

Gemeinde Rangsdorf

Begründung zum Bebauungsplan RA 26

„Zülowniederung / Langer Berg“, gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch



Stand 09.06.2017

Inhalt

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	7
1.	Veranlassung / Verfahren	7
2.	Beschreibung des Plangebietes	9
3.1.	Lage im Raum.....	9
3.2.	Historische Entwicklung	10
3.3.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	13
3.4.	Städtebauliche Situation und Bestand.....	17
3.5.	Orts- und Landschaftsbild	23
3.6.	Verbindliche Bauleitplanung	24
3.7.	Bevölkerungsentwicklung	24
3.8.	Verkehrerschließung	24
3.9.	Soziale Infrastruktur – Gemeinbedarfseinrichtungen	27
3.10.	Technische Infrastruktur	28
3.11.	Natur und Landschaft.....	29
3.	Planerische Ausgangssituation	33
3.1.	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	33
3.2.	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....	33
3.3.	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Entwurf LEP HR (2016).....	36
3.4.	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006)	37
3.5.	Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI.....	37
3.6.	Regionalplan Havelland-Fläming.....	38
3.7.	Kreisentwicklungskonzeption für den Landkreis Teltow-Fläming	39
3.8.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf.....	39
3.9.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	42
3.10.	Angrenzend festgesetzte Bebauungspläne	42
3.11.	Veränderungssperre.....	43
3.12.	Satzungen und Verordnungen.....	44
3.13.	Planfeststellungen.....	45
3.14.	Wasserschutzzone	45
3.15.	Naturschutzgebiet	46
3.16.	Dienstbarkeiten	46
3.17.	Altlastensituation/ Kampfmittel	46
3.18.	Denkmalschutz und Bodendenkmale	47
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	48

5.	Grünordnung	48
6	Waldrecht	52
II	UMWELTBERICHT	57
1	Einleitung	57
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	57
1.1	Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	57
1.2	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	60
1.3	Inhalt und Methode der Untersuchung	61
2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	61
2.1	Lage und Naturraum	62
2.2	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	62
2.3	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	69
2.3.1	Biotop.....	69
2.3.2	Tiere.....	75
2.3.3	Biologische Vielfalt	83
2.4	Schutzgut Boden.....	84
2.5	Schutzgut Wasser	87
2.6	Schutzgut Klima	88
2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	88
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	89
2.9	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte	90
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	94
3.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	94
3.2.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	97
3.2.1	Biotop.....	97
3.2.2	Tiere.....	98
3.2.3	Biologische Vielfalt	98
3.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	99
3.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	99
3.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	100
3.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	101
3.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	102
3.8.	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte.....	103
3.9.	Wechselwirkungen	104

3.10.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	105
4	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	105
4.1	Mögliche artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen	107
4.2	Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und deren Vermeidung....	108
4.3	Weitergehende artenschutzfachliche Empfehlungen	109
5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung	109
5.1	Eingriffsbeurteilung.....	109
5.2	Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	111
5.3	Baumschutz.....	111
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	112
7	Zusätzliche Angaben	114
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	114
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	114
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	116
8.1	Rechtsgrundlagen	120
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	121
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	121
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	121
3.	Begründung der Festsetzungen.....	121
3.1.	Art der Nutzung	121
3.2.	Maß der Nutzung	122
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	123
3.3.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	124
3.4.	Mindestgröße für Baugrundstücke.....	125
3.5.	Weitere Arten der Nutzung	127
3.6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	129
3.6.1.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	129
3.6.2.	Durchlässiger Aufbau von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten	129
3.6.3.	Wege innerhalb des Straßenbegleitgrüns.....	129
3.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	130
3.8.	Anpflanzen von Bäumen - Mindestbegrünung der Baugrundstücke	131
3.9.	Immissionsschutz.....	132
3.9.1.	Schutz vor Schallimmissionen.....	132

3.9.2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	133
3.10. Örtliche Bauvorschriften	134
3.11. Kennzeichnungen	134
3.12. Nachrichtliche Übernahme	134
4. Flächenbilanz	140
IV Auswirkungen des Bebauungsplanes	141
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	141
2. Gemeinbedarfseinrichtungen.....	141
3. Verkehr.....	141
4. Ver- und Entsorgung.....	141
5. Natur, Landschaft und Umwelt.....	142
6. Bodenordnung	142
7. Kosten und Finanzierung	142
V Verfahren	143
1. Aufstellungsbeschluss	143
2. Planungsanzeige.....	143
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	143
4. Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	143
VI Rechtsgrundlagen.....	147
VI Planzeichnung (Teil A) Textliche Festsetzungen (Teil B).....	151

Anhang

brenner BERNARD ingenieure GmbH (2017): Gemeinde Rangsdorf **Schallgutachten** zum B-Plan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg in Rangsdorf, Berlin Februar 2017

Scharon, Jens (2016): **Faunistischer Fachbeitrag** für den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming, Berlin November 2016

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	9
Abbildung 2: Teutonenring, ehemals Kurpark-Allee	10
Abbildung 3: Parzellierungsplan von 1934, Ausschnitt.....	11
Abbildung 4: Ehemaliger Eisenwarenladen "Eisen-Wilke"	12
Abbildung 5: Schule in der Großmachnower Straße	12
Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich.....	14
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse.....	15
Abbildung 8: Schwarzplan o. M.	19
Abbildung 9: Art der Nutzung.....	20
Abbildung 10: Maß der Nutzung - Grundflächenzahl	21
Abbildung 11: Grundstücksgrößen	22
Abbildung 12: Sachsenkorso	23
Abbildung 13: Erschließung des Plangebietes.....	26
Abbildung 14: Normannenallee	29
Abbildung 15: Höhenunterschiede Straße - Grundstück.....	30
Abbildung 16: Landschaftsraum nördlich des Plangebietes.....	31
Abbildung 17: Naturdenkmal	32
Abbildung 18: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Ausschnitt	33
Abbildung 19: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg Entwurf (LEP HR), Ausschnitt	36
Abbildung 20: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung, Ausschnitt.....	37
Abbildung 21: Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI, Ausschnitt	38
Abbildung 22: Regionalplan Havel-Fläming 2020, Ausschnitt	39
Abbildung 23: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf, Ausschnitt	41
Abbildung 24: Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ausschnitt.....	42
Abbildung 25: Grünordnung.....	51
Abbildung 26: Abstimmungsergebnis 12.10.2016 Umwandlungserfordernis Wald.....	55
Abbildung 27: Radwanderwege durch das Plangebiet.....	65
Abbildung 28: Biotoptypen.....	72
Abbildung 29: Baumhöhlen des Buntspechts	80
Abbildung 30: Schutzgebiete	93
Abbildung 31: Rasterlärmkarte Straßenverkehrslärm Prognose 2025, Tag	96
Abbildung 32: Rasterlärmkarte Straßenverkehrslärm Prognose 2025, Nacht	96
Abbildung 33: Flurstücke ohne Mindestgröße für Baugrundstücke	127
Abbildung 34: Bereich, für die Bohrungen für Wärmepumpen verboten sind	139

Tabellen

Tabelle 1: Flurstücksliste	16
Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich	71
Tabelle 3: Auflistung der festgestellten Vogelarten (Systematik nach Barthel & Helbig 2005)	77
Tabelle 4: Nistökologie der Brutvogelarten	78
Tabelle 5: Gefährdung und Schutz der Amphibien	82
Tabelle 6: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	104
Tabelle 7: Flurstücke ohne Mindestgröße für Baugrundstücke	126
Tabelle 8: Flächenbilanz.....	140

Pläne

Plan 1: Bebauungsplan RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“	149
--	-----

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN

1. VERANLASSUNG / VERFAHREN

Ein besonderes Siedlungs- und Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde Rangsdorf ist der hohe Waldbaumbestand für große Teile der Ortslage Rangsdorf.

Das gilt insbesondere für das Plangebiet, welches durch die Alemannenallee im Norden, durch die Zülowpromenade im Osten, der Großmachnower Straße und Großmachnower Allee im Süden und den Grenzweg und in der Verlängerung die Westgotenallee im Westen begrenzt wird. Die hier vorhandene Bebauung ist in einen dichten Baumbestand eingebettet, wodurch das Orts- und Landschaftsbild als Waldsiedlung zu charakterisieren ist.

Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort führt zu einer immer intensiveren Nutzung der Grundstücke und infolgedessen zu einer baulichen Verdichtung. Diese erfolgt in der Regel zulasten des Baumbestandes, so dass sich der Waldsiedlungscharakter immer stärker verändert. Die Gemeinde Rangsdorf verfolgt das Ziel, den Waldsiedlungscharakter der betroffenen Bereiche zu erhalten.

Für eine solche Erhaltung reicht die kommunale Baumschutzsatzung nicht aus. Bei Flächen, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen sind und die forstrechtlich umgewandelt werden dürfen, greift die Baumschutzsatzung nicht.

Deshalb soll ein Bebauungsplan für das Wohngebiet erstellt werden. Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Wohngebietes gem. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), das den Waldsiedlungscharakter (Ortsbild) für die festgestellten Bereiche erhält. Gleichzeitig soll eine zeitgemäße und nachhaltige bauliche Entwicklung für die Grundstücke dargestellt werden.

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen (Beschluss-Nummer BV/2015/152). Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 20.03.2015 (13. Jahrgang / Nr. 3) ortsüblich bekanntgemacht.

Mit Beschluss vom 12.03.2015 (BV/2015/158) wurde die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des B-Planes RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ beschlossen und am 20.03.2015 bekanntgemacht. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde die Satzung mit Teilkarten zur besseren Lesbarkeit erneut am 15.10.2015 beschlossen und am 20.10.2015 im Amtsblatt bekanntgemacht. Sie trat rückwirkend zum 20.03.2015 in Kraft. Die Satzung vom 17.03.2015 wurde aufgehoben.

Da die Satzung, die am 20.03.2015 in Kraft getreten ist, gemäß §17 BauGB nach 2 Jahren außer Kraft tritt, wurde am 26.01.2017 (BV/2016/521) gem. §17 Abs.1 BauGB die Verlängerung der Satzung für ein Jahr beschlossen, die am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf am 20.03.2017 in Kraft getreten ist und bis zum 20.03.2018 gilt.

Als erster Arbeitsschritt wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes (ohne Umweltbericht) erarbeitet, der eine Bestandsaufnahme und -analyse des Geltungsbereiches umfasst und die Planungsziele und Lösungsvarianten konkretisiert.

Am 25.08.2015 fand erstmalig im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bauen und Naturraumentwicklung die Präsentation des vorläufigen Arbeitsstandes zum Vorentwurf vom 13.08.2015 statt. Dabei wurden die Grundzüge des Vorentwurfes zum Bebauungsplan RA-26 „Langer Berg/ Zülowniederung“ vorberaten und der Gemeindevertreterversammlung zur Entscheidung am 03.09.2015 empfohlen.

In einer weiteren Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bauen und Naturraumentwicklung am 15.09.2015 fand die Präsentation des Vorentwurfes statt. Die Gemeindevertreterversammlung hat den Vorentwurf in seiner öffentlichen Sitzung am 15.10.2015 gebilligt und die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige öffentliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch eine Einwohnerversammlung am 24.11.2015 sowie durch die Auslegung der Planunterlagen zwischen dem 16.11.2015 und dem 16.12.2015 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden mit Anschreiben vom 10.11.2015 um eine Stellungnahme bis 18.12.2015 gebeten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf gem. § 17 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung vom 26.01.2017 die Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ um ein Jahr beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die CESA Investment GmbH und Co. KG beauftragt. Der Umweltbericht wurde durch das Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA erarbeitet.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) als Satzung aufgestellt. Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Die genannten Voraussetzungen gemäß § 245 c BauGB sind hierfür gegeben, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1. Lage im Raum

Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf zählt 11.246 Einwohner (Stand Dezember 2016) und befindet sich im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg. Zur Gemeinde zählen die Ortsteile Rangsdorf, Groß Machnow und Klein Kienitz. Die nächstgelegenen Städte sind Berlin im Norden, Königs Wusterhausen im Osten, Zossen im Süden und Ludwigsfelde im Westen.

Abbildung 1: Lage im Raum



Das Gelände ist geprägt durch die Teltow-Hochfläche und liegt zwischen 36,9 und 43,0 m ü. NN. Im Westen des Gemeindegebietes liegt der Rangsdorfer See, der eine Naherholungs- und touristische Funktion besitzt. Im Süden befindet sich der Machnowener See.

Rangsdorf ist ein nach dem LEP BB ein Funktionsschwerpunkt für die Grundversorgung. Dies bedeutet, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes gesichert werden muss.

Die Gemeinde ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erschlossen. Am östlichen Rand führt die Bundesstraße 96 durch Rangsdorf, die die Gemeinde in nördlicher Richtung einerseits mit der Bundesautobahn 10 über den Autobahnanschluss Rangsdorf und andererseits mit Berlin verbindet. In südlicher Richtung führt die B 96 zum Mittelzentrum Zossen. Die A 10 führt in westlicher Richtung nach Ludwigsfelde und weiter zum Autobahndreieck Potsdam. In östlicher Richtung stellt sie am Schönefelder Kreuz eine Verbindung zur A 113 und A 13 sowie nach Königs Wusterhausen her.

Rangsdorf ist über den eigenen Bahnhof gut an den ÖPNV angebunden. Die Regionalbahnlinien RE 5 und RE 7 (Elsterwerda – Stralsund/Rostock) halten am Bahnhof Rangsdorf. Anschluss an den nationalen und internationalen Flugverkehr besteht über die B 96, die A 10 und die A 113 zum Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld in ca. 20 km Entfernung. Der Flughafen Berlin-Tegel ist ebenfalls über die B 96, die A 10, die A 113 und über die A 100 zu erreichen (ca. 50 km).

3.2. Historische Entwicklung

Das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf wurde bereits in der mittleren bis jungen Steinzeit besiedelt. Die Ortgründung erfolgte vermutlich im 13. Jahrhundert. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Rangsdorf im Jahr 1375 im Landbuch des Kaisers Karl IV, damals noch unter den Namen Rangenstorpp, Rangenstorff oder Ranginstorff.

Ein größeres Wachstum erlebte die Gemeinde Anfang des 20. Jahrhunderts, als der Ort zu einem Ausflugsziel der Berliner wurde. In diesem Zusammenhang wurden auch eine Badeanstalt am Rangsdorfer See, das Seebad-Casino und die Gaststätte Rangsdorfer Hof gebaut.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden vorrangig Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser errichtet, daneben gab es auch Geschosswohnungsbau. In den 60er Jahren wurden vor allem (betriebs-eigene) Wochenendhäuser gebaut. Seit den 1990er Jahren ist diese Nutzung allerdings rückläufig.

Abbildung 2: Teutonenring, ehemals Kurpark-Allee



Quelle: Förderverein Bücker-Museum e.V. [Hrsg.], S. Wietstruck (2004): Rangsdorf im 20. Jahrhundert, Eigenverlag Rangsdorf.

Der Bereich östlich der Bahntrasse entstand in den 1930er Jahren, als Ländereien des Gutes Groß Machnow verkauft und parzelliert wurden. Es entstand die Siedlung Groß Machnow. In dieser Zeit entstand einerseits das Waldrestaurant an der Ecke Sachsenkorso / Kienitzer Straße und andererseits die Oberschule an der Ecke Großmachnower Straße / Teutonenring, die es beide heute noch in Rangsdorf gibt. Ebenfalls an der Ecke Sachsenkorso / Kienitzer Straße befand sich früher ein Eisenwarenladen, welcher zu einem Wohnhaus umgewandelt wurde. Die Siedlung wurde am 01. April 1939 nach Rangsdorf eingemeindet.

Abbildung 3: Parzellierungsplan von 1934, Ausschnitt



Quelle: Gemeinde Rangsdorf.

Abbildung 4: Ehemaliger Eisenwarenladen "Eisen-Wilke"



Quelle: Förderverein Bucker-Museum e.V. [Hrsg.], S. Wietstruck (2010): Rangsdorf im 20. Jahrhundert, Eigenverlag Rangsdorf.

Abbildung 5: Schule in der Großmachnower Straße



Quelle: Förderverein Bucker-Museum e.V. [Hrsg.], S. Wietstruck (2010): Rangsdorf im 20. Jahrhundert, Eigenverlag Rangsdorf.

3.3. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan RA26 „Zülowniederung / Langer Berg“ umfasst ein ca. 67 ha großes Gebiet im östlichen Teilbereich des Ortseiles Rangsdorf der Gemeinde Rangsdorf.

Die Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen im Norden im Norden entlang der Alemannenallee und den Grundstücken an der Frankenallee bis zur Kienitzer Straße, im Osten weiter an der Zülowpromenade einschließlich der östlich angrenzenden parzellierten Grundstücke weiter südlich der Normannenallee, einschließlich des Flurstückes 20 der Flur 17 bis zur östlichen Seite des Sachsenkorsos nach Süden und dann entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7 und 16 der Flur 17 bis zur östlichen Grenze der Zülowpromenade weiter nach Süden bis zur Großmachnower Straße, im Süden mittig der Großmachnower Straße und Großmachnower Allee von der Zülowpromenade bis zum Flurstück 218/4 der Flur 11 und von dort im Westen westlich des Flurstückes 944 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1059 der Flur 11, von da über das Flurstück 1058 entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 1057 der Flur 11 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1196 der Flur 11, diese entlang bis zum Grenzweg, entlang des Grenzweges bis zum Flurstück 148, an dessen südlicher Grenze weiter bis zur Kienitzer Straße, an deren Südseite bis zur Höhe Westgotenallee und entlang der Westgotenallee bis zur Alemannenallee
(Siehe Abbildung 6).

Als Plangrundlage dient der Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Rangsdorf mit Stand vom 02. Januar 2017. Amtliches Bezugssystem ETRS89/UTM33N.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“ sind nahezu ausschließlich privat. Ausnahmen bilden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Gemeinbedarfsflächen und einzelne weitere Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf befinden. Weitere vereinzelte Grundstücke befinden sich im Eigentum des Bundes, der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), der Telekom und des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS).

Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich

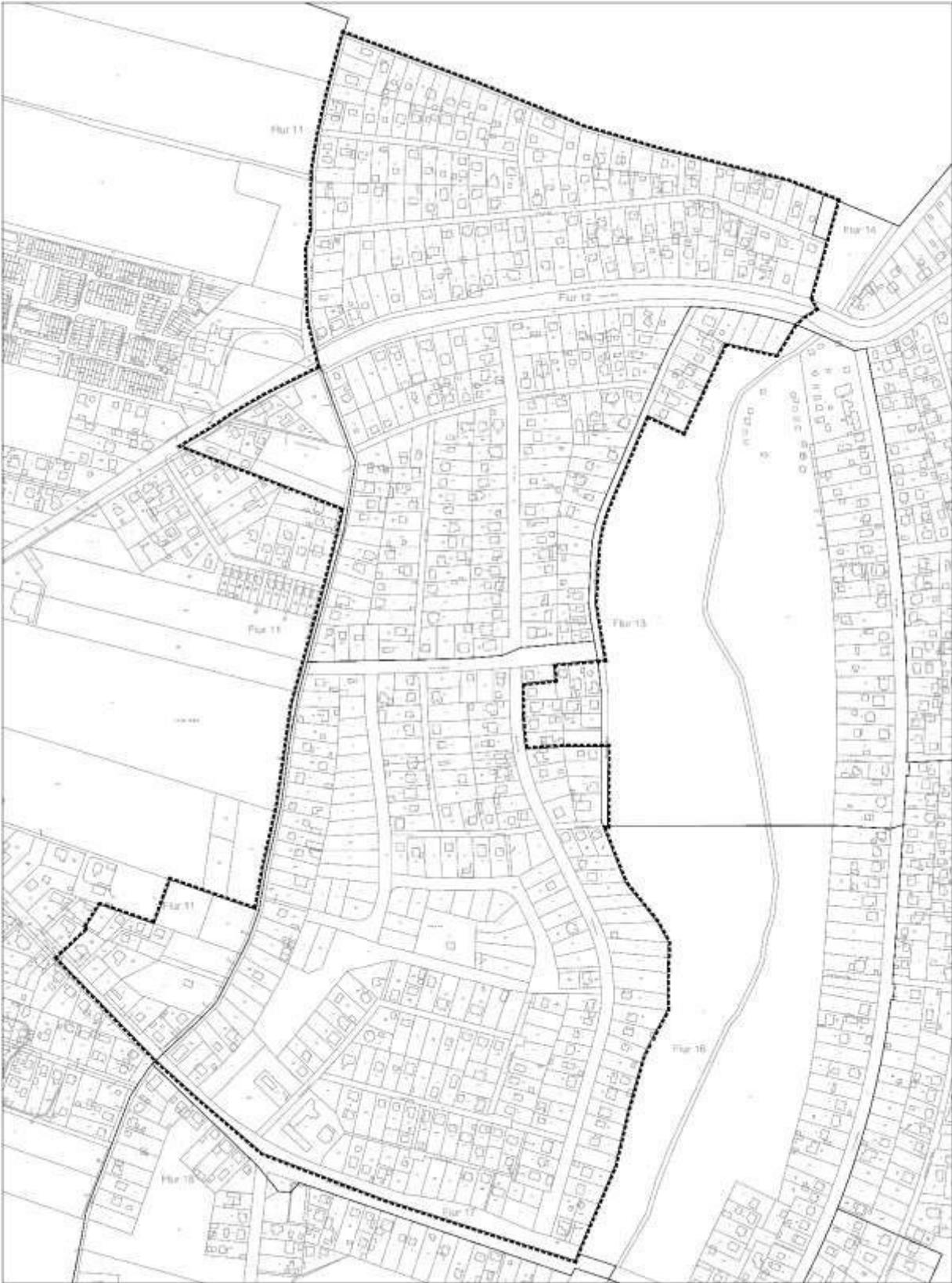


Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse

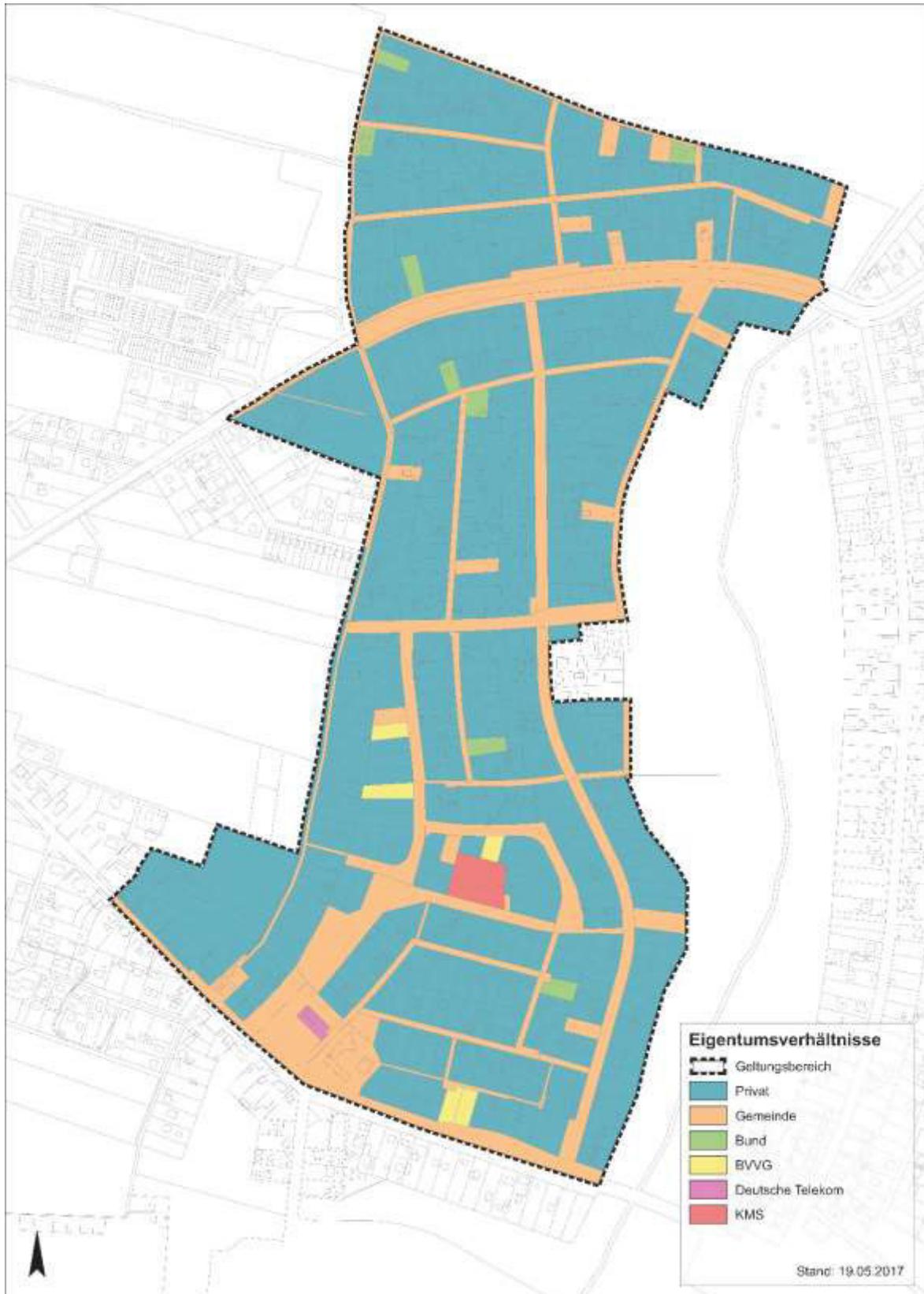


Tabelle 1: Flurstücksliste

Flurstücke		
<i>Flur 11</i>		
137	138/1	138/2
139/2	140 - 142	143/1
143/2	144 - 146	148 - 150
155	156	187
188	191	192
199 - 201	203 - 210	211/1
211/2	212	213
213/3	214	215
218/4	218/6	226 teilw.
870	942 teilw.	944
945	1017 - 1019	1059 teilw.
1125 - 1127	1154	1155
1158 - 1162	1208 teilw.	
<i>Flur 12</i>		
1 - 8	10/1	10/2
12 - 26	27	28 - 42
44 - 55	57/1	57/2
58 - 80	82 - 108	110 - 112
113/1	113/2	114 - 118
119/1	119/2	120 - 144
145/1	145/2	146 - 160
162 - 186	189/1	190/1
191 - 217	219 - 228	230 - 278
280 - 290	291	292 - 317
<i>Flur 13</i>		
40 - 50	51	
<i>Flur 14</i>		
1		
<i>Flur 17</i>		
1	8 - 15	20-22
23/1 - 23/3	25 - 46	49
52 - 54	55/1 - 55/2	56 - 70
72	73	74/1
74/2	76 - 102	104 - 107
109 - 111	113 - 130	131/2
131/3	132 - 159	160/1
160/2	161 - 167	169/3
170 - 200	204 - 208	211 - 218

Fortsetzung Tabelle 1: Flurstücksliste		
219/1	219/2	221 - 224
226	228/1	229 - 240
242 -259	261 teilw.	267 - 272
274 - 309		

3.4. Städtebauliche Situation und Bestand

Art der Nutzung

Die vorrangige und prägende Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Wohnnutzung (Siehe Abbildung 9). Resultierend aus der historischen Entwicklung des Plangebietes sind zwischen der Wohnnutzung zahlreiche Wochenendhäuser verblieben. Darüber hinaus gibt es zahlreiche nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, die jedoch nur in sehr geringem Maße in Augenschein treten bzw. gar nicht vom öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden können. Vereinzelt gibt es Betriebe des Beherbergungsgewerbes, eine Schank- und Speisewirtschaft, sowie jeweils eine Anlage für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Physiotherapie und Schulsportplatz).

Prägend für den südlichen Bereich des Plangebietes sind neben der Wohnbebauung die Waldflächen des Langen Berges. Hinzu kommen eine Gemeinbedarfsfläche, auf der sich die Oberschule Rangsdorf befindet, sowie 3 Versorgungsflächen (Wasserwerk, Telekommunikation und Elektrizität). Vereinzelt Grundstücke sind unbebaut bzw. liegen brach.

Maß der baulichen Nutzung

In der überwiegenden Zahl der einzelnen Baugebiete liegt die Grundflächenzahl (GRZ) im Durchschnitt bei 0,11 bzw. 0,12 (Siehe Abbildung 10). Vereinzelt treten geringere oder höhere Maße der baulichen Nutzung auf. Bezogen auf Einzelgrundstücke variieren die Grundflächenzahlen von 0,02 – 0,30, wobei Grundflächenzahlen über 0,2 Einzelfälle darstellen.¹

Für das Plangebiet sind 1- bis 2- geschossige Baukörper prägend. Dabei überwiegen die Baukörper mit 2 Geschossen, wobei bei einer Vielzahl dieser Gebäude das 2. Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Gebäude mit einem Geschoss sind überwiegend Bungalows aber auch neuere ebenerdige Einfamilienhäuser. Vereinzelt sind 3 geschossige Gebäude im Plangebiet vorhanden.

Aufgrund des natürlichen Gefälles vom Grenzweg hin zur Zülowpromenade sowie vom Langen Berg zu den angrenzenden Bereichen weisen eine Vielzahl von Baugrundstücken innerhalb ihrer Grenzen erhebliche Höhenunterschiede auf. Aufgrund der Bebauung in bzw. an der

¹ Bei der Berechnung der GRZ wurde die ALK mit Stand vom 01.06.2015 als Grundlage herangezogen, wobei ausschließlich die Hauptgebäude ohne Terrassen, Wege und Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie weitere Nebenanlagen der GRZ-Berechnung zugrunde gelegt wurden.

Hanglage ist die Geschossigkeit, inwiefern mit dem untersten Geschoss ein weiteres Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO vorliegt, nicht eindeutig bestimmbar. Es lässt sich nicht eindeutig nachvollziehen, inwiefern das Geschoss im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und somit ein Vollgeschoss darstellt oder im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und somit kein Vollgeschoss darstellt.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bebauungstiefen

Für das Plangebiet stellen sich die überbaubaren Grundstücksflächen und Bebauungstiefen sehr heterogen dar. Nur vereinzelt und abschnittsweise weisen benachbarte Grundstücke einheitliche Bebauungstiefen auf. So z.B. im nördlichen Bereich des Sachsenkorsos (Westseite) sowie im südlichen Bereich des Sachsenkorsos (Ostseite).

Prägend für die einzelnen Baugebiete ist der Sachverhalt, dass die Bungalows überwiegend in den hinteren Grundstücksbereichen errichtet und die neueren Gebäude in den meisten Fällen an der Straßenfront gebaut sind.

Bauweise

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist fast ausschließlich durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern geprägt. Dabei handelt es sich vor allem um Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser (Bungalows) als auch Mehrfamilienhäuser. Ausnahmen bilden vereinzelte Doppelhäuser und das Schulgebäude der Oberschule Rangsdorf. Vereinzelt

Die Gebäude verfügen größtenteils über verschiedene Nebenanlagen, wie Carports, Garagen und Gartenhäuser.

Gestaltung

Die Bebauung im Plangebiet ist durch unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen, Trauf-, Wand- und Firsthöhen, eine heterogene Fassadengestaltung, einer Vielzahl von Dachformen und Dachneigungen sowie Farbgebungen und Baumaterialien gekennzeichnet.

Die Wohngebäude haben zumeist ein Sattel-, Walm- oder Mansarddach, die Bungalows haben meist ein Flach- oder Satteldach.

Grundstücksgrößen

Die prägende Größe der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt zwischen 751 bis 1.000 m². Hinzu kommt eine Vielzahl an Grundstücken, die eine Fläche über 1.001 m² aufweist (Siehe Abbildung 11). Die homogene Struktur der Grundstücksgrößen lässt sich dabei auf den Parzellierungsplan von 1934 (Siehe Abbildung 3) zurückführen, die bis heute nahezu vollständig erhalten geblieben ist. Vereinzelt sind Grundstücksgrößen unter 750 m² bzw. sogar unter 500 m² vorhanden, die durch Teilungen in der jüngeren Vergangenheit entstanden sind.

Abbildung 8: Schwarzplan o. M.



Erläuterung: schwarze Gebäude entsprechend der ALK vom 01.06.2015, graue Gebäude entsprechend der Vor-Ort-Begehung und Luftbildauswertung (es ist keine vermessungstechnische Genauigkeit gegeben).

Abbildung 9: Art der Nutzung

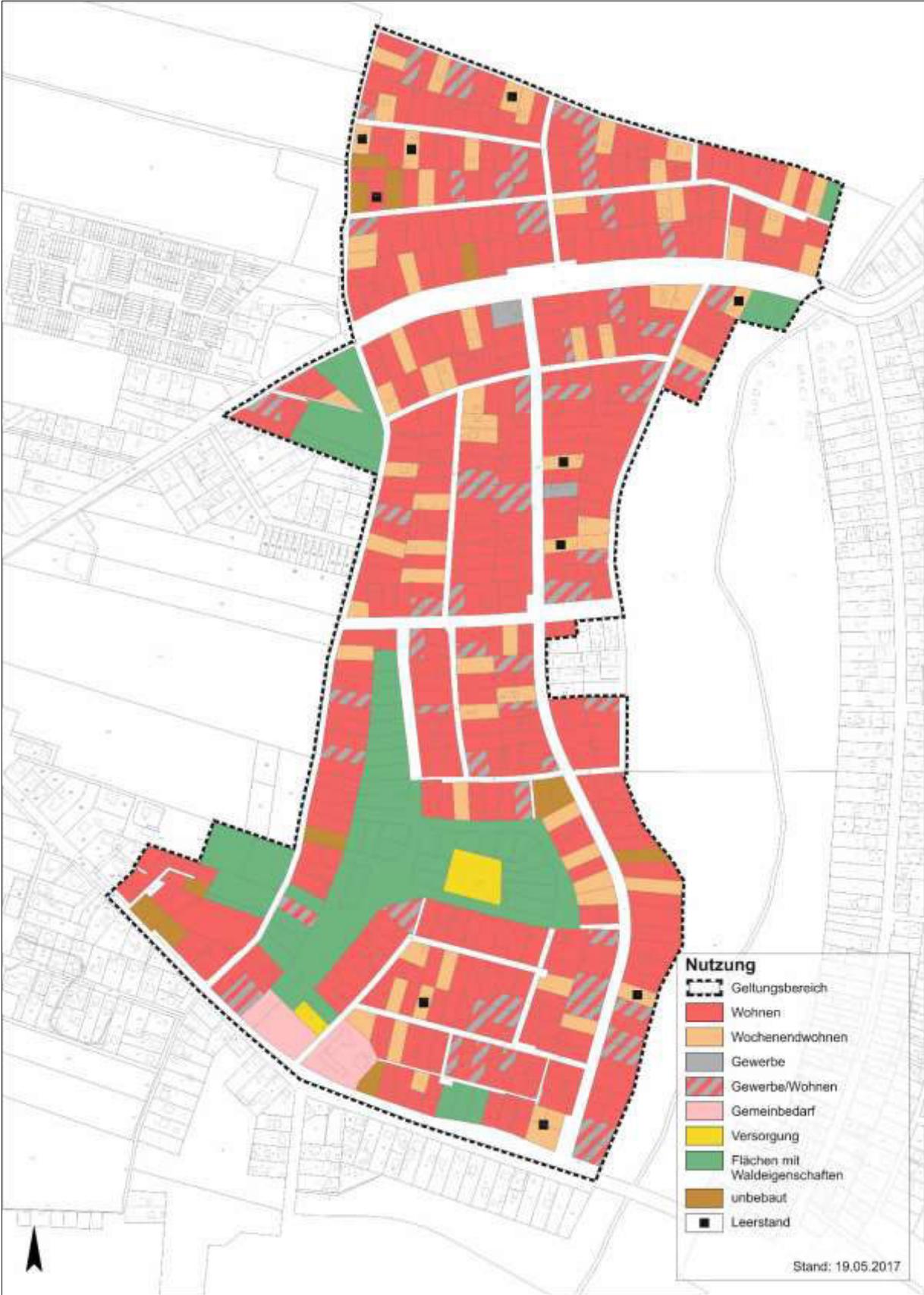


Abbildung 10: Maß der Nutzung - Grundflächenzahl

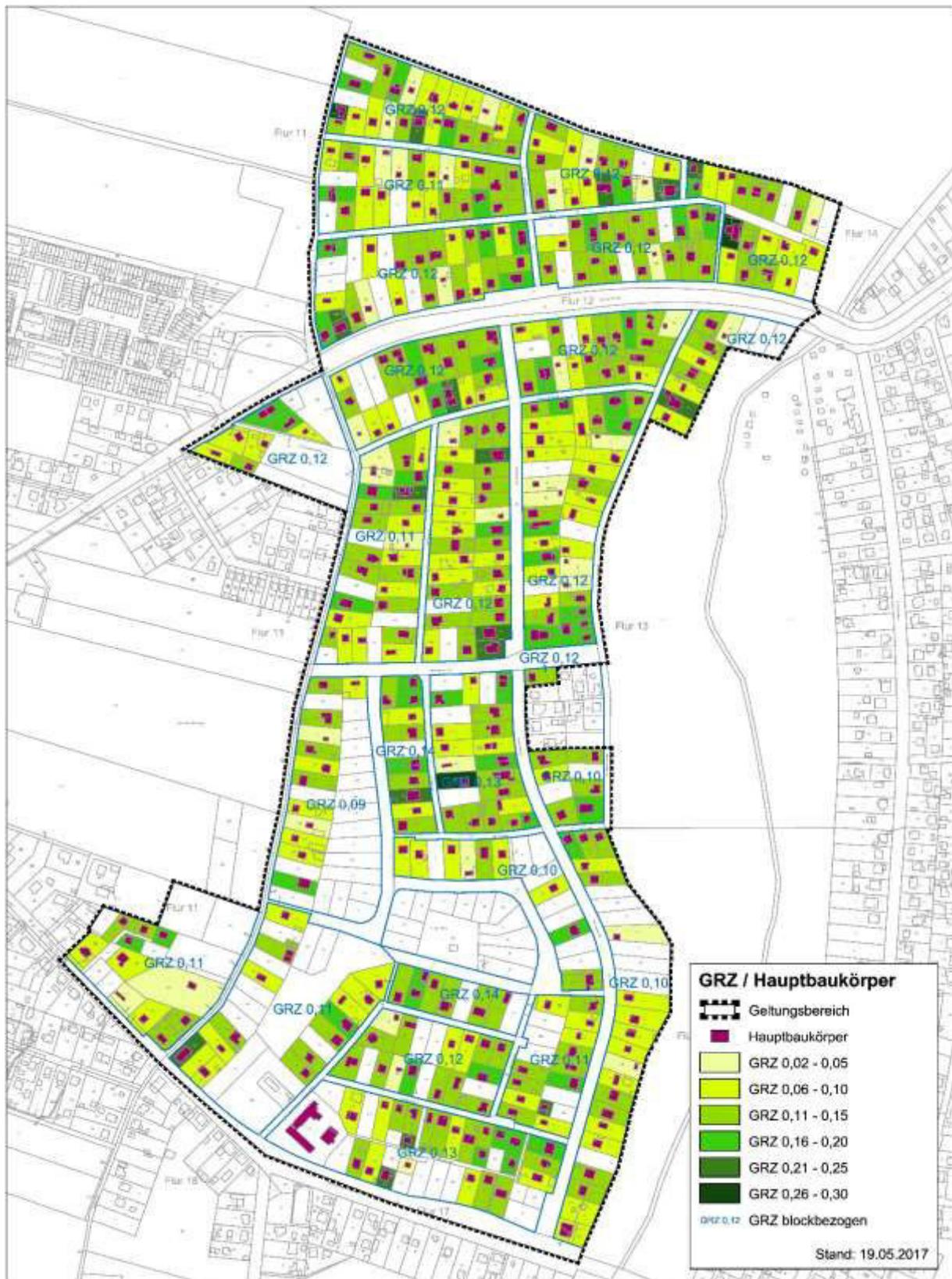
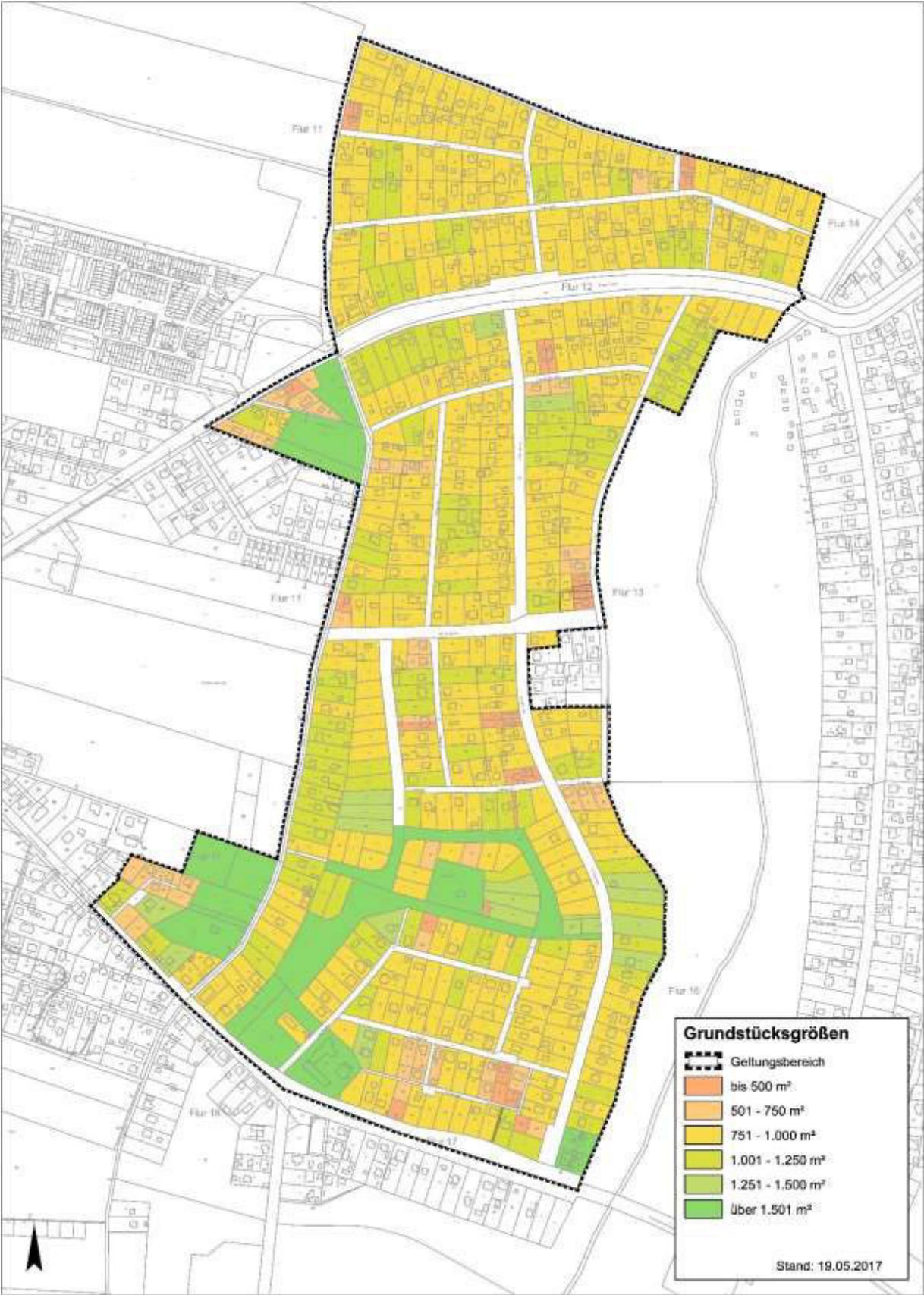


Abbildung 11: Grundstücksgrößen



3.5. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird vor allem durch seinen hohen Baumbestand, welcher vorrangig aus Kiefern besteht, bestimmt, was dem Gebiet einen Waldsiedlungscharakter verleiht. Als eine Landmarke fungiert der Lange Berg im südlichen Teil des Plangebietes, welcher beispielsweise aus Richtung Zossen kommend von der Bundesstraße 96 gut zu erkennen ist. Die Höhenbewegungen durch die Erhebung des langen Bergs sowie der Zülowniederung wirken sich auch auf das Plangebiet aus. Darauf ergeben sich teilweise stark Höhenunterschiede von den Grundstücken zur Straße und auf den Grundstücken selbst.

Abbildung 12: Sachsenkorso



Quelle: Eigene Aufnahme vom 02.07.2015.

Die Straßenräume Kienitzer Straße, Großmachnower Straße/ Großmachnower Allee und Sachsenkorso stellen mit ihren Baumalleen das Grundgerüst des Plangebietes dar. Darüber hinaus ist die Normannenallee mit dem beidseitig des Straßenraumes angrenzenden Verkehrsgrün und dem Kiefernbestand ebenfalls Bestandteil dieses Grundgerüsts. Die übrigen Straßenräume weisen, mit Ausnahme der Straßenräume an den Grenzen des Plangebietes, keinen Baumbestand auf. Insgesamt unterstützt der hohe Baumbestand auch im Straßenraum den Waldsiedlungscharakter des Gebietes.

Das Plangebiet weist nicht nur selbst einen hohen Grün- und Baumanteil auf, sondern wird auch jenseits der Geltungsbereichsgrenzen durch einen hochwertigen Landschaftsraum mit einem hohen Waldanteil, Wasserflächen im Zülowgraben und unbebauten Flächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen eingerahmt.

3.6. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung des Bebauungsplans RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“ kein verbindlicher Bauleitplan vor.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes regelt sich somit bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes RA-26 nach den Vorschriften des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich).

3.7. Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Rangsdorf hat 11.249 Einwohner, davon entfallen 9.802 Einwohner auf die Ortslage Rangsdorf, 1.291 auf den Ortsteil Groß Machnow und 156 auf den Ortsteil Klein Kienitz.² In den Jahren 2010 – 2015 ist die Bevölkerungszahl damit um ca. 4,3 % gewachsen. Im selben Zeitraum verzeichnete der Landkreis Teltow-Fläming lediglich einen Bevölkerungsanstieg von ca. 2,4 % auf 165.320.³

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2014–2030 des LBV geht von einem leichten Anstieg der Einwohnerzahl bis 2020 auf 10.968 Einwohner mit einem anschließenden Rückgang auf 10.684 Einwohner im Jahr 2030 aus.⁴ Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von ca. 2,2 % bis 2030.

Derzeit stellt sich die Bevölkerungsentwicklung dynamischer dar, als es die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV prognostiziert hat.

3.8. Verkehrserschließung

Erschließung

Die überörtliche Erschließung der Gemeinde Rangsdorf und des Plangebietes erfolgt über die östlich gelegene B96 (Berliner Chaussee). Des Weiteren ist über die B 96 am Autobahndreieck Rangsdorf ein nahegelegener Anschluss an die Bundesautobahn A 10 Berliner Ring gegeben, wodurch eine gute Erreichbarkeit Berlins, des Flughafens Schönefeld und weiterer überregionaler Verkehrsverbindungen gegeben ist.

Die örtliche Anbindung des Plangebietes an das Ortszentrum und die weiteren Ortsteile der Gemeinde Rangsdorf erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Kienitzer Straße im Norden sowie die Großmachnower Straße und die Großmachnower Allee im Süden. Als Haupteerschließungsstraße des Plangebietes dient der Sachsenkorso, der das Gebiet von Norden nach Süden durchquert.

² Allgemeiner Anzeiger Nr. 2, 11. Februar 2017.

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁴ Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbbeobachtung, Gebietsstand 31.12.2014

Zur kleinteiligen Erschließung des Plangebietes dienen zahlreiche Anliegerstraßen. Dazu zählen die Alemannenallee, die Westgotenallee, die Ostgotenallee, die Wikingerallee, die Frankenallee, die Langobardenstraße, der Grenzweg, die Zülowpromenade, der Cimbererring, die Normannenallee, der Teutonenring und die Straße Am Panorama. Abgesehen vom Bereich des Langen Berges sind vereinzelt Flurstücke noch nicht erschlossen (Flurstück 1 der Flur 14, sowie die Flurstücke 58 und 83 der Flur 12).

Im Bereich des Langen Berges gibt es zugunsten einiger angrenzender Grundstücke eingetragene Dienstbarkeiten zur rückwärtigen Erschließung der jeweiligen Grundstücke.

Die Straßenoberflächen im Plangebiet stellen sich unterschiedlich dar. Die Hauptverkehrsstraßen sind asphaltiert. Die Haupteerschließungsstraße und die Anliegerstraßen sind überwiegend gepflastert. In den Randbereichen des Plangebietes z.B. Alemannenallee, Westgotenallee, Grenzweg und Zülowpromenade sind die Anliegerstraßen größtenteils unbefestigt.

Für einzelne Flurstücke fehlt die gesicherte Erschließung. Dazu zählen das Flurstück 1 der Flur 14 sowie die Flurstücke 58 und 59 der Flur 12, Gemeinde Rangsdorf. Es liegen Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf an, die jedoch nur als Fuß- und Radweg oder nur als Fußweg gewidmet sind.

ÖPNV

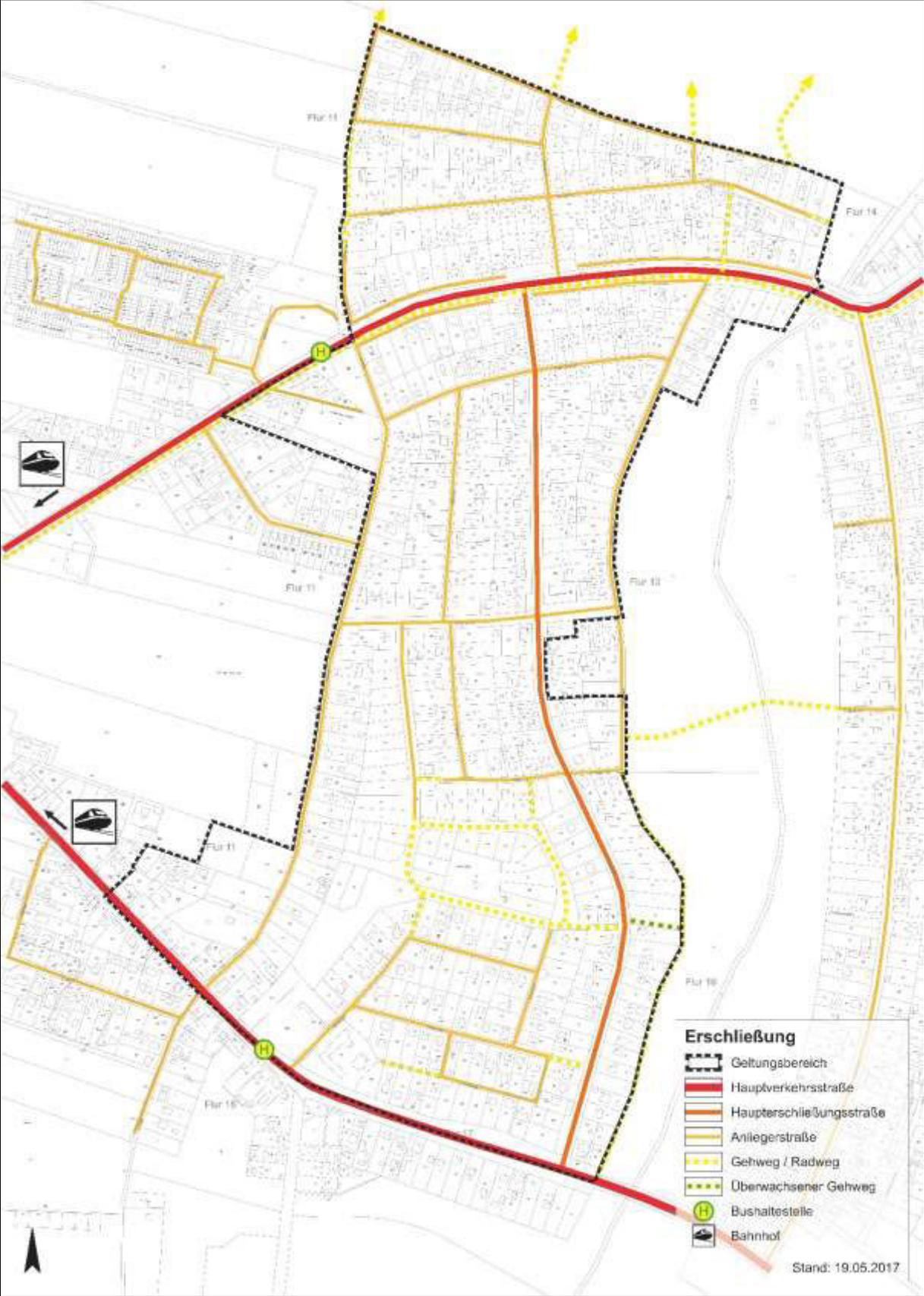
Das ÖPNV-Angebot für Rangsdorf und für das Plangebiet ist als gut zu bewerten. Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof, welcher Bahnhof der Regionalbahnlinien RE 5 Stralsund – Elsterwerda und RE 7 Wünsdorf Waldstadt – Dessau ist. Der Bahnhof ist vom Plangebiet mit dem Auto kurzfristig aber auch zu Fuß oder Fahrrad in vertretbarer Zeit zu erreichen (max. ca. 1,5 km Entfernung).

Das Plangebiet queren täglich mehrere Buslinien. Entlang der Kienitzer Straße im Norden verkehren die Linien 707 Zossen – Rangsdorf – Ludwigsfelde und 713 Groß Machnow – Dahlewitz – S Blankenfelde, die Haltestellen Anemonenstraße und Hochwaldpromenade befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Entlang der Großmachnower Allee und der Großmachnower Straße im Süden durchqueren die Linien 713 Groß Machnow – Dahlewitz – S Blankenfelde und 790 Rangsdorf – Zossen – Mittenwalde – Königs Wusterhausen das Plangebiet. Die Haltestelle Bergstraße befindet sich direkt im Plangebiet, die weiter östlich befindliche Haltestelle Winterfeldallee ist fußläufig schnell zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Parkplätze. Stellplätze befinden sich auf den privaten Grundstücken. Darüber hinaus ist das straßenbegleitende Parken im öffentlichen Straßenraum ebenfalls möglich.

Abbildung 13: Erschließung des Plangebietes



Fahrradwege

In der Gemeinde Rangsdorf gibt es mit den Rundwegen „Rangsdorfer See“, „Kulturlandschaft“ und „Grünes Herz“ drei ausgewiesene kommunale Rad- und wanderwege. Der Wegeverlauf des Rundweges „Grünes Herz“ führt über die Kienitzer Straße und Zülowpromenade durch das Plangebiet. Die weiteren Rundwege liegen außerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus führen zwei überregionale Teltow-Bike Radrouten durch Rangsdorf. Der Ernst-von-Stubenrauch-Weg beginnt in Potsdam und führt über Ahrensdorf, Ludwigsfelde, Genshagen, Jühnsdorf, Rangsdorf, Großmachnow nach Königs Wusterhausen. Die Zülowroute beginnt am Mauerweg im Bereich Buckow an der Grenze Berlin/Brandenburg und führt über Mahlow, Blankenfelde, Dahlewitz, Rangsdorf und Groß Machnow nach Zossen. Beide Routen führen entlang der Großmachnower Allee und der Großmachnower Straße durch das Plangebiet.

Außerdem quert der Radweg Berlin – Leipzig die Gemeinde Rangsdorf.

3.9. Soziale Infrastruktur – Gemeinbedarfseinrichtungen

Kinderbetreuungseinrichtungen

Zentral im Plangebiet befindet sich die Kindertagespflege „Grallert“ am Sachsenkorso.

In fußläufiger Entfernung außerhalb des Plangebietes befinden sich die Kindertagespflege „Wickert“ in der Wacholderstraße und die Kindertagesstätte Waldhaus in der Thomas-Müntzer-Straße. Weitere Kindertagespflegeeinrichtungen befinden sich in der Nibelungenallee südlich des Plangebietes und der Kindertagesstätte „Spatzennest“ im Stadtweg auf der östlichen Bahnseite. Weitere Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im westlichen Teil der Gemeinde Rangsdorf.

Schulen

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Ecke Großmachnower Straße / Teutonenring befindet sich die Oberschule Rangsdorf.

Schulstandorte in der näheren Umgebung sind die Grundschule in der Clara-Zetkin-Straße und das Fontane-Gymnasium im Fontaneweg, welche sich in der Nähe des Bahnhofs befinden.

Weitere Schulstandorte befinden sich am Rangsdorfer See (Oberschule und Gymnasium) im Südwesten der Gemeinde sowie in Groß Machnow (Grundschule).

Pflegeeinrichtungen

Im Plangebiet gibt es keine Pflegeeinrichtungen.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gibt es in der Anemonenstraße ein DRK-Heim für chronisch psychisch Kranke. Eine ASB Seniorenresidenz mit vollstationärer Pflege zum Teil

auch für Demenzkranke und eine ASB Sozialstation mit Tagespflege befinden sich im westlichen Gemeindegebiet.

Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet gibt es keine weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FiZ Rangsdorf – Haus der Familie im Jütenweg. Westlich des Plangebietes gibt es einen Jugendclub im Pramsdorfer Weg. Als weitere Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde sind u.a. auch die Bibliothek der Gemeinde und die Galerie der GEDOK zu nennen.

3.10. Technische Infrastruktur

Wasser/ Abwasser

Innerhalb des Plangebiet besteht ein umfangreiches Leitungsnetz mit entsprechenden Hydranten

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch das Stromnetz der E.DIS AG gewährleistet. Bei geplanten Bebauungen können die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistungen und den jeweils benötigten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind folgende allgemeine Hinweise und Richtlinien zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“

Gas

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch Leitungen und Anlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg gewährleistet. Innerhalb der Verkehrsfläche der Großmachnower Straße/ Großmachnower Allee befindet sich eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck größer als 4 bar. Das weitere Plangebiet ist durch Gasleitungen mit einem Druck von 0,1 bis 1,0 bar angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Brandschutz - Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser befindet sich ein Löschbrunnen in der Großmachnower Straße, Standort Oberschule, welcher mindestens eine Wassermenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden vorhält. Weitere Löschbrunnen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Für Erstangriffe können die Hydranten des Trinkwassernetzes der Dahme-Nuthe Wasser- und Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) genutzt. Das Hydrantennetz ist im Plangebiet umfangreich.

Beide Ortsfeuerwehren der Freiwilligen Feuerwehr Rangsdorf sind technisch genügend ausgerüstet um im Brandfall eingreifen zu können.

3.11. Natur und Landschaft

Der Natur- und Landschaftsraum im Plangebiet und in dessen Umgebung ist sehr vielfältig. Die Landschaftsgestalt von Rangsdorf und Umgebung ist vor allem durch die letzte Eiszeit geprägt. Durch diese entstanden einerseits die Teltow-Hochfläche und andererseits durch das Schmelzwasser mehrere Seen, wie der Rangsdorfer See.

Prägend für das Plangebiet sind die großen Grundstücke mit teilweise lockerem und teilweise dichtem Baumbestand, welcher sich vorrangig aus Kiefern zusammensetzt. Der hohe Baumbestand verleiht dem Gebiet Waldcharakter. Durch Neubautätigkeiten in den letzten Jahren wurde teilweise älterer Baumbestand beseitigt, was gleichzeitig den Waldcharakter negativ beeinflusst.

Abbildung 14: Normannenallee



Quelle: Eigene Aufnahme vom 25.06.2015.

Der hohe Baumbestand prägt auch den Straßenraum des Plangebietes, z.B. den Sachsenkorso und die Normannenallee.

Ein weiteres prägendes Element des Landschaftsraumes ist die im Plangebiet befindliche Höhenbewegung des Langen Bergs, welche eine Höhe von 65m ü. NN erreicht. Von der Bundesstraße 96 ist diese Landmarke gut zu erkennen. Im Bereich des Langen Bergs befindet sich ein Schutzgebiet für Grundwassergewinnung. Durch den Langen Berg gibt es im Plangebiet entsprechende Gefälle, welche teilweise zu Höhenunterschieden vom Straßenraum zu den Grundstücken führen.

Das Plangebiet ist durch unbebaute Landschaftsflächen sowie weitere Siedlungsflächen begrenzt. Im Norden befinden sich Wald- und landwirtschaftliche Flächen. Diese liegen im Landschaftsschutzgebiet der Notte-Niederung. Im Osten wird das Plangebiet durch die Zülowgrabbenniederung begrenzt. Im Süden des Plangebietes schließt sich zunächst weitere Siedlungsfläche an. Daran angrenzend befindet sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) der Zülowniederung. Westlich des Gebietes liegen Siedlungs-, Wald- und landwirtschaftliche Flächen.

Abbildung 15: Höhenunterschiede Straße - Grundstück



Quelle: Eigene Aufnahme vom 25.06.2015.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen mit Waldeigenschaft i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG).⁵ Dazu zählen neben den Flächen am Langer Berg vereinzelte Grundstücke im Geltungsbereich. Darüber hinaus kam es im Bereich des Langer Berges im Zuge des Brunnenneubaues/ Sanierung und Erschließung des Wasserwerkes zu dauerhaften Waldumwandlungen (Siehe 6 Waldrecht).

Abbildung 16: Landschaftsraum nördlich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahme vom 25.06.2015.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Stieleiche (*Quercus robur*), die aufgrund ihrer Eigenart (Alter und Größe) als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

⁵ Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – vom 16.06.2015.

Abbildung 17: Naturdenkmal



Quelle: Eigene Aufnahme vom 25.06.2015.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

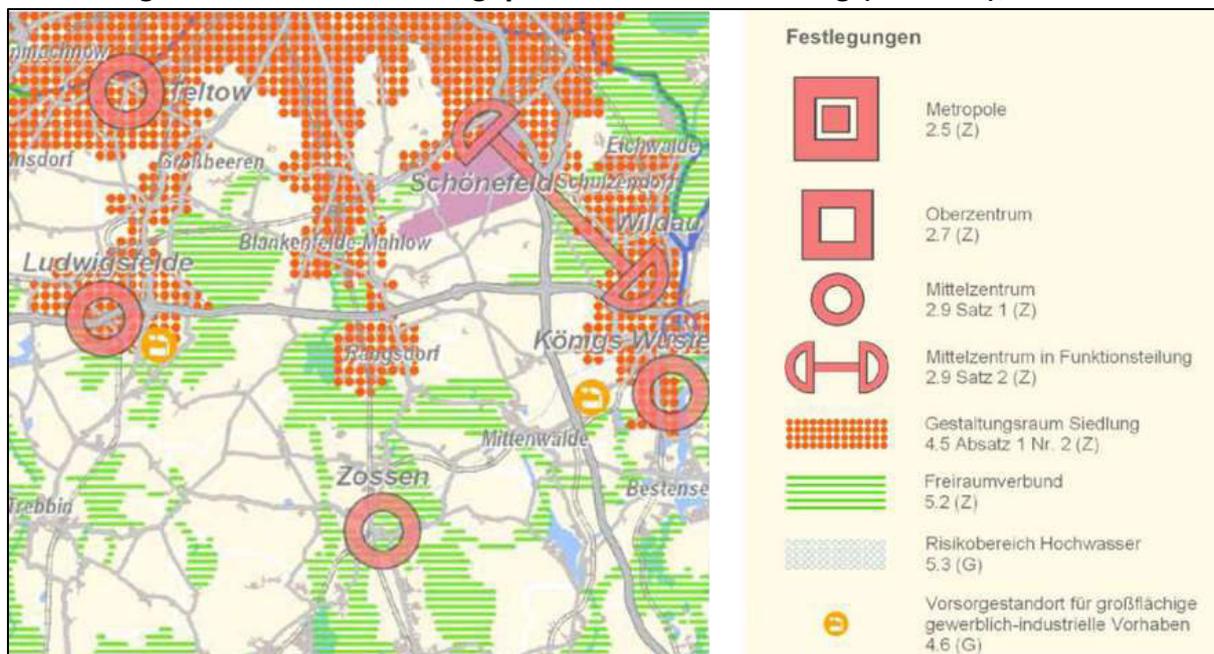
Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro) vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten und stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf.

3.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die gemeinsame Landesplanung hat im Jahr 2006 ein neues Leitbild für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erarbeitet. Zur Konkretisierung des Leitbildes wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als integrierter Gesamtplan für die europäische Metropolregion erarbeitet. Der LEP B-B ist im Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Für die Gemeinde wird die Ortslage Rangsdorf sowie der östlich der B96 gelegene Gewerbebestandort als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Westlich und südlich grenzt ein zusammenhängender Freiraumverbund an (Siehe Abbildung 18). Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung setzt der LEP B-B Ziele und Grundsätze textlich fest.

Abbildung 18: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Ausschnitt



Der LEP B-B wird derzeit als Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) fortgeschrieben. Am 19.07.2016 wurde der Entwurf des LEP HR vom Brandenburger Kabinett und dem Berliner Senat zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung fand vom 15.09.2016 bis 15.12.2016 statt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden nun aufbereitet und geprüft. Danach erfolgt die Weiterentwicklung des Planentwurfes.

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Rangsdorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.09.2009 und
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) sowie
- der Satzung des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (RegPlan-Entwurf HF).

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant:

Ziele der Raumordnung:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung

Grundsätze der Raumordnung:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- G 10 LEP FS: Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld
- G 11 LEP: gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenentwicklung“

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde durch die Regionalversammlung der RPG Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossen und durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) am 18.06.2015 genehmigt. Rechtswirksam wird der Regionalplan mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplan das Ziel 4.5 des LEP B-B. Nach Grundsatz 2.2.1 des Regionalplans sind für das Plangebiet „Vorzugsräume Siedlung“

ausgewiesen. Als Grundsatz der Raumordnung entfaltet diese Festsetzung derzeit noch keine Rechtswirkung.

Bewertung

Der Vorentwurf des Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ (Stand: 13.08.2015) steht mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung.⁶

Für die Gemeinde Rangsdorf wurde gemäß LEP B-B keine zentralörtliche Funktion festgelegt. Sie wird gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B weitgehend als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt.

Die Planung liegt vollständig innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung des LEP B-B, im engeren Wirkungsbereich des Flughafens BER und im gemeindeübergreifenden Handlungsschwerpunkt Flughafenentwicklung.

In der Begründung des Bebauungsplans sollte die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung dokumentiert werden.

Auseinandersetzung mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Der Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung.

Das Plangebiet umfasst bereits einen vorhandenen Siedlungsbestand und dient damit vorrangig der Innenentwicklung. In diesem Zusammenhang wird der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes, die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale gefördert. Demnach sind die Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und Grundsatz 4.1 LEP B-B in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit der Begrenzung des Maßes der baulichen Dichte, der Sicherung der öffentlichen Grünflächen sowie des Waldbestandes und den nachrichtlichen Übernahmen zur Trinkwasserschutzzone und Denkmalen sowie Hinweisen zum Grundwasserschutz werden die Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B berücksichtigt.

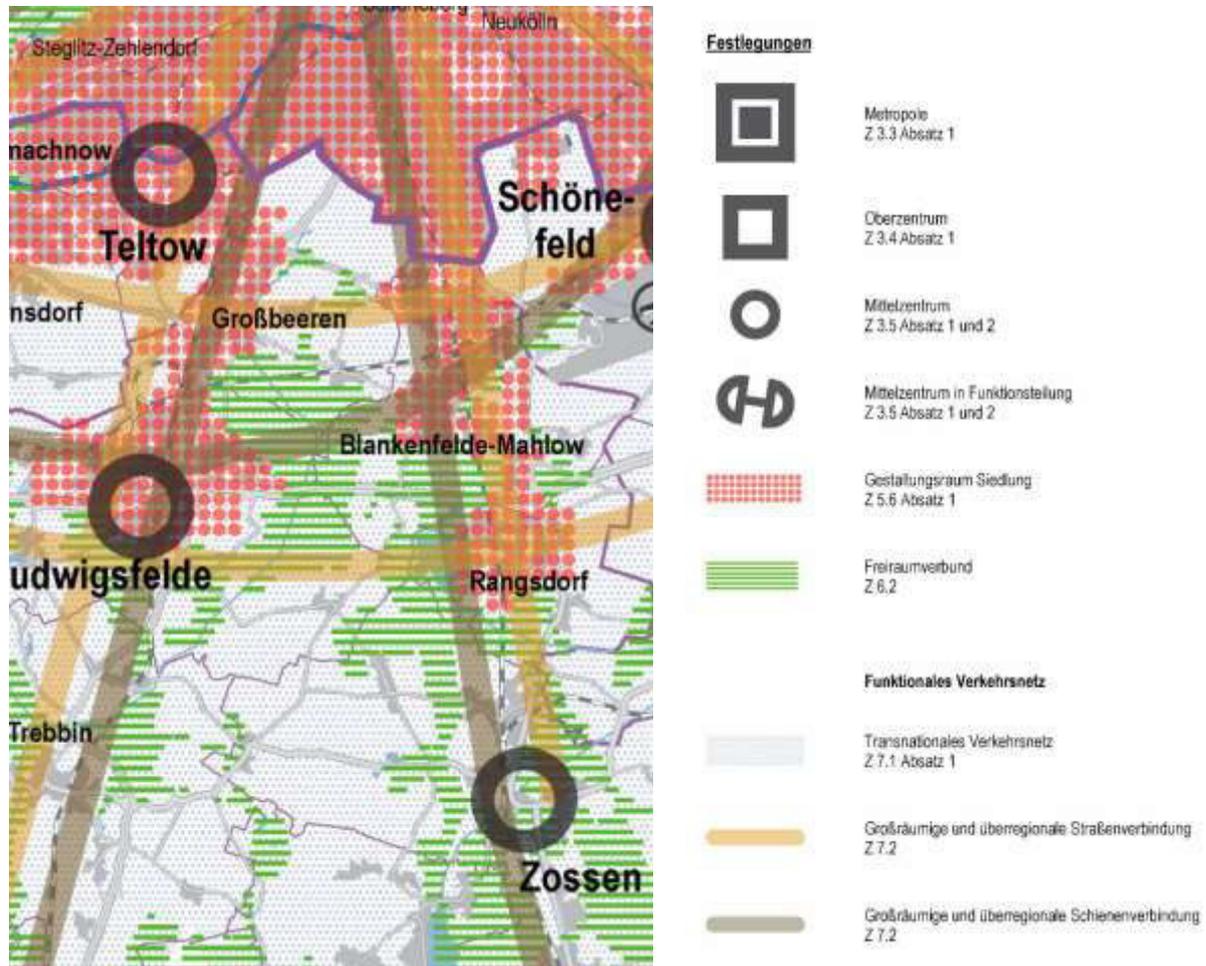
Der Bebauungsplan überplant einen vorhandenen Siedlungsbestand. In der Gemeinde vorgesehene und geplante Gewerbegebiete werden nicht beeinträchtigt. Somit werden die Grundsätze G 10 LEP FS und G 11 LEP ebenfalls berücksichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der „Vorzugsräume Siedlung“. Demnach ist der Grundsatz 2.2.1 des Regionalplans Havelland-Fläming ebenfalls berücksichtigt.

⁶ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 01.09.2015.

3.3. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Entwurf LEP HR (2016)

Abbildung 19: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg Entwurf (LEP HR), Ausschnitt



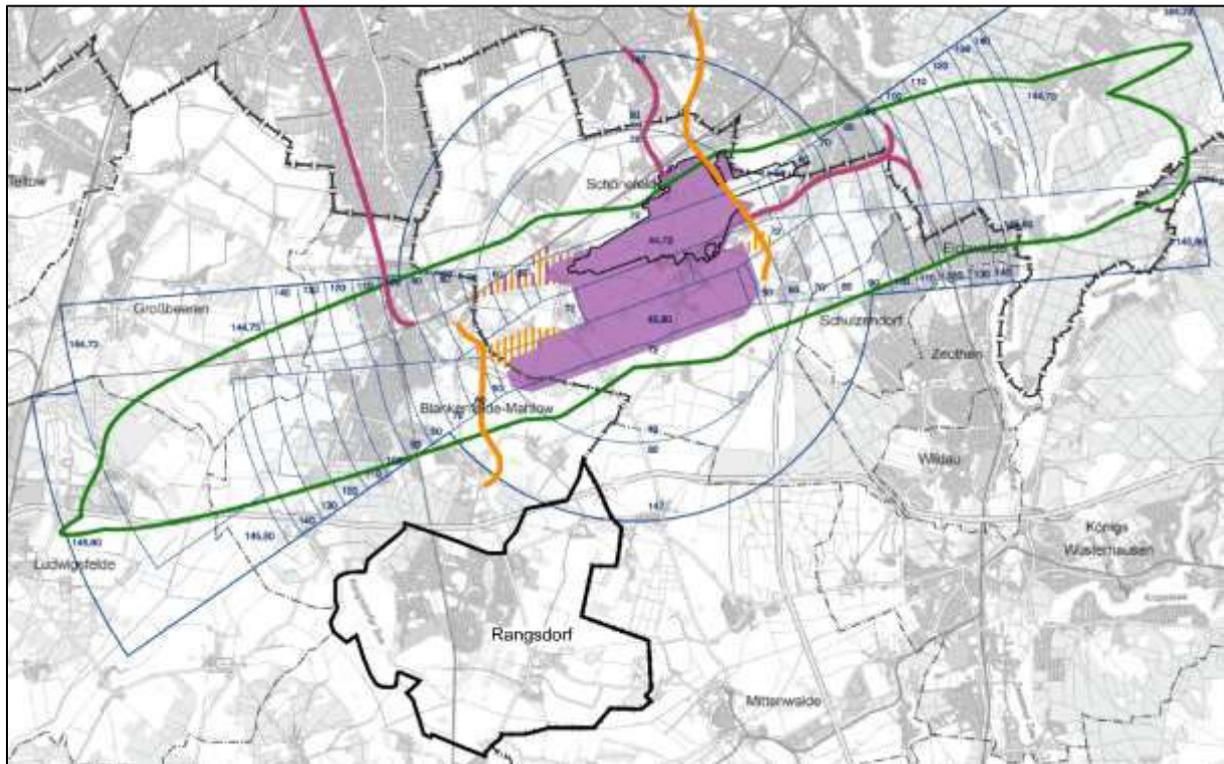
Im Entwurf des LEP HR wird die Gemeinde Rangsdorf, wie bereits im LEP B-B, ebenfalls als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Dieser ist gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung soll sich, gemäß Grundsatz 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung, unter der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Nördlich, westlich und südlich des Gestaltungsraum Siedlung schließt ein Freiraumverbund an. Durch den Siedlungsraum führen eine großräumige und überregionale Straßen- und eine Schienenverbindung. Diese Verkehrsverbindungen sind nach Ziel 7.2 vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln.

3.4. Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006)

Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele dargestellt, darunter Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen. Ein kleiner Teil im Norden der Gemeinde Rangsdorf (nördlich von Klein Kienitz) liegt in einer dieser Zonen mit einer Bauhöhenbeschränkung von 92 m bis 147 m.

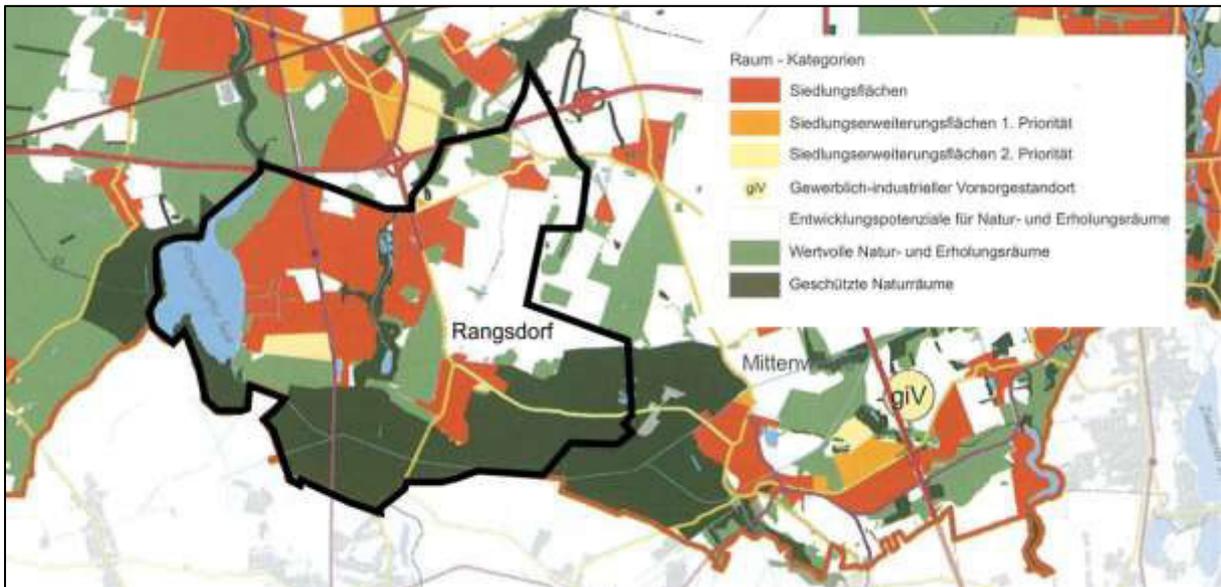
Abbildung 20: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung, Ausschnitt



3.5. Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI

Im Dezember 2006 haben sich die Kommunen im Flughafenumfeld auf ein gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld geeinigt. Zu diesem „Gemeinsamen Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI“ gehören ein räumlich-strukturelles Leitbild für die Flughafenregion, eine interkommunal abgestimmte Flächenkulisse für die weitere Siedlungsentwicklung sowie erste Anregungen und Vorschläge für einen interkommunalen Vorteils-Nachteilsausgleich und Vorschläge zur Aufwertung des Natur- und Landschaftsraums. Die Beteiligten haben die Ergebnisse in einem von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) moderierten Prozess erarbeitet und in einer Erklärung zusammengefasst, die nach Bestätigung in den Kommunalparlamenten von den Beteiligten Ende 2006 unterzeichnet wurde.

Abbildung 21: Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI, Ausschnitt



3.6. Regionalplan Havelland-Fläming

Am 18. Juni 2015 wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16. Dezember 2014 als Satzung beschlossene „Regionalplan Havelland-Fläming 2020“ gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die textliche Festlegung des Vorranggebietes VR 08 (Michelsdorf) "Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe" in Ziel Z 3.3.1 (textliche Festlegung Kapitel 3, S. 35) und
- die zeichnerische Festlegung des Vorranggebietes "Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Z 3.3.1)" mit der Bezeichnung "VR 08" in der Festlegungskarte.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30. Oktober 2015. Mit der Bekanntmachung trat der Regionalplan in Kraft.

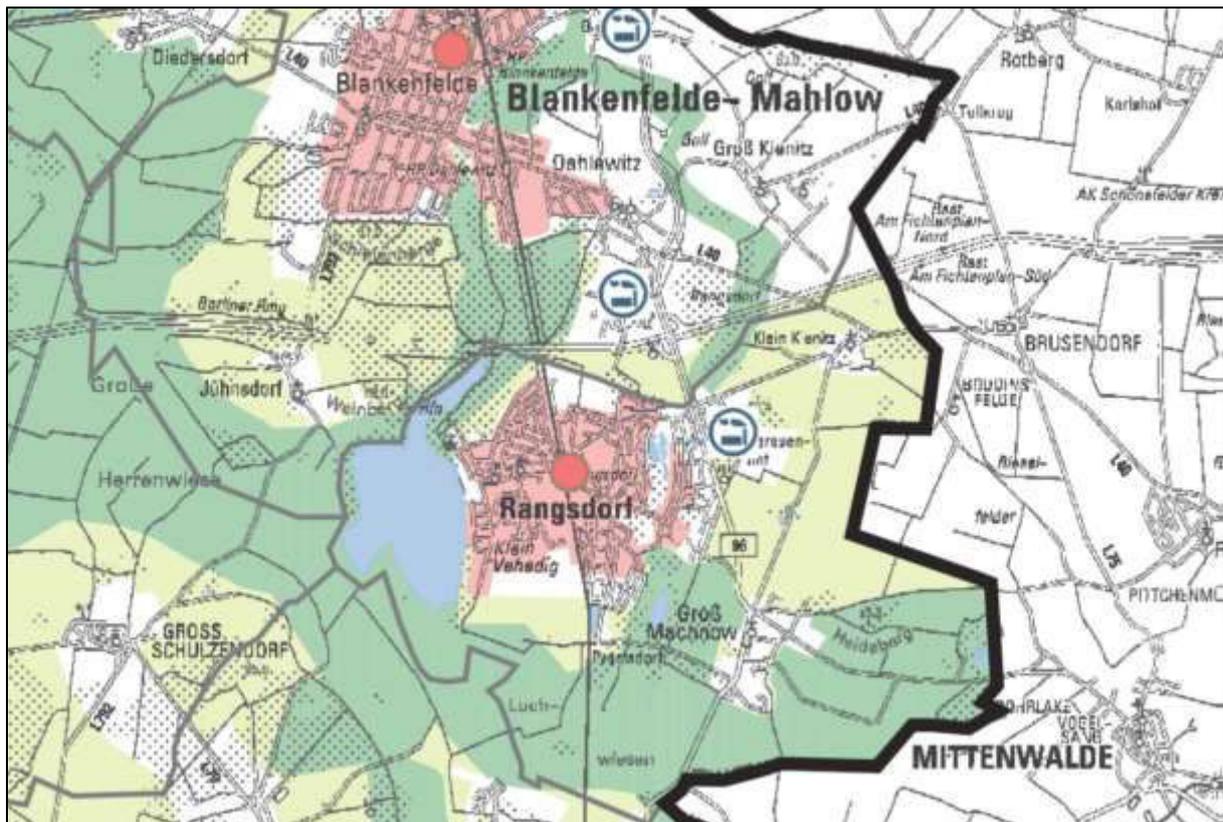
Für die Gemeinde Rangsdorf werden in der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung übernommen und konkretisiert. So wird die Ortslage von Rangsdorf sowie der östlich der B 96 gelegene Gewerbestandort als allgemeine Siedlungsfläche (2.1.1 (G) Vorzugsräume Siedlung) festgelegt. Darüber hinaus übernimmt die Gemeinde als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung die Daseinsvorsorge für ihr Gemeindegebiet (2.2.2 (G)). Östlich der Siedlungsfläche ist ein regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt festgelegt (2.3.2 (G)).

Zur Sicherung des Freiraumes sind um die dargestellten Siedlungsflächen Vorranggebiete Freiraum (3.1.1 (Z)) und empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheit festgelegt.

Eignungsgebiete, Potentialflächen oder Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung werden für das Gemeindegebiet von Rangsdorf durch den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 nicht festgelegt.

Auch Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für die Sicherung und Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen werden für das Gemeindegebiet von Rangsdorf durch den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 nicht festgelegt.

Abbildung 22: Regionalplan Havel-Fläming 2020, Ausschnitt



Der Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ beachtet die Ziele und berücksichtigt die Grundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (Siehe auch S. 38).

3.7. Kreisentwicklungskonzeption für den Landkreis Teltow-Fläming

Die Kreisentwicklungskonzeption für den Landkreis Teltow-Fläming liegt im Entwurf (Stand Mai 2000) vor. Seitens der damaligen Gemeinde Groß Machnow wurde diesbezüglich eine Stellungnahme abgegeben. Ein aktueller Überarbeitungsstand liegt nicht vor.

3.8. Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf in der Fassung vom März 2012 wurde am 15.05.2012 bekannt gemacht und wurde am gleichen Tag rechtswirksam.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der wirksame FNP überwiegend Wohnbaufläche dar. Ergänzend wird die Waldfläche am Langen Berg mit Verbindung zum Zülowgraben als Waldfläche und der Standort der Oberschule Rangsdorf als Gemeinbedarfsfläche mit

der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Zur Erschließung des Plangebietes werden die überörtlichen bzw. örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurde das Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung am Langen Berg. Dargestellt ist die engere Schutzzone (entspricht Trinkwasserschutzzone II, Radius 50 m). Ebenfalls nachrichtlich dargestellt ist ein Naturdenkmal (geschützter Einzelbaum) am nördlichen Rand des Plangebietes (Siehe Abbildung 16).

Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Dabei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung (Altkat-Nr. 0348724400).⁷

1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Rangsdorf

Aufgrund der dynamischen Entwicklung in der Gemeinde Rangsdorf wird derzeit ein erstes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um den eingetretenen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

Der Landkreis Teltow-Fläming als höhere Verwaltungsbehörde hat die von der Gemeindevertretung Rangsdorf am 19.05.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf mit Schreiben vom 06.07.2016 genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen hat die Gemeindevertretung in ihrem Beitrittsbeschluss zu den Auflagen zur 1. Änderung des FNP mit Stand 30.03.2016 am 29.09.2016 bestätigt. Die Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2016. Im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf Nr. 14 vom 09.01.2017 wurde die Erteilungen der Genehmigung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf öffentlich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf wurde entsprechend der Bekanntmachung rückwirkend zum 21.11.2016 wirksam.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden 2 Teilbereiche am westlichen Rand des Plangebietes geändert.

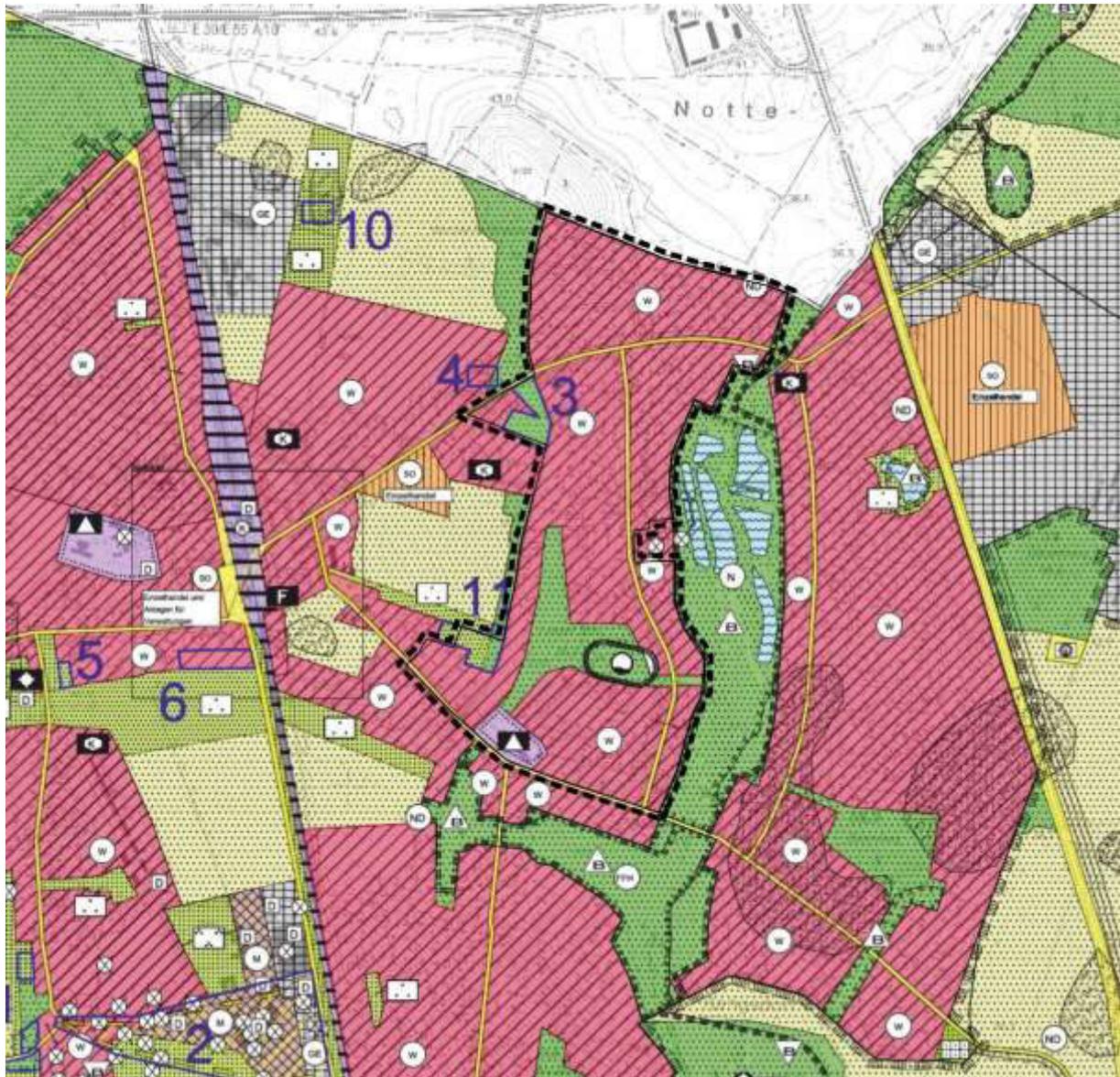
- Änderungsbereich Nr. 3 „Langobardenstraße / Grenzweg“
- Änderungsbereich Nr. 10 „Grenzweg – Westseite“ (ehemals Nr. 11)

Für den Änderungsbereich Nr. 3 wird auf den unbebauten Flurstücken nun Waldfläche dargestellt.

Für den Änderungsbereich Nr. 10 wird auf den unbebauten Flurstücken nun Waldfläche sowie sonstige Grünfläche dargestellt.

⁷ Gemeinde Rangsdorf (11/2011): Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 56-59.

Abbildung 23: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf, Ausschnitt



Angrenzende Darstellungen des FNP an den Geltungsbereich des Plangebietes

Östlich des Plangebietes grenzt der Zülowgraben an. Hier werden Waldflächen und Wasserflächen dargestellt, sowie das Naturschutzgebiet "Zülowgrabenniederung" nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wird auf geschützte Biotope mit einer Fläche kleiner und größer als 1 ha hingewiesen. Ebenfalls werden zwei Altlastenverdachtsflächen vermerkt. Dabei handelt es sich um den Standort der ehemaligen chemischen Reinigung und einen Müllplatz an der Färberei (Altkat-Nr. 0348720110).⁸

Südlich des Plangebietes schließt die Darstellung des örtlichen Hauptverkehrszuges Großmachnower Allee / Großmachnower Straße und die Darstellung von Wohnbauflächen an. Westlich des Plangebietes schließen sowohl Wohnbauflächen als auch Waldflächen an.

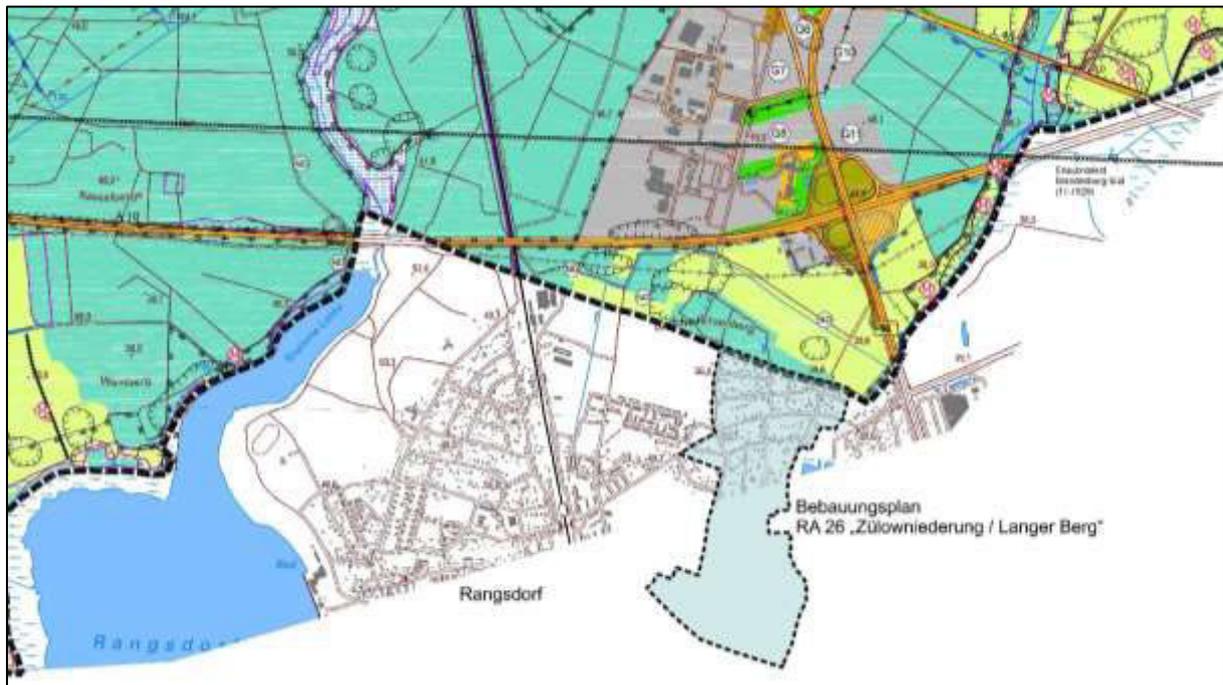
⁸ Gemeinde Rangsdorf (11/2011): Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 56-59.

Flächennutzungsplan Blankenfelde-Mahlow

Nördlich des Plangebietes grenzt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow an. Für die benachbarte Gemeinde gilt der Flächennutzungsplan mit Stand März 2011, der am 21. Dezember 2011 in der Dezemberausgabe des Amtsblattes der Gemeinde bekanntgemacht worden ist.

Für den Bereich nördlich des Plangebietes wird Waldfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt sowie ein Boden- und Naturdenkmal nachrichtlich übernommen.

Abbildung 24: Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ausschnitt



3.9. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzuordnen. Der Bereich am Langer Berg, die 4 Flurstücke südlich der Kineitzer Straße an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie 2 Teilbereiche westlich des Grenzweges sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.10. Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplans RA26 „Zülowniederung / Langer Berg“ grenzt nördlich direkt an den Bebauungsplan D1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ der Gemeinde Dahlewitz an. Für den Bereich nördlich des Geltungsbereichs des B-Plan RA 26 bis zur Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) wird jedoch kein Gewerbe- und Industriegebiet, sondern Waldfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, extensiv genutzte Wiese, geplante Gehölzflächen und Wasserflächen (Löschgraben) festgesetzt. Die Gewerbe- und Industriegebiete befinden sich erst nördlich der Bundesautobahn A 10 in über 500 m Entfernung.

Im Bereich der Kienitzer Straße, am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches grenzen die Bebauungspläne RA-26 „Zülowniederung / Langer Berg“ und der Bebauungsplan „Stadtweg Nord“ innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Kienitzer Straßen aneinander. Der Bebauungsplan „Stadtweg-Nord“ setzt als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet, für deren Erschließung notwendige Verkehrsflächen sowie gliedernde Grünflächen fest.

Weitere Bebauungspläne befinden sich erst im weiteren Umfeld des Plangebietes, wie der festgesetzte Bebauungsplan „Öffentliches Versorgungszentrum“ oder B-Plan „Stadtweg-Mitte“.

3.11. Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung - Langer Berg“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung gemäß §§14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit den §§3 und 28 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32), hat die Gemeindevertretung Rangsdorf am 12.03.2015 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ eine Veränderungssperre beschlossen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Gemäß § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren nach erstmaliger Bekanntmachung außer Kraft. Dies wäre am 21.03.2017 der Fall. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist aufgrund der Verfahrensdauer vor dem 21.03.2017 noch nicht zu fassen. Dementsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf gem. § 17 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung vom 26.01.2017 die Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ um ein Jahr beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.03.2017 bekannt gemacht.

3.12. Satzungen und Verordnungen

3.12.1. Baumschutzsatzung

Die Gemeinde hat eine eigene Satzung zum Schutz der Gehölze. Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Rangsdorf.⁹

Geschützt sind innerhalb des besiedelten Bereiches und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne nach der Satzung i.d.R. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m sowie Ersatzpflanzungen, auch wenn sie einen geringeren Stammumfang haben. Darüber hinaus sind Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, sowie Bäume, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gepflanzt wurden, geschützt.

Unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fallen insbesondere nicht:

- a) Obstbäume mit Ausnahmen von Walnussbäumen, Esskastanien und Edelebereschen,
- b) Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg,
- c) Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen,
- d) Pappeln, Robinien und Weiden.

Unberührt bleibt der Schutz nach anderen Rechtsvorschriften z.B. bei Alleen und Naturdenkmälern.

Verboten sind alle Handlungen, die geeignet sind, den Baum zu beseitigen, zu beschädigen oder in seinem Aufbau wesentlich zu verändern bzw. anderweitig nachhaltig zu beeinträchtigen.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen können einem Verhältnis von bis zu 1:3 entsprechen.

3.12.2. Stellplatzsatzung

Die Gemeinde hat eine eigene Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge.¹⁰ Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und Klein Kienitz.

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Anlage zu dieser Satzung hergestellt werden.

⁹ Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 05.07.2013.

¹⁰ Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 29.11.2004.

So ist z.B. für Wohngebäude mit Wohnungen bis 70 m² Nutzfläche sowie für Ferien- und Wochenendhäuser mit je einer Wohneinheit je 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohngebäude mit einer Wohneinheit über 70 m² Nutzfläche sind 2 Stellplätze einzurichten. Für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind je 10 m² Gastraumfläche 1 Stellplatz oder je 3 Betten ein Stellplatz herzustellen. Für Grund-, Haupt-, Sonderschulen ist je Klasse ein Stellplatz herzustellen.

Von den Richtzahlen für Stellplatzbedarf können Abweichungen zugelassen und somit eine Erhöhung und Minderung des Stellplatzbedarfs erfolgen.

3.12.3. Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Die Gemeinde hat eine eigene Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf.¹¹ Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf. Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden.

Besteht für den Grundstückseigentümer aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, die Entsorgung des Niederschlagswassers teilweise oder vollständig auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen oder stellen die Kosten, die für die zur Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück notwendigen technischen Aufwendungen erforderlich sind, eine unbillige Härte dar, kann die Gemeinde auf Antrag einer anderen Art der Niederschlagswasserentsorgung zustimmen.

Die Gemeinde ist ebenfalls verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Niederschlagswasser von ihren Grundstücken auf diesen entsorgt oder auf andere Weise genutzt wird.

3.13. Planfeststellungen

Seitens der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurde auf keine planfestgestellten Flächen innerhalb des Plangebietes hingewiesen.

3.14. Wasserschutzzone

Im B-Plangebiet befindet sich das Wasserwerk Rangsdorf. Zum Schutz des Grundwassers wurden per Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 44/10/76 die Trinkwasserschutzzone I und II festgelegt. Gemäß § 106 WHG i.V.m. § 15 (3) BbgWG gelten die Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnung. Die dort genannten Rechtsgrundlagen haben somit Bestand. Das bedeutet, dass Neubebauungen und auch Bohrungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II grundsätzlich verboten sind.

¹¹ Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

3.15. Naturschutzgebiet

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes RA-26 „Zülowniederung/Langer Berg“ (außerhalb des Geltungsbereiches), in Verlängerung der Zülowpromenade bis zur Großmachnower Straße beginnt das Naturschutzgebietes „Zülowgrabenniederung“.

3.16. Dienstbarkeiten

Im Bereich des Langen Berges gibt es zugunsten einiger, angrenzender Grundstücke eingetragene Dienstbarkeiten zur rückwärtigen Erschließung der jeweiligen Grundstücke. Darüber hinaus gibt es zugunsten der KMS Geh-, Fahr und Leitungsrechte sowie für die e.dis Leitungsrechte am Langen Berg und den Transformator gegenüber der Oberschule Rangsdorf

Darüber hinaus gibt es ebenfalls ein weiteres Leitungsrecht Am Panorama sowie die Übernahme einer Abstandsfläche am fußläufigen Übergang zwischen Sachsenkorso und Zülowgrabenniederung.

3.17. Altlastensituation/ Kampfmittel

Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Dabei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung (Altkat-Nr. 0348724400).

Ebenfalls wird eine Altlastenverdachtsfläche unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes vermerkt. Dabei handelt es sich um einen Müllplatz an der Färberei (Altkat-Nr. 0348720110).

Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegen.

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.18. Denkmalschutz und Bodendenkmale

Baudenkmalpflege

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Gleichwohl sind am Hang zum Zülowgraben bisher unentdeckte Bodendenkmale begründet zu vermuten.

Bodendenkmalpflege

Im Bereich Kienitzer Straße Ecke Zülowpromenade befindet sich ein Bodendenkmal, das nach dem BbgDSchG¹² unter Schutz steht. Es handelt sich um den Fundplatz Rangsdorf Nr. 19, eine ur- und frühgeschichtliche Siedlung.

Bei Fundplatz 19 von Rangsdorf handelt es sich um eine urgeschichtliche Siedlungsstelle, die im Rahmen der Verlegung von Schmutzwasserleitungen in den Jahren 2005/2006 entdeckt wurde. Aufgrund des nur begrenzten Einblicks, den die Leitungstrasse damals gewährte, und der Tatsache, dass der Denkmalbehörde von den umliegenden Grundstücken bisher keine Informationen über urgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Scherben, Knochen, Steingeräte) vorliegen, lässt sich die Ausdehnung dieser Siedlung gegenwärtig nicht bestimmen. Sowohl eine Fortsetzung in nördlicher wie auch in südlicher Richtung wäre anhand der Geländetopographie denkbar und es ist sogar möglich, dass es sich hier nur um eine räumlich eng auf das unmittelbare Umfeld der Fundstelle begrenzte und nur kurzfristig aufgesuchte Siedlungsstelle handeln könnte. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten wird diese Fundstelle bisher nur als Punkt, der die Lage der aufgedeckten Siedlungsstrukturen innerhalb der Leitungstrasse darstellt, markiert.

¹² Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Weite Teile des Siedlungsbereiches der Ortslage Rangsdorf sind durch Waldbaumbestände geprägt. Insbesondere gilt dies für den Bereich zwischen Alemannenallee, Zülowpromenade, Großmachnower Straße bzw. Allee und Grenzweg.

Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort führt jedoch zu einer immer intensiveren Nutzung der Grundstücke und infolgedessen zu einer baulichen Verdichtung. Diese erfolgt in der Regel zulasten des Baumbestandes, so dass sich der Waldsiedlungscharakter immer stärker verändert.

Die Gemeinde Rangsdorf verfolgt das Ziel, den Waldsiedlungscharakter der betroffenen Bereiche zu erhalten.

Für eine solche Erhaltung reicht die kommunale Baumschutzsatzung nicht aus. Die Flächen sind oft als Wald festgesetzt, und bei Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung greift die Baumschutzsatzung nicht.

Daher sollen für diese Bereiche Bauleitpläne aufgestellt werden, mit denen die Gemeinde Festsetzungen zur Regelung der baulichen Nutzung zum Erhalt des Ortsbildes bei gleichzeitiger Beachtung der Belange eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer zeitgemäßen Grundstücksnutzung treffen kann.

5. GRÜNORDNUNG

Waldsiedlung

Das übergeordnete grünordnerische Ziel wird durch die Erhaltung des Waldsiedlungscharakters definiert. Aktuell ist noch ein Überwiegen dieses Charakters auf den meisten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs festzustellen. Allerdings zeichnet sich bei einer Intensivierung der baulichen Nutzung in den letzten Jahren eine Verringerung des Baumbestandes ab. Dieses lässt sich insbesondere bei Grundstücken beobachten, die zuvor als Wald umgewandelt und in diesem Zuge die ehemaligen Waldbäume weitgehend beseitigt wurden.

Planerisches Ziel ist es, den Charakter der Siedlung zu erhalten. Dieser Charakter ist durch Waldbäume bestimmt, i.d.R. Waldkiefer und Eiche. Dabei stehen die Bäume üblicherweise dicht auf den bebauten Grundstücken. Es gibt zwar auf dem Langen Berg auch verbleibende Waldflächen, die aufgrund der Höhenlage eine wichtige Kulissenfunktion haben und damit in ihrer visuellen Wirkung über den unmittelbaren Geltungsbereich hinausgehen. Entscheidender für den Charakter der Siedlung ist aber der dichte Gehölzbestand auf den Einzelgrundstücken.

Die festzusetzende Dichte wurde aus dem Bestand abgeleitet. D.h. es wurden in der Bestandserfassung Kategorien gebildet, bei der festgestellt wurde, dass auf den für diese Siedlung typischer Grundstücksgröße über ca. 700 m² mindestens 5 Bäume stehen. Oft stehen auch deutlich mehr Bäume auf einzelnen Grundstücken. Sie bilden dann einen waldartig dichten Bestand.

Die Gebäudekörper ordnen sich im Gesamteindruck i.d.R. höhenmäßig den Bäumen unter. Für einzelne Grundstücke mit Niveau-Unterschieden von mehreren Metern kann dieses Verhältnis nicht eingehalten werden.

Innerhalb der durch die Erschließungsstraßen definierten Blöcke stehen die Gebäude nicht zwangsläufig in einer Flucht bzw. in gleichen Abständen zu den Verkehrsflächen. Damit korrespondierend ergeben sich identifizierbare, zusammenhängende Flächen mit dichtem, waldartigem Baumbestand über Grundstücksgrenzen hinweg. Diese baumbetonten Flächen ergeben sich oft im Inneren der Blöcke. Teilweise bilden sie auch den Übergang zu umgebenden Waldflächen.

In Plan Nr. 1 werden diese Bereiche generalisierend dargestellt. Eine meter- und flurstücksgenaue Differenzierung ist dabei in der Darstellung nicht möglich und auch nicht sinnvoll.

Wald

Historisch wurde das Gebiet in einer in den 1930er Jahren parzellierten, bestehenden Waldfläche entwickelt. Das Gebiet wurde über einen langen Zeitraum bis auf einen größeren, zusammenhängenden Bereich auf dem Langer Berg weitgehend bebaut. Als Waldflächen werden nunmehr diejenigen Flächen dargestellt, für die die zuständige Forstbehörde nach aktueller Einschätzung der Situation einer Umwandlung nicht zustimmen würde. Innerhalb dieser Fläche befindet sich darüber hinaus die Wasserfassung des Wasserwerks Rangsdorf. Innerhalb dieser Waldfläche befinden sich auf den Flurstücken der ausparzellierten Erschließung fußläufige Verbindungswege zwischen den einzelnen Siedlungsteilen. Alle parzellierten Waldflächen befinden sich in Privateigentum, so dass die Gemeinde keinen Zugriff auf die Flächen hat. Die Waldfläche dient insbesondere der örtlichen Bevölkerung zur Erholung.

Da in kurzer, fußläufiger Distanz landschaftsräumlich interessantere Bereiche (insbesondere zum Zülowgraben) erreicht werden, haben diesen Flächen für die Erholungsnutzung nur eine untergeordnete Funktion. Wichtig ist der Bestand als Kulissenbildner mit einer Wirkung auf das Landschaftsbild, die über den unmittelbaren Bereich des Plangebietes hinausgeht. Die höchste Erhebung ist der Lange Berg mit 65 m ü.HN. und ragt damit ca. 20 m bis 25 m über die generelle Geländehöhe im weiteren Umfeld hinaus. Die Waldkulisse ist damit auch aus einer größeren Entfernung wahrnehmbar.

Die generelle Zielrichtung sollte mindestens in der Erhaltung des Waldbestandes sowie in der langfristigen Sicherung der bisher nur informellen Fußwege liegen.

Alleen

Die Haupt-Durchgangsstraßen Kienitzer Straße, Sachsenkorso und Großmachnower Straße sind mit weitgehend geschlossenen Alleen bestanden. Diese stehen naturschutzrechtlich unter Schutz und sind zu erhalten. Entstehende Lücken müssen geschlossen werden, um den Bestand der Allee zu gewährleisten.

Es tragen zwar mehr Straßen den Begriff „Allee“ in ihrem Namen, ohne eine Baum-Allee zu haben. Bei einem dichten Gehölzbestand auf den Grundstücken erreichen aber die Verkehrsflächen keine ausreichende lichte Breite, um auch entlang der Straßen Bäume aufwachsen zu lassen. Die Belichtung ist hierfür oft, insbesondere in engeren Straßen, nicht ausreichend.

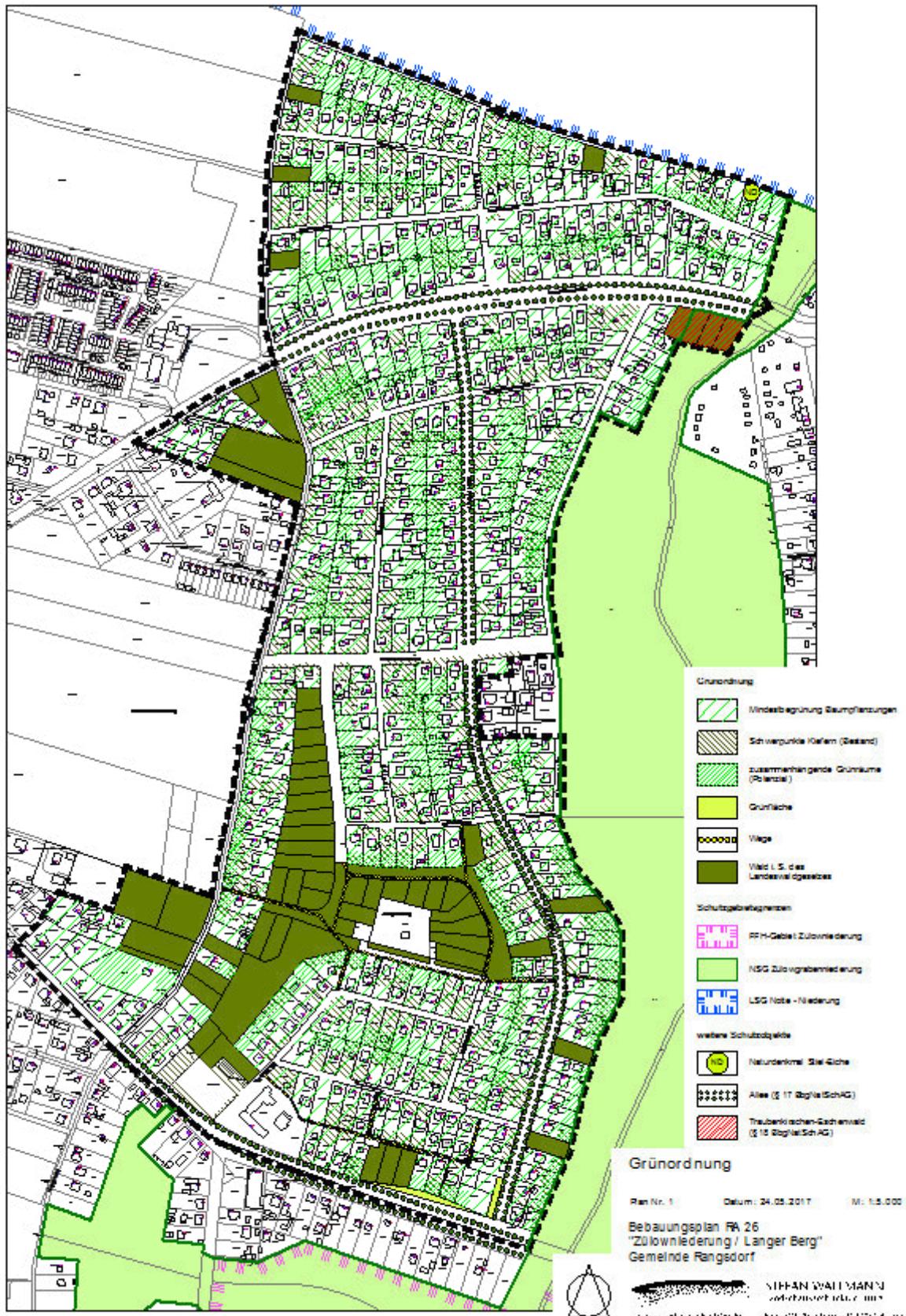
Grünflächen

Der thematische Schwerpunkt der Grünordnung liegt in der Erhaltung des Waldsiedlungscharakters durch Erhalt und Bepflanzung mit Bäumen auf den Baugrundstücken. Einen Bedarf an öffentlichen Grünflächen gibt es durch die bestehende Situation mit großen Grundstücken und der Lage in attraktiven Grünräumen nicht.

Wegesystem

Das Plangebiet ist in seiner Struktur durch ein dichtes Straßen- und Wegesystem geprägt. Diese sind wegen des i.d.R. eher geringen Verkehrsaufkommens auch fußläufig nutzbar. Die stärker befahrenen Straßen Kienitzer Straße und Großmachnower Straße sind mit getrennten Geh- und Radwegen ausgestattet. Das Wegesystem ist grundsätzlich ausreichend. Wichtig wären die Verbesserung der Durchwegung der Waldflächen am Langen Berg, insbesondere die Passagen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Die Trassen sind werden informell als Trampelpfad genutzt. Sie sind aber bereits bei der Parzellierung berücksichtigt worden. Es gibt für die möglichen Wege bereits Flurstücke die für einen Wegeausbau genutzt werden könnten. Dabei wäre sollte der Ausbau auf wassergebundene Befestigungen begrenzt werden. Die vorhandenen Wege können weiter genutzt werden.

Abbildung 25: Grünordnung



6 WALDRECHT

Das Waldrecht ist formal ein eigenständiges Rechtsgebiet und unabhängig z.B. vom Naturschutzrecht im engeren Sinne zu betrachten. So kann z.B. eine Fläche formal Wald im Sinne des Waldrechtes sein, während sie naturschutzfachlich einen anderen Charakter haben kann und dann in der Biotopkartierung auch nach naturschutzfachlichen Kriterien anders eingestuft wird.

Flächen, die als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen sind, bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart. Die Genehmigung zur Umwandlung ist i.d.R. mit einem forstrechtlichen Ersatz verbunden.

Die mit Wald bewachsenen Grundstücke benötigen eine Umwandelungsgenehmigung nach Forstrecht. Diese kann erteilt werden, wenn es sich um planungsrechtliche Innenbereichsflächen handelt. Allerdings ist hier – im Gegensatz zum Naturschutzrecht – eine Kompensation erforderlich. Diese wird im Rahmen jedes einzelnen Umwandlungsantrages festgesetzt.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurden Abstimmungen mit der Forstbehörde geführt, um zu klären, welche Flächen als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen sind. Neben den zusammenhängenden Flächen um den „Langen Berg“ liegt für 16 Einzelgrundstücke eine Einstufung der Forstbehörde vor, dass es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Sie grenzen an bestehende Waldflächen an und erreichen im flächigen Zusammenhang die benötigte Flächengröße von 0,2 ha, obwohl es sich bei ihnen im eigentlichen Sinne um Baulücken zwischen der Bestandsbebauung handelt. 6 dieser Flächen sind unbebaut, auf den weiteren stehen Wochenendhäuser.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde vorab mit der Forstbehörde geklärt, welche Flächen als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen sind und bei welchen Waldflächen nach aktueller Einschätzung eine forstrechtliche Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann. Hierzu liegt eine Dokumentation in Tabelle und Abbildung vor (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die Zustimmung wird in Kenntnis der aktuellen Lage getroffen und ist für zukünftige Entscheidungen nicht bindend, da sich die örtliche Situation ändern kann und bei der Summe an Einzeleigentümern nicht vorhersehbar ist, wann eine Bebauung erfolgt.

Für die Bebauung dieser Waldflächen (im Sinne des § 2) ist die Beantragung einer Waldumwandelungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG notwendig. Die Gemeinde wird diese Antragstellung nicht im Rahmen des B-Planverfahrens vorab auslösen, da nicht absehbar ist, in welchem Zeitraum die jeweiligen Grundstücke bebaut werden. Der Antrag einer Waldumwandlung ist erst mit dem Bauantrag auf der Baugenehmigungsebene zu stellen.

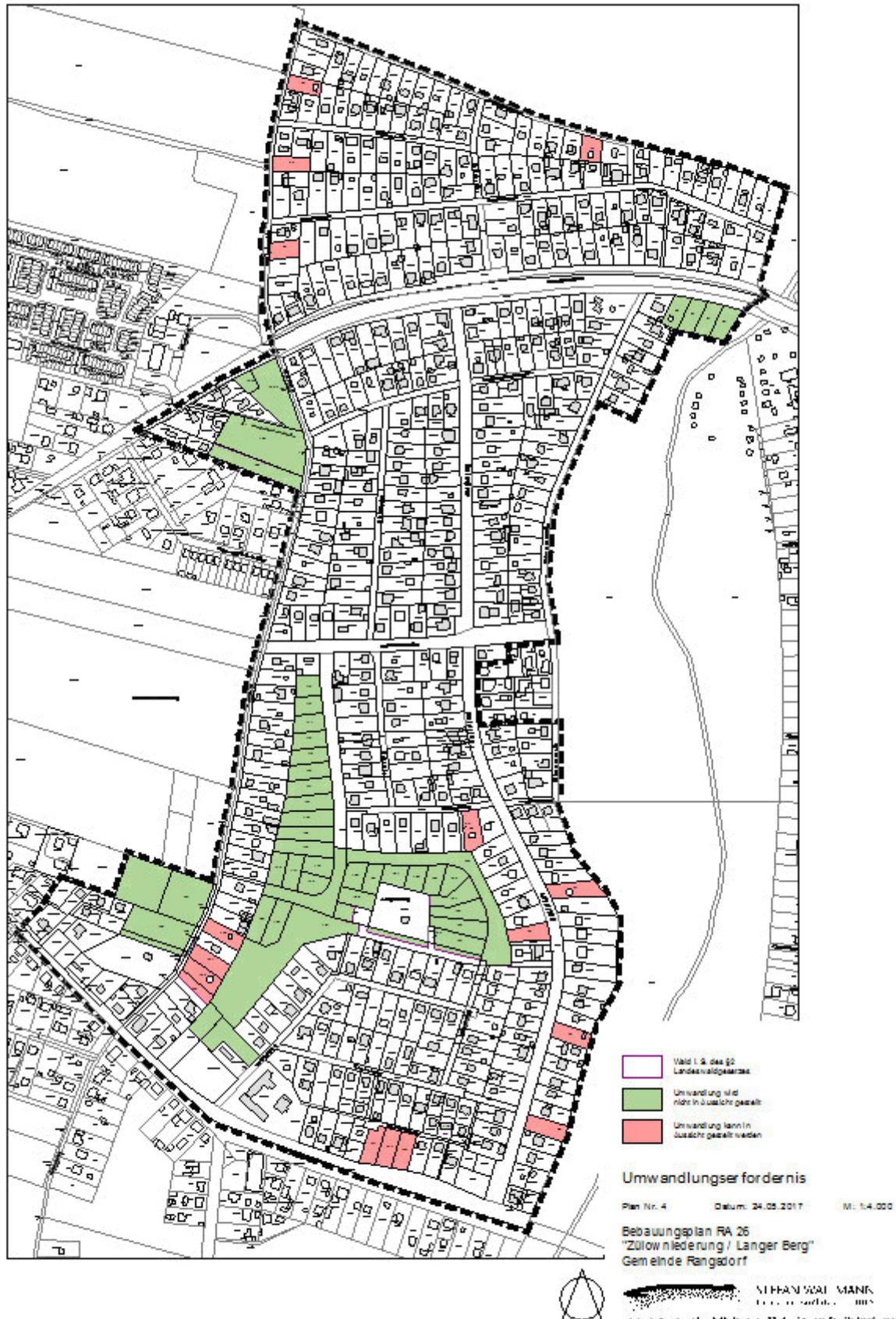
Der Bauausschuss vom 11.04.2017 empfiehlt, dass entgegen des Abstimmungsergebnisses mit der Forstbehörde einer Bebauung folgender Grundstücke nicht zugestimmt werden soll, weil hier ein großräumiger, landschaftlicher Zusammenhang mit anderen Waldflächen besteht: am „Grenzweg“ (Flur 17, Flurstücke 235 tlw., 236, 237, 239) und zwischen „Großmachnower Straße / „Am Panorama (Flur 17, Flurstücke 221, 222, 223). Die anderen Flurstücke stellen einzelne Baulücken im ansonsten bebauten Gebiet dar.

Tabelle 2: Waldumwandlung (Abstimmungsstand vom 12.08.2016)

Flur	Flurstück	Straße	Abstimmungsstand Forstbehörde	Vorschlag zur Festsetzung im B-Plan
12	25	Aleman- nen- allee	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.	Baugebiet
12	42, 58, 83	Westgo- ten- allee	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.	Baugebiet
13	43	Kienitzer Straße	Darstellung bleibt Wald, Zustim- mung zur Umwandlung wird nicht erteilt.	Wald
14	1	Franken- allee	nach aktueller Einschätzung kein Wald im Sinne des LWaldG, zu- künftig Darstellung als Baufläche, kein Umwandlungserfordernis.	Baugebiet
17	29	Sachsen- korso	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.	Baugebiet
17	38	Sachsen- korso	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.	Baugebiet
17	44	Sachsen- korso	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden, hier läuft aktuell ein Umwandlungsverfahren.	Baugebiet
17	63	Sachsen- korso	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.	Baugebiet
17	94	Cimbern- ring	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.	Baugebiet
17	221, 222, 223	Groß- Mach- nower Straße	Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden. Eine teilweise Um- wandlung mit Teilerhalt von Wald ist nicht möglich.	Im Bebauungsplan soll der Bereich der Bö- schung mit der Bau- grenze markiert werden. Bebauung soll nur „Am Panorama“ möglich werden.
17	21, 261	Groß- Mach- nower Straße, Sachsen- korso	Auf den zur Verkehrsfläche gehö- renden Böschungen steht ein Ge- hölzbestand, der <u>keine</u> Waldeigen- schaft hat.	Gehölzbestand an der Großmachnower Straße (Flurstück 261) soll im B-Plan als Grünfläche dargestellt werden, Teil- fläche auf Flurstück 21 nicht.
17	228/1 (tlws.)	Teutonen- ring	Der vordere Teil des Flurstücks bleibt Sportplatz, der hintere, durch Zaun abgegrenzte Teil bleibt Wald. Es besteht kein Umwandlungser- fordernis.	Gemeinbedarf (Schule, Sportfläche)
17	229 (tlws.)	Groß- Mach- nower Straße	Darstellung im Bebauungsplan soll den Bestand sichern. Der vordere, zur Straße hin gelegene Teil des Flurstücks ist zwar mit Waldbäu- men bestanden, kann aber durch	Gemeinbedarf (Schule, Sportfläche)

Flur	Flurstück	Straße	Abstimmungsstand Forstbehörde	Vorschlag zur Festsetzung im B-Plan
			<p>die Nutzung als Sportplatz (gemähte Fläche unter Bäumen) der Sportnutzung zugeordnet werden und ist kein Wald im Sinne des Gesetzes.</p> <p>Der hintere Teil des Flurstücks ist Wald. Änderungen sind hier nicht vorgesehen. Zwischen dem Sportplatz und dem Wald gibt es einen Zaun. Ein Umwandlungsbedarf besteht nicht.</p>	
17	235 (tlw.)	Grenzweg	<p>Das Flurstück ist durch eine Einfriedung längsgeteilt und dem benachbarten Flurstück 234 zugeordnet. Diese Nutzung besteht nachweisbar seit 1980. Der genutzte Grundstücksteil ist kein Wald. Für die Teilung liegt der Gemeinde ein vermessungstechnisch genauer Plan vor.</p> <p>Der nicht genutzte Grundstücksteil ist Wald im Sinne des LWaldG. Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.</p>	Baugebiet
17	236, 237	Grenzweg	<p>Die Grundstücke sind Wald im Sinne des LWaldG.</p> <p>Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.</p>	Baugebiet
17	239	Grenzweg	<p>Fläche ist Wald im Sinne des LWaldG,</p> <p>Zustimmung zur Umwandlung könnte nach heutiger Einschätzung erteilt werden.</p>	Baugebiet
17	283 (tlws.)	Sachsenkorso	<p>Fußwegestich vom Langen Berg (Wasserwerk) zum Sachsenkorso ist kein Wald i. S. des LWaldG Weg. Es besteht kein Umwandlungserfordernis.</p>	Gesamter Fußwegestich wird als Verkehrsfläche dargestellt.

Abbildung 26: Abstimmungsergebnis 12.10.2016 Umwandlungserfordernis Wald



Die späteren Antragsteller eines Umwandlungsantrages erhalten mit der Umwandelungsgenehmigung die Möglichkeit, alle Bäume von der Fläche abzuräumen. Die Umwandlung gilt mit Fertigstellungsanzeige im Rahmen der Baugenehmigung als vollzogen. Erst dann greift formal die Baumschutzsatzung. Insbesondere auf den unbebauten Flächen mit einer dichten geschlossenen Kiefern-Vegetation ist hier ein erheblicher Eingriff in den Vegetationsbestand abzusehen. Dies soll durch die B-Plan-Festsetzungen möglichst minimiert und der Baumbestand weitestgehend geschont werden. Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen ist es den Waldsiedlungscharakter zu erhalten (s. Ausführungen Einzelbäume).

Die Forstbehörde weist im Rahmen der Abstimmungen auf das Bestandsalter bei den Kiefern von 120 bis 130 Jahren hin. Dieses Alter ist bei Kiefern bereits mit abnehmender Vitalität verbunden. Eine sehr lange Lebens-Prognose haben diese Bäume nicht mehr. Hinzu kommt, dass sich Kiefern in diesem Alter nur noch schwer an geänderte Standortbedingungen (insbesondere Kronenstatik bei Freistellung und Eingriffe in das Wurzelsystem) anpassen können. Aus forstfachlicher Sicht wird daher eine Neupflanzung als günstiger beurteilt. Dies spiegelt sich wieder in der Festsetzung von Baum- und Pflanzlisten.

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 67 ha große Wohnsiedlung in der Gemeinde Rangsdorf (Ortsteil Rangsdorf). Überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, erstreckt sich die Siedlung von der Alemannenallee im Norden bis zur Großmachnower Straße / Allee im Süden. Östlich grenzt es an die Zülowniederung und im Westen bildet die Westgotenallee mit der Verlängerung Grenzweg den Abschluss.

Die Siedlung ist in den 1930er Jahren entstanden. Die Bebauung erfolgte in einem dicht mit Kiefern bestandenen Areal. Die aus dieser Entstehungszeit stammenden Alt-Kiefern prägen auch heute noch den Siedlungscharakter.

Dieses attraktive Ortsbild und die Nähe zu Berlin führen zu einer gesteigerten Nachfrage an Bauflächen. Eine Bebauung von Grundstücken ist derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich. Die aktuellen Ansprüche an die Ausnutzung eines Grundstücks (Größe des Hauses, Nebenanlagen) führen bei einer Nachverdichtung oft zu Lasten des Baumbestandes. Der typische Waldsiedlungscharakter verliert sich zunehmend.

Die Gemeinde Rangsdorf möchte die Eigenart der Waldsiedlung erhalten, aber gleichzeitig eine zeitgemäße, nachhaltige Entwicklung der Grundstücke nicht ausschließen, und hat somit die Aufstellung des Bebauungsplans RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ in der öffentlichen Sitzung vom 12.03.2015 beschlossen. Zudem trat am 12.03.2015 eine Veränderungssperre in Kraft, die die Gemeinde Rangsdorf in ihrer Sitzung von 26.01.2017 um ein weiteres Jahr verlängert hat (Veröffentlichung am 23.03.2017).

Aufgrund der bestehenden Rechtslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Zudem ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen zu erstellen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

1.1 Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Danach sind z. B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz¹³ (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG¹⁴). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

In den §§ 13 ff. BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)¹⁵ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan untersetzt auf der Ebene der Landkreise das Landschaftsprogramm Brandenburg. Er soll die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung liefern. Rechtsgrundlage für den Landschaftsrahmenplan ist § 10 des BNatSchG. Für den Bebauungsplan RA 26 werden die wichtigsten landschaftsräumlichen Entwicklungsziele dargestellt. Maßgeblich ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming von 2010.¹⁶ In Karte 1 Entwicklungsziele stellt er für den Geltungsbereich den Erhalt und die Aufwertung von Gebieten mit durchgrünter, lockerer Bebauung dar. Der Wald am Langen Berg soll durch eine

¹³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert wurde

¹⁴ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

¹⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

¹⁶ LRP - Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010): Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal

nachrangige bzw. langfristige Entwicklung mit naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern aufgewertet werden.

Die Alleen bzw. Baumreihen in der Kienitzer Straße, am Sachsenkorso und der Großmachnower Straße sind zu erhalten.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Zülowgrabenniederung hat aufgrund ihrer Ausstattung mit Habitaten der Fließgewässer, der naturnahen Gewässer und Kleingewässer sowie der Moore, Sümpfe und Röhrichtgesellschaften eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften u.a. als Bruthabitat seltener und gefährdeter Vogelarten.

Auch für Landschaftsbild und landschaftsbildbezogene Erholung hat die Niederung eine hohe Bedeutung, die es zu erhalten und aufzuwerten gilt. Die Zülowniederung hat zudem eine regionale Bedeutung für den Biotopverbund. Gegenüber den östlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebieten ist eine Besucherlenkung angebracht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rangsdorf¹⁷ weist für den Geltungsbereich Siedlungsflächen mit hohem Waldbaumanteil aus. Auf den Waldstandorten findet ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf Normalstandorten statt. Eine Erhöhung des Laubholzanteils wird empfohlen.

Der Landschaftsplan übernimmt die Darstellung des Landschaftsrahmenplans zu den Alleen. Bei der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Zülowniederung handelt es sich um ein festgesetztes Naturschutzgebiet. Der bestehende Feuchtwald und die naturnahen Gewässer sind zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Eine Herstellung natürlicher Wasserstände ist geboten.

Landeswaldgesetz

Nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)¹⁸ gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Zur Klärung und Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen wurde in einem Erlass die Mindestgröße dieser Waldflächen auf 0,2 ha festgelegt.¹⁹

Da diverse Grundstücke an bestehende Waldflächen angrenzen, sind sie im Zusammenhang mit diesen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu betrachten. Die Untere Forstbehörde hat diese Flächen für dieses Verfahren bereits benannt und abgegrenzt. Demnach kommt für das B-Plan Verfahren § 2 des Landeswaldgesetzes zur Anwendung.

¹⁷ Gemeinde Rangsdorf (2008): Landschaftsplan; bearb. durch Büro Stefan Wallmann

¹⁸ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 106, 108)

¹⁹ Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 21. Juni 2006, S. 434)

Nach § 8 darf Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die Untere Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind (§ 8, Abs. 2 LWaldG).

Soweit die nachteiligen Wirkungen nicht ausgeglichen werden können, ist ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu leisten (§ 8, Abs. 3 LWaldG).

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Rangsdorf hat zum Schutz der Gehölze eine Satzung²⁰ aufgestellt, die besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m geschützt sind, Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen. Außerdem stehen Bäume mit einem geringeren Stammumfang unter Schutz, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

Die Baumschutzsatzung bezieht sich nicht auf Obstgehölze (Ausnahmen sind Walnussbäume, Esskastanien und Edelebereschen), Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, Bäume und Sträucher in Baumschulen sowie Pappeln, Robinien und Weiden.

Die Satzung bezieht sich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile und den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Gemeinde Rangsdorf.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen oder wesentlich zu verändern bzw. anderweitig nachhaltig zu beeinträchtigen. Dies bezieht sich auch auf den Wurzel- bzw. Kronenbereich. Fachgerechte Pflege und unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr von Gefahr sind nicht verboten.

In § 6 der Baumschutzsatzung wird das Vorgehen bei Bauvorhaben geregelt. Sind geschützte Bäume bei einem Neubauvorhaben betroffen, muss parallel zur Baugenehmigung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung eingereicht werden. Wird dem stattgegeben, ist damit eine Auflage zur Neupflanzung verbunden, die der Antragsteller auf seinem Grundstück vorzunehmen hat.

1.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

²⁰ Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 05.07.2013

Bei der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wird u.a. auf den Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (2010) und den im Entwurf vorliegenden Landschaftsplan der Gemeinde Rangsdorf (2008) zurückgegriffen.

1.3 Inhalt und Methode der Untersuchung

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des Bebauungsplanes verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbalargumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Betrachtung der Eingriffsregelung abzuhandeln.

2 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

2.1 Lage und Naturraum

Rangsdorf liegt großräumlich in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen.²¹ Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Dabei liegen die nördliche Ortslage von Rangsdorf und der Ortsteil Klein Kienitz auf der Teltowplatte. Der südliche Siedlungsbereich mit dem Rangsdorfer See und der Ortsteil Groß Machnow befinden sich naturräumlich in der Nuthe-Notte-Niederung. Der Geltungsbereich liegt vollständig auf der Teltowplatte, die sonst überwiegend eben, an ihren Rändern kuppige, von Rinnen durchzogene Moränenhügel aufweist. Die südlich angrenzende Nuthe-Notte-Niederung ist durch die überwiegend flachen und feuchten Niederungsflächen der Luchwiesen und den Rangsdorfer See gekennzeichnet.

Topographisch stellt der „Lange Berg“ in der Ortslage Rangsdorf und im Geltungsbereich mit ca. 65 m ü NN eine der höchsten Erhebungen dar. Der Zülowgraben schneidet als Rinne markant in die Moränenhügel ein. Da Langer Berg und Zülowgrabenniederung innerhalb des Plangebietes aufeinandertreffen, gibt es hier markante Höhensprünge.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes²² prägt im Wesentlichen die Weichsel-Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit des Brandenburger Stadiums) die Geologie und Geomorphologie des Untersuchungsraumes. Es herrschen Ablagerungen der Vorschütt- bzw. Eiszerfallsphase der Gletscher vor, die aus verschiedenkörnigem, schwach kiesig bis kiesigem Sand bestehen und bereichsweise zu Einlagerungen von Schluffbänken führen.

Der Lange Berg und der westlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Gerichtsfichtenberg liegen auf einer Grundmoräne aus Geschiebemergel und -lehm. Der Boden ist als schluffig, sandig, schwach kiesig bis kiesig zu bezeichnen und bereichsweise mit Steinen durchsetzt.

Der Zülowgraben und die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Niederung sind im Weichsel-Spätglazial bis Holozän entstanden. Die vorherrschende Bodenform ist Niedermoor; eine Mischbildung aus Sand, Schluff und Humus - meist zersetzt und aus sandigem Humus auf Sand bestehend.

2.2 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wohnen

Insgesamt leben in der amtsfreien Gemeinde Rangsdorf 10.884 Einwohner (Mai 2015) in den drei Ortsteilen Groß Machnow, Klein Kienitz und Rangsdorf. Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Rangsdorf. Die Gemeinde liegt im Nordosten des Landkreises Teltow-Fläming, im Bundesland Brandenburg. Die nächstgelegenen Städte sind das ca. 15 km nördlich entfernte Berlin sowie die Kleinstädte Ludwigsfelde im Westen, Zossen im Süden und Königs Wusterhausen im Osten.

²¹ Scholz, Eberhard (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

²² LRP - Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010): Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal, Karte 3 Geologie

Die Gemeinde Rangsdorf ist ein Funktionsschwerpunkt für die Grundversorgung, d.h. der Grundbedarf mit Gütern und Dienstleistungen ist für die Bevölkerung gesichert.

Das Plangebiet ist vorrangig mit Einzelhäusern, seltener Doppelhäuser bestanden. Die Gebäude sind überwiegend 1-2 geschossig und verfügen über diverse Nebenanlagen wie Garagen und Gartenhäuser. Die Grundstücksgrößen belaufen sich auf rd. 700 - 1.000 m², die vorherrschende Nutzung ist Wohnen (vgl. Kap. 3.4 städtebauliche Situation und Bestand, Grundstücksgrößen).

Aus der historischen Entwicklung begründet, liegen in die Wohnnutzung eingefügt zahlreiche Wochenendhäuser. Daneben existieren zudem wenige vollständig unbebaute Grundstücke.

Nicht störende Gewerbebetriebe, Handwerker und freiberuflich Tätige sind ebenfalls in der Siedlung bzw. in Wohngebäuden untergebracht.

An der Großmachnower Straße liegt die Oberschule Rangsdorf mit einer Außenanlage für Schulsport. Am Teutonenring befinden sich Versorgungsflächen für Wasser, Telekommunikation und Elektrizität. Zentral am Sachsenkorso hat eine Kindertagespflege ihren Sitz.

Bei dem Siedlungsgebiet handelt es sich um eine attraktive Wohnlage mit einem hohen Grad an Bestandsgrün. Neben dem Freiflächenanteil der Grundstücke prägen insbesondere der Altbau Bestand an Kiefern und die Laubbäume entlang der Straßenzüge, aber auch die waldbestandene Umgebung das Wohngebiet. Es ist zudem überwiegend ruhig gelegen und trotzdem verkehrsgünstig angebunden, was die Attraktivität als Wohnort zusätzlich erhöht.

Die Flurstücke mit Ausnahme der oben genannten Versorgungsanlagen, der öffentlichen Gemeinbedarfsflächen und der Straßen sind überwiegend in Privateigentum.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden von einem Waldgebiet mit anschließenden Offenlandflächen geprägt. Westlich schließt Wohnen und Landwirtschaftsfläche an. Östlich des Geltungsbereiches liegt mit der Zülowniederung ein Naturschutzgebiet mit ausgedehnten Teichflächen und Feuchtwäldern. Im Süden geht dieses Naturschutzgebiet in ein FFH-Gebiet über, welches vom Geltungsbereich lediglich durch die Bebauung an der Großmachnower Straße getrennt ist.

Erholung

Als grünteprägter Siedlungsbereich mit Einfamilienhäusern und großen Gartenflächen hat der Geltungsbereich für die private Erholungsnutzung ausreichend große Flächen.

Eine öffentliche Erholungsnutzung findet nur eingeschränkt statt. Die ruhig gelegene, durchgrünte und mit Alleen durchzogene Siedlung wird vereinzelt von Spaziergängern und Radfahrern genutzt.

Der Lange Berg mit einer Höhe von 65 m ü. NN liegt im Zentrum der Siedlung. Er ist mit Kiefernwald bewachsen. Die zahlreichen, unbefestigten schmalen Wege stellen Abkürzungen

innerhalb der Siedlung und in die Umgebung dar. Vereinzelt führen Anwohner ihre Hunde spazieren. Da der Berg dicht bewaldet ist, bieten sich selbst vom höchsten Punkt aus kaum Sichtbeziehungen ins Umland. Insgesamt hat der Lange Berg eher eine untergeordnete Funktion für die öffentliche Erholungsnutzung.

An das Siedlungsgebiet grenzen von Norden, Süden und Osten Waldgebiete. Im Osten liegt die Zülowniederung. Sie ist ein grünbetonter Landschaftsraum, der für vielfältige Erholungsnutzung aufgesucht wird. Über einen Zugang an der Zülowpromenade gelangt man direkt in das Niederungsgebiet.

Gewidmete Grünflächen wie öffentliche Grünflächen oder Spielplätze befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Rad- und Wanderwegekonzepte

Die Gemeinde hat ein Rad- und Wanderwegekonzept²³ erarbeiten lassen, um die touristische Attraktivität zu verbessern und durch die Ausweisung von Wegen eine verbesserte Lenkung der Besucher zu gewährleisten.

Im Konzept wurden nur tatsächlich vorhandene und nutzbare Wege berücksichtigt. Sie stellen das Grundgerüst der touristischen Wegeinfrastruktur dar.

Es handelt sich zwar vorwiegend um fußläufige Wanderwege, grundsätzlich sind sie aber auch als Radweg geeignet. Als Rundwanderweg konzipiert, sind sie untereinander verbunden und thematisch ausgerichtet (z. B. „Rund um den Rangsdorfer See“).

Durch den Geltungsbereich verläuft der Rundweg „Grünes Herz“. Er führt über die Kienitzer Straße und die Zülowpromenade und umrundet die Siedlung weiträumig.²⁴ Im Geoportal Teltow-Fläming sind zudem zwei weitere Routen verortet, die von Nordwesten kommend einen kurzen Abschnitt über die Großmachnower Allee und die Großmachnower Straße nach Südosten führen (Zülowroute und Ernst-von-Stubenrauch-Weg).

Für das Regionalmarketing „Der Teltow“ ist ein Fahrradtourismuskonzept ausgearbeitet worden²⁵, dass die Lücken an ausgewiesenen Fahrradrouten zwischen Berlin und dem Flämingsskate schließen sollte. Zu den erarbeiteten Strecken gehört die „Zülowroute“, die durch das Plangebiet über die Großmachnower Allee und die Großmachnower Straße führt.

²³ Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. (2007): Wanderwegekonzept Gemeinde Rangsdorf, erstellt im Auftrag der Gemeinde (Stand September 2007) aus Landschaftsplan

²⁴ <http://geoportal.teltow-flaeming.de>, Internetzugriff 27.10.2016

²⁵ <http://teltow-bike.de/index.php>, Internetzugriff 21.10.2016

Abbildung 27: Radwanderwege durch das Plangebiet



Quelle: Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming (grau: Wanderweg „Grünes Herz Rangsdorf“; Radrouten durch die Regionalparks: gelb: Zülowroute, blau: Ernst-von-Stubenrauch-Weg)

Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Der Geltungsbereich ist über die Kienitzer Straße und die Großmachnower Allee / Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Als Durchgangsstraße erschließt der Sachsenkorso von Nord nach Süd das Plangebiet. Bei allen weiteren Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen mit einem geringen Verkehrsaufkommen.

Ein Teil des Ziel- und Quellverkehrs zur östlich entlangführenden Bundesstraße 96 und auch zum dort liegenden Einkaufszentrum „Südring Center“ quert die Wohnsiedlung über die Kienitzer Straße. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen kann sich der Verkehr von der Kreuzung zur B 96 bzw. der dortigen Ampelanlage bis in den Geltungsbereich hinein aufstauen.

Gemeinde und Ortsteil Rangsdorf sind verkehrstechnisch gut erschlossen. Das nördlich gelegene, 15 km entfernte Berlin ist über den direkten Anschluss der Bundesstraße 96 zu erreichen, die die Gemeinde ebenfalls mit der Bundesautobahn A 10 verbindet. Rangsdorf hat einen eigenen, zentral gelegenen Bahnhof. Zwei Regionalbahnlinien verbinden Rangsdorf mit Berlin im 30-Minuten-Takt.

Allerdings gehen mit der verkehrstechnisch begünstigten Lage sowohl für die Siedlung im Geltungsbereich als auch für die gesamte Gemeinde Rangsdorf Beeinträchtigungen einher.

Lärm

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Für die Ortslage Rangsdorf ergeben sich besondere Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes, da hier verschiedene Lärmquellen (A 100, B 96 und Bahnlinie) aufeinandertreffen. Die Gemeinde hat 2015 einen Lärmaktionsplan beschlossen, der im Entwurf vorliegt. Aufgrund der Aufstellung des Lärmaktionsplanes, basierend auf den strategischen Lärmkarten des Landes, sowie durch entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung des Planes kann dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen entgegengewirkt werden.

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG²⁶ verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-, Fluglärm u.a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt. Die Erhebung der Lärmpegel, die durch Bahnstrecken hervorgerufen werden, erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt.

²⁶ Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm

Für das Land Brandenburg wurde der Untersuchungsraum 2012 durch die Kartierungspflicht der Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr definiert. Vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden strategische Lärmkarten der 2. Stufe erstellt.

Rangsdorf zählt zu den Gemeinden mit Meldepflicht. Relevante, kartierungspflichtige Schallquellen für den Geltungsbereich sind neben der nördlich verlaufenden A 10 (Berliner Ring) der Straßenverkehr auf der östlich liegenden B 96 und auf der Kienitzer und der Großmachnower Straße.

Die Trasse des Berliner Rings nähert sich bis auf 500 m an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches (Alemannenallee). Die Siedlung ist durch einen Waldsaum abgeschirmt, optisch ist die Autobahn nicht wahrnehmbar. Gemäß Lärmkartierung Straßenverkehrslärm 2012 Tag L_{DEN}^{27} strahlt der Lärm bis in den Geltungsbereich hinein. Mit einer Überlagerung der Lärmsituation an der Kienitzer Straße ist im gesamten nördlichen Geltungsbereich bis zur Langobardenallee am Tag mit Werten zwischen 55 – 60 dB(A) zu rechnen. In der Nacht werden Werte von 50 – 55 dB(A) erreicht und bis zur Normannenallee wurden noch Werte von 45 – 50 dB(A) berechnet.

Die Kienitzer Straße verläuft in einem Geländeeinschnitt, so dass von ihrer Verkehrssituation vor allem die direkt angrenzende Bebauung betroffen ist. Tagsüber werden Werte von 65 – 70 dB(A) und nachts von 55 – 60 dB(A) erreicht.

Auch das Verkehrsaufkommen an der Großmachnower Straße hat einen Umfang, dass sie in die Betrachtung zum Straßenverkehrslärm aufgenommen wurde. Der Lärm wirkt sich bis ca. 100 m parallel zum Straßenverlauf aus. Tagsüber können innerhalb dieser Entfernung Werte von 55 – 60 dB(A) erreicht werden. Nachts werden Werte von 50 – 55 dB(A) gemessen und in einem Abstand von ca. 150 m zur Straße noch Werte von 45 – 50 dB(A).

Die B 96 verläuft in nordsüdlicher Richtung parallel zum Geltungsbereich in Abständen von 300 – 1.000 m Entfernung (Luftlinie). Dazwischen befindet sich die Zülowniederung mit dichtem Waldbestand. Die B 96 ist entlang der Ortslage von Rangsdorf mit einer Lärmschutzwand ausgerüstet. Lärmrelevante Auswirkungen gehen auf den Geltungsbereich von der B 96 nicht aus.

Parallel zum Geltungsbereich führt westlich die Bahntrasse der Dresdner Bahn entlang. Das Eisenbahn-Bundesamt ist ab dem 1. Januar 2015 für die Aufstellung eines bundesweiten Lärmaktionsplanes für die Haupteisenbahnstrecken zuständig. Die Lärmkarten zu den Haupteisenbahnstrecken sind auf den Internetseiten des Eisenbahn-Bundesamtes veröffentlicht.²⁸ Die Lärmbelastung Tag-Abend-Nacht-Index reicht mit 55 – 60 dB(A) bis zum Grenzweg, im südlichen Geltungsbereich auch darüber hinaus. Die nächtlichen Werte erreichen in diesem

²⁷ http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/, Internetzugriff 12.10.2016.

²⁸ <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>, Internetzugriff 12.10.2016.

Bereich 50 – 55 dB(A). Darüber hinaus konnten bis zum Sachsenkorso 45 – 50 dB(A) festgestellt werden.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind für Allgemeine Wohngebiete in der TA Lärm und der DIN 18005²⁹ mit 55 dB(A) Tag und 40 dB(A) Nacht angegeben. Demnach gehören der nördliche und der südliche Geltungsbereich zu den lärmbelasteten Gebieten. Gemäß der Lärmwirkungsforschung sind bei einer Überschreitung der Richtwerte von L_{DEN} 65 dB(A) sowie bei L_{NIGHT} 55 dB(A) Gesundheitsgefährdungen nicht mehr auszuschließen und es sollten Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen bzw. durchgeführt werden.³⁰

Die höchsten Werte, die in der Siedlung ermittelt wurden, betreffen den engeren Untersuchungsraum entlang der Kienitzer Straße und der Großmachnower Straße mit bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 60 dB(A) in der Nacht. Daraus ergeben sich bereits im Bestand Überschreitungen der Belastungsgrenzen.³¹

Da die Schulsportanlage im Freien liegt, geht auch von ihr eine gewisse Lärmbelastung aus. Davon sind allerdings nur die direkt angrenzenden Grundstücke betroffen. Hier wurde bereits durch einen mit Kiefern bestandenen Pflanzstreifen ein ausreichender Abstand eingehalten. Mit einer wesentlichen Belastung insbesondere auch innerhalb der einzuhaltenden Ruhezeiten ist somit nicht zu rechnen.

BER Flughafen

Die Umgebungslärmkartierung betrachtete in einem ersten Schritt den Ist-Zustand des Verkehrsflughafens unter Berücksichtigung der Datenbasis 2010. Nachdem das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zum 26. Januar 2012 die zukünftigen Flugverfahren (Flugrouten) festgelegt hatte und die notwendigen Berechnungsgrundlagen zum 8. November 2012 vollständig vorlagen, erfolgte in einem zweiten Schritt die Kartierung des ausgebauten Zustandes (vorhersehbare Lärmsituation 2015 - BER).³²

Die Strategischen Lärmkarten erfassen einen Bereich, der bis zu einem Lärmpegel von 55 – 60 dB(A) am Tag und 45 – 50 dB(A) in der Nacht dargestellt ist. Demnach liegt der Geltungsbereich nicht in den von den Start- und Landebahnen ausgehenden lärmempfindlichen Bereichen.³³

²⁹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

³⁰ Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Drucksache 14/2300, 14. Wahlperiode vom 15.12.1999

³¹ brenner BERNARD ingenieure GmbH (2017): Gemeinde Rangsdorf Schallgutachten zum B-Plan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg in Rangsdorf, Berlin Februar 2017.

³² <http://www.lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.299530.de>, Internetzugriff 12.10.2016

³³ Strategische Lärmkarte gemäß Richtlinie 2002/49/EG Flughafen Berlin-Brandenburg Verkehr 2015, Isophonenflächen L_{DEN} und L_{NIGHT}

Die Zahl der Flugbewegungen und damit auch die Belastungen durch Fluglärm durch den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld werden in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Flughafenumfeld ergeben sich aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (in seiner aktuellen Fassung vom 13.08.2004). Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt bei Grundstücken, welche nicht bereits am Stichtag 15.05.2000 bebaut oder bebaubar waren, grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Auch außerhalb der Schutzzonen sollten Aufenthaltsräume baulich so gestaltet werden, dass Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.³⁴

Lufthygiene

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Geltungsbereich ausschließlich durch den Kfz-Verkehr. Die direkte Nähe zum Berliner Ring und der B 96 führen in der Gemeinde zu verstärktem Durchgangsverkehr und einer lufthygienischen Belastungssituation.

Die Überwachung der Luftqualität in Brandenburg erfolgt durch ein automatisches Luftgütemessnetz nach EU-weiten Vorgaben auf Basis einer vom brandenburgischen Umweltministerium bestätigten Konzeption. Zeitnah werden die aktuellen Messwerte von verschiedenen Schadstoffen im Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) veröffentlicht. Gemäß Karte der Messstationen liegt in Blankenfelde-Mahlow die zum Geltungsbereich nächstgelegene Station. Der Jahresmittelwert (Zeitraum 01.01 – 11.10.2016) von Stickstoffdioxid (NO₂) liegt dort bei 16 µg/m³ und bei Feinstaub PM10 bei 20 µg/m³. Die Grenzwerte von Stickstoffdioxid werden nicht überschritten, bei Feinstaub liegen die Grenzwert an 4 Tagen höher als 50 µg/m³. Relevant wird dies jedoch erst bei einer Grenzwertüberschreitung an 35 Tagen im Jahr.³⁵

2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.3.1 Biotope

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortbedingungen einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Für das Bearbeitungsgebiet stellt der Landschaftsrahmenplan³⁶ bodensaure grundwasserferne Drahtschmielen-Eichenwälder als potenzielle natürliche Vegetation dar. Sie nehmen auf den armen und trockenen Sandböden den potenziell vorherrschenden Vegetationstyp ein. Die-

³⁴ Stellungnahme 18.12.2015 Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde

³⁵ Grenzwerte gemäß Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

³⁶ LRP - Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010): Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal, Karte 5 Potenzielle natürliche Vegetation

ser artenarme Eichenwald hat eine lichte, mittelwüchsige Baumschicht, in der entweder Trauben- oder Stiel-Eiche oder beide gemeinsam vorkommen. Sand-Birke und Wald-Kiefer sind beigemischt. In der lückigen Bodenschicht finden sich neben der Drahtschmiele Pillen-Segge, Echter Schafschwingel und Moose.³⁷

Im Untersuchungsbereich sind in der derzeitigen Vegetation weder Drahtschmielen-Eichenwälder noch vergleichbare oder mit ihnen in Verbindung stehende Vegetationsgesellschaften vorhanden. Es kommen überwiegend Kiefern in unterschiedlichen Ausprägungen vor. Der gesamte Landschaftsraum ist anthropogen geprägt und überformt.

Die aktuelle Vegetation wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung (Frühjahr 2016) aufgenommen und gemäß der Liste der Biotopkartierung Brandenburg (2011)³⁸ eingestuft. Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen, Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind.

Der formale forstrechtliche Status findet bei der Abgrenzung der Biotoptypen keine Berücksichtigung. So handelt es sich bei einigen Flächen im Geltungsbereich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes³⁹. Dazu zählen mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Flächen, für die als Abgrenzung zu anderen Nutzungen eine Mindestgröße von 0,2 ha festgelegt⁴⁰ wurde. Nach Systematik der Biotopkartierung ist eine Einstufung dieser Flächen aber auch über ihre Nutzung z.B. als Wochenendhausbebauung möglich.

Andere vollständig mit Kiefern bewachsene Flächen sind über ihren Biotoptyp als „Kiefernforst“ benannt. Im forstrechtlichen Sinne handelt es sich jedoch nicht um einen „Wald“, da die benötigte Flächengröße nicht erreicht wird. Bei der Einstufung und Beschreibung der Biotoptypen sind Begriffe wie „Wald“ und „Forst“ dementsprechend nicht im forstrechtlichen, sondern im fachlich-ökologischen Sinne zu verstehen.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind graphisch dargestellt (Plan Nr. 2 Bestandsplan im Anhang). In diesen Plan sind zusätzlich zu der Biotoptypenausweisung auch die von der Forstbehörde als Wald eingestufteten Flächen gekennzeichnet. Eine Auflistung der vertretenen Biotoptypen ist folgender Tabelle zu entnehmen:

³⁷ Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Bd. 54 (2013): Die Waldvegetation Nordostdeutschlands

³⁸ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam.

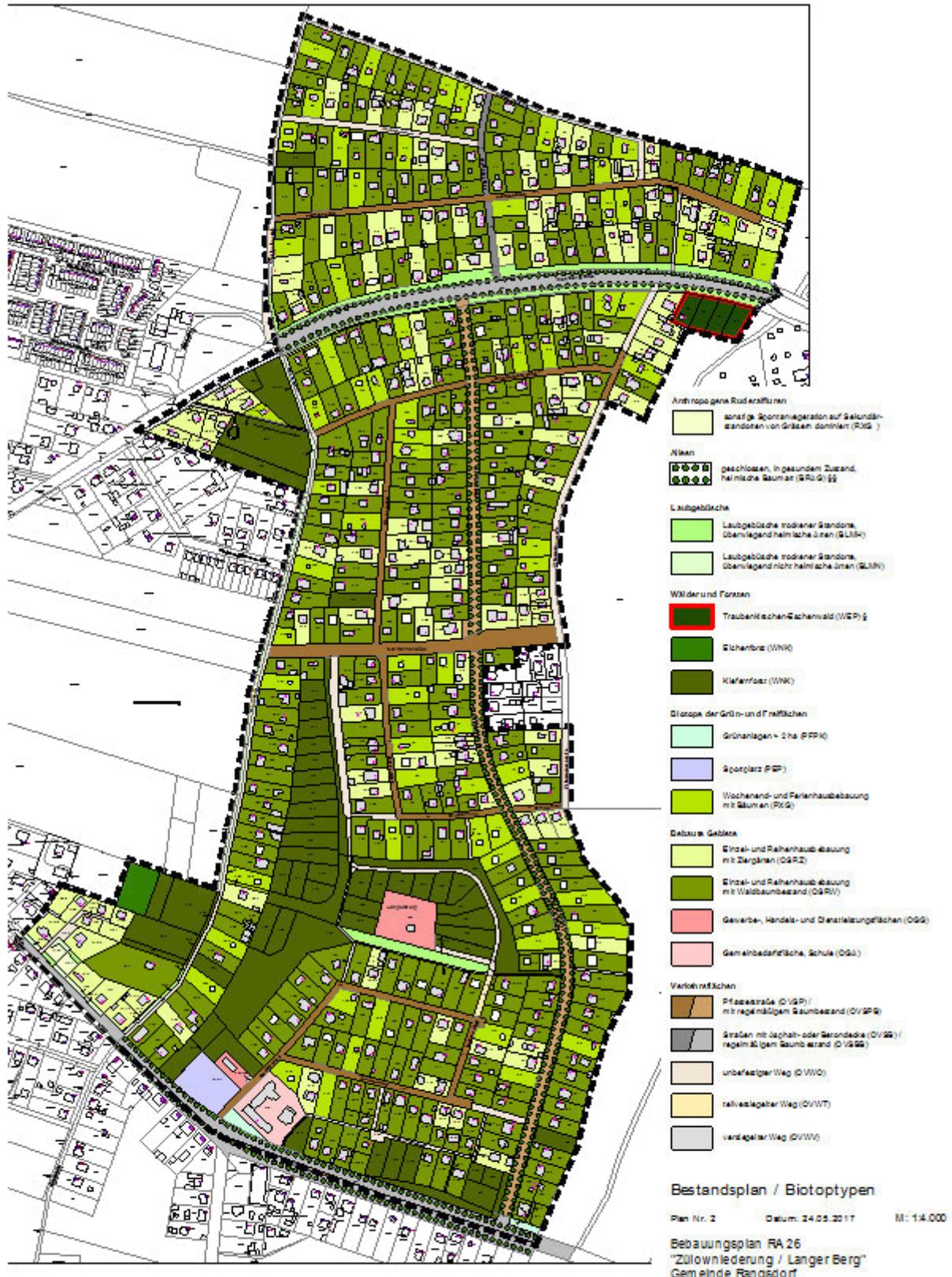
³⁹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 106, 108)

⁴⁰ Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 21. Juni 2006, S. 434)

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung
Anthropogene Ruderalfluren		
03320	RXG	sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten von Gräsern dominiert
Alleen		
071411	BRAG	geschlossen, in gesundem Zustand, heimische Baumart (geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG)
Laubgebüsch		
071021	BLMH	Laubgebüsch trockener Standorte heimische Arten
071022	BLMN	Laubgebüsch trockener Standorte nicht heimische Arten
Wälder und Forsten		
08113	WEP	Traubenkirschen-Eschenwald (§ 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG)
08310	WLQ	Eichenforst
08480	WNK	Kiefernforst
Biotope der Grün- und Freiflächen		
101011	PFPK	Grünanlagen > 2 ha
10171	PEP	Sportplatz
102502	PXG	Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen
Bebaute Gebiete		
12261	OSRZ	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten
12263	OSRW	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaumbestand
12310	OGG	Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen in Betrieb
12330	OGA	Gemeinbedarfsfläche, Schule
Verkehrsflächen		
12611	OVSP	Pflasterstraße
126111	OVSPB	Pflasterstraße mit regelmäßigem Baumbestand (geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG)
12612	OVSBB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke
126121	OVSBB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke und regelmäßigem Baumbestand
12651	OVWO	unbefestigter Weg
12653	OVWT	teilversiegelter Weg
12654	OVVV	versiegelter Weg

Abbildung 28: Biotoptypen




ST. JAN WALLMANN
 ARCHITECTS AND URBAN PLANNERS
 www.stjanwallmann.de

Prägend für den Untersuchungsbereich sind die mit Einzelhäusern bebauten und mit Waldkiefern bestandenen Grundstücke im Charakter einer Waldsiedlung (Biotopcode OSRW). Auf den Grundstücken sind den Kiefern weitere Baumarten wie Eichen, Buchen, Birken und sonstige Nadelgehölze (z.B. Fichten oder Lebensbäume) beigemischt. Die Verschattung vieler Grundstücke ist hoch, größere Rasenflächen und Abstandsräume aus Ziersträuchern sind typisch. Nutzgartenflächen mit Gemüse sind selten.

Durch eine höhere Ausnutzung mit Gebäudefläche und Nebenanlagen ist der Baumbestand auf vielen Grundstücken oftmals auf Einzelexemplare soweit reduziert, dass die Einstufung „Waldsiedlung“ gemäß Biotoptypenkartierung nicht stimmig wäre. Da die Beschreibung zu den Biotoptypen keine eindeutigen Hinweise zur Abgrenzung gibt, wurde im Rahmen dieser Kartierung festgelegt, dass bei einem Bestand von 0 bis 3 Kiefern pro Grundstück eine Einstufung in den Biototyp „Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten“ (Biotopcode OSRZ) erfolgt. Für die Zuordnung Waldsiedlung ist zudem die Baumart Kiefer ausschlaggebend. Grundstücke mit einem hohen Anteil an Ziernadelgehölzen oder anderen Baumarten sind dementsprechend ebenfalls in die Kategorie „Ziergarten“ aufgenommen.

Zwischen der Wohnnutzung liegen vereinzelt Wochenendhäuser, die entsprechend ihrer Funktion dem Biototyp Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (PXG) zugeordnet wurden. Bei einer geringen Gebäudegrundfläche und keinen bis wenigen Nebenanlagen ist der Bestand an Waldbäumen, insbesondere Kiefern, ebenfalls hoch. Diese Grundstücke prägen den Charakter der Waldsiedlung entscheidend mit.

Für parzellierte Flächen innerhalb der Siedlung, nicht bebaut und durchgängig mit Kiefern bestanden, erfolgte eine Einstufung als Kiefernforst (Biotopcode WNK). Solche Flächen befinden sich z.B. an der Großmachnower Straße, im Cimbernring oder an der Westgotenallee. Bei einigen wenigen Grundstücken erfolgte diese Einstufung, obwohl sie auch im Zusammenhang mit anderen Flächen die nach Biotoptypenschlüssel notwendige Größe von > 1 ha für Forst nicht erreichen. Die Siedlung entstand in einem vollständig mit Kiefern bewachsenen Bereich, so dass es sich bei diesen unbebauten Grundstücken um „Reste“ eines ehemals zusammenhängenden Kiefernforstes handelt. Vegetationsbestand und Struktur stimmen mit den Kriterien für Kiefernforst überein, lediglich die Größe nicht.

Der Lange Berg ist vollständig und großflächig mit Kiefern bewachsen (ebenfalls Biotopcode WNK). Die Kiefern stehen dicht, der Kronenschluss ist (teilweise dicht) vorhanden bei einer homogenen Altersstruktur. Eine Strauchschicht ist nur bereichsweise ausgebildet, dann allerdings sehr dicht, da sie von der sich stark ausbreitenden Spätblühenden Traubenkirsche gebildet wird. Beigemischt ist Ebereschen-Jungwuchs. An den Wegrändern haben sich Ziersträucher wie Mahonien, Forsythien, Flieder und Schneebeere als Gartenflüchtlinge etabliert.

Der Bodenbewuchs der Kiefernflächen ist lückig, eine Krautschicht nur vereinzelt entwickelt. Stellenweise wächst flächig Efeu auf. Brombeere, Brennnessel und Schöllkraut sind weitere Arten der Krautschicht. An besonnteren Waldrändern breitet sich der invasive starkwüchsige Japanische Knöterich aus.

Die Kraut- bzw. Strauchschicht des Kiefernforstes am Grenzweg / Langobardenstraße ist vollständig mit Spitz-Ahorn-Aufwuchs bestanden. Zwischen Forst- und Grenzweg wächst ein Streifen aus Robinien und Spitz-Ahorn in der Baumschicht. Die Krautschicht ist hier ruderal von Brennnesseln und Schöllkraut geprägt.

Der Wald wird von vielen schmalen Trampelpfaden und einigen breiteren Wegeverbindungen (Verlängerung Cimbernring zum Teutonenring) durchzogen.

Westlich der Grenzallee verschiebt sich das Artenspektrum hin zum Eichenwald (WLQ). Kiefern kommen nur noch in Einzelexemplaren vor.

Ein Traubenkirschen-Eschenwald (Biotop-Code WEP) an der östlichen Kienitzer Straße unterliegt dem Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG (s. Kapitel 2.9). Dieser wird in Ausprägung und Wert bestätigt. Weitere geschützte Biotope konnten im Rahmen der Kartierung nicht nachgewiesen werden. Auf einem dieser Grundstücke liegt ein vernachlässigtes Wochenendhaus.

An der Großmachnower Straße befindet sich eine Oberschule mit neu gestalteten Außenanlagen (Gemeinbedarfsfläche OGA). Die dazugehörige Sand-Sportanlage an der gegenüberliegenden Straße ist dagegen in den Altkiefern-Bestand integriert. Am Teutonenring steht eine Trafostation, die vollständig von Kiefernforst umgeben ist. Auch das Wasserwerk am Langen Berg liegt innerhalb des Kiefernwaldes. Die Werksfläche selber ist allerdings ohne Baumbewuchs (Dienstleistung OGG).

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Kienitzer und im Süden von der Großmachnower Straße / Allee erschlossen bzw. gequert. Beide Straßen sind asphaltiert und zweispurig ausgebaut. Die Kienitzer Straße ist mit einer Allee aus Spitz-Ahorn und einem Streifen aus Laubgebüsch (ebenfalls mit Spitz-Ahorn, Eiche und Robinie) bewachsen, dieser grenzt sie zu den anliegenden Wohnungsbauten ab. Entlang der Großmachnower Straße steht eine Lindenallee, die sich in der Verlängerung Großmachnower Allee als einseitige Baumreihe fortsetzt.

Der Sachsenkorso als Erschließungsstraße des Siedlungsgebietes ist mit Naturgroßstein gepflastert und beidseitig mit Linden bestanden. Auch Normannenallee, Langobardenstraße, Teutonenring, Cimbernring und Frankenallee sind mit Großkopfsteinen gepflastert. Während die Normannenallee im Seitenstreifen locker mit Alt-Kiefern bewachsen ist, sind sämtliche weiteren Straßen ohne Bewuchs. Der Grenzweg, die Zülowpromenade, Westgoten-, Wikinger- und Alemannenallee sind unbefestigt, teilweise geschottert.

Umgebung

In den Freiraumstrukturen jenseits des Geltungsbereiches setzt sich der Waldcharakter fort. Das Plangebiet wird von weiteren Kiefernforsten umgeben, die direkt an Alemannenallee, Grenz- und Westgotenweg angrenzen und dann in Grünland oder Ackerflächen überleitet.

Auch östlich des Geltungsbereiches schließt mit der Zülowgrabenniederung waldbestandener Landschaftsraum an. Mischbestände mit Eichen prägen den östlich der Zülowpromenade angrenzenden Wald. In der tiefer gelegenen Niederung verläuft der teilweise naturnahe, teilweise aber auch begradigte Zülowgraben. Die Niederung selbst ist durch ein weitgehend zusammenhängendes Band mit Erlenbruchwald gekennzeichnet. Eingelagert sind mehrere naturnahe Stillgewässer.

Die Niederung ist seit 2002 als Naturschutzgebiet ausgewiesen (vgl. Kapitel 2.9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte).

2.3.2 Tiere

Damit im Zuge einer Umnutzung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Plangebietes hinsichtlich der Tierwelt notwendig. Insbesondere die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage hierzu wurde für den Geltungsbereich ein faunistisches Gutachten erarbeitet.⁴¹ Artenschutzrechtliche Betrachtung befindet sich in Kapitel 4.

Eine grundstücksgenaue Erfassung war auf Grund der eingeschränkten Begehbarkeit der bebauten und eingezäunten Einzelgrundstücke, der Größe des Gebietes (67 ha) und der Anzahl der vorhandenen Gebäude sowie des umfangreichen Gehölzbestandes nicht möglich. Für die Brutvögel wurden annähernd methodische Begehungen durchgeführt. Daher sind für die Artengruppe der Brutvögel vergleichsweise gesicherte Aussagen möglich. Dauerhaft geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen und Nistplätze bzw. Quartiere an Gebäuden) konnten nur überschlägig erfasst oder eingeschätzt werden.

Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen folgender europarechtlich streng geschützter Arten und Artengruppen im B-Plangebiet ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln)
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopteryx inornata*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopteryx teleioides*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)

⁴¹ Scharon, Jens (2016): Faunistischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow – Fläming, Berlin November 2016

- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)

Fledermäuse

Eine methodische Untersuchung der Fledermausvorkommen erfolgte aufgrund der oben genannten Gebietseigenschaften nicht.

Bei den Kartierungen konnten in der Dämmerung fliegende bzw. jagende Fledermäuse insbesondere außerhalb des Geltungsbereiches über den Gewässern in der Zülowniederung erfasst werden. Befragungen von Grundstückseigentümern innerhalb des Geltungsbereiches bestätigten das Vorhandensein von Fledermäusen. Eine Artzuweisung erfolgte nicht. Konkrete Quartiere wurden nicht benannt und sind auch nicht kartiert worden.

Die Strukturen im Siedlungsgebiet haben allerdings ein hohes Quartierspotential. Dazu zählen insbesondere der Altbaumbestand, in dem Baumhöhlen zu vermuten sind, sowie an Gebäuden vorhandenen Fugen, Spalten und Öffnungen an Dächern, Kellern, Jalousien und Fensterläden. Gärten mit Nährpflanzen für verschiedenste Insekten sind günstige Nahrungsflächen bzw. Jagdgebiete für Fledermäuse. Vorteilhaft sind auch linearen Strukturen, wie Alleen inklusive ihrer Beleuchtung, die Nahrung (u. a. Nachtfalter) anlocken und deshalb von Fledermäusen gezielt angefliegen werden.

Vögel

Für eine quantitative Revierkartierung (nach der Methode SÜDBECK et al. (2005) wurde das Gebiete an 6 Tagen im Sommer 2016 systematisch abgelaufen und alle revieranzeigenden Merkmale, wie z. B. singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel aufgenommen.

Im Zuge der Begehungen wurden 35 Brutvogelarten nachgewiesen.

Tabelle 4: Auflistung der festgestellten Vogelarten (Systematik nach BARTHEL & HELBIG 2005)

Nr.	Art	wiss. Name	Status/ Reviere	Trend	RL Bbg.	Schutz/ VRL	Nist- ökologie
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	24	0		§	Ba
2.	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	7	0		§	Hö
3.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	4	+1		§	Ba
4.	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	2	0		§	Ba
5.	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	17	0		§	Hö
6.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	36	0		§	Hö
7.	Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	2	0		§	Hö
8.	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	4	0		§	Bu
9.	Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	3	0		§	Bo
10.	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	3	-1		§	Bo
11.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	11	0		§	Bo
12.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	23	+2		§	Bu
13.	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	0		§	Bu
14.	Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	2	-1		§	Ba
15.	Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	12	+2		§	Ba
16.	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	9	0		§	Hö
17.	Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	1	-1		§	Hö
18.	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	2	-1		§	Hö
19.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	6	+1		§	Bo
20.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	13	-1		§	Hö
21.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	75	0		§	Bu
22.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	5	0		§	Ba
23.	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	5	0		§	Ni
24.	Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	3	-1		§	Hö
25.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	21	0		§	Bo
26.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1	0		§	Bo
27.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	-1		§	Ni
28.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	13	0	V	§	Hö
29.	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	3	-1		§	Bu
30.	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	27	0		§	Ni
31.	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	9	-2	V	§	Hö
32.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1	-1		§	Ni
33.	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	11	0		§	Ba
34.	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	5	-1		§	Ba
35.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	17	-1		§	Bu

Legende:

Status: 6 – Brutvogel/Anzahl der ermittelten Brutreviere (Mindestbestand)

Trend: 0 = Bestand stabil

+1 = Trend zwischen +20% und +50%

-1 = Trend zwischen -20% und -50%

+2 = Trend > +50%

-2 = Trend > -50%

Angaben nach RYSLAVY et al. (2011)

RL Brdbg. – Kategorie der Roten Liste der Brutvögel (Aves) in Brandenburg, V – Art der Vorwarnliste

Schutz: § - Art besonders geschützt
 Nistökologie: Ba – Baumbrüter, Bo - Bodenbrüter, Bu – Buschbrüter, Ni – Nischenbrüter (inkl. Nisthilfen), Hö – Höhlenbrüter (inkl. Nisthilfen)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte Art und keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen. Zwei Brutvogelarten (Feldsperling und Gartenrotschwanz) sind in Brandenburg in der Roten Liste der Brutvögel (RYSILAVY & MÄDLÖW 2008) in die Vorwarnliste eingestuft.

Das Artenspektrum entspricht dem gehölzreicher Siedlungsgebiete. Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor, die auch in verschiedensten, von Gehölzbeständen geprägten Lebensräumen (Gärten, Parks, Friedhöfe, verschiedene Wälder und Siedlungsgebiete) siedeln.

Ein Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes ergibt sich aus der Brutökologie der vorgefundenen Arten. In der folgenden Tabelle wird die brutökologische Verteilung dargestellt:

Tabelle 5: Nistökologie der Brutvogelarten

Nistökologie	Arten	Reviere
Bodenbrüter	6	45
Baum-/Buschbrüter	14	190
Höhlen-/Nischenbrüter	15	146
Gesamt	35	381

Im B-Plangebiet dominieren erwartungsgemäß Busch- und Baumbrüter sowie Höhlen- und Nischenbrüter. Die vorhandenen Waldflächen und Gehölzbestände in den Gärten bieten den Busch- und Baumbrütern umfangreiche Ansiedlungsmöglichkeiten. Den Höhlenbrütern wird eine Ansiedlung durch die Baumhöhlen in den vorhandenen Altbäumen und den Nischen bzw. Öffnungen an vorhandenen Gebäuden und vor allem durch die vielen in den Gärten vorhandenen Nistkästen ermöglicht.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit des Gebietes für die Avifauna gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Flächenpflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Von dieser nistökologischen Gruppe wurden 6 Arten mit 45 Revieren nachgewiesen. Dieser hohe Anteil unterstreicht die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsgebietes, trotz vorhandener negativer Faktoren, wie z. B. freilaufende Katzen.

Niststätten

Zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten nach § 44 BNatSchG zählen Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Ihre Gesamtheit konnte aufgrund der Gebietseigenschaften (Größe, Anzahl der Gebäude und Baumbestandes, eingeschränkte Begehbarkeit der Grundstücke) nicht erfasst werden.

Aufgrund der hohen Anzahl von höhlenbrütenden Arten (s.o.) muss in dem Gebiet von einem großen Potential ausgegangen werden. Neben den natürlicherweise entstehenden Baumhöhlen im Altbaumbestand kann dazu auch eine Vielzahl von künstlichen Nisthilfen gezählt werden.

Folgende Arten nutzen ganzjährig geschützte Lebensstätten:

Baumhöhlen: Buntspecht

Baumhöhlen und/
oder Nistkästen: Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Star, Tannenmeise, Trauerschnäpper, Waldbaumläufer

Nischen (u. a. an Gebäuden),
Halbhöhlenbrüterkästen: Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Haussperling

Für den Buntspecht konnten 6 Baumhöhlen sicher nachgewiesen werden, die in nachfolgender Abbildung verortet sind:

Abbildung 29: Baumhöhlen des Buntspechts



Reptilien

Auch im Hinblick auf geeignete Lebensräume für Reptilien ist der Geltungsbereich untersucht worden. Bei einem Abgleich von benötigten zu vorhandenen Lebensraumstrukturen musste festgestellt werden, dass das B-Plan- bzw. Siedlungsgebiet für Reptilien keine bzw. nur sehr eingeschränkt geeignete Möglichkeiten bietet.

Das unmittelbar östlich angrenzende NSG Zülowgrabenniederung mit seinen Feuchtgebieten entspricht den Lebensraumansprüchen der national besonders geschützten Arten Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*).

Die Ringelnatter gehört in Brandenburg zu den gefährdeten Arten (SCHNEEWEIß et al. 2004). Sie wurde an den Zülowseen nachgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches bestätigten Grundstückseigentümer entlang der unmittelbar an das NSG angrenzenden Zülowpromenade das Vorkommen der Ringelnatter. Hier können u. a. vorhandene Komposthaufen u. ä. Ablagerungen von Pflanzenmaterial als Eiablageplätze der Ringelnatter genutzt werden. Darüber hinaus ist das Vorkommen der Natter im weiteren Geltungsbereiches unwahrscheinlich, da sie grundsätzlich an natürliche, ältere Gewässer bzw. Feuchtgebiete mit Röhricht- und Ufervegetation gebunden ist.

Ein Vorkommen der national besonders geschützten Arten Blindschleiche und Waldeidechse im Geltungsbereich kann ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden, da ihre Lebensraumansprüche von einem Wechsel aus lichten Wäldern in Kombination mit Saumbereichen und offenen Flächen bestimmt werden. Sie bevorzugen grundsätzlich feuchtere Lebensräume.

Auch das Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Art Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Geltungsbereich ist äußerst unwahrscheinlich. Sie benötigt neben einem kleinflächigen Wechsel von offenen Bereichen, Gebüsch und Waldsäumen vor allem ungestörte Sonnenplätzen. Zudem müssen offene, sandige Rohbodenstandorte zur Eiablage vorliegen. Diese gibt es im Gebiet nicht.

Amphibien

An fünf Terminen, davon einem mit Regenwetter, zur Erfassung der diesjährigen Amphibien wurde der Geltungsbereich gezielt abgesehen.

Im B-Plangebiet wurden je eine überfahrene Erdkröte (*Bufo bufo*) auf der Zülowpromenade und ein überfahrener Grasfrosch (*Rana temporaria*) auf der Wikingerallee im Norden gefunden. Das Vorkommen und die Fortpflanzung dieser beiden Arten sowie von Moorfrosch (*Rana arvalis*) und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) wurden an den Zülowteichen im NSG außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Bei allen vier Arten handelt es sich um Arten entsprechend der Roten Liste der Lurche und Kriechtiere des Landes Brandenburg (BB) (SCHNEEWEIß et al. 2004) und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland (D) (KÜHNEL et al. 2009). Folgende Tabelle enthält einen Überblick über die Gefährdungstufe bzw. die Einordnung in eine Kategorie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

Tabelle 6: Gefährdung und Schutz der Amphibien

	Rote Liste		Schutz	FFH-Richtlinie
	BB	D		
Erdkröte	*	*	§	
Moorfrosch	*	3	§§	IV
Grasfrosch	3	*	§	V
Teichfrosch	**	*	§	V

Rote-Liste-Kategorie: 3 – gefährdet, * - derzeit nicht als gefährdet anzusehen, ** - Ungefährdet

Schutz: §§ - streng geschützte Art, § - besonders geschützte Art

FFH-Richtlinie:

IV - Art des Anhang IV, d.h. für die Arten des Anhangs IV treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen.

V – Art des Anhang V, d. h. für diese Arten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, dass durch deren Nutzung die Aufrechterhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes vereinbar ist.

Das B-Plangebiet selber bietet Amphibien kaum Lebensraum- und Fortpflanzungsmöglichkeiten. Der Gesamtlebensraum besteht aus verschiedenen Teillebensräumen. Neben Laichgewässern, als wichtigstem Bestandteil für die Fortpflanzung werden Sommerlebensräume mit ausreichend Nahrungsangebot und Winterquartiere benötigt. Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich nur vereinzelt im Norden der Zülowpromenade Gartenteiche. Diese eignen sich wegen ihres Besatzes mit Goldfischen (Fressfeinde von Amphibienlarven) nicht bzw. nur sehr eingeschränkt als Laichgewässer.

Eine Wanderung von Amphibien aus dem NSG Zülowniederung in das angrenzende B-Plangebiet ist allerdings zu vermuten, wie die Funde belegen. Da im B-Plangebiet keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, handelt es sich um wenig zielgerichtete Wanderbewegungen. Ein Vorhandensein von ausgeprägten Wanderrouten ist nicht festzustellen.

Xylobionte Käferarten

Zu den holzbewohnenden, artenschutzrechtlich bedeutsamen Käferarten zählen der Eremit (*Osmoderma eremita*) und der Heldbock (*Cerambyx cerdo*). Da es sich bei den Arten insbesondere um nachtaktive Tiere handelt, ist ihr Vorkommen auf der Grundlage ihres Lebensraumpotentials (Baumalter, -höhlen, -arten, charakteristische, unverkennbare Bohrungen und Fraßspuren, Mulmauswurf) eingeschätzt worden.

Dabei wurden die auf den bewohnten Grundstücken befindlichen Altbäume nicht kontrolliert. An den zugänglichen alten Laubbäumen wurden keine Vorkommen und Hinweise für ein Vorhandensein der streng geschützten FFH-Arten Eremit und Heldbock gefunden. Vor allem die im Gebiet vereinzelt stehenden Alteichen im Nordosten des B-Plangebietes, nördlich der Kienitzer Straße könnten geeignete Brutbäume des Heldbocks sein. Allerdings ist aus der Umgebung kein Vorkommen der Art bekannt, dass zu einer Besiedelung führen könnte. Zudem sind die meisten Eichen nach Einschätzung des Gutachters gegenwärtig noch zu vital für eine Besiedelung.

Igel

Vereinzelte Befragungen von Grundstückseigentümer ergaben, dass Igel im Gebiet vorkommen. Der Igel gehört zu den national besonders geschützten Arten. Gärten, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel besiedelt. Diese Art gehört zu den besonders geschützten Arten.

Auswertung Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan benennt den Rangsdorfer See als überregional bedeutsamen Rast- und Überwinterungsplatz für Kraniche (und weitere Vogelarten). In großen Stückzahlen kommt diese Art von März bis April sowie zwischen September und Dezember vor. Besonders hohe Zahlen werden jedes Jahr im Oktober erwartet. Zur Nahrungssuche werden auch weiter entfernte Acker- und Grünlandgebiete aufgesucht. Die Karte Fauna zum Landschaftsrahmenplan stellt die häufig genutzten Flugrouten dar, von denen eine den nördlichen Geltungsbereich quert.⁴²

Die Niederung des Zülowgrabens ist als Sommerlebensraum der Fledermausart Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) bekannt.⁴³ Sie bewohnt als typische Baumfledermaus Baumhöhlen, nutzt aber gelegentlich auch Nistkästen oder Gebäude als Quartier. Die Sommer- und Winterquartiere liegen oft weit auseinander, d. h. es ist nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass die Art auch im Geltungsbereich Quartier bezieht.

Der Fischotter hat seinen Verbreitungsraum entlang der Zülowgrabenniederung. Er hat einen großen Aktionsradius und kommt an allen weiteren Gewässern im Gemeindegebiet vor, die allerdings aufgrund ihres wenig naturnahen Zustands und durch die intensiv genutzten angrenzenden Flächen als Lebensraum nicht optimal sind. Ihre Bedeutung ist v. a. in der Verbindungsfunktion zu sehen.

2.3.3 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist gemäß Bundesamt für Naturschutz der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut Biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z.B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Biotopen handelt es sich überwiegend um Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaumbestand (Kiefer). Für diese Einstufung ist ausschließlich der Baumbestand ausschlaggebend. In der Strauch- und Krautschicht handelt es

⁴² LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 7 Fauna

⁴³ s.o.

sich wie auch bei einem Großteil der Grundstücke um gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Je nach Ausprägung der einzelnen Gärten kann die Strukturvielfalt sehr unterschiedlich ausfallen. Ein Großteil der Gärten ist mit Ziersträuchern bepflanzt und mit Rasenflächen bewachsen. Nutzgärten sind sehr selten zu finden. Die Artenzusammensetzung des Abstandsgrüns beläuft sich vielfach auf Immergrüne aus den Gruppen Lebensbaum, Scheinzypresse und Wacholder. Auch Rhododendren sind häufig vorhanden. Ein Großteil der gepflanzten Ziersträucher ist nicht heimisch.

Gärtnerisch angelegte Freiflächen kommen verbreitet vor und werden im Allgemeinen von verbreitet vorkommende Tier- und Pflanzenarten bewohnt. Seltene, gefährdete Arten mit üblicherweise besonderen Habitatansprüchen sind nicht zu erwarten.

Die ausschließlich von Kiefernwald bewachsenen Flächen weisen eine größere Naturnähe auf und gehören aufgrund ihrer forstlichen Nutzung bzw. Anpflanzung auch zu den anthropogen geformten Biotopen. Zudem ist der Wald bereichsweise mit dem Neophyt Spätblühende Traubenkirsche bewachsen oder dicht mit Kiefern bestanden, so dass sich keine oder nur eine gering ausgeprägte Strauch- und Krautschicht entwickeln konnte.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass überwiegend anthropogen überformte, allgemein verbreitete Biotope vorkommen, die für die biologische Vielfalt eher eine untergeordnete Bedeutung haben.

2.4 Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Untersuchungsgebiet ist Braunerde.⁴⁴ Dabei handelt es sich um tiefgründigen, gut durchlüfteten Boden aus Sand, Sand über Lehm oder Lehmsand. Er hat eine geringe Wasserhaltefähigkeit sowie geringen Nährstoff- und Kalkgehalt. Braunerden sind ein im Gemeindegebiet bzw. dem Landkreis Teltow-Fläming weit verbreiteter Bodentyp, insbesondere im Bereich der Grundmoränen.

Besondere Böden finden sich laut Landschaftsrahmenplan⁴⁵ nördlich der Kienitzer Straße. Hier kommen Gleye als grundwasserbeeinflusste Böden vor. Sie sind ein typischer Boden der Niederungen und Urstromtäler. Aufgrund von zunehmender Entwässerungstätigkeit haben sie nur noch einen reliktschen Charakter.

Außerhalb des Geltungsbereiches am Gerichtsfichtenberg kommen noch naturnahe Böden vor, die sich auf dem Standort historischer, alter Waldgebiete befinden. Dort liegen auch diverse Bodendenkmale.

Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Langem Berg und Zülowgrabenniederung ist in Bereichen des Plangebietes mit einer hohen Erosionsgefährdung durch Wasser⁴⁶ zu rechnen.

⁴⁴ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 8 Boden

⁴⁵ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 9 Besondere Böden

⁴⁶ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 10 Erosion

Der Grad der Gefährdung setzt sich aus Hangneigung und der Erosionsfähigkeit des Untergrundes zusammen. Die Erosion greift vor allem Böden ohne schützende Vegetationsdecke an. Für bewachsene, gut durchwurzelte Flächen wie die gärtnerisch angelegten Freiflächen ist die Gefährdung nur potenziell. Insbesondere die Waldflächen ohne schützende Bodenvegetation am Langer Berg können bei Starkregenereignissen betroffen sein.

Böden erfüllen eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt als Biotopentwicklungspotenzial für Pflanzen und Tiere. Als Bestandteil des Naturhaushalts speichern sie Niederschläge und sind an der Grundwasserneubildung beteiligt. Überbauung und vollständige Versiegelung führt zu einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen. Im Geltungsbereich mit einer Struktur aus Einfamilienhäusern und Gartenflächen liegt der Versiegelungsanteil bei den Hauptanlagen zwischen 10 und 20 % der Grundstücksfläche, in einzelnen Ausnahmen kann er bis zu 30 % betragen (vgl. Kap 3.4 Städtebauliche Situation, Maß der baulichen Nutzung).

Neben dem Gesamtversiegelungsgrad ist auch die Art der Versiegelung und der verwendeten Materialien zu berücksichtigen. Mit Klinker oder Pflaster befestigte Flächen weisen im Gegensatz zu vollständig versiegelten Flächen (Beton, Asphalt) noch Rest-Bodenfunktionen auf.

Altlasten

Der Landschaftsrahmenplan weist zwei Altlastenflächenverdachtsflächen aus⁴⁷. Unmittelbar außerhalb östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine ehemalige Ablagerung einer Färberei (Altkat-Nr. 0348720110).

Bei dem Standort in der Zülowpromenade 24/25 handelt es sich um den Standort der ehemaligen chemischen Reinigung und Färberei (Altkat-Nr. 0348724400) (vgl. Kap. 3.16 Altlastensituation / Kampfmittel). Dieser Bereich wurde im Verlauf des Verfahrens aus dem Geltungsbereich herausgelöst, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich nicht gewährleistet werden können.

Obwohl sich der eigentliche Schadensherd außerhalb befindet, sind die Auswirkungen bis in den Geltungsbereich hinein nicht auszuschließen.

Nach den Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde (Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan RA-26, 21.01.2016, sowie der Stellungnahme vom 23.03.2017) sind durch den Betrieb der Anlage und die Ablagerungen von Produktionsrückständen in einem Schlammgraben große Mengen an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in den Untergrund gelangt und haben sich über das Grundwasser Richtung Wasserwerk ausgebreitet, wo sie 1997 erstmals festgestellt wurden. Dies erforderte die Installation einer Grundwassereinigungsanlage im Wasserwerk.

Nach einer genauen Bewertung der Schadensursache erfolgte im Jahr 1998 eine Bodensanierung im Schadenzentrum, der Eintragsstelle in das Grundwasser.

⁴⁷ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 8 Boden

Von September 2003 bis September 2011 wurde im Bereich Zülowpromenade, Cimberning und Sachsenkorso das Grundwasser saniert. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen des LCKW-Schadens im wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiter dienen vorrangig der Verbesserung der Grundwasserbeschaffenheit im Wassergewinnungsgebiet des WW Rangsdorf, um die erforderliche Trinkwasserqualität des Reinwassers zu gewährleisten. Die Kontaminationssituation im Grundwasser wird halbjährlich im Rahmen eines Monitorings überwacht.

Durch die Kreisverwaltung erfolgte im Jahr 2002 ebenfalls eine Detailuntersuchung für das Gebiet südlich Normannenallee, westlich Zülowpromenade, nördlich Cymberning und östlich des Sachsenkorsos. Auf den entsprechenden Grundstücken sind zur Überwachung Grundwasserbeprobungsstellen eingerichtet und nachfolgend beprobt. Diese sind zu erhalten und insbesondere bei Baumaßnahmen zu sichern. Dem Probenehmer ist ungehinderter Zugang zu gewähren. Daraus ergibt sich nach §§ 12, 9 Abs. 2 S. 3 BBodSchG i.V.m. § 31 Abs. 3 und 4 BbgAbfBodG eine Duldungspflicht, die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen wird.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Das Vorliegen von Boden- und Grundwasserbelastungen steht einer Ausweisung als Wohngebiet allerdings nicht zwingend entgegen, wenn damit lediglich eine Nutzungsbeschränkung einhergeht, die festgesetzte Wohnnutzung aber nicht als solche in Frage gestellt werden muss. Für die entsprechenden Grundstücke ergibt sich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnungspflicht, die im Bebauungsplan als „Flächen mit erheblicher Bodenbelastung“ dargestellt werden.

Da das Grundwasser im Fahnenbereich weiterhin belastet ist, sind Eingriffe in grundwasserführende oder grundwassernahe Bodenschichten untersagt. Bei geplanten Neubauvorhaben ist vorsorglich auf den Bau eines Kellers zu verzichten (Gefahr von Ausgasung aus dem Grundwasser). Eine Grundwassernutzung z.B. durch Brunnen ist vorsorglich auszuschließen, da mit hoher Wahrscheinlichkeit kontaminiertes Grundwasser gefördert wird. Der Bau einer Sole-Wasser-Wärme-Pumpe ist nicht genehmigungsfähig.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch eine nutzungsbezogene Gefahrenbeurteilung in Form eines Gutachtens die Unbedenklichkeit der geplanten sensiblen Nutzung nachzuweisen. Zugelassen sind Ingenieurfirmen, die die erforderliche Sachkunde nachweisen können. Zu untersuchen sind neben dem Schichtenwasser auch die Bodenluft.

Entsprechende Nutzungsbeschränkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterführende Nebenbestimmungen und detailliertere Nutzungsbeschränkungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die betroffenen Grundstücke individuell verfasst.

Ebenfalls wird eine Altlastenverdachtsfläche unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes vermerkt. Dabei handelt es sich um einen Müllplatz an der Färberei (Altkat.-Nr. 0348720110, Flurstück 39 Gemarkung Rangsdorf, Flur 13). Der Absatz zum Müllplatz ist zu ändern. Die Altablagerung wurde 1987 durch Abaggerung von der Straße aus bereits reduziert, der Rest verblieb und ist im Gelände noch deutlich erkennbar.

Die von der Gemeinde veranlasste Beprobung hat nach Prüfung durch das Umweltamt ergeben, dass keine Gefährdung für das Wohngebiet davon ausgeht.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Die nächstgelegenen Gewässer sind die Teiche und der Graben in der Zülowniederung. Der Zülowgraben ist ein Gewässer, das in Nord-Süd-Richtung einer eiszeitlichen Abflussrinne folgend verläuft.

Im Rahmen der Bestandserhebung für die Wasserrahmenrichtlinie ist er als natürlicher, organisch geprägter Bach klassifiziert. Die Daten WRRL – 2015⁴⁸ geben seinen ökologischen Zustand als unbefriedigend an, auch der chemische Zustand wird mit „nicht gut“ angegeben.

Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) fordert das Erarbeiten von Gefahren- und Risikokarten im Land Brandenburg. Die Gefahrenkarten geben Auskunft über Gebiete, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutet werden können. Zur Beurteilung der Hochwasserschäden sind die Risikokarten erarbeitet worden. Der Zülowgraben wird in keiner der Karten geführt.⁴⁹

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplanes⁵⁰ zeigt für den Langer Berg und die angrenzenden Siedlungsflächen einen hohen Grundwasserflurabstand von > 5 bis 10 m, der ebenfalls im Nord-Osten an Franken- und Alemannenallee anzutreffen ist. Auf den übrigen Flächen liegt der Flurabstand bei > 10 m oder zwischen 2,00 – 5,00 m. Zur Zülowgrabenniederung verringert er sich auf unter 2 m.

Für den Langer Berg und die Siedlungsbereiche mit einem hohen Grundwasserabstand ist die Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe niedrig. Eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers besteht demgegenüber in der Zülowgrabenniederung und den benachbarten Wohngebieten. Bei einem Flurabstand von unter 2 m und einem geringen Anteil bindiger Bodenanteile ist die Empfindlichkeit hier hoch bis sehr hoch.

Die unversiegelten Waldflächen am Langer Berg mit einer jährlichen Einspeisung von 150 – 200 mm / Jahr tragen, wie auch der übrige Geltungsbereich (100 - 150 mm / Jahr), zu einer hohen Grundwasserneubildung⁵¹ bei. Lediglich Bereiche an der Ostgotenallee haben mit 50 mm / Jahr eine niedrige Grundwasserneubildung.

Die hohe Grundwasserneubildungsrate und die niedrige Gefährdungsintensität qualifizieren den Bereich Langer Berg für die Grundwasserneugewinnung. Dort befindet sich das Wasserversorgungswerk Rangsdorf zur Trinkwassergewinnung mit Schutzzone I (Radius 50 m um das Wasserversorgungswerk).

⁴⁸ http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_WO, Internetzugriff 12.10.2016

⁴⁹ <https://luis-bb.brandenburg.de/> Hochwasserportal Brandenburg, Internetzugriff 12.10.2016

⁵⁰ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 12 Grundwassergefährdung

⁵¹ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 11 Grundwasserneubildung

2.6 Schutzgut Klima

Der Naturraum der mittelbrandenburgischen Platten ist nach Landschaftsplan makroklimatisch dem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima zuzuordnen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8,5°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 560-590 mm. Dabei nimmt die Niederschlagsmenge von Nordwesten (im Mittel 585 mm) nach Südosten (im Mittel 565 mm) ab.

Die Hauptwindrichtung⁵² ist innerhalb des Landkreises Westen und Südwesten, trockene Winde kommen aus östlichen Richtungen. Die Austauschverhältnisse werden als günstig angegeben, da austauscharme Wetterlagen relativ selten auftreten. Lokal können sich Flurwind-systeme und flache Kaltluftströmungen bei extrem windschwachen Wetterlagen ausbilden.

Das Plangebiet zählt nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes zu den kleinflächigen Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen⁵³, d.h. Temperaturen, relative Feuchte und nächtliche Abkühlung sind mit dem Umland vergleichbar. Dazu tragen insbesondere ein geringer Versiegelungsgrad und ein ausreichender Abstand der Baukörper untereinander bei. Damit kann einer verstärkten Erwärmung und einer verlangsamten nächtlichen Abkühlung entgegengewirkt werden.

Ein ausreichender Anteil an vegetationsbedeckten Flächen führt zu einer Erhöhung der Luftfeuchte und einer Abkühlung und verstärkt den klimagünstigen Effekt.

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Als „Veränderung des Landschaftsbildes“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das in den Bewertungskontext einzubringende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et al. (1998)⁵⁴ die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft.

Im Landschaftsrahmenplan⁵⁵ ist das Siedlungsgebiet als durchgrünte, lockere Bebauung dargestellt und hat eine mittlere bis hohe Erlebniswirksamkeit für die landschaftsraumbezogene Erholung.

Das Projektgebiet hat den Charakter einer Waldsiedlung mit einem prägenden Baumbestand aus Alt-Kiefern. Der „Lange Berg“ ist vollständig mit Kiefernwald bewachsen und verstärkt dieses Landschaftsbild zusätzlich. Die Siedlung geht an ihren Grenzen in Waldflächen über, deren Hauptbaumart ebenfalls die Kiefer ist. Auch die Straßen im Siedlungsgebiet weisen einen hohen Grünanteil auf. Die Laubbaumalleen an Sachsenkorso, Kienitzer und Großmachnower Straße stellen wichtige raumbildende Gehölzstrukturen dar.

⁵² LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010)

⁵³ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 14 Klima, Luft

⁵⁴ Köppel, J. U. Feickert, L. Spandau, H. Straber (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an der Natur, Stuttgart.

⁵⁵ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 15 Landschaftsbild - Erholung

Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Die Baustruktur besteht hauptsächlich aus 1 - 2 geschossigen Einfamilienhäusern, selten Mehrfamilien- oder Doppelhäuser. Vereinzelt kommen Wochenendhäuser vor. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und mit Nebenanlagen wie Gartenhäusern und Garagen bestanden. Die Gebäude stammen aus verschiedenen Zeiten und sind in den unterschiedlichsten Baustilen errichtet. Ein einheitlicher Abstand zwischen Gebäuden und Straße ist nicht vorhanden. Eine homogene Gestaltung existiert nicht. Dadurch stellt sich das Siedlungsbild abwechslungs- und struktureich dar.

Zwischen Grenzweg und Cimbernring ist der „Lange Berg“ mit einer Höhe von 65 m ü. NN die höchste Erhebung im Geltungsbereich. Er ist als landschaftsbildprägende Element auch aus einer größeren Entfernung wahrnehmbar. Aufgrund seiner Höhe und den fast vollständigen Bewuchs mit Kiefern trägt er maßgeblich zum Erscheinungsbild der Siedlung bei. Zur östlich gelegenen Zülowniederung fällt das Gelände um rd. 20 Höhenmeter ab. Daraus ergeben sich starke topographische Unterschiede. Insbesondere in den an den Geltungsbereich angrenzenden offenlandgeprägten Räumen ergeben sich dadurch reizvolle Ausblicke.

Die lockere Baustruktur, ein hoher Grünanteil sowie der Altbaumbestand und die bewegte Topographie stellen das Typische und Prägende der Siedlung dar. In der Summe ergibt sich ein Ortsbild mit Naturnähe und Struktureichtum, das von hoher Wertigkeit ist.

Allerdings ist dieses Bild derzeit von einer sichtbaren Überformung betroffen, da die bauliche Verdichtung auf immer mehr Grundstücken zu einer intensiveren Nutzung führt und den Waldsiedlungscharakter in seiner Wertigkeit beeinträchtigt.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude und Anlagen. Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

In der Denkmalliste des Landkreises Teltow-Fläming liegen keine Eintragungen vor.

Die Gemeinde Rangsdorf erlebte Anfang des 20. Jahrhunderts einen Aufschwung als Ausflugsziel der Berliner, auch weil die Gemeinde damals schon über einen Bahnanschluss verfügte. In der Ortslage stammen aus dieser Zeit z.B. die Badeanstalt am Rangsdorfer See, das „Seebad-Casino“ und die Gaststätte „Rangsdorfer Hof“.

Die Entwicklung des Projektgebietes ist auf die 1930er Jahren zurückzuführen. Durch den Verkauf von Ländereien des Gutes Groß Machnow entstanden östlich der Bahntrasse neue für die Bebauung erschlossene Grundstücke. Zeitgleich wurden das Waldrestaurant an der Kienitzer Straße / Sachsenkorso und die Schule an der Großmachnower Straße gebaut. 1939 erfolgte die Eingemeindung der Siedlung nach Rangsdorf.

Die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Teltow hat in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass am Hang zum Zülowgraben bisher unentdeckte Bodendenkmale begründet zu vermuten sind.

Ebenfalls im Rahmen der Stellungnahme wurde vom Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum eine ur- und frühgeschichtliche Siedlung als Fundort im Geltungsbereich benannt. Das Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz und ist zu erhalten. Es ist im Jahr 2005 / 2006 an der Kienitzer Straße / Zülowpromenade bei Erdarbeiten zur Verlegung von Schmutzwasserleitungen entdeckt worden. Allerdings konnte die genaue Ausdehnung bisher nicht konkret bestimmt werden.

2.9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs⁵⁶, aber mehrere nationale Schutzgebiete und –objekte.

Nationale Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Flurstücke, die Bestandteil des ansonsten komplett östlich angrenzenden Naturschutzgebietes **Zülowgrabenniederung**⁵⁷ sind. Es hat insgesamt eine Größe von 112,4 ha und erstreckt sich über die Gemeindeflächen von Blankenfelde-Mahlow und Rangsdorf.

Beginnend in der Dahlewitzer Gemarkung ca. 1 km nördlich des Geltungsbereiches folgt die Schutzgebietsausweisung im wesentlichen der schmalen Talrinne des Zülowgrabens.

Der teilweise naturnahe, teilweise aber auch begradigte Zülowgraben verläuft in einer tiefer gelegenen Niederung, die durch ein weitgehend zusammenhängendes Band mit Erlenbruchwald gekennzeichnet ist. Eingelagert sind mehrere naturnahe Stillgewässer, die zusätzlich als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG unter Schutz stehen.⁵⁸

Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung

- als Lebensraum wildlebender Pflanzengesellschaften, insbesondere charakteristischer und seltener, in ihrem Bestand bedrohter Torfstiche, Moorwälder, Erlen-Eschenwälder, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Weidengebüsche, Röhrichte und Seggenrieder sowie feuchter Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen
- als Lebensraum wildlebender Tierarten, insbesondere des Fischotters; einer für Fließ- und Stillgewässer, strukturreiche Waldstandorte und Feuchtgebiete typischen Brutvogelfauna

⁵⁶ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 16 Schutzgebiete

⁵⁷ Verordnung über das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ vom 25. November 2002 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 39 vom 09.12.2002)

⁵⁸ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 6 Biotope, Flora

mit seltenen, in ihrem Bestand bedrohten oder störungsempfindlichen Arten; verschiedener, überwiegend in ihrem Bestand bedrohter Amphibien- und Reptilienarten.

Das Bachtal soll erhalten werden, da es eine verhältnismäßig seltene geomorphologische Struktur im Landkreis aufweist und zudem eine wesentliche Funktion im Biotopverbund darstellt.

Bei einem Traubenkirschen-Eschenwald mit dem Biotop-Code 08113 (Biotopkartierung Brandenburg) handelt es sich um ein **gesetzlich geschütztes Biotop** nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG. Es liegt an der Kienitzer Straße im Übergang zur Zülowgrabenniederung und erstreckt sich über die Flurstücke 40 – 43 der Flur 13 Gemarkung Rangsdorf. Während die Flurstücke 40 – 42 ungenutzt sind, ist das Flurstück 43 mit einem kleinen Gebäude bebaut. Das Grundstück wurde aber auch längere Zeit nicht mehr genutzt. Der Feuchtwald hat sich hier in das Grundstück hinein ausgebreitet.

Dieses geschützte Biotop wurde in seiner Ausprägung und in seinem Wert bestätigt. Weitere geschützte Biotope konnten im Rahmen der Kartierung 2016 nicht nachgewiesen werden.

In Norden des Plangebietes an der Rückseite des Grundstücks Frankenallee 26 steht eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*), die aufgrund ihres Alters und ihrer Größe als **Naturdenkmal** ausgewiesen ist. Ihr Gesundheitszustand muss als sehr schlecht eingestuft werden. Die Krone wurde bereits gekappt, der Stamm weist große Schäden auf.

Die Baumreihen in der Kienitzer Straße und der Großmachnower Straße sowie im Sachsenkorso sind **geschützte Alleen** nach § 17 BbgNatSchAG⁵⁹. Diese dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Nationale Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereiches

Ein weiteres Schutzgebiet ist das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „**Notte-Niederung**“, das unmittelbar nördlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzt. Über eine Fläche von rd. 18.000 ha erstreckt es sich über weite Teile der Landkreise Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald bzw. verläuft um das Siedlungsgebiet von Rangsdorf.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eiszeitlich gebildete Landschaftsbereiche mit einem Mosaik aus gewässerreichen, zum großen Teil moorreichen Niederungen. Mit seinen Grundmoränenplatten, Endmoränenerhebungen und einzelnen Dünen zeigt es ein für Mittelbrandenburg charakteristisches Landschaftsbild.

Die vielseitig strukturierte und historische Kulturlandschaft ist geprägt durch einen typischen Wechsel von Äckern, Weiden und sonstigem Offenland mit Wäldern, Gehölzgruppen sowie stehenden und fließenden Gewässern.

⁵⁹ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 6 Biotope, Flora

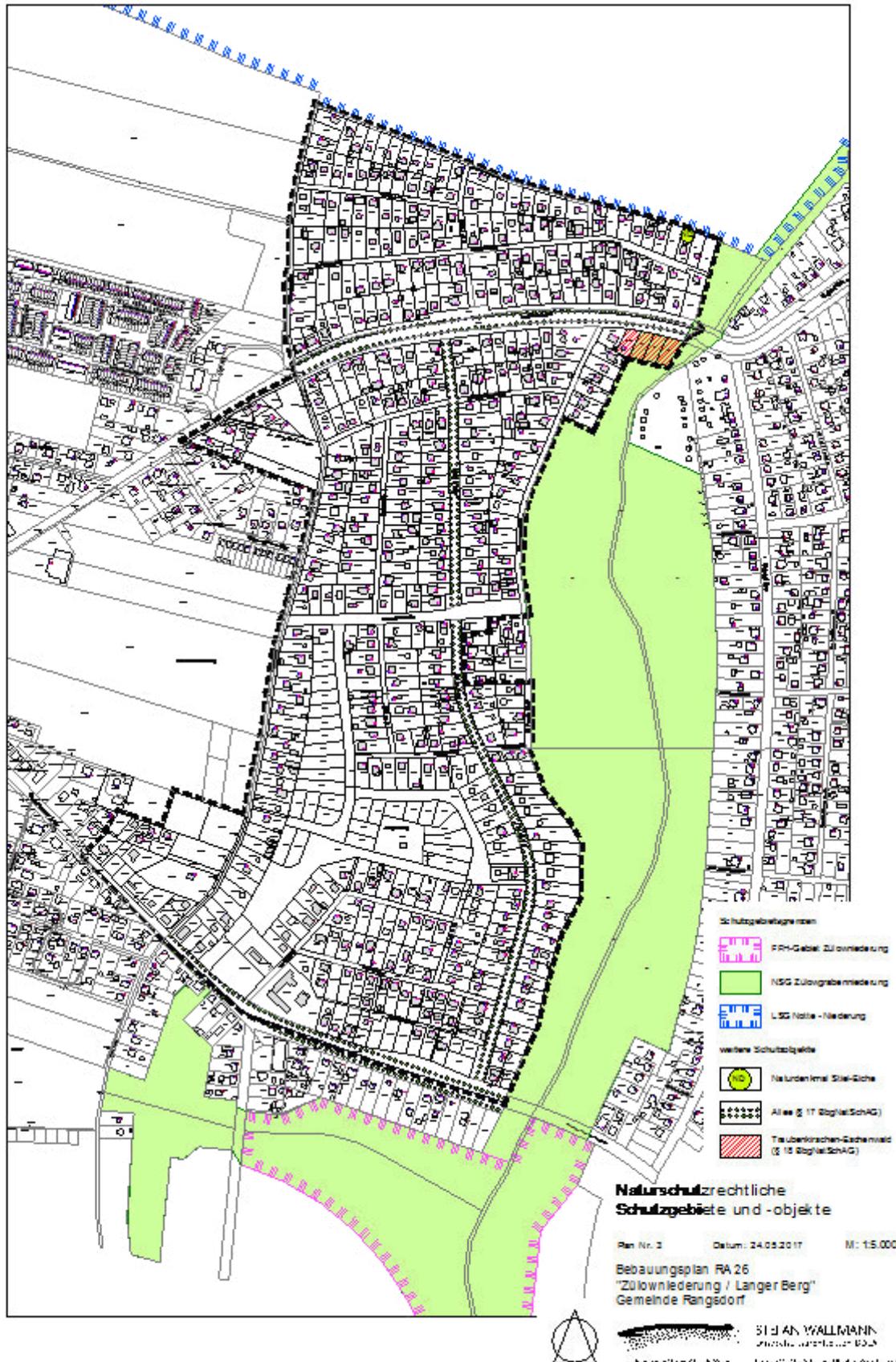
Das Landschaftsschutzgebiet bietet Lebensraum für gefährdete Säugetiere und Amphibien und ist als Brut- und Überwinterungsgebiet für teilweise gefährdete Vogelarten wichtig. Zudem hat es eine besondere Bedeutung für die naturnahe Erholung der Ballungsräume Berlin und Potsdam.

Internationale Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereiches

Eine Teilfläche des oben genannten Naturschutzgebietes Zülowgrabenniederung unterliegt zusätzlich als FFH-Gebiet (DE 3746-309) dem internationalen Schutzstatus europäisches Netz „Natura 2000“. Das FFH-Gebiet „**Zülowniederung**“ (DE 3746-309) mit einer Größe von insgesamt 57 ha ist in vier voneinander getrennt liegende Teilbereiche gegliedert und grenzt südlich außerhalb des Geltungsbereichs an das Plangebiet an. Zwischen dem Geltungsbereich und der FFH-Gebietsgrenze befindet sich ein mit Wohngrundstücken bebauter Streifen.

Die Bedeutung des FFH-Gebietes wird für den Erhalt überregional bedeutsamer Pflanzenarten wichtiger Ausbildungen angegeben. Die wertbestimmenden Lebensraumtypen sind Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden (6410 - *Molinion caeruleae*) und subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald auf wechselfeuchten Standorten (9160 – *Carpinion betuli*).

Abbildung 30: Schutzgebiete



3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird im Folgenden die schutzgutbezogene Auswirkungsprognose dargestellt.

Es werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben, die sich aus der Planung als Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

3.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wohnen

Bei der Umsetzung des B-Planes wird es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommen. Der B-Plan setzt Wohnbebauung fest, die bereits jetzt die vorherrschende Nutzung im Gebiet ist.

Die Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist weiterhin möglich. Von Wohnen abweichende Nutzungen wie Schule, Gaststätte oder Versorgungseinrichtungen sind zulässig bzw. werden im Bestand gesichert. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zur Bebauung kommen überwiegend unbebaute bzw. derzeit mit Wochenendhäusern bestandene Grundstücke, was zwar zu einer Nachverdichtung, jedoch zu keiner grundsätzlichen Veränderung innerhalb der Siedlung führt.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung dieser Grundstücke auch derzeit möglich. Vorrangiges Ziel der B-Plan-Ausweisung ist der Erhalt des Charakters einer Waldsiedlung. Dies wirkt sich insbesondere auf das Landschaftsbild aus und wird im Kapitel Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild thematisiert.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,2. Damit wird die mögliche Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete aus städtebaulichen Gründen deutlich unterschritten. Die bauliche Verdichtung kann damit begrenzt werden, mit dem Ziel ausreichend Freiraum zu sichern und den grünbetonten Ortsbildcharakter zu stärken.

Erholung

Der Geltungsbereich hat als ruhige, durchgrünte Siedlung zwar grundsätzlich positive erholungswirksame Ausstrahlung, wird aber nicht gezielt als Erholungsgebiet aufgesucht. Auch der durchgängig mit Alt-Kiefern bestandene Lange Berg ist für die landschaftsbetonte Erholungsnutzung eher von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Umsetzung des B-Plans soll der Charakter der Waldsiedlung betont werden, was sich positiv auf das Ortsbild und die jetzige Attraktivität auswirkt. Die Flächen des Langen Berges werden als Wald festgesetzt, eine Umwandlung und Bebauung ist nicht vorgesehen. Es wird demzufolge zu keinen Änderungen kommen.

Positive Auswirkungen sind insbesondere im Hinblick auf das Ortsbild zu erwarten, eine wesentliche Zunahme von Erholungssuchenden wird davon allerdings nicht ausgehen.

Derzeit sind im Geltungsbereich, mit Ausnahme des Straßenbegleitgrüns an der Großmachnower Straße, keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass durch den prognostizierten Zuwachs an Verkehr der davon ausgehende Lärm in einer Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 zu bewerten ist.

Für die schalltechnische Beurteilung wurde zuerst eine Verkehrserhebung⁶⁰ durchgeführt. Zur Beurteilung der Zunahme ist in Absprache mit der Gemeinde Rangsdorf die gesamtstädtische Entwicklung heranzuziehen. Der durch die Neubebauung im Geltungsbereich entstehende Individualverkehr wird als darin enthalten aufgenommen. Auch die Planungen der Deutschen Bahn fließen in die Prognose ein.

Weiterhin bilden die derzeitigen Straßenbelege und eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km / h Parameter für die Ermittlung der Lärmpegel.

Das Gutachten stellt eine Prognose bis zum Jahr 2025 dar.

Auf den Beurteilungsgrundlagen (VLärmSchRL 97, DIN 18005 und DIN 4109) wurden Rasterlärmkarten erstellt die den Straßenverkehrslärm Tag und Nacht darstellen.

⁶⁰ brenner BERNARD ingenieure GmbH (2017): Gemeinde Rangsdorf Schallgutachten zum B-Plan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg in Rangsdorf, Berlin Februar 2017

Abbildung 31: Rasterlärmkarte Straßenverkehrslärm Prognose 2025, Tag

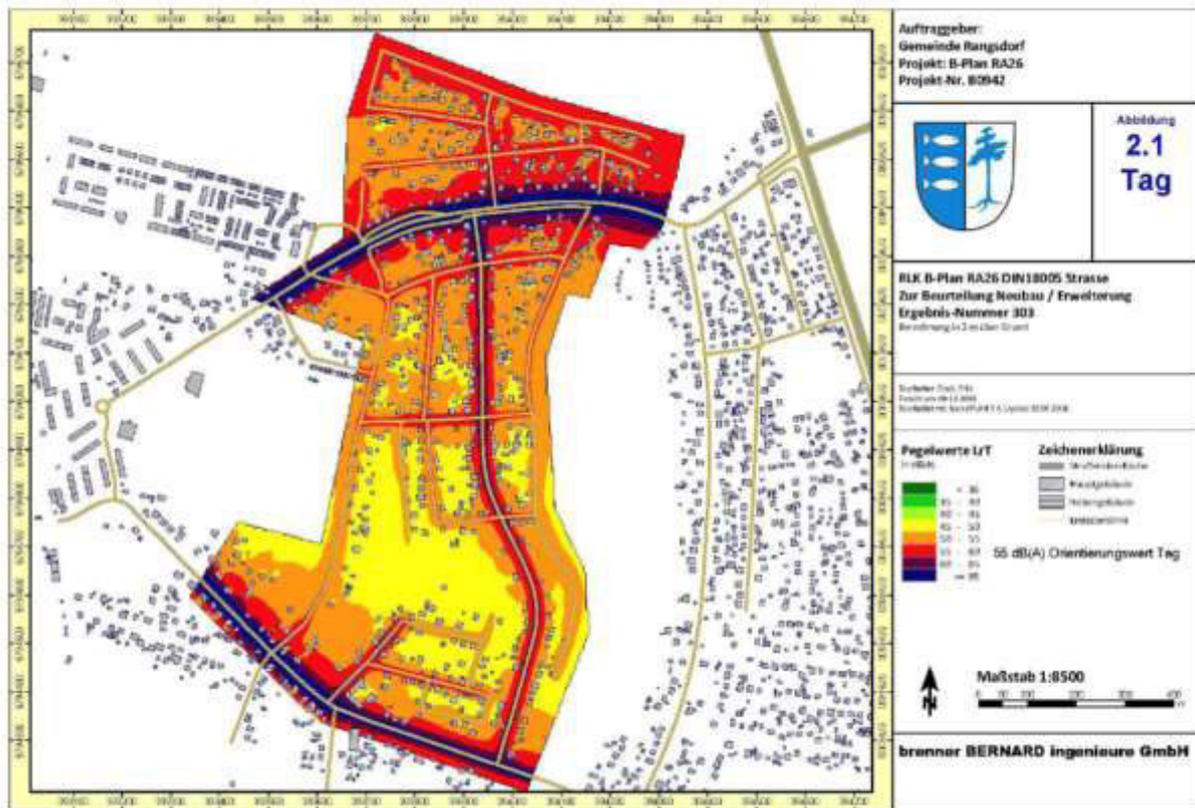
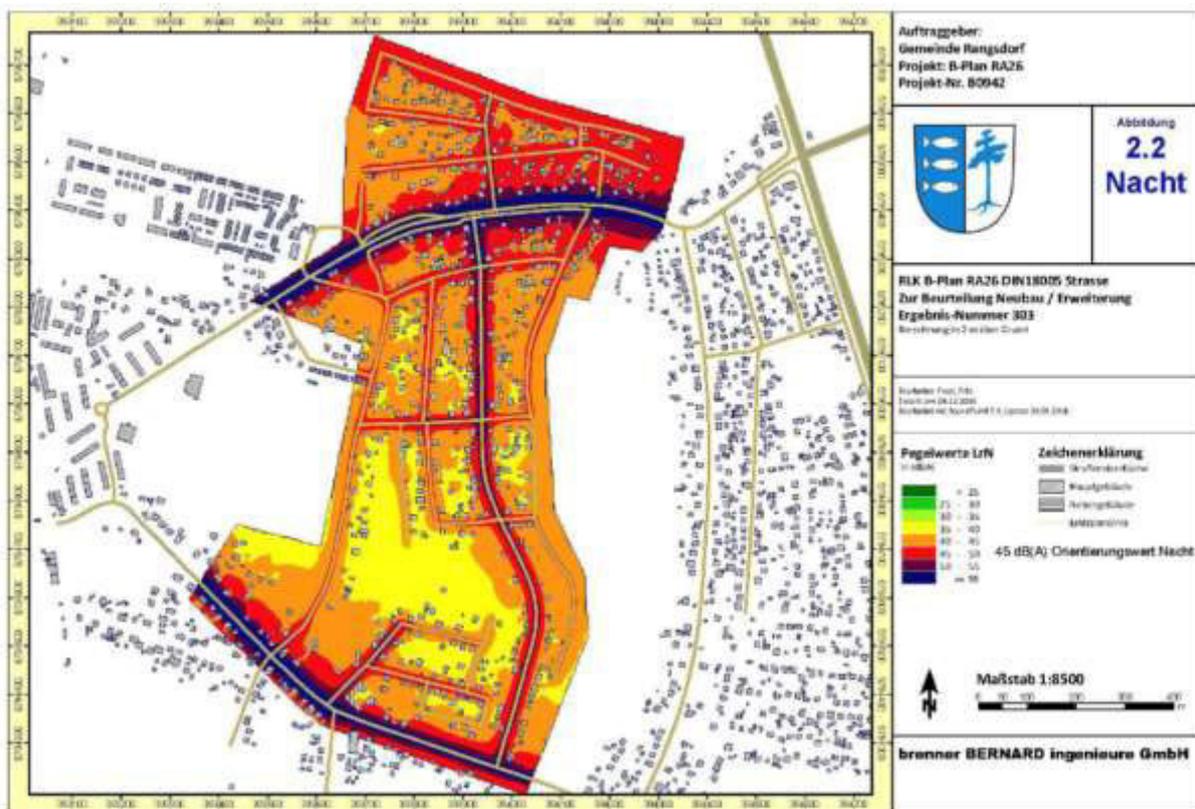


Abbildung 32: Rasterlärmkarte Straßenverkehrslärm Prognose 2025, Nacht



Ausschlaggebend sind die Berechnungen der Einzelpunkte entlang der im B-Plan ausgewiesenen Baugrenzen für das Prognosejahr 2025.

Die für den Neubau geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an mehreren Stellen im Geltungsbereich überschritten. Dies trifft insbesondere entlang der Straßenzüge von Kienitzer und Großmachnower Straße / -Allee zu.

Daraus resultiert, dass im Geltungsbereich entsprechende Lärmpegelbereiche mit Bauschalldämm - Hinweisen auszuweisen sind, um die Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit zu reduzieren.

Im Schall-Gutachten wird vorgeschlagen, für die im Lärmpegelbereich von 70 bis 75 dB(A) liegenden Abschnitte die Lärmschutzklasse V festzusetzen. Dies trifft auf die straßenzugewandten Straßenseiten der Großmachnower Allee zu (westliche Grenze Geltungsbereich bis Sachsenkorso).

Die Kienitzer Straße sowie Zülowpromenade und Sachsenkorso angrenzend zur Kienitzer Straße liegen im Lärmpegelbereich von 65 bis 70 dB(A). Hier ist die Schutzklasse IV festzusetzen.

Damit verbunden ist, dass an den Gebäudehüllen bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Anforderungen des Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus DIN 4109, die für die entsprechenden Lärmpegelbereiche Bauschalldämmmaße vorgibt:

für Lärmpegelbereiche V 45 (dB) R'W,res
für Lärmpegelbereiche IV 40 (dB) R'W,res

Um negative Auswirkungen zusätzlich zu reduzieren, sollte zusätzlich festgelegt werden, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung zur lärmabgewandten Seite zu errichten ist. Bei größeren Wohnungen sollten es mehrere Räume sein.

Zudem sollte langfristig geklärt werden, ob nicht durch Maßnahmen im Bereich des Straßenverkehrs Lärminderung betrieben werden kann. In Frage kommen Erneuerung der Fahrbahnoberflächen, Anpassung der Fahrgeschwindigkeit. Insbesondere für den Sachsenkorso wird von den Gutachtern Tempo 30 empfohlen.

3.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.2.1 Biotope

In der Biotoptypenkartierung sind verschiedene nach Nutzungsform und Vegetationsausprägung differenzierte Biotope festgestellt worden. Von einer Veränderung betroffen sind dabei die Grundstücke, auf denen eine Neubebauung möglich ist. Das wären in erster Linie die als Wochenend- bzw. Ferienhausbebauung und die unbebauten, als Kiefernforst kartierten Grundstücke, die nicht zum Wald im Sinne des LWaldG gehören.

Bei der durch den B-Plan avisierten grünraumbetonten Bebauung wäre für die Wochenendgrundstücke durch eine Neubebauung vordergründig der Nutzungstyp von einer Veränderung betroffen. Ermöglicht wird, dass die Vegetationsausprägung - Wochenend- bzw. Ferienhausbebauung mit Alt-Kiefern-Bestand entwickelt sich zu Einzelbebauung mit Waldbaumbestand – weitestgehend erhalten bleiben könnte. Von einer baulichen Nachverdichtung sind dann vor allem Einzelbäume betroffen, die nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden müssen.

Das zusammenhängende Waldgebiet um den Langen Berg ist von einer Bebauung ausgenommen.

3.2.2 Tiere

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der damit einhergehenden Beseitigung von Vegetationsstrukturen und Alt-Baumbestand geht für die Fauna Lebensraum verloren.

Das Konzept des B-Planes verfolgt das Ziel einen möglichst hohen Anteil an Freiraum zu erhalten und die maximale Ausnutzung der Grundstücke zu steuern. Zudem soll möglichst viel Alt-Baumbestand erhalten bleiben. Dies würde sich positiv auf die Fauna auswirken.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass es sich im Geltungsbereich um allgemein vorkommende Arten handelt, die an anthropogen beeinflusste Habitats angepasst sind, so dass sie auch in den neu angelegten gärtnerisch gestalteten Freiräumen einen neuen Lebensraum finden.

Da auch in der näheren Umgebung durchaus ähnlich strukturierte Lebensräume vorkommen, ist ein Ausweichen auf Nachbargrundstücke möglich.

Weitere Betrachtungen zur Auswirkung siehe auch Kapitel 3.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung.

3.2.3 Biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich kommen überwiegend verbreitete, anthropogen beeinflusste Biotop vor, zu denen auch die forstlichen Kiefern-Anpflanzungen gezählt werden.

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch unterschiedliche, gärtnerisch geprägte Freiflächen aus, die überwiegend von Rasenflächen und Zierstrauchpflanzungen gebildet werden. Ein Großteil der gepflanzten Ziersträucher ist zudem nicht heimisch und für die heimische Fauna von untergeordneter Bedeutung.

Auch dort, wo eine Neubebauung möglich wird, sind bereits anthropogen beeinflusste und gestaltete Freiräume zu finden, da die Flächen als Wochenendparzelle genutzt wurden.

Bei einer Neubebauung werden üblicherweise ähnlich strukturierte Biotop neu angelegt. Demzufolge wird der Lebensraum und damit die biologische Vielfalt mit einer über den B-Plan ermöglichten Neubebauung vergleichbar sein.

Wesentliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden im Geltungsbereich nicht erwartet.

3.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dieses ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann keinen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Bei einer weiteren Bebauung innerhalb der Siedlung wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Bestand kommen. Eine Bebauung hätte nach geltendem Recht allerdings auch ohne einen festgesetzten B-Plan erfolgen können. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bleibt der B-Plan dabei deutlich unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO maximal möglichen Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Diese verringerte Versiegelung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Der B-Plan setzt außerdem den durchlässigen Aufbau von Wegen fest. Zum Schutz des Naturhaushaltes und zur Erhöhung der Versickerung sind Stellplätze, deren Zufahrten und Zufahrten zu Garagen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wesentlich mindernde Befestigungen sind zu unterlassen. Auch dies wird sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

Altlasten

Zur Problematik der Grundwasserbelastung im Fahnenbereich der Altlastenfläche an der Zülowpromenade werden im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der betroffenen Grundstücke vorgenommen, Nutzungsbeschränkungen festgesetzt und Hinweise zur Duldungspflicht gegeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können für die betroffenen Grundstücke weiterführende Nebenbestimmungen und detaillierte Nutzungsbeschränkungen individuell festgelegt werden.

Die Beprobung der Gemeinde im April 2017 ergab in der Auswertung durch das Umweltamt des Landkreises, dass von der Ablagerung des ehemaligen Müllplatzes der Färberei keine Auswirkungen auf den B-Plan-Bereich ausgehen. Es müssen keine Nutzungsbeschränkungen aufgenommen werden.

3.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden bzw. durch die Umsetzung des B-Planes betroffen.

Am Langen Berg liegt das Wasserwerk Rangsdorf, das der B-Plan als Anlage für Versorgungszwecke ausweist und sichert.

Unversiegelte Flächen tragen am Langen Berg und den umliegenden Siedlungsgebieten zu einer hohen Grundwasserneubildung bei. Über die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und versickerungsfähigem Wegeaufbau wird eine Verringerung der Versiegelung ermöglicht.

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über eine Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentsorgungssatzung vom 17.12.2012). Danach muss Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden. In Fällen, in denen die örtlichen Gegebenheiten dies nicht ermöglichen bzw. unzumutbaren Aufwendungen notwendig sind, kann die Gemeinde einer anderen Art der Entsorgung zustimmen.

Da man davon ausgehen kann, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse grundsätzlich eine Versickerung erlauben, sind erheblich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Voraussetzung dafür ist, dass die Versickerung schadfrei erfolgen kann.

Bei einem Grundwasserflurabstand von durchschnittlich 5 - 10 m ist die Gefährdung gegenüber eindringenden Schadstoffen für die meisten Bereiche im B-Plangebiet niedrig. Bei den gebotenen Schutzmaßnahmen sind demzufolge keine wesentlichen Auswirkungen auch bei einer Bautätigkeit zu erwarten.

Mit dem Zülowgraben verläuft östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzend eine Niederung mit grundwasserabhängigen Biotopen. Da über die Niederschlagsentsorgungssatzung das Grundwasser weiterhin auf den Grundstücken versickert wird, geht für die Versickerung zur Verfügung stehendes Niederschlagswasser nicht verloren und die Auswirkungen des Vorhabens werden zu keiner Verschlechterung für die Niederung führen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat der Wasser- und Bodenverband darauf hingewiesen, dass

- am Zülowgraben ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen freizuhalten ist
- sollte Niederschlagswasser in den Zülowgraben eingeleitet werden, vom Verband eine gesonderte Zustimmung durch den WBV einzuholen ist

Der Zülowgraben liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Es ist derzeit nicht geplant Niederschlagswasser einzuleiten. Die Hinweise werden aufgenommen, wesentlichen Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Durch den Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich vorbereitet.

Der Siedlungsraum des Geltungsbereiches besitzt aufgrund seiner starken Durchgrünung, seines relativ geringen Versiegelungsgrades und des ausreichenden Abstands der Baumassen untereinander ein ausgeglichenes Klima ohne besondere Belastung.

Die zusätzlich bebauten und befestigten Flächen werden sich aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen. Eine zusätzliche Bebauung sollte die klimatische Situation im B-Plangebiet allerdings so wenig wie möglich belasten. Im B-Plan sind Festsetzungen getroffen worden, die die derzeitigen positiven Bedingungen aufnehmen und festschreiben.

Begünstigend auf das Klima wirkt sich die niedrige Grundflächenzahl aus, die weiterhin einen hohen Durchgrünungsgrad ermöglicht. Die festgesetzte Bauweise ermöglicht nur Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen werden ausgeschlossen, was ebenfalls zum Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters beiträgt und sich günstig auf das Klima auswirkt. Einer verstärkten Erwärmung kann entgegengewirkt werden, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgeschlossen werden.

Bei einer Nachverdichtung können auf die Bauzeit beschränkt und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben und nicht von Dauer sind.

3.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Projektgebiet handelt es sich um einen siedlungsgeprägten Raum. Das Kennzeichnende ist neben der lockeren Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern ein hoher Durchgrünungsgrad mit Kiefern-Altbestand. Die Siedlung repräsentiert den Typus „Waldsiedlung“ in einer guten Ausprägung, der als schützens- und erhaltenswürdig eingestuft wird.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Im Allgemeinen werden eine vielfältige, naturnahe Ausprägung und ein hoher Grünanteil als positiv empfunden. Ein Verlust dieser Landschaftselemente beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild maßgeblich stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortscharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter der Waldsiedlung erhalten bleibt.

Die ohne rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte Neubebauung stellt sich derzeit als negative Beeinträchtigung für das Ortsbild dar, da auf immer mehr Grundstücken der Kiefern-Bestand zugunsten einer Neubebauung beseitigt wird. Die Ausnutzung der Grundstücke wird maximiert und wirkt im Vergleich zum Umfeld überdimensioniert.

Die Biotoptypenkartierung hat ergeben, dass von der gesamten Anzahl an Grundstücken rund 330 dem Charakter einer „Waldsiedlung“ entsprechen. Auf ca. 135 Grundstücken ist der Bestand an Kiefern bereits derart reduziert, dass sie lediglich zum Typ „Ziergärten“ zu zählen sind. Ca. 70 Grundstücke, die als Wochenend- bzw. Ferienhausbebauung kartiert wurden, sind ebenfalls mit Alt-Kiefern bestanden. Auch sie tragen zum Charakter der Waldsiedlung bei.

Im Bestand dominieren – bezogen auf den gesamten Geltungsbereich - die Grundstücke mit Waldsiedlungscharakter mit ca. 70%.

Grundsätzlich eignen sich für eine Neubebauung unbebaute Grundstücke bzw. diejenigen mit Wochenendhäusern. Käme es bei einer Neubebauung auf allen Grundstücken zu einer weiteren Reduzierung des Alt-Kieferbestandes, würde sich die Zahl der Grundstücke mit Ziergärten von ca. 135 auf rund 205 erhöhen. Überschlägig ergäbe sich hieraus ein Verhältnis von ca. 40 % Grundstücke mit Ziergarten zu ca. 60 % mit Waldsiedlungscharakter, wieder bezogen auf den Geltungsbereich.

Insgesamt liegt noch eine Mehrzahl an Grundstücken mit Waldcharakter vor. Für die Siedlung insgesamt würde es aber bedeuten, dass es in Bereichen zum kompletten Ausfall der prägenden Waldbäume kommen würde, wie bereits jetzt an der Großmachnower Allee, an der Langobardenallee und an der Zülowpromenade. Dadurch entfällt die Einheitlichkeit der Siedlung. Sie wird nicht mehr als homogen wahrgenommen und der Waldcharakter nur noch bereichsweise erlebbar.

Dem Verschwinden des Waldsiedlungscharakters soll durch die Ausweisung des vorliegenden B-Planes entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsgrundstücken, die dem Typ Waldcharakter entsprechen. Daraus leitet sich eine Grundflächenzahl von 0,2 ab, um Freiraum zu erhalten, den Baumbestand zu schützen und so das Siedlungsbild zu erhalten.

Auch mit der Begrenzung der Vollgeschosse auf zwei und der Festsetzung der Bauweise wird die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert und Neubebauung harmonisch in den Gesamtcharakter der Siedlung integriert.

Auch eine Mindestbegrünung der Grundstücke von einem Baum pro angefangenen 150 m² stellt die für den Waldsiedlungscharakter typischer, hoher Durchgrünungsgrad sicher und lässt gleichzeitig den neu gepflanzten Bäumen ausreichend Raum für eine artentsprechende Entwicklung. Vorhandenen Bäume können angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Mit einem rechtskräftigen B-Plan und der Umsetzung der Festsetzungen kann eine weitere, in diesem Sinne ungünstige Dynamik im Geltungsbereich entgegengewirkt werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befindet sich eine urgeschichtliche Siedlungsstelle, die allerdings von der zuständigen Behörde Abteilung Bodendenkmalpflege noch nicht genauer abgegrenzt werden konnte. Der Fundort liegt an der Kienitzer Straße / Zülowpromenade.

Diesbezüglich ist es insbesondere im näheren Umkreis der Fundstelle wesentlich darauf hinzuweisen, dass, sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

3.8. Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Flurstücke innerhalb des NSG „Zülowgraben-niederung“. Diese Flurstücke werden als Wald dargestellt und sind gleichzeitig geschützte Biotope. Eine Überplanung dieser Fläche ist nicht vorgesehen. Das NSG grenzt in gesamter Länge östlich an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus grenzen mehrere Schutzgebiete (LSG „Notte-Niederung“ und FFH-Gebiet „Zülowniederung“) direkt oder mit geringem Abstand außerhalb des Geltungsbereichs an. Beeinträchtigungen gehen aber von der Planung für die Schutzgebiete nicht aus, da die Planung den Bestandserhalt zum Ziel hat.

Naturdenkmal

Die an der hinteren Grundstücksgrenze der Frankenallee 26 als Naturdenkmal ausgewiesene Stiel-Eiche wird nachrichtlich im B-Plan übernommen. Das Grundstück ist im vorderen Teil bereits bebaut; eine Nachverdichtung über ein bestimmtes Maß hinaus, werden durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl unterbunden. Negative Auswirkungen sind somit für das Naturdenkmal nicht zu befürchten.

Alleen

Die nach § 17 des BbgNatSchAG geschützten Alleen in der Kienitzer Straße, der Großmächower Straße und dem Sachsenkorso dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Abstandes der Baumreihen zu den Grundstücksgrenzen ist eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) der Bäume durch eine Neubebauung unwahrscheinlich, muss aber im Einzelfall geprüft werden. Zu möglichen Beeinträchtigung des Baumbestandes kann es aufgrund von Grundstückszufahrten kommen.

Auswirkungen während der Bautätigkeit sind zu vermeiden. Kommt es zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen bzw. Verursacher verpflichtet, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Abschließend regelt die behördliche Baugenehmigung das Vorgehen.

Geschützte Biotope

In der Kienitzer Straße befindet sich auf vier Flurstücken (40 – 43 der Flur 13) ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop (Traubenkirschen-Eschenwald). Bei den Flächen handelt es sich zudem um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Drei Flurstücke sind außerdem Bestandteil des NSG „Zülowgrabenniederung“.

Gemäß § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 Abs. 2 BNatSchG) sind alle Handlungen, wonach es zu einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung dieser Biotope kommen kann, verboten.

Die Flächen werden im B-Plan als geschützte Biotope aufgenommen, zudem sind sie als Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes dargestellt. Eine Bebauung ist demzufolge nicht möglich.

3.9. Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filtration, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen. Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

3.10. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne einen qualifizierten B-Plan können die unbebauten Grundstücke auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaut werden, d.h. das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Erschließung muss gesichert sein. Diese derzeit bereits begonnene bauliche Nachverdichtung ist oftmals zu Lasten des Baumbestandes erfolgt und wirkt sich negativ auf den Waldsiedlungscharakter aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein städtebauliches Einwirken auf diesen Siedlungsumbau nicht möglich. Prognostiziert wird, dass sich dadurch der Waldsiedlungscharakter auf längere Sicht in der Siedlung nicht halten wird.

4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG gelten die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“) bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind.

Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

"1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."

Gemäß Absatz 5 Satz 5 ist die Prüfung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 für folgende besonders und streng geschützten Arten vorzunehmen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL,
- europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-RL,
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bisher nicht vor.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten für jede Handlung (z.B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung⁶¹ wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von Fledermäusen ist. Alle Fledermäuse sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzzjährig geschützten Lebensstätten, die es dauerhaft zu erhalten gilt. Im Geltungsbereich konnten zudem 35 verschiedene Brutvogelarten festgestellt werden. Alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der Straßentaube) gehören ebenfalls zu den besonders geschützten Arten.

In der Zülowgrabenniederung kommen Amphibien und Reptilien vor. Beide Artengruppen sind streng geschützt. Die Lebensraumbedingungen innerhalb des Geltungsbereichs sind für beide Artengruppen nicht optimal ausgestattet. Die auf der Zülowpromenade überfahrenen Tiere weisen aber darauf hin, dass zumindest die in unmittelbarer Nähe der Niederung liegenden Flächen zu den Landlebensräumen gehören. Gerichtete und konzentrierte Wanderungen waren trotz gezielter Nachsuche bei geeigneten Kartierungsbedingungen (z.B. Regenwetter für

⁶¹ Scharon, Jens (2016): Faunistischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow – Fläming, Berlin November 2016

Amphibien) aber nicht festzustellen. Vielmehr ist gegenwärtig von einer diffusen Wanderungsbewegung in das Siedlungsgebiet hinein auszugehen.

Alle zugänglichen alten Laubbäume wurden untersucht. Ein Vorkommen oder Hinweise auf ein Vorkommen xylobionter Käfer (Eremit und Heldbock), die nach FFH-Richtlinie (und damit streng) geschützt wären, konnten nicht festgestellt werden. Besonders nördlich der Kienitzer Straße stehen auf den Grundstücken einzelne Alt-Eichen, die nicht untersucht werden konnten. Ein Vorkommen wäre aber aufgrund der guten Vitalität der Bäume und des Fehlens von Nachweisen aus der Umgebung sehr unwahrscheinlich.

Der Igel gehört ebenfalls zu den besonders geschützten Arten in strukturreichen Gärten und Siedlungsgebieten. Das Vorkommen im Gebiet wurde bestätigt.

4.1 MÖGLICHE ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die Wirkungen genannt, die i. d. R. Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tierarten verursachen können. Der Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich die Festsetzung eines Wohngebietes vor, das den Waldsiedlungscharakter (Ortsbild und Siedlungsstruktur) erhalten soll. Alle Festsetzungen sind am Bestand orientiert. Daher ist davon auszugehen, dass es nur vereinzelt, d.h. nicht auf großer Fläche und auch nicht im zeitlichen Zusammenhang zu Änderungen innerhalb der einzelnen Grundstücke kommt.

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte auf einzelnen Grundstücken zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber räumlich, zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind aber erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung (Baumfällungen, Abschieben der Vegetationsschicht und Rückbau baulicher Anlagen) innerhalb der Brutperiode von Vögeln oder innerhalb der Aktivitätszeit oder Winterruhe von Fledermäusen stattfinden würde, da Nester oder Quartiere zerstört bzw. Individuen getötet werden könnten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch Umnutzung und Überbauung einzelner Parzellen kommt es zum Verlust an Flächen und Lebensräumen. Der Flächenverlust kann geschützte Lebensstätten (insbesondere Baumhöhlen in zu fallenden Bäumen und abzureißenden Gebäuden) und Nahrungsflächen betreffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Nutzung der Anlagen (Gebäude und Straßen) entstehen durch Geräusche und Verkehr bzw. Bewegung auf der Fläche. Die Nutzung der bestehenden Straßen und Wege kann zu Kollisionen führen. Bei der faunistischen Untersuchung sind insbesondere auf der Zülowpromenade, die zwischen der Niederung und dem Plangebiet liegt, Verkehrsoffer (Amphibien) festgestellt worden.

4.2 MÖGLICHE ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE UND DEREN VERMEIDUNG

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Planung keine großflächig wirkenden Veränderungen des Lebensraums der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verursacht. Alle denkbaren Beeinträchtigungen finden punktuell auf einzelnen Grundstücken und im Rahmen von Einzelbaumaßnahmen statt. Die Planung ist weiterhin darauf ausgerichtet, den Bestandscharakter als Waldsiedlungsgebiet zu erhalten. Es ist daher i.d.R. davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Funktionen im ökologischen Zusammenhang erhalten bleiben (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung. Grundsätzlich gilt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für alle Maßnahmen mit Bäumen und Gehölzbeständen ein allgemeines Fällverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September. Bei Bau- und Fällarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln können die genannten Verbotstatbestände vermieden werden.

Bei Bauvorhaben und Baumfällungen ist nachzuweisen, dass keine dauerhaft geschützten Lebensstätten (insbesondere Baumhöhlen oder Nischen an Gebäuden) betroffen sind (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Höhlen- bzw. Nischenbrüter nutzen ihre Niststätten über mehrere Jahre, weshalb diese als dauerhaft geschützte Lebensstätten ganzjährig geschützt sind. Dazu zählen Höhlen an Bäumen und Nischen an Gebäuden.

Beim Nachweis von Fledermausquartieren bzw. gebäudebrütenden Vogelarten sollten die erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dazu kann die Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder Nisthöhlen für Brutvögel gehören.

Bei der Fällung von alten Laubbäumen (insbesondere Eichen, aber auch Buchen) ist neben der Untersuchung hinsichtlich Baumhöhlen auch eine Untersuchung im Hinblick auf eine Besiedlung durch Eremit und Heldbock durchzuführen. Bei einer Feststellung sind Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Da für die Artengruppen der Amphibien und Reptilien keine gerichteten und konzentrierten Wanderungsbewegungen von der Zülowgrabenniederung in das Plangebiet hinein feststellbar waren, ist eine signifikante Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für die lokale Population dieser Artengruppen durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Igel im Gebiet wurde bestätigt. Da die Planung aber den Bestand als Waldsiedlung sichern soll, ist nicht davon auszugehen, dass die Planung Beeinträchtigungen für den Igel vorbereitet, da die für den Igel geeigneten (städtebaulichen) Strukturen erhalten werden sollen.

4.3 WEITERGEHENDE ARTENSCHUTZFACHLICHE EMPFEHLUNGEN

Die folgenden Maßnahmen sind als fachliche Empfehlungen des Gutachters zu verstehen, nicht als artenschutzrechtliche Erfordernisse, da durch die genannten Umstände keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Bei Amphibien und Reptilien, deren Hauptvorkommen sich innerhalb der Zülowgrabenniederung befindet, wurden einzelne Tiere im Geltungsbereich angetroffen bzw. als Verkehrsoffer auf der Zülowpromenade festgestellt. Als Schutzmaßnahme für diese Arten, unter denen sich auch streng geschützte Arten befinden, sollte die unbefestigte Zülowpromenade nach Möglichkeit auch zukünftig nicht befestigt werden. Eine Befestigung würde zu höheren Geschwindigkeiten der Fahrzeuge und die höhere Geschwindigkeit mit einer höheren Gefährdung einhergehen.

Der Fachgutachter empfiehlt vor einem möglichen Ausbau der Zülowpromenade eine methodische Untersuchung (mit Einsatz eines Fangzauns), um die möglichen Wanderungsbewegungen gezielt untersuchen und geeignete Maßnahmen ableiten zu können.

Zum Schutz des Igels sollte neben der Gestaltung naturnaher Gärten mit geeigneten Versteckmöglichkeiten (Tagesverstecke, Winterquartiere) durch vorhandene Laub- und Gehölzablagerungen auf einen großräumigen Verbund der Grundstücke geachtet werden. Dazu gehören vor allem durchlässige Zäune und Mauern entlang der Grundstücksgrenzen.

5 VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN SOWIE EINGRIFFSBEURTEILUNG

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, wie z. B. die Bebauung der Siedlung auf der Grundlage von § 34 BauGB.

5.1 EINGRIFFSBERURTEILUNG

Für den Geltungsbereich gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan.

Außenbereichsflächen werden durch den Bebauungsplan für eine neue Bebauung nicht in Anspruch genommen. Alle innerhalb des Baugebietes festgesetzten Bauflächen sind bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar und werden derzeit entsprechend sukzessive bebaut.

Bebaubarkeit der Bestandsgebiete (Maß der baulichen Nutzung)

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandserhebung wurden im Jahr 2015 eine Feststellung der Bebauung durch Ortsbegehung sowie eine Einschätzung des Bebauungsgrades auf Grundlage der aktuellen ALK vorgenommen. Dabei wurden nur die Hauptanlagen ohne Terrassen und ohne Nebenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze u. dgl. der Bestands-GRZ-

Berechnung zugrunde gelegt. Bezogen auf die Einzelgrundstücke variieren die Grundflächenzahlen von 0,02 bis 0,30. Der größte Anteil liegt bei einer Grundflächenzahl von rd. 0,15. Gerade die jüngsten Genehmigungen, die auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt wurden, liegen allerdings bei einer GRZ bis zu 0,3.

Im B-Plan festgesetzt werden soll eine Grundflächenzahl von 0,2. Sie liegt damit in einer Höhe, die dem Bestand entspricht, da die GRZ von 0,15 ohne Terrassen ermittelt wurde. Die GRZ von 0,2 deckt die Terrassen als Hauptanlage mit ab.

Die Festsetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke ist aus dem Bestand abgeleitet und liegt im Bereich der bereits jetzt nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Bebauung. Dem entsprechend wäre für eine Vielzahl an wenig bebauten Grundstücken im konkreten Fall eine potenzielle Erhöhung der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB möglich. In bestimmten Konstellationen führt die Festsetzung aber auch zu einer Reduzierung der aktuell möglichen bzw. genehmigungsfähigen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Die Festsetzung ist daran orientiert, welche Bebauung gegenwärtig nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Die potenziell mögliche, zusätzliche Bebauung würde zu einer Zunahme der Bebauung führen und stellt damit einen naturschutzfachlichen Eingriff dar. Diese Bebauung ist aber bereits heute genehmigungsfähig. Damit ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich.

Daraus ergibt sich zwar bei gering bebauten Flächen potenziell eine Erhöhung des Bebauungsgrades, diese wäre aber bereits heute schon genehmigungsfähig. Tatsächlich werden aktuell höhere Bebauungsgrade genehmigt. Planerisches Ziel der Gemeinde ist es aber, die lockere Bebauung zu erhalten, um ausreichend Raum für Bäume zu haben und damit den Waldsiedlungscharakter zu erhalten.

Daraus ergibt sich auf den nicht oder wenig genutzten Grundstücken eine Erhöhung der Versiegelung und ein Verlust an Vegetationsflächen. Diese Beeinträchtigung muss aber nicht naturschutzrechtlich kompensiert werden.

5.2 VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche oder in verkehrstechnisch und planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden. Die Fläche des Plangebietes ist, wie bereits oben beschrieben, großflächig vorgenutzt und erschlossen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend überbaut wurden.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen ist auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Demnach ist Vegetation nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Die Berücksichtigung dieser Regelung vermeidet erhebliche Beeinträchtigung von Brutvögeln.

Während der gesamten Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Gehölzbestandes zu beachten. Als Grundlage gilt hierfür die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

5.3 BAUMSCHUTZ

Für Bäume außerhalb des Waldes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Rangsdorf.⁶²

Grundsätzlich gilt, dass eine erstmalige Innutzungnahme eines bewaldeten Grundstücks nur nach vorhergehender Genehmigung durch die untere Forstbehörde erfolgen kann. Die Forstbehörde setzt in diesem Rahmen einen forstrechtlichen Ersatz fest. Mit der Genehmigung ist der Antragsteller zur Umwandlung berechtigt. Dieses kann ohne Einschränkung für das gesamte Grundstück, also flächendeckend erfolgen. Erst nach Vollzug der Umwandlung greift die Baumschutzsatzung. Eine Beschränkung der Baumentnahme z.B. nur für die erforderlichen Baufenster im Rahmen der Umwandlungsgenehmigung ist nicht möglich.

⁶² Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 05.07.2013

Die Regelung des Bebauungsplans, der eine Dichte an Bäumen pro Grundstück festsetzt, sollen den Waldsiedlungscharakter sichern.

Dazu werden die in der Geländebegehung gemachten Beobachtungen herangezogen. Grundstücke, auf denen sich nur bis zu 3 Kiefern befanden, entsprechen nicht dem Siedlungscharakter. Sie wurden auch gemäß Biototypenkartierung als Bebauung mit Ziergarten eingestuft werden.

Ein Großteil der Grundstücke weist eine Größe von durchschnittlich 750 – 1.000 m² auf, die GRZ liegt bei 0,10 – 0,15. Auf ihnen befinden sich in der Regel 4 - 9 Kiefern, teilweise sogar mehr als 10 Bäume (vgl. Kap. 2.3.1 Biotope). Der Bestand wurde durch Schätzung und Zählung aufgenommen. Ein genauerer Nachweis wäre nur mit Vermessung möglich. Dieses ist aber nicht realistisch durchführbar.

Aus diesen Bestandszahlen leitet sich die Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen ab. Bei der Pflanzung von einem Baum pro angefangenen 150 m² sind bei einer Grundstücksgröße von 800m² 6 Bäume zu pflanzen. Auch auf kleineren Grundstücken führt dies noch zu einer Anzahl an Bäumen, die für den Erhalt des Charakters einer Waldsiedlung angemessen ist.

Über die Festsetzung soll eine bestimmte Baumdichte pro Grundstück sichergestellt werden. Grundsätzlich soll aber bei einer Neubebauung vor allem der Erhalt von Altkiefern gefördert werden. Dazu wird eine Anrechnungsregelung für den Bestand festgesetzt.

6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet ist planungsrechtlich vorgeprägt. Der FNP stellt für den überwiegenden Anteil der Flächen Wohnbauflächen dar. Zusätzlich werden am Langen Berg Waldflächen und die Trinkwassergewinnung mit den entsprechenden Schutzzonen dargestellt. Weiterhin ist die Oberschule als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Darstellungen sind am Bestand orientiert. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, d.h. die Planungsmöglichkeiten müssen sich in diesen Rahmen einfügen. Die Flächenaufteilungen innerhalb des Plangebietes sind daher durch diese übergeordneten Festlegungen weitgehend vorgegeben.

Einzelne Grundstücke sind, auch wenn sie im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt wurden, im Bestand als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen. Insofern war eine grundsätzliche Entscheidung vorzubereiten, ob eine Festsetzung als Bauland oder als Wald (im Sinne eines Bestandserhalts) getroffen werden soll. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde für alle „Baulücken“, die aktuell mit Wald gemäß LWaldG bestanden sind, geprüft, ob das jeweilige Flurstück voraussichtlich forstrechtlich umgewandelt werden kann und dann entsprechend nicht mehr als Wald dargestellt werden muss. Aufgrund einer Empfehlung des Bauausschusses vom 11.04.2017 soll einer Ausweisung als Baufläche (mit später erforderlicher Umwandlung) nur für einzeln liegende Grundstücke, die als Baulücken eingestuft werden

können, zugestimmt werden. Zusammenhängende Flurstücke und solche, die im lokalen Verbund mit anderen Waldflächen einen Zusammenhang bilden, sollen als Wald erhalten bleiben, auch wenn die Forstbehörde nach aktueller Einschätzung einer Umwandlung zustimmen würde.

Innerhalb der Planungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ sind wiederum verschiedene Planungsoptionen diskutiert worden. Diese anderen Planungsmöglichkeiten betreffen folgende Themenschwerpunkte:

- Bebaubarkeit der Grundstücke,
- Mindestgrößen der Grundstücke,
- Festlegung ortsspezifischer Baugrenzen und
- Festsetzung von Baumpflanzungen.

Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Gemeinde ist der Erhalt des Waldsiedlungscharakters. Dazu wurden Festsetzungen getroffen, die die genannten Themenschwerpunkte betreffen.

Die Bebaubarkeit und die Mindestgrößen der Grundstücke wurden in ihrer Größenordnung orientiert am durchschnittlichen Bestandswert, der durch Bestandserhebungen ermittelt wurde. Es wurde im Rahmen der Bestandserhebung festgestellt, dass für einzelne Grundstücke Baugenehmigungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB erteilt wurden, die eine dichtere Bebauung zulässt (vgl. „Nichtdurchführung der Planung“ in Kapitel 3.10), bei der der Siedlungscharakter aber langfristig verloren gehen würde. Diese beiden Festsetzungen regeln die Dichte und „Körnung“ des Baugebietes.

Die Festlegung von ortsspezifischen Baugrenzen orientiert sich ebenfalls am Bestand. Sie berücksichtigt einerseits die vor- und rückspringende Bestandsbebauung, die oft von den Erschließungsmöglichkeiten in Hanglagen bestimmt wird. Andererseits nimmt sie auch bestehende Freiräume mit ihren typischen Baumbeständen auf. Diese bilden sich oft im Inneren der Blöcke als nahezu zusammenhängende, i.d.R. mit Waldbäumen bestandene Flächen. Das grundsätzliche städtebauliche Prinzip setzt diese Bestandscharakteristik fest. Mit einer einheitlichen Baugrenze wäre dieses Ziel nicht zu erreichen.

Es werden Baumpflanzungen in einer waldsiedlungstypischen Dichte festgesetzt. Der Vergleich mit dem Bestand zeigt, dass die dicht mit Waldbäumen bestandenen Grundstücke oft noch deutlich mehr Bäume tragen. Aber es sollte den Grundstücksnutzern ausreichend große Spielräume für eine bauliche Nutzung belassen bei gleichzeitig hoher Baumdichte. Die Anrechnungsmöglichkeit der Bestandsbäume soll den Erhalt fördern.

Eine Anpflanzungsregelung für Bäume wird als erforderlich gesehen, weil zukünftig nicht nur bei Fällungen Neupflanzungen erfolgen sollen, sondern auch bei baurechtlichen Genehmigungstatbeständen auf Grundstücken, auf denen bisher keine (oder nur wenige) Bäume standen. Hiermit kann der Waldsiedlungscharakter ebenfalls grundsätzlich gefördert werden.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Jahr 2015 die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen finden im weiteren Verfahren Berücksichtigung. Die Umweltprüfung war in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan noch nicht enthalten.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Aktualisierung der Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung 2016),
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen (Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan),
- Auswertung vorliegender Fachgutachten.

Folgende vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen:

- brenner BERNARD ingenieure GmbH (2017): Gemeinde Rangsdorf Schallgutachten zum B-Plan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg in Rangsdorf, Berlin Februar 2017
- Scharon, Jens (2016): Faunistischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf – Landkreis Teltow-Fläming, Berlin November 2016

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandserfassungen und der erarbeiteten Fachgutachten.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Daher sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen des Monitorings zu überwachen:

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen,
- Umsetzung der artenschutzrechtlich bedingten Maßnahmen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche.

Die Überwachung betrifft i.d.R. abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

Das Monitoring beinhaltet gemäß § 4 c BauGB aber auch eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben.

Das bedeutet z.B., dass die untere Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei bestimmten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) hinsichtlich des speziellen Artenschutzes beteiligt wird und in diesem Rahmen Erkenntnisse zur Verfügung stellt und insofern eine Rückkopplung zwischen Fachbehörde und Gemeinde erfolgt.

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Planung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ca. 67 ha große Wohnsiedlung in der Gemeinde Rangsdorf. Es ist überwiegend durch aufgelockert stehende Einfamilienhäuser geprägt, die in Gärten mit dichtem Waldbaumbestand eingebettet sind. Aus dieser Konstellation hat sich ein typischer Waldsiedlungscharakter entwickelt. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass dieser Charakter z.B. durch zunehmende Bebauungsdichten und flächige Entnahmen von Bäumen bei Waldumwandlungen verloren geht.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Wohngebietes, das den Waldsiedlungscharakter für die festgestellten Bereiche erhält. Gleichzeitig soll eine zeitgemäße und nachhaltige bauliche Entwicklung für die Grundstücke dargestellt werden.

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan RA 26 "Zülowniederung / Langer Berg" mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeindevertretung Rangsdorf gleichzeitig für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 26 "Zülowniederung / Langer Berg" eine Veränderungsperre beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel des Bebauungsplans sind der Erhalt und die Weiterentwicklung des Waldsiedlungscharakters und Berücksichtigung der Bestandsqualitäten.

Bestandserhebungen

Zur Definition des Waldsiedlungscharakters, waren umfangreiche Bestandserhebungen erforderlich. Durch diese Bestandserhebungen war es möglich, den wahrnehmbaren Charakter zu definieren und in städtebaulichen Festsetzungen zu kategorisieren.

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandserhebungen wurde eine Analyse der baulichen Bestandswerte (z.B. Grundstücksgrößen und bauliche Dichte) durchgeführt

Im Rahmen der Erhebungen für den Umweltbericht standen insbesondere Themen des Umwelt- und Naturschutzrechtes im Vordergrund.

Naturräumlich liegt Rangsdorf in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Der Geltungsbereich liegt vollständig auf der Teltowplatte, die sonst überwiegend ebene, an ihren Rändern kuppige, von Rinnen durchzogene Moränenhügel aufweist. Die südlich angrenzende Nuthe-Notte-Niederung ist durch die überwiegend flachen und feuchten Niederungsflächen der Luchwiesen und den Rangsdorfer See gekennzeichnet.

Topographisch stellt der „Lange Berg“ im Geltungsbereich mit ca. 65 m ü NN eine der höchsten Erhebungen innerhalb der Gemeinde dar. Der Zülowgraben schneidet als Rinne in die Moränenhügel ein. Da Langer Berg und Zülowgrabenniederung innerhalb des Plangebietes aufeinandertreffen, sind hier markante Höhenunterschiede zu verzeichnen.

Das Plangebiet ist vorrangig mit Einzelhäusern, seltener mit Doppelhäusern bestanden. Größere Höhenunterschiede befinden sich oft innerhalb einzelner Grundstücke, was sich auf die Stellung der Baukörper im Gelände und damit auf die „städtebauliche Körnung“ auswirkt.

Neben dem hohen Freiflächenanteil der Grundstücke prägen insbesondere der Alt-Baumbestand an Kiefern und die Laubbäume entlang der Straßenzüge, aber auch die waldbestandene Umgebung das Wohngebiet.

Prägend für den Untersuchungsbereich sind die im Rahmen der Biotoptypenkartierung feststellbaren Typen - mit Einzelhäusern bebaute und dicht mit Waldkiefern bestandenen Grundstücke im Charakter einer Waldsiedlung. Auf den Grundstücken sind den Kiefern weitere Baumarten wie Eichen, Buchen, Birken und sonstige Nadelgehölze beigemischt. Darüber hinaus gibt es insbesondere bei der Bebauung aus der jüngeren Zeit einen geringen Baumbestand bzw. bei wenig genutzten Grundstücken einen dichten Waldbestand wie auf dem „Lange Berg“. Der „Lange Berg“ ist vollständig und großflächig mit Kiefern bewachsen.

Der vorherrschende Bodentyp im Untersuchungsgebiet ist die Braunerde. Dabei handelt es sich um tiefgründigen, gut durchlüfteten Boden aus Sand. Der Boden hat eine geringe Wasserhaltefähigkeit sowie einen geringen Nährstoff- und Kalkgehalt. Geringe Haltefähigkeit und Geländehöhen führen zu einem überwiegend hohen Grundwasserflurabstand, der naturgemäß in Richtung zur Zülowgrabenniederung geringer wird.

Die lockere Baustruktur, ein hoher Grünanteil sowie der Altbaumbestand und eine bewegte Topographie stellen das Typische und Prägende der Siedlung dar.

Umweltprüfung

Im Folgenden werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Umweltprüfung mit den wesentlichen Ergebnissen dargestellt.

Immissionsschutz

Die Hauptlärmquelle im Geltungsbereich ist der Straßenverkehr. Als Hauptemittenten ist der Straßenverkehr in der Kienitzer Straße und der Großmachnower Allee / Straße festzustellen. Hier werden bereits im Bestand die Orientierungswerte überschritten.

Mit einer Zunahme der Bebauung im Geltungsbereich sowie einem positiven Bevölkerungswachstum in Rangsdorf wird sich die Verkehrsmenge weiterhin erhöhen. Aus diesem Grund ist in Zukunft mit einer Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen.

Bei einem bis 2025 prognostiziert Verkehrsaufkommen wird es entlang der Kienitzer Straße und der Großmachnower Allee / Straße zu deutlichen Überschreitungen kommen. Damit einher gehen Anforderungen an den baulichen Schallschutz und die Ausweisung von Lärmpegelbereichen IV und V.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Das FFH-Gebiet „Zülowniederung“ grenzt südlich außerhalb des Geltungsbereichs in einem geringen Abstand außerhalb an. Innerhalb des Plangebietes befinden sich kleinteilig nationale Schutzgebiete und –objekte. Dazu gehören eine Stiel-Eiche als Naturdenkmal und ein gemäß § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geschützter Waldbiotop (feuchter Eschenwald) im Übergang zur östlich liegenden Zülowniederung. Dieser Bereich steht gleichzeitig zum überwiegenden Teil als Naturschutzgebiet unter Schutz. Das Naturschutzgebiet bezieht sich auf die „Zülowgrabenniederung“, die auf gesamter Länge östlich an den Geltungsbereich angrenzt.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet der „Notteniederung“.

Die Baumreihen in der Kienitzer Straße und der Großmachnower Straße sowie im Sachsenkorso sind geschützte Alleen nach § 17 BbgNatSchAG, für die ein Beeinträchtungsverbot besteht.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete und –objekte sind nicht zu befürchten, da alle Planungen des Bebauungsplans am Bestand orientiert sind. Das Naturdenkmal und die Alleen sind nachrichtlich dargestellt. Das einzige geschützte Biotop und überwiegend gleichzeitig NSG an der Kienitzer Straße ist als Waldfläche und damit zum Erhalt festgesetzt.

Lebensräume und Artenschutz

Für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) gilt ein besonderer, europarechtlicher Schutz. Darum ist bei allen Planungen und Vorhaben zu untersuchen, ob solche Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Ge- und Verbote gelten für Vorhaben auch unmittelbar z.B. bei der Fällung von Bäumen und dem Ausbau von Bestandsgebäuden.

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von Fledermäusen ist. Quartiere wurden zwar nicht festgestellt, können aber an und in den zahlreichen Gebäuden und Baumhöhlen vorkommen.

Im Plangebiet konnten zudem 35 verschiedene Brutvogelarten in 381 Revieren festgestellt werden. Das Artenspektrum entspricht dem gehölzreicher Siedlungsgebiete. Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor, die auch in verschiedensten, von Gehölzbeständen geprägten Lebensräumen (Gärten, Parks, Friedhöfe, verschiedene Wälder und Siedlungsgebiete) siedeln. Die zahlreichen Höhlenbrüter werden durch das Aufhängen von Nistkästen begünstigt.

Für Amphibien und Reptilien ist das Plangebiet allenfalls von untergeordneter Bedeutung. Wichtiger Lebensraum ist die Zülowniederung außerhalb an das Plangebiet angrenzend. Nur die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen gehören zum weiteren Lebensraum dieser Artengruppen.

Das Vorkommen von Igel wurde bestätigt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Planung am Bestand orientiert ist und keine großflächig wirkenden Veränderungen des Lebensraums der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verursacht. Alle denkbaren Beeinträchtigungen finden punktuell auf einzelnen Grundstücken und im Rahmen von Einzelbaumaßnahmen statt.

Zu den wesentlichen Schutzmaßnahmen gehören, Baumfällungen außerhalb der Aktivitätszeit von Tieren umzusetzen. Außerdem sollte vor der Fällung von Bäumen und vor dem Abriss von Gebäuden untersucht werden, ob Brutvögel, Fledermäuse oder andere geschützte Tierarten betroffen sein könnten.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs nicht zur Kompensation eines Eingriffs verpflichtet, wenn die möglichen Eingriffe bereits vorher erfolgt sind oder zulässig waren. Bei dieser Betrachtung muss auch berücksichtigt werden, ob eine Bebauung auch ohne den Bebauungsplan möglich wäre. Es wurde festgestellt, dass zukünftig nur Flächen als Wohngebiet ausgewiesen werden, die bereits heute auf Grundlage von § 34 BauGB bebaubar wären. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes an durchschnittlichen Werte des Bestandes orientiert sind, kommt es in der rechtlichen Betrachtung zu keiner Erhöhung des Bebauungsumfangs und damit zu keinem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf.

Für Baumfällungen außerhalb von Waldflächen ist die Baumschutzsatzung anzuwenden.

Forstrecht

Das Forstrecht ist unabhängig vom Naturschutzrecht zu betrachten. Flächen, die als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen sind, bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart, wenn sie bebaut werden sollen.

Bereits auf Ebene des Bebauungsplans wurde mit der zuständigen Forstbehörde geklärt, bei welchen Grundstücken nach aktueller Einschätzung im Rahmen eines Bauantrags voraussichtlich eine Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Gleichzeitig wurden Flächen definiert, für die eine Umwandlung nicht in Aussicht gestellt werden kann und die deshalb im Bebauungsplan weiterhin als Wald dargestellt werden müssen.

Der Umwandlungsantrag ist an einen späteren, individuellen Bauantrag gekoppelt. Die Genehmigung zur Umwandlung ist i.d.R. mit einem forstrechtlichen Ersatz verbunden, der in der Umwandlungsgenehmigung festgesetzt wird.

Da es sich bei den Umwandlungsflächen um Baulücken handelt, für die eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu erreichen wäre, ist kein naturschutzrechtlicher, wohl aber ein forstrechtlicher Ersatz erforderlich.

Altlasten

Zur Problematik der Grundwasserbelastung im Fahnenbereich der Altlastenfläche werden im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der betroffenen Grundstücke vorgenommen, Nutzungsbeschränkungen festgesetzt und Hinweise zur Duldungspflicht gegeben.

8.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 d.G.v. 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

III PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Auf Grundlage der übergeordneten Planungen, der gesetzlichen Grundlagen sowie der Bestandsanalyse werden für das Plangebiet folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit Waldsiedlungscharakter
- Sicherung des Baumbestandes
- Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung
- Schaffung eines flexiblen baulichen Rahmens, der sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung trägt
- Gewährleistung der Versorgung und Versorgungssicherheit mit Energie und Wasser durch Berücksichtigung der Transformatorenstation und Hauptverteilerknoten für Telekommunikation an der Oberschule Rangsdorf sowie der Trinkwasserschutzzone am Langer Berg

Im Wesentlichen werden folgende Planinhalte festgesetzt:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und Festsetzung der Bebauung
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke
- Aufnahme von Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume
- Festsetzung von Baum- und Pflanzenlisten

2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf zum Großteil als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet. Hinzu kommt eine Waldfläche im Bereich des Langer Bergs sowie die Darstellung des Standortes der Oberschule Rangsdorf als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule. Aus Wohnbauflächen lassen sich Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und auch besondere Wohngebiete entwickeln. Dementsprechend sind die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, sowie Flächen für Wald und Gemeinbedarf aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet lässt sich nach den bestehenden Nutzungsarten als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO charakterisieren. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung finden sich nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für

freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Vereinzelt gibt es Beherbergungsbetriebe, sowie eine Schank- und Speisewirtschaft.

Entsprechend dem derzeitigen Charakter des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung diesen zu erhalten, werden die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.1.1. Zulässige Nutzungen

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen, dementsprechend sind Wohngebäude zulässig. Außerdem sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

3.1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen und somit der potentiellen Beeinträchtigung der „Wohnruhe“ wird die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine Zulässigkeitsfähigkeit als Ausnahme umgewandelt.

3.1.3. Unzulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Gemeinde Zulassungsmöglichkeiten. Die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

3.2. Nebenanlagen

Erdwärmekollektoren sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Aufgrund des großen Flächenbedarfes, der im Erdreich zu verlegenden Metall- oder Kunststoffrohre, stehen flächenhafte Erdwärmekollektoren im Widerspruch mit den Zielen der Erhaltung des Baumbestandes und der Erhaltung der charakteristischen Waldsiedlungsstruktur.
(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Demgegenüber bleiben Erdwärmesonden weiterhin als Nebenanlagen zulässig.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3.3.1. Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,2 unterschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete deutlich. Dabei leitet sich das Maß der baulichen Nutzung von der derzeitigen Bestandssituation ab. So hat die Vielzahl der Grundstücke im Plangebiet eine GRZ von bis zu 0,15, wobei entsprechend der ALK als Plangrundlage nur die Hauptbaukörper ohne Terrassen berücksichtigt werden konnten. Daher wird die zulässige GRZ mit 0,2 festgesetzt, um zum einen die in der ALK nicht dargestellten Terrassen zu berücksichtigen und zum anderen einen flexiblen baulichen Rahmen zu schaffen. Ziel ist es, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß zu sichern und somit ausreichend Freiraum innerhalb des Baugebiets sowie den Waldsiedlungscharakter zu erhalten. Die Bodenversiegelung wird dadurch begrenzt. Die Unterschreitung der GRZ wird zum Erhalt des Ortscharakters als erforderlich erachtet. Gleichzeitig ermöglicht sie weiterhin eine ausreichende Bebauung der Baugrundstücke.

Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten WA zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird weiterhin deutlich unterschritten und eine landschaftliche Prägung des Siedlungsgebietes mit der Möglichkeit eines weitgehenden Erhaltens des ortsbildprägenden Baumbestands bleibt gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für die festgesetzten Baugebiete WA eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,30.

3.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf höchstens zwei begrenzt. Im Plangebiet sind überwiegend zweigeschossige Gebäude zu finden, wobei bei einer Vielzahl der Gebäude das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird. Dementsprechend wird die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Vollgeschosse dient ebenfalls dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes des Plangebietes.

3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.4.1. Bauweise

Der Siedlungscharakter des Plangebietes wird durch Einzelhäuser geprägt. Vereinzelt treten Doppelhäuser auf. Diese Bauweise trägt durch ihre kleinteilige Bebauung und geringen Gebäudelängen zur Prägung des Waldsiedlungscharakters bei. Zur Sicherung des bestehenden

Siedlungscharakters wird die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten (WA) als abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 15 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge um 5,0 m zugelassen werden. Die Ausnahme dient der Möglichkeit besondere Lagen wie z.B. Kreuzungsbereiche von Verkehrsflächen, städtebaulich definieren zu können. Auch können Nutzungsanforderungen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe eine Ausnahme erfordern und rechtfertigen.

Entsprechend des baulichen Bestandes werden die zulässigen Hausformen auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Hausgruppen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m widerspricht dem gemeindlichem Planungsziel des Erhalts einer kleinteiligen und landschaftlich geprägten Wohnbebauung mit Waldsiedlungscharakter.

3.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie sind erlaubt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang kann im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Bei einer Bebauung sind neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen (§ 6 BbgBO); es gilt jeweils die engere Vorschrift.

Die Baugrenzen wurden in Form von Baufenstern mit einer Bebauungstiefe (Abstand straßenseitiger und rückwärtiger Baugrenzen) von i.d.R. 27 m festgesetzt. Das für die Bebauung vorgegebene Baufenster ist dabei so dimensioniert, dass es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässt und somit einen flexiblen baulichen Rahmen schafft, der sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung trägt.

Aufgrund von Grundstückszuschnitten, Grundstücksgrößen oder besonderen Lagen wie Eckgrundstücken oder Grundstücken, die von allen Seiten durch Nachbargrundstücke begrenzt sind, kann die Bebauungstiefe im Einzelfall abweichen.

Die Anordnung der Baufenster orientiert sich grundlegend an der Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes und deren Einbettung in die Waldsiedlung. Dabei konnte überwiegend der Bezug von den überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Abstand von 3 m hergestellt werden. Daraus ergeben sich für Teilbereiche, bei denen die Baugrundstücke rückwärtig aneinander grenzen, größere Innenbereiche, die von Bebauung frei zu hal-

ten sind und somit wesentliche zusammenhängende Kernflächen zum Erhalt des Baumbestandes und des Erhalts des Waldsiedlungscharakters darstellen. Darüber hinaus bieten Baugrundstücke, die straßenseitig an öffentlichen Verkehrsflächen und rückseitig an Waldflächen angrenzen, Raum, den angrenzenden Landschaftsraum und deren Waldflächen wie z.B. am Langer Berg, Am Panorama und im südlichen Bereich des Sachsenkorso in die Siedlungsstruktur überzuleiten.

In Teilbereichen, die durch eine rückwärtige Bebauung der Baugrundstücke geprägt sind, wurden die Baufenster in einem Abstand von i.d.R. 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze in einer Bebauungstiefe (Abstand rückwärtiger und straßenseitiger Baugrenzen) von i.d.R. 27 m festgesetzt. Die vorderen Bereiche der Baugrundstücke, die von Bebauung frei zu halten sind, bieten ebenfalls Raum zur Überleitung des angrenzenden Landschaftsraumes in die Siedlungsstruktur wie z. B. an der Alemannenallee oder Zülowpromenade aber auch Ergänzungsraum für Baumbestand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ohne Bewuchs wie z.B. in der Frankenallee oder Langobardenstraße.

Die Ausweisung der Baufenster weist durch die Orientierung am überwiegend vorhandenen baulichen Bestand einen höheren Differenzierungsgrad auf als überbaubare Grundstücksflächen oder Bebauungstiefen, die einheitlich und geradlinig an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgerichtet sind (z.B. Neuausweisung von Wohngebieten). Die überbaubaren Grundstücksflächen können auch in kürzeren Abstand vor- oder zurücktreten. Aufgrund des zahlreichen Baumbestandes, der das Plangebiet mit der Vielzahl von individuellen baulichen Anlagen prägt und städtebaulich rahmt, fügen sich diese differenzierten Baufenster jedoch in die Siedlungsstruktur der Waldsiedlung ein und unterstützen deren Erhalt. Dem städtebaulichen Typus der Reihe mit einzelnen Parzellen und Gebäuden entlang der erschließenden Straßen wird dabei erhalten.

3.5. Mindestgröße für Baugrundstücke

Trotz der Großflächigkeit des Plangebietes und der Vielzahl von Baugebieten, die jeweils durch die Straßenverkehrsflächen oder Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Waldflächen umgeben sind, weist das Plangebiet insgesamt homogene Grundstücksgrößen von 751 m² - 1.000 m² und 1.001 – 1.250 m² auf. Zurückzuführen sind die nahezu einheitlichen Grundstücksgrößen auf den Parzellierungsplan von 1934, in dem die Grundstücke für die Besiedlung zur Wohnbebauung abgegrenzt wurden. Vereinzelt lassen sich Grundstücke im Plangebiet vorfinden, die durch Grundstücksteilung geringere Grundstücksgrößen aufweisen.

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen in Verbindung mit den bestehenden Grundstücksgrößen wird das Ziel verfolgt, die Teilung von Grundstücken und damit die Errichtung einer zweiten Baureihe zu vermeiden. Damit soll einer zu starken baulichen Verdichtung vorgebeugt, das prägende Orts- und Landschaftsbild einer Waldsiedlung geschützt sowie die bis heute überlieferte historische Siedlungsstruktur erhalten werden.

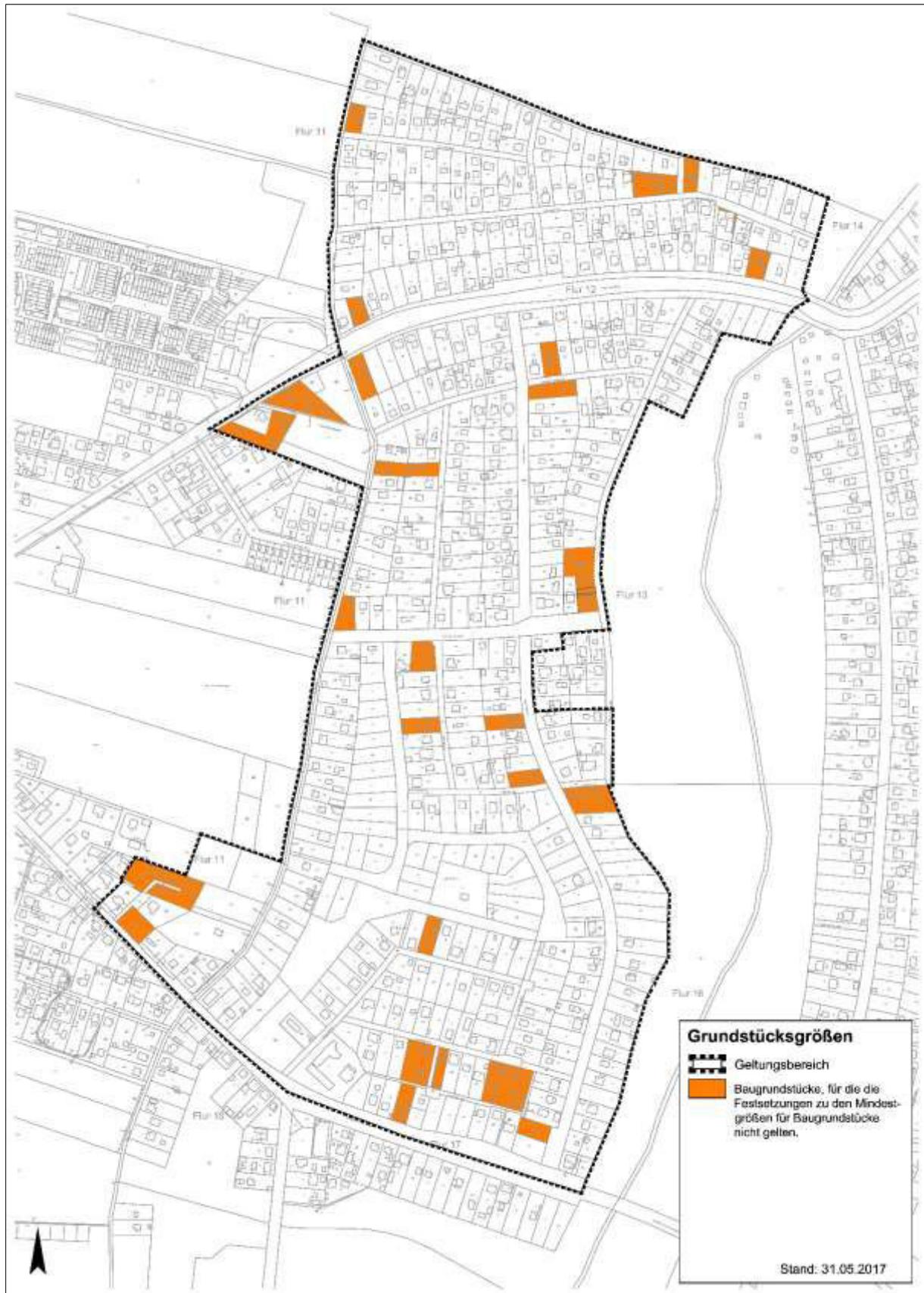
In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke von Einzelhäusern 750 m², die für Baugrundstücke von Doppelhaushälften 600 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die bereits bei der Anlage der Siedlung entstandenen kleineren Grundstücke und für die, die vorwiegend in der jüngeren Vergangenheit durch Teilungen entstandenen ortsuntypischen kleinen Grundstücke, für die jedoch auch zukünftig Baurecht bestehen muss, gelten die Festsetzungen zu den Mindestgrößen für Baugrundstücke nicht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Festsetzung zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken gilt für folgende Flurstücke nicht:

Tabelle 8: Flurstücke ohne Mindestgröße für Baugrundstücke

Flurstücke		
Flur 11		
139/2	143/1	143/2
944	945	1017-1019
1126	1127	1154
1155	1158-1161	
Flur 12		
10/1	10/2	113/2
119/1	119/2	145/1
145/2	185	186
265	288	292
293	296	297
299	300	302-311
313	316	
Flur 17		
23/1	23/2	23/3
160/1	160/2	207
219/1	219/2	268- 272
274-281	284	286-289
295	296	

Abbildung 33: Flurstücke ohne Mindestgröße für Baugrundstücke



3.6. Weitere Arten der Nutzung

3.6.1. Gemeinbedarfsflächen

Die am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Gemeinbedarfsfläche für die Oberschule Rangsdorf wird in ihrem Bestand gesichert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.6.2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen werden in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ werden die Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrsflächen zum Langen Berg, sowie der Übergang vom Langen Berg zum Zülowgraben zwischen Sachsenkorso und Zülowpromenade festgesetzt.

Darüber hinaus werden 3 Wegeverbindungen nördlich der Kienitzer Straße (Westgotenallee Mitte, Frankenallee-Kienitzer Str. und Frankenallee Ende), sowie Am Panorama – Schule und Teutonenring – Sachsenkorso gesichert.

3.6.3. Private Verkehrsflächen

Im südwestlichen Geltungsbereich werden die zur Erschließung im Bestand befindlichen privaten Erschließungsflächen als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dienen der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.6.4. Versorgungsflächen

Die bestehenden Versorgungsflächen zur Wassergewinnung auf dem Langen Berg sowie der Hauptverteilknoten der Telekom und die Trafostation gegenüber der Oberschule Rangsdorf werden als Versorgungsflächen mit den Zweckbestimmungen „Wassergewinnung“, „Telekommunikation“ und „Elektrizität“ in ihrem Bestand gesichert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

3.6.5. Öffentliche Grünfläche

Die Großmachnower Straße ist westlich des Sachsenkorsos, zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstücken, durch einen straßenbegleitenden Grünstreifen geprägt. Dieser Grünstreifen wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild des Waldsiedlungscharakters aus. Daher soll diese Grünfläche in ihrem Bestand gesichert werden. Daher wird für diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Erschließung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke ist durch die öffentliche Verkehrsfläche Am Panorama gesichert und deshalb ist eine Erschließung von der Großmachnower Straße auszuschließen.

3.6.6. Flächen für Wald

Die Waldflächen am Langer Berg werden als Fläche für Wald festgesetzt und sollen entsprechend geschützt werden. Hinzu kommen Waldflächen entlang des Grenzweges, an der Großmachnower Straße und am östlichen Rand des Plangebietes an der Kienitzer Straße. Sie stellen prägende Bestandteile des Waldsiedlungscharakters dar und dienen darüber hinaus der Erhaltung der fußläufigen Wegebeziehungen sowie als Übergänge zu den angrenzenden Frei- und Landschaftsräumen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen frei zu halten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

3.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.7.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Ausweisung dient der Sicherung und Erhaltung des Traubenkirschen-Eschenwaldes (Biotop-Code 08113). Damit kann für das nach § 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) eingetragene, geschützte Biotop der größtmögliche Schutz gewährleistet werden. Es wird sichergestellt, dass die gegen Bodenverdichtungen (Bebauung, Befahrung) oder auch Grundwasserabsenkungen und Entwässerungsmaßnahmen empfindlichen feuchtebeeinflussten Vegetationsstrukturen nicht beeinträchtigt und die Bäume bzw. die Biotopausprägung erhalten bleiben. Ziel ist sämtlich Eingriffe in das empfindliche Ökosystem zu vermeiden und eine natürliche Entwicklung / Sukzession weiterhin zu ermöglichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7.2. Durchlässiger Aufbau von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten

Auf den Bugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt dazu bei, dass sich der aktuelle Zustand des Grundwassers nicht erheblich verschlechtert. Außerdem soll der Gesamtumfang der vollständigen Bodenversiegelung minimiert werden. Dadurch werden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, insbesondere in den Boden- und Grundwasserhaushalt, reduziert bzw. vermieden.

3.7.3. Wege innerhalb des Straßenbegleitgrüns

Innerhalb des Straßenraums der Großmachnower Straße wurde westlich des Sachsenkorsos eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, um diese Fläche mit ihren positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und das Mikroklima zu sichern. Während Grundstückszufahrten über diese Grünfläche somit nicht zulässig sein sollen und für die Erschließung der Grundstücke auch nicht notwendig sind (Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über die Straße Am Panorama), sollen Zuwegungen ermöglicht werden. Um aber die Beeinträchtigung des Straßenbegleitgrüns zu minimieren, wurde die

breite der Wege auf 1,5 m beschränkt. Auch sollen diese in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Beides dient dazu, den Eingriff in das Schutzgut Boden und Grundwasser, so gering wie möglich zu halten bzw. zu minimieren.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind Wege mit einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Eine Befestigung der Wege ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung des Flurstücks 1 der Flur 14 sowie der Flurstücke 58 und 59 der Flur 12 werden die Flächen A, B und C als Flächen, die mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der jeweiligen Flurstücke zu belasten sind, festgesetzt. Die Fahrrechte befinden sich jeweils auf Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Die Geh- und Leitungsrecht sind bereits durch die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung gewährleistet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der Flurstücke 219/1 und 287 Flur 17 werden die Flächen M und N als Flächen, die mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der jeweiligen Flurstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, festgesetzt. Die Fahr- und Leitungsrechte befinden sich jeweils auf Flurstücke im Privateigentum.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der Flurstücke 131/3, 160/1 und 165 der Flur 17 wird die Fläche D als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der entsprechenden Flurstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich auf einem Flurstück im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Auch liegen für die entsprechenden Grundstücke bereits Dienstbarkeiten vor. Die Festsetzung dient somit dem Verständnis des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des Flurstücks 213/3 der Flur 11 wird die Fläche G als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des entsprechenden Flurstücks und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich auf einem Flurstück im Privateigentum.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der Flurstücke 100 und 101 der Flur 17 wird die Fläche H als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des entsprechenden Flurstücks festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht befindet sich auf einem Flurstück im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Auch liegen für die entsprechenden Grundstücke bereits Dienstbarkeiten vor. Die Festsetzung dient somit dem Verständnis des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des Flurstücks 119/1 der Flur 12 wird die Fläche J als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des entsprechenden Flurstücks und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich auf einem Flurstück im Privateigentum. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des Flurstücks 1155 der Flur 11 wird die Fläche K als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des entsprechenden Flurstücks und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich auf einem Flurstück im Privateigentum. Für das entsprechende Grundstück liegen bereits Dienstbarkeiten vor. Die Festsetzung dient somit dem Verständnis des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des Flurstücks 74/1 der Flur 17 wird die Fläche L als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des entsprechenden Flurstücks und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich auf einem Flurstück im Privateigentum. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der Flurstücke 213,3, 218/4, 945, 1158, 1159, 1160, 1161 der Flur 11 werden die Flächen E und F als Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich auf einem Flurstück im Privateigentum. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.9. Anpflanzen von Bäumen - Mindestbegrünung der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, standortgerechte, heimische Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen oder wenn sie gemäß Baumschutzsatzung Rangsdorf zum Ersatz für zu fällende Bäume gepflanzt werden müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der Wohnsiedlung sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Verpflichtung, je 150 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine für Waldsiedlungen typisch dichte Bepflanzung mit Bäumen entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und gleichzeitig einen Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellen kann. Gleichzeitig bietet dieser Flächenansatz den neu gepflanzten Bäumen auch ausreichend Raum, den sie für ihre Entwicklung benötigen.

Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) sind dabei die typischen Elemente dieser Waldsiedlung. Mit der zusätzlich ermöglichten Pflanzung von großkronigen Laubbäumen (siehe Empfehlung unten stehende Tabelle) erfolgt eine Orientierung an natürliche Vegetationsverhältnisse, die von Eichenwäldern (mit *Quercus robur* und *Q. petraea*) gebildet werden. Um mit der Festsetzung den grundsätzlichen Charakter einer Waldsiedlung weitestgehend zu wahren, ist ein ausreichendes Maß an großkronigen Bäumen vorzusehen.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der nach Baumschutzsatzung gefälltten und zu ersetzenden Bäume. Die Mindestqualität orientiert sich daher an der Baumschutzsatzung. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Wohngebiete zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume gilt ein Mindeststammumfang von 16 – 18 cm.

Empfehlung für Baumpflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme

3.10. Immissionsschutz

3.10.1. Schutz vor Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Dabei wurde insbesondere eine Überschreitung der Orientierungswerte an der Kienitzer Straße und Groß-

machnower Allee / Großmachnower Straße festgestellt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden für diese Bereiche nun Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV und V gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße $R'_{W,res}$ nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) aufweisen.

Fassade	Wohnung Bauschalldämm-Maß (dB) $R'_{W,res}$
Lärmpegelbereich IV	40
Lärmpegelbereich V	45

Zusätzlich ist innerhalb der mit LPB IV und V gekennzeichneten Flächen mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur lärmabgewandten Seite zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Anordnung lärmabgewandter Räume in bestimmten Wohnungen nicht umsetzbar ist. An dieser Stelle sind schallgedämmte Lüfter vorzusehen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außen-lärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Für die Lärmpegelbereiche I-III werden seitens des Schallgutachtens keine Immissionsschutzfestsetzungen für erforderlich erachtet, da erfahrungsgemäß bereits durch die Einhaltung der Vorgaben der Energie-Einsparverordnung, die Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz erfüllt sind. Daher werden für die Bereiche, die außerhalb der mit LPB IV und V gekennzeichneten Flächen, keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

3.10.2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Fläche „a“, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Gebäude und bauliche Anlagen ebenerdig, d. h. ohne Keller, Tiefgaragen oder sonstige unterirdische Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, auszuführen. Brunnen oder andere bauliche Anlagen zur Förderung und Nutzung des Grundwassers sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausgehend von der Bodenbelastung vom Standort der ehemaligen chemischen Reinigung/ Färberei bewegt sich eine LCKW-Schadstofffahne weiterhin Richtung Wasserwerk. Die Grundstücke zwischen Schadstoffquellbereich und Wasserwerk werden daher, als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind Einschränkungen der unterirdischen baulichen Nutzung sowie der Nutzung des Grundwassers notwendig. Durch das Verbot von unterirdischen Räumen, wie Kellern und Tiefgaragen etc., die für den Aufenthalt von Menschen geeignet sind aber in der Regel nicht ständig belüftet werden, kann verhindert werden, dass sich

das LCKW in diesen Räumen sammelt und zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen könnte. Da die Grundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² für Doppelhäuser und bzw. 750 m² Einzelhäuser relativ groß sind, ist die Beschränkungen für den unterirdischen Bereich zumutbar. Alle erforderlichen Nebenanlagen und Garagen können auch ebenerdig untergebracht werden.

Darüber hinaus wird mit dieser Textfestsetzung aufgrund der LCKW-Fahne die Nutzung des Grundwassers entsprechend der Forderungen der Umweltbehörde in dem abgegrenzten Bereich ausgeschlossen, um auch hier mögliche Gefahren für die Gesundheit abzuwehren.

3.11. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, mit denen der Waldsiedlungscharakter innerhalb des Planungsgebietes bewahrt und erhalten werden soll. Darüber hinaus dienen durchlässige Zäune und Mauern entlang der Grundstücksgrenzen dem großräumigen Verbund der Grundstücke und somit der Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange.

Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes und der Erhaltung des Waldsiedlungscharakters wird für bauliche Grundstückseinfriedungen die Verwendung blickdurchlässiger („offener“) Zäune festgesetzt. Geschlossenes Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m als Sockelmauerwerk zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO)

3.12. Kennzeichnungen

Kennzeichnung LCKW-Fahne

Ausgehend der Bodenbelastung vom Standort der ehemaligen chemischen Reinigung/ Färberei bewegt sich eine LCKW-Schadstofffahne weiterhin Richtung Wasserwerk. Die Grundstücke zwischen Schadstoffquellbereich und Wasserwerk werden daher, als Flächen, deren Böden erheblichen mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Unter der gekennzeichneten Fläche „a“ können die Grundstücke durch erhebliche Bodenbelastungen (mit Leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen [LCKW] im Grundwasser bzw. im Schichtenwasser) belastet sein, die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Reinigung/Färberei zurückzuführen sind. Art und Umfang der Verunreinigungen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan (unter Punkt 2.4 Schutzgut Boden) dargelegt. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

3.13. Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Wasserwerk Rangsdorf. Zum Schutz des Grundwassers wurden per Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 44/10/76 die

Trinkwasserschutz zonen I und II festgelegt. Gemäß § 106 WHG i.V.m. § 15 (3) BbgWG gelten die Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnung. Die dort genannten Rechtsgrundlagen haben somit Bestand. Das bedeutet, dass Neubebauungen und auch Bohrungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II grundsätzlich verboten sind. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutzgebiet

Am östlichen Geltungsbereichsrand, südlich der Kienitzer Straße befinden sich drei Flurstücke, die Bestandteil des ansonsten komplett östlich angrenzenden „Naturschutzgebietes“ Zülowgrabenniederung sind. Das Naturschutzgebiet wird nachrichtlich übernommen. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

Auf dem Flurstück 148 der Flur 12 (Kienitzer Straße) befindet sich der Fundplatz Rangsdorf Nr. 19, eine ur- und frühgeschichtliche Siedlung, die als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt ist. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturdenkmal

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Stilleiche (*Quercus robur*), die aufgrund ihrer Eigenart (Alter und Größe) als Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG festgesetzt ist. Der Standort wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BbgNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, nach Maßgabe der Rechtsverordnung verboten.

Traubenkirschen-Eschenwald

In der Kienitzer Straße befindet sich auf vier Flurstücken (40 – 43 der Flur 13) ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop (Traubenkirschen-Eschenwald). Bei den Flächen handelt es sich zudem um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.14. Hinweise

Allee

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Kienitzer Straße, der Großmachnower Straße/ Großmachnower Allee und des Sachsenkorsos sind durch Alleen bestanden und geprägt. Alleen dürfen gemäß § 17 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Altablagerung

Auf dem Flurstück 39 in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 13, voraussichtlich ca. 25 m östlich der Flurstücke 262 und 264 der Flur 17, Gemarkung Rangsdorf befindet sich eine Altablagerung. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz an der Färberei (Alkat-Nr. 0348720110). Gemäß den Informationen aus dem Altlastenkataster umfasst die Altablagerung eine Fläche von 200 m² und ein Volumen von 200 cbm. Die Altablagerung wurde von ca. 1950 bis ca. 1980 betrieben. Die Altablagerung ist bislang nicht gesichert oder saniert. Im Rahmen

einer Gefahrenabschätzung April/Mai 2017 kam das Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Bebauungsplangebietes für die geplante Wohnnutzung jenseits der Zülowpromenade eine Gefahrensituation ausgeschlossen werden kann.

Altlasten – Ehemalige chemische Reinigung

Außerhalb des Plangebietes befindet sich der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung/ Färberei. Der Betrieb hat eine Belastung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers hervorgerufen. Daher werden die Flurstücke der Gemarkung Rangsdorf Flur 17, die Flurstücke 263 und 265, sowie zum Teil die Flurstücke 262, 264 und 7 als Flächen, deren Böden erheblichen mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Unter der gekennzeichneten Fläche „b“ befinden sich in bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen (mit Leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen [LCKW]), die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Reinigung/Färberei zurückzuführen sind. Art und Umfang der Verunreinigungen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan (unter Punkt 2.4 Schutzgut Boden) dargelegt.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Rangsdorf vom 15.07.2013.

Geschützt sind demnach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m sowie Ersatzpflanzungen, auch wenn sie einen geringeren Stammumfang haben.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (insbesondere **Fledermäuse**) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Während der gesamten Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Gehölzbestandes zu beachten. Als Grundlage gilt hierfür die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Bodendenkmale

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie

ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Duldungspflichten ,Überwachungsmaßnahmen

Auf einigen Grundstücken im Bereich der Kontaminationsfahne befinden sich Grundwassermessstellen, die im Zusammenhang mit der nachfolgenden Kontrolle des Grundwassers im Vorfeld des Wasserwerkes Rangsdorf beprobt werden müssen. Die Eigentümer/Nutzer der Grundstücke haben die Messstellen zu erhalten, insbesondere bei Baumaßnahmen sind diese zu sichern.

Gemäß §§ 12, 9 Abs. 2 S. 3 BBodSchG i.V.m. § 31 Abs. 3 und 4 BbgAbfBodG ist der Grundstückseigentümer, Verfügungsberechtigte oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück, auf dem sich eine Altlast-Verdachtsfläche oder eine Altlast befindet oder das im Einwirkungsbereich einer Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast liegt, verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen der zuständigen Behörde oder des Verantwortlichen zur Untersuchung, Überwachung oder Sanierung zu dulden.

Geologie

Für geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom

04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012. Niederschlagswasser muss in der Regel auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 29.11.2004. Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit entsprechend der Stellplatzsatzung hergestellt werden.

Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.

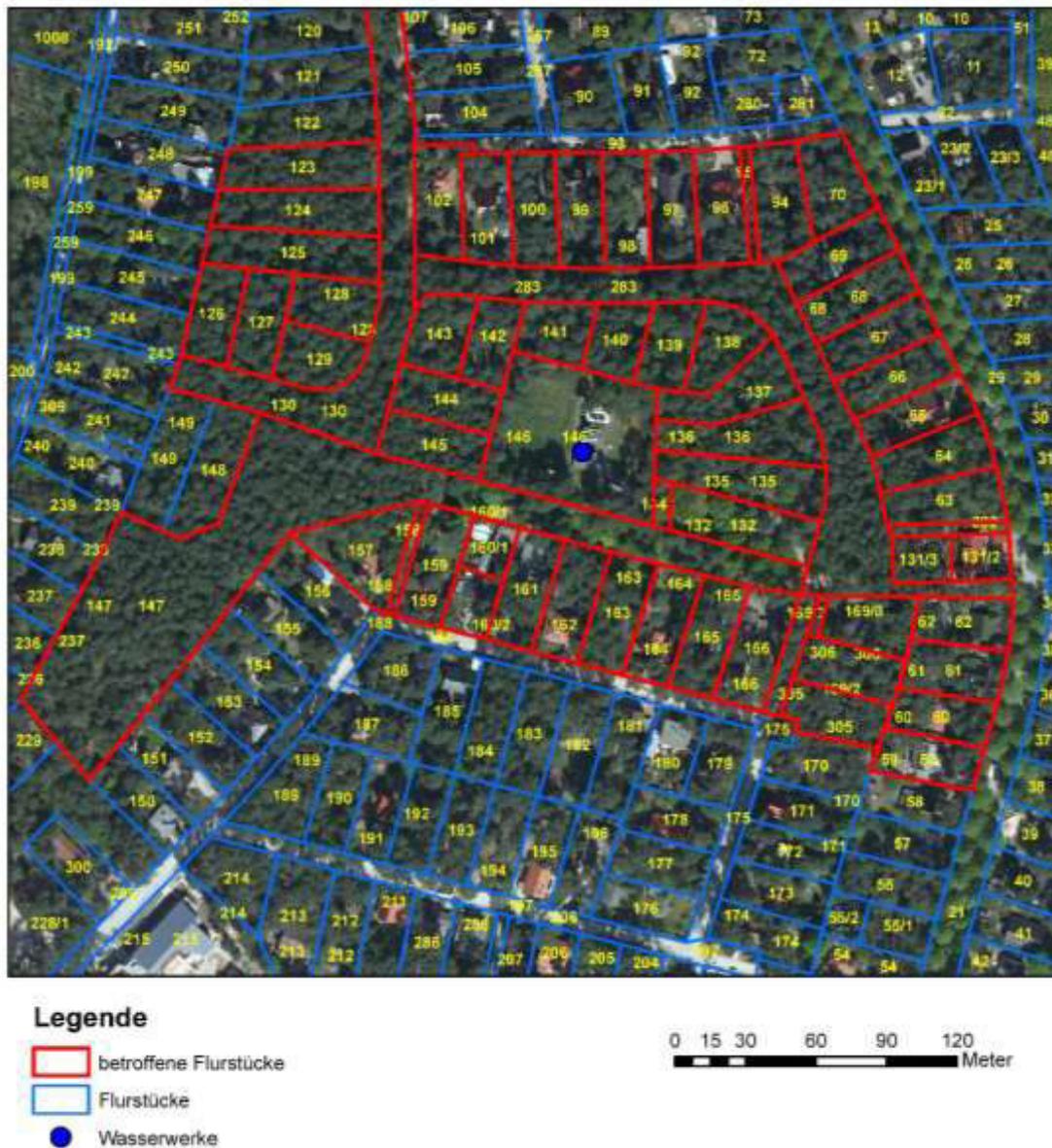
Grundwasserschutz

Unzulässigkeit für die Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden:

Innerhalb des Wasserschutzgebietes Rangsdorf und an daran angrenzenden und von der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegten Flurstücken sind Bohrungen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Betroffen sind in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 17 die Flurstücke 100, 102, 69, 131/2, 140, 99, 126, 66, 96, 162, 283, 160/1, 146, 169/2, 164, 132, 147, 169/3, 141, 138, 129, 306, 144, 131/3, 125, 123, 158, 59, 167, 307, 157, 137, 97, 65, 95, 282, 1612, 163, 159, 135, 136, 130, 305, 70, 128, 127, 64, 61, 62, 134, 160/2, 145, 142, 139, 94, 68, 165, 67, 143, 98, 60, 166, 101, 124 und 63.

Weiterhin sind Versagungen von Bohrungen im LCKW-Schadensherd möglich. Nachfolgend sind die betroffenen Flurstücke dargestellt:

Abbildung 34: Bereich, für die Bohrungen für Wärmepumpen verboten sind



Quelle: Kreisverwaltung Teltow-Fläming.

4. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 9: Flächenbilanz

Flächenbilanz 2017-05-19			
	m ²		%
Gesamtfläche Geltungsbereich	653.413		100
Allgemeines Wohngebiet	455.299		69,7
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	9.431		1,4
Verkehrsfläche	99.818		15,3
Private Verkehrsfläche	485		0,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.226		0,5
Versorgung Wasser	4.733		0,7
Versorgung Elektrizität	914		0,1
Öffentliche Grünfläche	793		0,1
Waldfläche	78.714		12,1

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN

Die bestehenden Nutzungen wurden durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich gesichert und sind weiterhin zulässig.

Wochenendhäuser sind zukünftig nicht mehr allgemein und auch nicht als Ausnahme zulässig. Durch die Systematik der BauNVO ist die allgemeine oder auch ausnahmsweise Zulässigkeit von Wochenendhäusern in allgemeinen Wohngebieten nicht möglich. Bestehende Wochenendhäuser besitzen Bestandsschutz.

Aufgrund der Lärmimmissionen entlang der Großmachnower Allee/Großmachnower Straße und entlang der Kienitzer Straße sind entsprechend Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz) vorzunehmen.

2. GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Der Standort der Oberschule Rangsdorf wurde planungsrechtlich gesichert. Die im Plangebiet vorhanden Kinderbetreuung ist auch weiterhin zulässig. Auch ermöglicht die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten auf mögliche Bedarfe von Gemeinbedarfseinrichtungen reagieren zu können. Es bestehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen

3. VERKEHR

Der Bebauungsplan sichert die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Straßenbegleitgrün und Geh- und Radwege) sowie darüber hinaus bestehende Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer. Vorhandene Verkehrsführungen und -beziehungen bleiben somit erhalten.

Eine wesentliche Zunahme der Verkehrsmengen ist nicht zu erwarten. Sie nehmen nur in dem Maße zu, in dem Baulücken bebaut und brachliegende Grundstücke wieder genutzt werden. Die Zunahme der Verkehrsmengen ist jedoch als gering einzustufen und auch keine Folge des Bebauungsplanes, da die Grundstücke bereits ohne verbindliche Bauleitplanung nach § 34 BauGB zulässig waren. Die potenzielle Zunahme der Verkehrsmengen kann durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgung. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Darüber hinaus sind die bestehenden Versorgungsflächen zur Wassergewinnung auf dem Langer Berg sowie der Hauptverteilknoten der Telekom und die Trafostation gegenüber

der Oberschule Rangsdorf werden als Versorgungsflächen mit den Zweckbestimmungen „Wassergewinnung“, „Telekommunikation“ und „Elektrizität“ in ihrem Bestand gesichert.

5. NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT

Siehe hierzu Umweltbericht (Kapitel II) zum Bebauungsplan.

6. BODENORDNUNG

Förmliche Verfahren, wie Umlegung und/ oder Enteignung sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Gemeinde Rangsdorf. Die Haushaltsmittel sind bereits im Haushalt gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Die Unterhaltskosten für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits im Gemeindehaushalt eingestellt.

Entlang der Großmachnower Straße ist die im Bestand vorhandene Straßenverkehrsfläche (Gehwegbereich) der Flurstücke 213, 214, 1126, 1225, 1127 und 218/6 der Flur 11, Gemarkung Rangsdorf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Eigentümer können gemäß § 40 BauGB Entschädigung in Geld oder durch Übernahme verlangen.

Die Kosten für die Herstellung und Erhaltung der Erschließung, die durch die privaten Verkehrsflächen und Flächen, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind, gesichert sind, sind durch die begünstigten Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die Kosten für die Waldumwandlungsgenehmigung und die mit einer dauerhaften Waldumwandlung erforderlich werdenden Ersatzaufforstung bzw. die zu zahlende Walderhaltungsabgabe sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

V VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen (Beschluss-Nummer BV/2015/152). Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 20.03.2015 (13. Jahrgang / Nr. 3) ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNGSANZEIGE

Die Aufstellung des Bebauungsplans RA-26 „Zülowniederung/Langer Berg“ wurde mit Schreiben vom 13.08.2015 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 01.09.2015 mitgeteilt. Die Planungsabsicht lässt danach keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch eine Einwohnerversammlung am 24.11.2015 sowie durch die Auslegung der Planunterlagen zwischen dem 16.11.2015 und dem 16.12.2015 durchgeführt. Insgesamt gingen 8 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Dabei wurden auch die Stellungnahmen noch berücksichtigt, die außerhalb des Beteiligungszeitraumes eingegangen sind.

Bei den Anregungen handelte es sich um die Ausweisung von Baugrundstücke, die im Vorentwurf noch als Wald festgesetzt waren, der Anpassung überbaubarerer Grundstücksflächen sowie die Gewährleistungen von barrierefreien Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Die Anregungen zur Gewährleistung von barrierefreien Wegen, Zufahrten und Stellplätzen konnte durch eine Konkretisierung der Festsetzung berücksichtigt werden. Ebenfalls konnten die Anregungen zu punktuellen Anpassungen der Baugrenzen berücksichtigt werden.

Die Anregungen zur Festsetzung von Baugebieten (WA) für die derzeit noch bestehenden Waldflächen Am Panorama und am Grenzweg wurde nicht berücksichtigt.

4. FRÜHZ. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN

Die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 10.11.2015 um eine Stellungnahme bis 18.12.2015 gebeten.

Insgesamt gingen 27 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ein. Die Beteiligung erbrachte überwiegend Übereinstim-

mung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem erarbeiteten Vorentwurf. Auf Hinweise einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Ergänzungen vorgenommen:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mitgeteilt sowie eine Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung gefordert.

Abwägung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden in der Begründung ergänzt. Der Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung wurde bei den Planungszielen Rechnung getragen und in der Begründung dargestellt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg hat seitens des Fachbereiches Naturschutz auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Der Fachbereich Immissionsschutz machte insbesondere auf die das Plangebiet betreffenden Schallimmissionen aufmerksam und empfahl ein Schallgutachten. Der Fachbereich Wasserwirtschaft äußerte keine grundsätzlichen Bedenke und verwies auf die untere Wasserbehörde.

Abwägung: Die Anmerkungen zu Schallimmissionen und -emissionen werden berücksichtigt. Die Ergebnisse der Lärmkartierung der zweiten Stufe für Hauptverkehrsstraßen und die Lärmkarten des Eisenbahn-Bundesamtes wurden ausgewertet und in den Umweltbericht zum Punkt „Schutzgut Mensch“ eingearbeitet. Darüber hinaus wurde ein Schallgutachten erstellt. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Verweis auf andere Zuständigkeiten wurde berücksichtigt, indem diese Stellen ebenfalls beteiligt wurden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming wies auf die Übereinstimmung der Planung mit den regionalplanerischen Belangen hin.

Abwägung: Die Übereinstimmung der Planung mit den regionalplanerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen.

Von der Kreisverwaltung Teltow-Fläming kamen aus den jeweiligen Fachbereichen Stellungnahmen. Keine Einwände bzw. dass die Fachbereiche durch die Planung nicht berührt sei, wurde vom Dezernat I Bauamt/ Straßenwesen, dem Dezernat II Gesundheitswesen/ SG Hygiene und Umweltmedizin, dem Dezernat II Jugendamt, dem Dezernat III Landwirtschaftsamt sowie dem Dezernat III Straßenverkehrsamt mitgeteilt.

Abwägung: Die Zustimmungen zu der Planung (keine Bedenken und keine Einwände) wurden zur Kenntnis genommen.

Das Dezernat III – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde wies ebenfalls darauf hin, dass keine Belange berührt seien, machte aber noch Hinweise zu bodendenkmalpflegerischen Belangen.

Abwägung: Die Angaben und Hinweise zu bodendenkmalpflegerischen Belangen werden im Umweltbericht zum Punkt Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt.

Das Dezernat III – Ordnungsamt machte darauf aufmerksam, dass keine Belange berührt seien, wies aber darauf hin, dass im weiteren Verfahren Aussagen zur Gewährleistung und Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz des Plangebietes zu treffen sind.

Abwägung: Nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt des Landkreises, dem Ordnungsamt der Gemeinde sowie der Feuerwehr Rangsdorf ist der Grundschutz für Löschwasser im Plangebiet gewährleistet. In der Begründung wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass derzeit eine Gefahren- und Risikoanalyse für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wird.

Das Dezernat III Umweltamt/ Wasser, Boden, Abfall machte auf die Trinkwasserschutzzone, Bodenverunreinigungen durch die ehemalige chemische Reinigung und damit einhergehende Nutzungseinschränkungen sowie Duldungspflichten, sowie eine Altablagerung außerhalb des Geltungsbereiches aufmerksam. Darüber hinaus gab es Hinweise zur Zulässigkeit von Bohrungen und Erdwärmekollektoren in diesen Bereichen.

Abwägung: Die Informationen zur Altlast an der Zülowpromenade 24 / 25 werden im Umweltbericht im Punkt Schutzgut Boden zusammenfassend dargestellt. Bzgl. der Altlast und der Altablagerung gab es ergänzende Abstimmungen mit dem Umweltamt. Die durch die Altlast betreffenden Flurstücke sowie angrenzenden Grundstücke wurden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für diesen Bereich richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben gemäß § 34 BauGB. Die LCKW-Fahne wird gekennzeichnet. Für Grundstücke innerhalb der LCKW-Fahne wurden Nutzungseinschränkungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt. Für die Altablagerung wurde eine zusätzliche Begutachtung durchgeführt. Von ihr gehen keine negativen Auswirkungen für die Wohnnutzung innerhalb des Bebauungsplanes aus.

Im Umweltbericht wird das Schutzgut Boden, seine Funktionen und relevante Ziele des Bodenschutzes beschrieben. Zudem werden die Auswirkungen der Planung auf den Boden dargestellt. Die Informationen zu Altlast und LCKW-Fahne werden ebenfalls im Umweltbericht im Punkt Schutzgut Boden zusammenfassend dargestellt. Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt.

Das Dezernat III Untere Naturschutzbehörde machte auf das östlich angrenzende Naturschutzgebiet sowie das Biotop an der Kienitzer Straße aufmerksam. Darüber hinaus gab es Hinweise zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung.

Abwägung: Mit Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt. Der Bericht enthält eine Bestandserfassung gemäß Liste der Brandenburger Biotopkartierung und eine faunistische Potentialanalyse, die die Belange des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming wird in seinen Zielen und für die Grundlagenermittlung berücksichtigt. Eine Fortschreibung (des Landschaftsplans) wird nicht für notwendig erachtet, da die Inhalte des Bebauungsplanes keine wesentliche Veränderung darstellen.

Das geschützte Biotop auf den Flurstücken 40 – 43 der Flur 13 wird im Umweltbericht textlich und plangraphisch aufgenommen. Zudem wird es in Absprache mit dem Landesbetrieb Forst,

Oberförsterei Wünsdorf, als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes aufgenommen, da einer Umwandlung nicht zugestimmt wird.

Auf die geschützten Alleen im Geltungsbereich wird im Umweltbericht hingewiesen, sie sind im Bestandsplan „Biotoptypen“ dargestellt.

Das Dezernat IV - Kreisentwicklungsamt/Planung gab Hinweise zu Anpassungen in der Begründung, Hinweise zur Planzeichnung und zur Konkretisierung von Festsetzungen.

Abwägung: Die Hinweise und Empfehlungen wurden aufgenommen und im Wesentlichen berücksichtigt.

Die Oberförsterei macht darauf aufmerksam, dass Waldflächen überplant werden und ihre Belange betroffen sind. Sie fordert, dass bestimmte Flurstücke auch weiterhin als Wald festgesetzt werden.

Abwägung: Damit der Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt, wurde ein abgestimmter Plan erarbeitet, der ausweist, bei welchen Flurstücken es sich um Waldflächen handelt und bei welchen die Forstbehörde einer Waldumwandlung nach aktueller Einschätzung zustimmen könnte.

Der Bauausschuss vom 11.04.2017 empfiehlt, dass entgegen des Abstimmungsergebnisses mit der Forstbehörde einer Bebauung folgender Grundstücke nicht zugestimmt werden soll, weil hier ein großräumiger, landschaftlicher Zusammenhang mit anderen Waldflächen besteht: am „Grenzweg“ (Flur 17, Flurstücke 235 tlw., 236, 237, 239) und zwischen „Großmachnower Straße / „Am Panorama (Flur 17, Flurstücke 221, 222, 223). Die anderen Flurstücke stellen einzelne Baulücken im ansonsten bebauten Gebiet dar. Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen können im räumlichen Geltungsbereich nicht erfolgen, sondern werden auf Ebene der individuellen Bauantragsverfahren geregelt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat auf ein Bodendenkmal hingewiesen sowie Hinweise gegeben wie zu verfahren ist, wenn Bodendenkmale entdeckt werden.

Abwägung: Im Umweltbericht (Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter) wird auf das Bodendenkmal hingewiesen. Auf der Planzeichnung wird das Bodendenkmal nachrichtlich übernommen sowie Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen aufgenommen.

Das SBAZV hat Hinweise zur Abfallentsorgung gegeben.

Abwägung: Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR hat das Planungsziel, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt wird begrüßt und würdigt die bisherige Arbeit. Es begrüßt den Ausschluss von Erdwärmekollektoren und regt eine Reduzierung der GRZ II sowie der Höhe der baulichen Anlagen an.

Abwägung: Die positive Aufnahme des Planungsziels wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der Nutzung (GRZ II) wird reduziert. Eine Höhe der baulichen Anlagen wird nicht vorgenommen, da hierfür die erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Außerdem wird die Höhe indirekt über die Geschossigkeit begrenzt.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

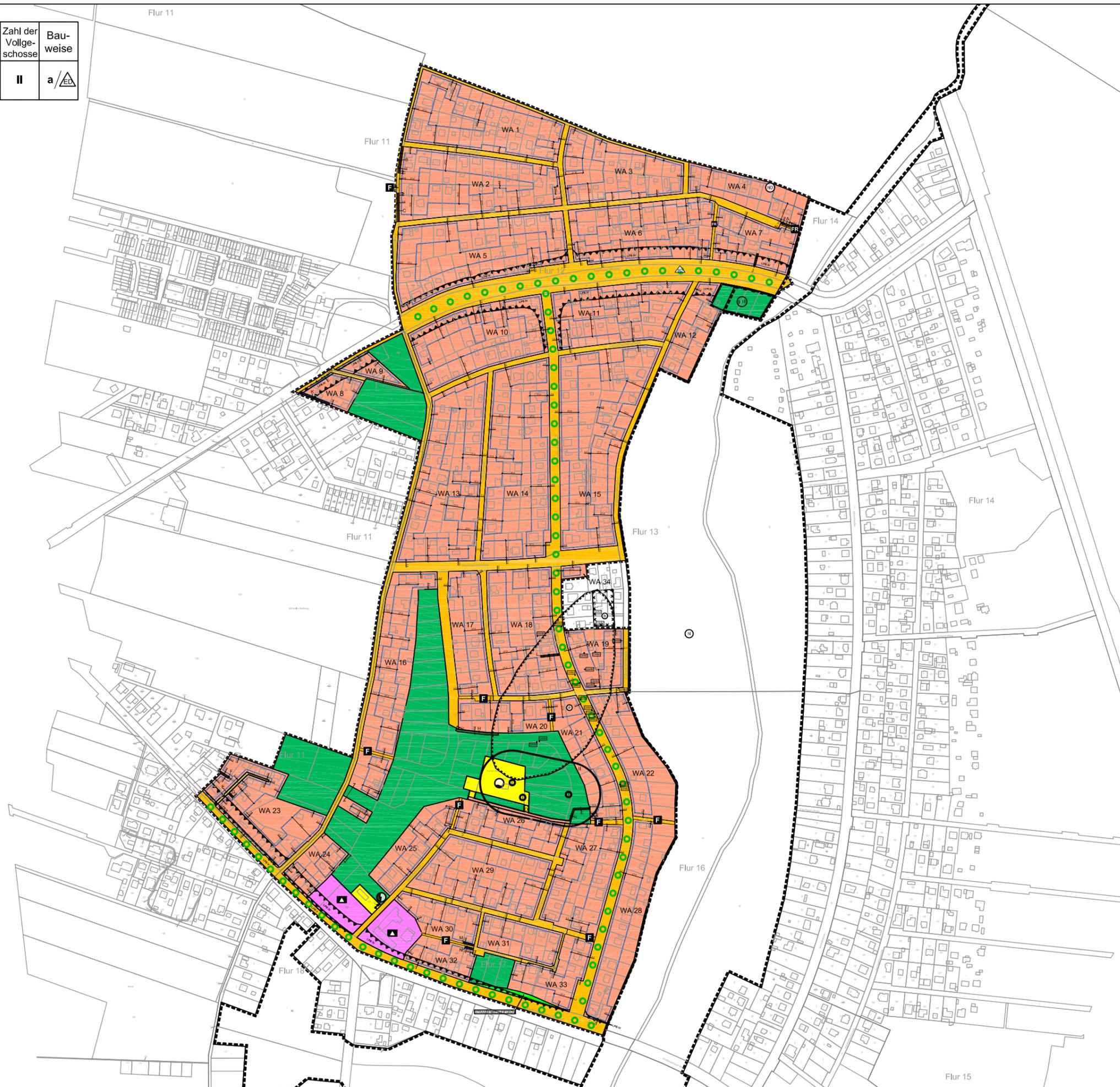
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I [Nr. 28]), ab dem 1. Juni 2013 ersetzt durch das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3, ber. (GVBl. I Nr. 21)])

Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. 1/14, [Nr. 33])

Bau- gebiet	GRZ	Zahl der Vollge- schosse	Bau- weise
WA 1-34	0,2	II	a / 



-  **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  **WA 1** **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO) z.B. WA 1
- 0,2** **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,2
- II** **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaß z.B. II
-  **a** **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
-  **BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
-  **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
ZWECKBESTIMMUNG SCHULE
-  **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
-  **PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN**
-  **STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**
-  **VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
-  **F** **FUSSWEG**  **FR** **FUSS- UND RADWEG**
-  **FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
ZWECKBESTIMMUNG
-  **WASSER**  **ELEKTRIZITÄT**
-  **GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
-  **FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
-  **FLÄCHEN FÜR WALD**
-  **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
-  **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) z.B. Fläche A
-  **LÄRMPEGELBEREICH** z.B. Lärmpegelbereich IV
-  **GRUNDWASSERMESSSTELLE**
- KENNEICHNUNGEN**
-  **UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND** FLÄCHE a (LCKW-Fahne)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
-  **NATURDENKMAL**
-  **BODENDENKMAL**
-  **TRINKWASSERSCHUTZZONE** mit Angabe der Schutzzone (z.B. Trinkwasserschutzzone II)
-  **TRAUBENKIRSCHEN-ESCHENWALD** (§ 18 BbgNatSchAG)
-  **NAUTURSCHUTZGEBIET ZÜLOWGRABENNIEDERUNG** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- HINWEISE**
-  **UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND** FLÄCHE b (Standort ehemalige chem. Reinigung/ Färberei)

Gemeinde Rangsdorf
Bebauungsplan RA 26
'Zülowniederung/Langer Berg'
Entwurf **M. 1 : 6.000**

Juni 2017

 **CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG**
 Sophie-Charlotten-Straße 33
 14059 Berlin
 Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
 Fax +49(0)30 88 71 72 81
 www.cesagroup.berlin



VI PLANZEICHNUNG (TEIL A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) PLANZEICHENERKLÄRUNG



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAU-
UNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
z.B. WA 1

0,2

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,2

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
als Höchstmaß, z.B. II

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND-
STÜCKSFÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLA-
GEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN
UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR
SPORT- UND SPIELANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



SCHULE

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



FUSSWEG



FUSS- UND RADWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



WASSER



ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

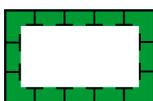
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



FLÄCHEN FÜR WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

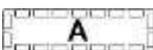
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER BENUTZER UND BESUCHER SOWIE DES VERFÜGUNGSBERECHTIGTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

z.B. Fläche A

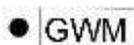
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB)



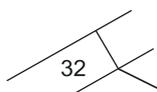
LÄRMPEGELBEREICH

z.B. Lärmpegelbereich IV

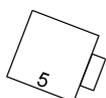


GRUNDWASSERMESSSTELLE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



VORHANDENE GEBÄUDE, HAUSNUMMERN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Erdwärmekollektoren unzulässig.

3. Mindestgröße für Baugrundstücke

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke von Einzelhäusern 750 m², die für Baugrundstücke von Doppelhaushälften 600 m².

3.2 Die Regelungen zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken der Festsetzung 3.1 gelten nicht für die Flurstücke 139/2, 143/1, 143/2, 944, 945, 1017, 1018, 1019, 1126, 1127, 1154, 1155, 1158, 1159, 1160, 1161 der Flur 11, für die Flurstücke 10/1, 10/2, 113/2, 119/1, 119/2, 145/1, 145/2, 185, 186, 265, 288, 292, 293, 296, 297, 299, 300, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 313 und 316 der Flur 12 sowie für die Flurstücke 23/1, 23/2, 23/3, 160/1, 160/2, 207, 219/1, 219/2, 268, 269, 270, 271, 272, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 284, 286, 287, 288, 289, 295 und 296 der Flur 17 in den Allgemeinen Wohngebieten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge um maximal 5,0 m zugelassen werden.

5. Erschließung

5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.2 Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 1 der Flur 14 zu belasten.

Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 58 der Flur 12 zu belasten.

Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 59 der Flur 12 zu belasten.

Die Fläche M ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 287 der Flur 17 zu belasten.

Die Fläche N ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 219/1 der Flur 17 zu belasten.

Die Flächen M und N sind zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5.3 Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 131/3, 160/1 und 165 der Flur 17 zu belasten.

Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 213/3 der Flur 11 zu belasten.

Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 100 und 101 der Flur 17 zu belasten.

Die Fläche J ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 119/1 der Flur 12 zu belasten.

Die Fläche K ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 1155 der Flur 11 zu belasten.

Die Fläche L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 74/1 der Flur 17 zu belasten.

Die Flächen D, G, J, K und L sind zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5.4 Die Flächen E und F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6. Grünfestsetzungen

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 150 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, standortgerechte, heimische Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

6.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.

6.3 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind Wege mit einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Eine Befestigung der Wege ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen der Baugrundstücke an festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als transparente Drahtzäune oder solche Zäune, die eine ausreichende Durchsicht ermöglichen, zulässig.

Geschlossenes Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m als Sockelmauerwerk zulässig.

8. Immissionsschutz

8.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV und V gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße $R'W_{res}$ nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) aufweisen.

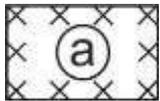
Fassade	Wohnung Bauschalldämm-Maß (dB) $R'W_{res}$
Lärmpegelbereich IV	40
Lärmpegelbereich V	45

8.2 Zusätzlich ist innerhalb der mit LPB IV und V gekennzeichneten Flächen mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern zur lärmabgewandten Seite zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Anordnung lärmabgewandter Räume in bestimmten Wohnungen nicht umsetzbar ist. An dieser Stelle sind schalldämmte Lüfter vorzusehen.

8.3 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

8.4 Innerhalb der Fläche a, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Gebäude und bauliche Anlagen ebenerdig, d. h. ohne Keller, Tiefgaragen oder sonstige unterirdische Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, auszuführen. Brunnen oder andere bauliche Anlagen zur Förderung und Nutzung des Grundwassers sind unzulässig.

II. KENNZEICHNUNGEN (gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



**UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHREDTEN STOFFEN BELASTET SIND
FLÄCHE a (LCKW-Fahne)**

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



NATURDENKMAL



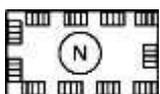
BODENDENKMAL



**TRINKWASSERSCHUTZZONE
mit Angabe der Schutzzone (z.B. Trinkwasserschutzzone II)**



**TRAUBENKIRSCHEN-ESCHENWALD
(§ 18 BbgNatSchAG)**



**NATURSCHUTZGEBIET ZÜLOWGRABENNIEDERUNG
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

IV. Hinweise

1. ALLEE

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Kienitzer Straße, der Großmachnower Straße/ Großmachnower Allee und des Sachsenkorsos sind durch Alleen bestanden und geprägt. Alleen dürfen gemäß § 17 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

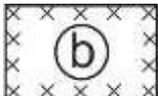


ALLEE (§ 17 BbgNatSchAG)

2. ALTABLAGERUNG

Auf dem Flurstück 39 in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 13, voraussichtlich ca. 25 m östlich der Flurstücke 262 und 264 der Flur 17, Gemarkung Rangsdorf befindet sich eine Altablagerung. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz an der Färberei (Alkat-Nr. 0348720110). Gemäß den Informationen aus dem Altlastenkataster umfasst die Altablagerung eine Fläche von 200 m² und ein Volumen von 200 cbm. Die Altablagerung wurde von ca. 1950 bis ca. 1980 betrieben. Die Altablagerung ist bislang nicht gesichert oder saniert. Im Rahmen einer Gefahrenabschätzung April/Mai 2017 kam das Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Bebauungsplangebietes für die geplante Wohnnutzung jenseits der Zülowpromenade eine Gefahrensituation ausgeschlossen werden kann.

3. ALTLASTEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHREDTEN STOFFEN BELASTET SIND
FLÄCHE b (Standort ehemalige chemische Reinigung/ Färberei)

4. BAUMSCHUTZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Rangsdorf vom 15.07.2013.

Geschützt sind demnach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m sowie Ersatzpflanzungen, auch wenn sie einen geringeren Stammumfang haben.

5. BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄSS § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (insbesondere Fledermäuse) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Während der gesamten Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Gehölzbestandes zu beachten. Als Grundlage gilt hierfür die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. BODENDENKMALE

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

7. DULDUNGSPFLICHTEN, ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN

Auf einigen Grundstücken im Bereich der Kontaminationsfahne befinden sich Grundwassermessstellen, die im Zusammenhang mit der nachfolgenden Kontrolle des Grundwassers im Vorfeld des Wasserwerkes Rangsdorf beprobt werden müssen. Die Eigentümer/Nutzer der Grundstücke haben die Messstellen zu erhalten, insbesondere bei Baumaßnahmen sind diese zu sichern.

Gemäß §§ 12, 9 Abs. 2 S. 3 BBodSchG i.V.m. § 31 Abs. 3 und 4 BbgAbfBodG ist der Grundstückseigentümer, Verfügungsberechtigte oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück, auf dem sich eine Altlast-Verdachtsfläche oder eine Altlast befindet oder das im Einwirkungsbereich einer Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast liegt, verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen der zuständigen Behörde oder des Verantwortlichen zur Untersuchung, Überwachung oder Sanierung zu dulden.

8. GEOLOGIE

Für geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), zu berücksichtigen.

9. GRUNDWASSERSCHUTZ

Unzulässigkeit für die Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden:

Innerhalb des Wasserschutzgebietes Rangsdorf und an daran angrenzenden und von der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegten Flurstücken sind Bohrungen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Betroffen sind in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 17 die Flurstücke 100, 102, 69, 131/2, 140, 99, 126, 66, 96, 162, 283, 160/1, 146, 169/2, 164, 132, 147, 169/3, 141, 138, 129, 306, 144, 131/3, 125, 123, 158, 59, 167, 307, 157, 137, 97, 65, 95, 282, 1612, 163, 159, 135, 136, 130, 305, 70, 128, 127, 64, 61, 62, 134, 160/2, 145, 142, 139, 94, 68, 165, 67, 143, 98, 60, 166, 101, 124 und 63.

Weiterhin sind Versagungen von Bohrungen in der LCKW-Fahne möglich.

10. KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

11. STELLPLATZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 29.11.2004. Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit entsprechend der Stellplatzsatzung hergestellt werden.

12. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012. Niederschlagswasser muss in der Regel auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden.

13. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 d.G.v. 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I [Nr. 28]), ab dem 1. Juni 2013 ersetzt durch das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3, ber. (GVBl. I Nr. 21)])

Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. 1/14, [Nr. 33])