläutert, auf eine Darstellung wird an dieser Stelle verzichtet.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ihre Berücksichtigung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.09.2008 als Erörterungsveranstaltung. Die anwesenden Bürger äußerten keine Bedenken gegen die Planung. Es wurde angeregt, im Bereich der ehemaligen Werkshallen Wohngebäude zu errichten. Den Bürgern wurde erläutert, dass dies aus denkmalpflegerischen Gründen (notwendige Erhaltung der Hallengebäude) und aufgrund der Lärmbelastung durch die Dresdner Bahn vermutlich nicht möglich ist.

Im Rahmen der zweiten und dritten öffentlichen Auslegung äußerte sich ein Bürger, der sich gegen die vorgesehene Festsetzung eines Gehrechts für die Öffentlichkeit auf der Privatstraße aussprach, die in Fortsetzung der Walter-Rathenau-Straße festgesetzt ist. Der Anregung wurde entsprochen, auf das Gehrecht wurde verzichtet.

#### **5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden insbesondere die folgenden Punkte vorgebracht:

1. Landesumweltamt / Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Belange des Immissionsschutzes
  - Forderung nach einem Schallgutachten

Dieser Forderung wurde entsprochen. Das Gutachten wurde erarbeitet, die Empfehlungen des Gutachtens wurden im B-Plan festgesetzt (insbesondere passiver Schallschutz im Hinblick auf den Lärm der Eisenbahn

2. Deutsche Bahn und Eisenbahnbundesamt : Belange des Eisenbahnbetriebs
  - Forderung nach einem Verzicht der Überplanung von Bahnflächen

Dieser Forderung wurde entsprochen.

- Forderung, den Nord-Süd-Verbinder so an den Bahnübergang Pramsdorfer Weg anzubinden, dass der bestehende beschränkte Bahnübergang nicht verändert werden muss.

Auch dieser Forderung wurde entsprochen und der Nord-Süd-Verbinder so trassiert, dass er gerade auf den Bahnübergang zuläuft, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Eine Verengung der Fahrbahn im Bereich des Bahnübergangs auf 5,50 m ist vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Bahnübergang im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke Berlin-Dresden mittelfristig entfällt, für einen vorübergehenden Zeitraum vertretbar.

3. IHK Potsdam: Belange der Wirtschaft
  - Forderung nach Zulässigkeit von Werbeanlagen im Mischgebiet

Dieser Forderung wurde im Hinblick auf die denkmalgeschützte Bausubstanz nicht entsprochen. Die vier geplanten Neubauten im Mischgebiet sollen für Wohnzwecke bzw. als Künstlerateliers genutzt werden, eine Ansiedlung von Nutzungen, die Werbeanlagen benötigen, ist hier auch langfristig nicht zu erwarten.

4. Landkreis Teltow Fläming, Untere Naturschutzbehörde: Belange von Natur und Landschaft:
  - Beachtung des Landschaftsschutzgebietes

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederung“ wurde im Jahre 2012 im Rahmen eines Vergleichs mit dem Ordnungsgeber abschließend festgestellt.

- Gewährleistung des Artenschutzes

Aufgrund einer Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Jahre 2010 ein Artenschutzgutachten erarbeitet und nachfolgend in Abstimmung mit der UNB mehrfach ergänzt. Eine abschließende Abstimmung mit der UNB erfolgte im September 2014. Die Belange des Artenschutzes und die Maßnahmen, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich sind, werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

- Kompensation des Eingriffs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, den der Bau der Straße auslöst, wurde im Jahre 2009 ein Eingriffs-/Ausgleichsplan (EAP) mit Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auch dieser Plan wurde mehrfach überarbeitet und angepasst, insbesondere hinsichtlich der anzupflanzenden Bäume. Eine abschließende Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB erfolgte im September 2014.

5. Landkreis Teltow Fläming, Planungsamt, Belange des Städtebaus:
  - Planungsrechtliche Hinweise

Seitens des Planungsamtes wurden im Rahmen der insgesamt vier Beteiligungen planungsrechtliche Hinweise gegeben, die jeweils Berücksichtigung fanden.

6. Landkreis Teltow Fläming, Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalpflege: Belange der Denkmalpflege

Mit den Denkmalbehörden erfolgten umfangreiche Abstimmungen insbesondere hinsichtlich der Trassierung des „Ost-West-Verbinders“ sowie hinsichtlich Baum- und Gehölzpflanzen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes, das denkmalgeschützt ist. Eine abschließende Abstimmung erfolgte im Herbst 2013. Ein Bodendenkmal im Bereich der Pramsdorfer Straße wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7. Landesbetrieb Forst:
  - Belange bestehender Waldflächen

Im Jahre 2014 wies der Landesbetrieb Forst erstmals darauf hin, dass sich Gehölzflächen im Plangebiet zwischenzeitlich zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes entwickelt habe. Die betroffenen Flächen wurden abgegrenzt. Da ein Erhalt der Waldflächen bei Umsetzung des Planes nicht möglich ist, wird dann eine Waldumwandlung erforderlich. Diese erfolgt im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung für den Nord-Süd-Verbinder auf Grundlage der Flächen, die zu diesem Zeitpunkt als Wald anzusehen sind.

## **6. Gründe für die Wahl der Planungsvariante**

Das Hauptziel der Planung - Herstellung einer zweiten Straßenverbindung zwischen den Siedlungsteilen Rangsdorfs östlich und westlich der Dresdner Bahn - lässt sich nur über eine Einbindung des Bahnübergangs Pramsdorf in das gemeindliche Straßennetz umsetzen. Außer der Unterführung am Bahnhof Rangsdorf im Ortszentrum und dem Übergang Pramsdorfer Straße existieren keine weiteren Bahnübergänge im Gemeindegebiet. Es sind auch keine anderen Bahnübergänge von der westlichen Ortslage aus zu erreichen. Der Bau eines weiteren Überganges wäre mit einem Aufwand verbunden, der von der Gemeinde nicht getragen werden könnte. Daher kann eine zweite Straßenverbindung nur über diesen Bahnübergang hergestellt werden. Die Einbindung des Bahnübergangs Pramsdorf in das westlich der Bahn bestehende Straßennetz über eine Straße, die auf der Westseite parallel zur Dresdner Bahn verläuft, ist allen anderen Varianten überlegen, da alle Alternativvarianten durch den freien Landschaftsraum verlaufen und dadurch eine deutlich stärkere Trennwirkung und Flächeninanspruchnahme zur Folge hätten und damit entsprechende Nachteile für Natur und Landschaft aufweisen würden. Zudem wären die Belange des Denkmalschutzes für den ehemaligen Flugplatz Rangsdorf dann deutlich stärker berührt als bei der Bündelung der Straße mit der Bahntrasse. Schließlich bildet die gewählte Trasse gleichzeitig die für eine Nachnutzung des Geländes ohnehin erforderliche Erschließung für die denkmalgeschützten Produktionshallen der ehemaligen Bückerverke. Daher stellt sich die gewählte Lösung nach Abwägung aller anderen denkbaren Alternativen eindeutig als Vorzugsvariante dar.