

Gemeinde Rangsdorf

Anwohnerdialog RA 26-1
(Juni/September 2019)

Zusammenfassung der Ergebnisse der Dialogveranstaltungen und Empfehlungen für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“ der Gemeinde Rangsdorf



11.12.2019

Im Auftrag der Gemeinde Rangsdorf

Erstellt von:

CESA Investment GmbH & Co. KG

Abt. Stadtplanung

Sophie-Charlotten-Straße 33

14059 Berlin

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Zusammenstellung und Abwägung der Anregungen aus den Dialogveranstaltungen	4
Art der baulichen Nutzung	4
Maß der baulichen Nutzung	4
Mindestgröße für Baugrundstücke	7
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (z. B. Baugrenzen und Gebäudelänge)	8
Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche)	11
Grünfestsetzungen (z. B. Baumpflanzungen)	12
Immissionsschutz	15
Sonstige Anregungen	16
3. Zusammenfassung der Empfehlungen	19

1. Einleitung

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Am 20.04.2018 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Um private Belange aktuell und umfassend aufzunehmen, wurden für das Plangebiet des Bebauungsplanes RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ im Juni und im September 2019 Workshops (Anwohnerversammlungen) durchgeführt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der damit betroffenen Vielzahl an Grundstücken wurden vier Versammlungen für jeweils einen Teilbereich des Plangebietes durchgeführt, um ausreichend Raum für Fragen, Anregungen und Diskussionen zu ermöglichen.

1. Dialogveranstaltung am 06.06.2019: WA 1 – WA 7: ca. 140 Baugrundstücke, 17 Bürger anwesend
2. Dialogveranstaltung am 07.06.2019: WA 8 – WA 15: ca. 158 Baugrundstücke, 12 Bürger anwesend
3. Dialogveranstaltung am 05.09.2019: WA 16 – WA 22 sowie WA 33: ca. 90 Baugrundstücke, 18 Bürger anwesend
4. Dialogveranstaltung am 11.09.2019: WA 23 – WA 32: ca. 131 Baugrundstücke, 40 Bürger anwesend

Zu den jeweiligen Workshops wurden alle Anwohner der jeweiligen Bereiche per Postwurfsendung und durch Bekanntmachung im Amtsblatt rechtzeitig eingeladen. (siehe Anlage 1 Einladung zur Anwohnerversammlung) Für Fragen der Anwohner standen in den Veranstaltungen der Herr Bürgermeister Rocher, die Verwaltung und das Planungsbüro zur Verfügung. Die vier Workshops waren in gleicher Weise strukturiert. Zunächst erfolgte in jeder Veranstaltung die Darstellung der Grundsätze und Ziele des Bebauungsplans RA 26. Danach wurde der jeweilige Ausschnitt des Plangebietes in der Präsentation betrachtet (siehe Anlage 2 Präsentation). Den Anwohnern standen Tischvorlagen zur Verfügung, die den Bebauungsplan RA 26 darstellten, sowie den Betrachtungsbereich des jeweiligen Workshops. Die Tischvorlage beinhaltete des Weiteren eine Tabelle, welche die Möglichkeit bot, den planungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet, Anregungen zu notieren bzw. auch sonstige Anregungen zu vermerken (siehe Anlage 3 Tischvorlage). Nach der Präsentation durch das Planungsbüro erfolgte eine Diskussionsrunde ohne zeitliche Limitierung, um ausreichend Diskussionsraum für die Anwohner zu bieten (siehe Anlage 4 Protokolle). Darüber hinaus bestand auch die Möglichkeit im Nachgang zu den Veranstaltungen Stellungnahmen abzugeben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rangsdorf als Dienstleistung durch die CESA Investment GmbH & Co auf der Grundlage § 3 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung und des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes.

Die Ergebnisse der Veranstaltungen dienen als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes RA-26 „Zülowniederung/Langer Berg“. Ausgehend vom Ergebnis der Dialogveranstaltungen sollen der Umfang der zu ändernden Festsetzungen sowie die räumliche Ausdehnung der zu ändernden Planbereiche bestimmt werden.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der vier Dialogveranstaltungen zusammengefasst und Empfehlungen für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan RA-26 „Zülowgraben/Langer Berg“ formuliert.

2. Zusammenstellung und Abwägung der Anregungen aus den Dialogveranstaltungen

Im Rahmen der Dialogveranstaltungen wurden Anregungen, Hinweise, Einwendungen und Fragen zu den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße für Baugrundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Erschließung, Grünfestsetzungen und Immissionschutz geäußert. Diese sowie sonstige Anregungen werden im Folgenden zusammengefasst und dargestellt, welche Handlungs- und Änderungserfordernisse sich daraus ergeben.

Art der baulichen Nutzung

Abwägung

Zur Art der baulichen Nutzung wurden lediglich Verständnisfragen geklärt, sodass sich hieraus kein Änderungsbedarf ergibt.

Empfehlung

Es wird empfohlen, die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung beizubehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl (GRZ), wurden unterschiedliche Hinweise und Anregungen gegeben:

- **Frage zur Ermittlung der GRZ**

Es wurde nach der Ermittlung der GRZ gefragt und warum der Bebauungsplan nicht alle Bebauungen ausweise.

- **Forderung nach höherer GRZ/GRZ II bei Hanglage und kleinen Grundstücken**

Neun Bürger (3x mündlich, 6x schriftlich) gaben unter Verweis auf die Hanglage ihrer Grundstücke an, dass eine höhere GRZ II für mehr befestigte Wege und Treppen erforderlich sei. Konkret genannt wurden in diesem Zusammenhang die Hanglage am Langen Berg südlich des Cimbernrings sowie die Grundstücke Sachsenkorso 57, 67 und 68 sowie Teutonenring 20.

Fünf Bürger erachteten es aufgrund der teilweise steilen Hanglage als sinnvoll, Anlagen wie bspw. Treppen, Mauern, Zufahrten und/oder Wege aus der GRZ gänzlich herauszunehmen oder nur anteilig einfließen zu lassen.

Ein Bürger schlug für das Grundstück Sachsenkorso 67 eine Erhöhung der GRZ auf 0,3 vor. Für die Grundstücke Sachsenkorso 57 und Teutonenring 20 wurde eine Erhöhung der GRZ auf 0,3 sowie eine mögliche Überschreitung durch die GRZ II um 100 % vorgeschlagen.

Ein Bürger verwies auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die festgesetzte GRZ von 0,2 sei auf seinem Grundstück von 400 m² kaum einzuhalten. Durch die pauschale Festsetzung einer GRZ werde

zu wenig differenziert und den Eigentümern jeglicher Handlungsspielraum genommen. Ein anderer Bürger sah auch bei einer Grundstücksgröße von 900 m² Probleme, da aufgrund der Hanglage viele Treppen und Wege auf dem Grundstück notwendig seien.

Ein Bürger hielt es für erforderlich, aufgrund der Besonderheiten der Grundstücke mehr Spielraum und Abweichungen zuzulassen. Der Plan solle aber nur maßvoll geändert werden, ohne dass er eine Maximalbebauung ermögliche.

Zwei Bürger verwiesen darauf, dass die zulässige GRZ ohne Bebauungsplan höher sei. Ein Eigentümer verwies auf den Bundesdurchschnitt der GRZ, der bei 0,4 liege, und forderte eine Mindest-GRZ von 0,3.

- **Gerechtigkeit**

Mehrere Bürger erklärten, dass durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung diejenigen benachteiligt werden, die noch nicht größer gebaut haben.

- **Schaffung von Wohnraum u. a. für spätere Generationen**

Mehrere Bürger betonten, dass Themen wie Generationengerechtigkeit und das Vererben von Haus und Grundstück in die Planung einfließen müssen. Die Entwicklung und der Flächenbedarf für Wohnflächen für spätere Generationen sowie durch den Zuzug weiterer Bürger in das Quartier seien zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit verbundene Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke werde für Wohnen nutzbare Fläche verschwendet.

Der Eigentümer des Grundstücks Teutonenring 16 legt dar, dass das auf seinem Grundstück vorhandene Gebäude in seiner Substanz nicht den gehobenen Ansprüchen entspricht. Daher solle die Möglichkeit für einen späteren Neubau erhalten bleiben. Dies sei mit den Festsetzungen des Bebauungsplans RA 26 nicht mehr gegeben.

- **Beibehaltung der Festsetzungen**

Der Eigentümer des Grundstücks Cimberring 40 wendete ein, dass die GRZ von 0,2 beibehalten werden sollte.

- **Anzahl der Vollgeschosse**

Ein Bürger gibt an, dass er mit der Begrenzung der Vollgeschosse auf zwei nicht einverstanden sei und dagegen widerspreche. Ein weiterer Bürger fragte zudem, ob durch eine Split-Level-Bauweise zwei Geschosse als Untergeschosse betrachtet werden können.

Abwägung:

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde die aktuelle Liegenschaftskarte, die die planrelevanten Inhalte darstellt, herangezogen. Aber auch Ortsbegehungen sowie eine Luftbilddauswertung wurden zum Abgleich durchgeführt. Zwar war eine effektive Begutachtung der Gebäude und des Baumbestandes nur von der Straße aus möglich, aber die wesentlichen Objekte wurden erfasst und berücksichtigt.

Anhand der Erfassung wurde die GRZ der Hauptbaukörper für die bebauten Grundstücke ermittelt und dargestellt. Aus diesem Bestand, der zum überwiegenden Teil deutlich unter einer GRZ von 0,2 lag, wurde zuzüglich einer Entwicklungsmöglichkeit die Festsetzung für den Bebauungsplan in den Gemeindegremien beraten und beschlossen.

Der Bebauungsplan RA 26 setzt für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich eine GRZ von 0,2 fest. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % bis zu einer GRZ II von 0,3 überschritten werden.

In den Dialogveranstaltungen wurden mitunter Probleme mit der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl angesprochen. Mehrfach wurde dabei auf die Hanglage der Baugrundstücke verwiesen, die für Erschließung und Befestigung eine höhere Versiegelung notwendig werden lasse, sowie auf eine geringe Grundstücksgröße, aus der sich bei Einhaltung der GRZ 0,2 ein zu geringer Gestaltungsspielraum ergebe. Daneben wurde auch der Wunsch geäußert, dass die im Bebauungsplan RA 26 festgesetzte GRZ beibehalten werden sollte.

Ohne Bebauungsplan würde sich die zulässige GRZ nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung richten. Die für den Geltungsbereich ermittelte Bestands-GRZ, die nach § 34 BauGB nicht erheblich überschritten werden soll, liegt im Wesentlichen bei 0,15–0,2, sodass die GRZ 0,2 des Bebauungsplans RA 26 dem derzeit auch nach § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung entspricht. In der jüngeren Vergangenheit wurden bei einzelnen Ausnahmen höhere städtebauliche Dichten mit einer GRZ bis 0,35 erreicht. Eine Nachverdichtung soll nach der derzeitigen Zielstellung der Gemeinde zum Ortsbild passen. Zur Steuerung der Entwicklung wurde daher der Bebauungsplan RA 26 aufgestellt. Hierbei stand ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und der Erhalt des Waldsiedlungscharakters, auch hinsichtlich der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, im Focus.

Thematisiert wurde von mehreren Bürgern zudem die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende sowie kommende Generationen. Aus dem BauGB ergibt sich der Grundsatz, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Bebauung bzw. der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich einzuräumen ist. Demgegenüber steht das Planungsziel der Gemeinde, das Ortsbild und die Wohnqualität zu erhalten, indem eine Verdichtung durch weitere Bebauung in angemessenem Umfang eingeschränkt wird. Dieses Ziel wurde durch die Festsetzungen der GRZ und von Baugrenzen erreicht, durch die zusammenhängende Grünflächen gesichert werden sollen. Es ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob dieses Ziel weiter Bestand haben oder ob die Wohnraumschaffung für nachfolgende Generationen Vorzug erhalten soll. Sofern sich die Zielstellung der Gemeinde ändert, kann dies überprüft werden.

Sofern es nur einzelne Grundstücke betrifft, kann das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gegebenenfalls im Wege einer Befreiung überschritten werden. Eine Vielzahl von Befreiungen kann jedoch den Bebauungsplan gefährden. Sollte dies daher in bestimmten Baugebieten bei der Mehrzahl der Grundstücke der Fall sein, kann nach Prüfung und Abwägung beispielsweise eine Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ in diesen Bereichen vorgesehen werden.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die GRZ 0,2 beizubehalten, da eine Erhöhung eine bauliche Verdichtung ermöglichen würde, die dem Planungsziel den Waldsiedlungscharakter zu erhalten zuwiderläuft. Anregungen, die bezüglich einer höheren Bestands-GRZ als 0,2 hervorgebracht werden, sollten im Einzelnen von der Gemeinde geprüft werden. Sollte sich herausstellen, dass bei einzelnen Grundstücken eine höhere GRZ im Bestand vorhanden ist, könnte hierfür eine Ausnahme in den Festsetzungen formuliert werden.

Zugleich wird empfohlen, durch eine Erhöhung der GRZ II mehr Flexibilität zu gewährleisten. Um einen verträglichen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke sicherzustellen, können GRZ II-Werte von 0,35 bis 0,4 als Orientierung dienen. Dies entspräche der GRZ-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei sollte im Sinne der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beibehalten werden. Eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal drei für Grundstücke mit besonderer Hangneigung wäre unter Berücksichtigung des Aspektes der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes einer Prüfung zu unterziehen. Bezüglich der Anrechnung von Geschossen bei Split-Level-Bauweise sollte eine Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde angestrebt werden.

Mindestgröße für Baugrundstücke

Im Zusammenhang mit der Mindestgröße für Baugrundstücke wurden unterschiedliche Hinweise und Anregungen gegeben:

- **Gerechtigkeit**

Mehrere Bürger erklärten, dass durch die Mindestgröße für Baugrundstücke diejenigen benachteiligt werden, die ihr Grundstück noch nicht geteilt haben. Ein Eigentümer erklärt, dass potenzielle Verkaufsabsichten dadurch sabotiert würden, dass eine Teilung von ausreichend großen Grundstücken ausgeschlossen werde.

- **Schaffung von Wohnraum u. a. für spätere Generationen**

Ein Bürger kritisierte, dass er seine 2 Flurstücke nicht mehr teilen und für seine Kinder bebauen könne. Themen wie Generationengerechtigkeit und das Vererben von Haus und Grundstück sollen in die Planung einfließen.

- **Reduzierung der Mindestgröße für Baugrundstücke**

Die Eigentümer der Grundstücke Sachsenkorso 57 und Teutonenring 20 schlugen eine Reduzierung der Mindestgröße für Baugrundstücke auf 500 m² vor. Die Eigentümer Teutonenring 12 schlugen eine Mindestgrundstücksgröße von 490 m² und der Eigentümer des Grundstücks Cimberning 13 eine Mindestgröße von 650 m² vor.

Abwägung:

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen 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. Die soziale und technische Infrastruktur ist derzeit auf die bestehende Siedlungsdichte ausgelegt, sodass zur Sicherstellung ausreichender infrastruktureller Kapazitäten nur eine gemäßigte Verdichtung zugelassen werden sollte. Mit einer steigenden baulichen Verdichtung würde nicht nur ein erhöhter Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur, sondern auch höhere Lärmimmissionen sowie eine Gefährdung des Waldsiedlungscharakters einhergehen.

Demgegenüber steht die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende sowie kommende Generationen. Aus dem BauGB ergibt sich der Grundsatz, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Bebauung bzw. der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich einzuräumen ist.

Die vorgeschlagene Reduzierung der Mindestgröße für Baugrundstücke würde dazu führen, dass die Anzahl der teilbaren Grundstücke steigt. Es bleibt zu überprüfen, welche Auswirkungen die Reduzierung

der Mindestgröße auf 650 m², 500 m² bzw. 490 m² hätte und welche Anzahl von Grundstücken konkret teilbar bzw. unteilbar verbleiben würde. Vorsorglich ist zu bedenken, dass die Reduzierung der Mindestgröße für Baugrundstücke bei denjenigen Eigentümern, deren Grundstücke weiterhin unteilbar blieben, den Wunsch nach einer weiteren Reduzierung erwecken könnte. Die Schaffung eines derartigen Präzedenzfalls könnte die Festsetzung letztlich hinfällig werden lassen und damit nicht mehr Ausdruck der planerischen Absicht sein. Zudem ist der Reduzierungshorizont der einzelnen Anregungen recht weit gedehnt. Dies lässt auf eine relativ geringe Konsensmöglichkeit hinsichtlich der verschiedenen privaten Interessen schließen.

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.

Weiterhin können mehrere Gebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ auf einem Grundstück errichtet werden. Insofern steht der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnraum für Angehörige und zukünftige Generationen nicht entgegen.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die Mindestgröße für Baugrundstücke von 750 m² beizubehalten, um die Planungsabsicht zu erhalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (z. B. Baugrenzen und Gebäudelänge)

Im Zusammenhang mit der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, insbesondere den Baugrenzen, wurden unterschiedliche Hinweise und Anregungen gegeben:

- **Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**

Mehrfach wurde die Befürchtung geäußert, keine Nebenanlagen wie Carports und Schuppen außerhalb der Baugrenzen errichten zu dürfen. Ein Bürger gab zudem an, dass die Baugrenzen durch die Nebenanlagen auf seinem Grundstück führen. Dazu wurde erklärt, dass die Baugrenzen nur für Hauptgebäude gelten. Nebenanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- **Zustandekommen der Baugrenzen**

Es wurde gefragt, anhand welcher Kriterien die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte. Ein Bürger erkundigte sich, warum bei den Grundstücken an der Ecke Langobardenstraße/Cimberning ein Abstand der Baugrenze zur Straße von 10 m anstatt wie anderswo 3 m festgesetzt wurde und warum der von Baugrenzen umschlossene Teil der Baugrundstücke variiert. Darüber hinaus wurde nach dem Zustandekommen der Tiefe der Baugrenzen von 27 m gefragt.

- **Überschreitung der Baugrenzen**

Ein Bürger erkundigte sich nach möglichen Ausnahmen für ein Überschreiten der Baugrenzen durch ein Wohnhaus.

- **Änderung der Baugrenzen**

Ein Bürger regte an, den Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze beim Grundstück Langobardenstraße 18 von 10 m auf 3–5 m herabzusetzen. Die Eigentümer der Grundstücke Sachsenkorso 57 und Teutonenring 20 schlugen vor, die Tiefe der Baugrenzen auf 30 m zu erhöhen bzw. eine Verschiebung der Baugrenzen um 5 m im Einzelfall zuzulassen. Der Vorschlag einer Flexibilität der Baugrenzen wurde auch durch den Eigentümer des Grundstücks Cimbernring 13 vorgebracht.

- **Bauweise**

Ein Bürger gab an, dass er mit der Festsetzung bestimmter Bauweisen nicht einverstanden sei und dagegen widerspreche.

- **Gebäudelänge**

Die Eigentümer der Grundstücke Sachsenkorso 57 und Teutonenring 20 verwiesen darauf, dass die festgesetzte Gebäudelänge für einen Neubau maximal 15 m beträgt, während für Um- und Anbauten am Bestand im Rahmen der Baugrenzen und der GRZ keine Längenbegrenzung vorliegt.

- **Anbauten für pflegebedürftige Angehörige**

Ein Eigentümer beklagt, dass es ihm aufgrund von Baufluchten nicht mehr möglich sei, für seine pflegebedürftigen Angehörigen entsprechende Anbauten zu errichten und die Pflege in häuslicher Nähe durchzuführen.

Abwägung:

Die Lage der Baugrenzen ist immer städtebaulich zu begründen, was im Bebauungsplan RA 26 erfolgt ist. Die Baugrenzen wurden aufgrund der Karten und der Begehung anhand des vorhandenen Gebäudebestandes bzw. bei noch unbebauten Grundstücken entsprechend der Nachbarbebauung festgesetzt. Baufluchten werden durch den Bebauungsplan nicht definiert, sondern lediglich Baugrenzen, die durch Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Dabei wurden die Baugrenzen so gefasst, dass sich die bestehenden Wohngebäude innerhalb der Baugrenzen befinden. Dadurch sollten möglichst zusammenhängende Grünflächen bzw. zusammenhängende Baumgruppen über die Grundstücksgrenzen hinaus verbleiben. Sollten dadurch unbeabsichtigte Härten entstanden sein, kann dies überprüft und ggf. geändert werden. Einzelne Baugrenzen wurden aufgrund entsprechender Einwendungen bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens RA 26 angepasst. Im Wesentlichen bezogen sich die Einwände jedoch auf Nebenanlagen, hinsichtlich derer die Baugrenzen keine Einschränkung bedeuten und diesbezüglich keine besondere Härte hervorrufen.

Ein 3 m-Abstand der Baugrenze zur Straße wurde generell festgesetzt, damit Wohngebäude nicht direkt an der Grenze zur Straße errichtet werden können, was das Ortsbild deutlich ändern würde. Die Festsetzung von Abständen der Baugrenze zur Straße von mehr als 3 m auf einigen Grundstücken erfolgte auf Grundlage der Auseinandersetzung mit konkreten Situationen hinsichtlich der Lage des Hauptgebäudes und der Ausweisung von Flächen zur Freiflächengestaltung. Durch diese Differenzierung wurde der Unterschiedlichkeit der örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen. Die Tiefe der Baugrenzen von in der Regel 27 m wurde aus Gründen der Gleichbehandlung als allgemeines Maß gewählt. Unabhängig von der Fläche innerhalb der Baugrenzen ist dabei der Umfang der Bebauung durch die GRZ bei allen Grundstücken im Verhältnis zur Grundstücksgröße gleich und es ist überall Raum für Baumbestand zu sichern. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen können unter Einhaltung der Grünfestsetzungen weiterhin durch Nebenanlagen genutzt werden.

Im Falle eines größeren Abstandes der Baugrenze zur Straße, z. B. bei Eckgrundstücken ist die überbaubare Fläche aufgrund der Ecklage bereits tiefer als 27 m, sodass der Eigentümer bezüglich der Nutzbarkeit seines Baugrundstücks nicht schlechter gestellt ist und sich keine unbeabsichtigte Härte ergibt. Insofern könnte die Berücksichtigung des Einzeleinwandes und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bis auf 3 m Entfernung von der Grundstücksgrenze eine Bevorteilung des Eigentümers gegenüber anderen bedeuten, die städtebaulich ggf. schwer zu begründen wäre.

Die Vermessungsgrundlage des Bebauungsplans RA 26 beinhaltet keine Verortung des Baumbestandes, sodass nicht sichergestellt ist, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit den baumbestandenen Flächen übereinstimmen. Insofern kann argumentiert werden, dass der Waldsiedlungscharakter nicht durch die Baugrenzen, sondern vielmehr durch die Festsetzungen der GRZ und der Mindestanzahl an Bäumen je Grundstücksfläche gesichert wird.

Hinsichtlich der Bauweise wurde im Bebauungsplan RA 26 zur Sicherung des bestehenden Siedlungscharakters die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten (WA) als abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Entsprechend des baulichen Bestandes werden die zulässigen Hausformen auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Gemäß des Planungsziels den Siedlungscharakter zu erhalten, sollte an dieser Festsetzung zur Bauweise festgehalten werden.

Bezüglich der Gebäudelänge ist im Bebauungsplan RA 26 in der textlichen Festsetzung 5.1 eine maximale Länge der Gebäude von 15 m festgesetzt. Die gemäß § 22 BauNVO maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird dadurch als nicht ortstypisch begrenzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge um maximal 5 m zugelassen werden. Insofern ist eine Flexibilität in begründeten Ausnahmefällen gegeben. Die Festsetzung gilt sowohl für Neubauten als auch für Anbauten an Bestandsgebäuden, sofern sie baugenehmigungspflichtig sind.

Soll durch An-, Um- oder Neubau von baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen sind, die Baugrenze überschritten werden, ist ein entsprechender Bauantrag mit dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Landkreis zu stellen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Begründung des Antragstellers. Dieser Antrag wird dann im Bauausschuss der Gemeinde beraten und im Hauptausschuss darüber entschieden. Befreiungen sollen jedoch die Ausnahme sein. Sofern es bereits Hinweise gibt, dass aufgrund der geltenden Festsetzungen für bestimmte Grundstücke eine Befreiung notwendig werden könnte, sollte dies im Rahmen der 1. Änderung dargestellt werden, um den Bebauungsplan ggf. im Vorfeld so anzupassen, dass es keiner Befreiung bedarf.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aufgrund von offenkundigen Missverständnissen ist zu überlegen, ob auf solche eindeutigen baurechtlichen Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen werden soll. Gemäß § 2a BauGB soll die Begründung vor allem Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes darlegen.

Empfehlung:

Hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen könnten zwei Möglichkeiten in Erwägung gezogen werden. Zum einen könnten die bislang beabsichtigten überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich beibehalten werden. Hierbei sollte die städtebauliche Begründung der Baugrenzen, die in Abständen von mehr als 3 m zur Straße festgesetzt wurden, einer nochmaligen Überprüfung vorgebrachter Einzelfälle anhand der örtlichen Gegebenheiten unterzogen werden, sodass eine Ungleichbehandlung und unbeabsichtigte Härte ausgeschlossen werden können. Zum anderen könnte eine Festsetzung getroffen werden, Baugrenzen auf allen Baugrundstücken im Abstand von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht

ausschlaggebend für die Ausnutzung der Grundstücksfläche, sondern bestimmt lediglich die Lage der Gebäude auf dem Grundstück. Durch die Vereinheitlichung der überbaubaren Grundstücksflächen könnten die unterschiedlichen topografischen Verhältnisse und damit bestimmte private Belange besser berücksichtigt werden. Die GRZ hingegen, die die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes wiedergibt, ist für alle Grundstücke gleich und diese ist zusammen mit den Grünfestsetzungen letztendlich der stärkste Ausdruck der Planungsabsicht, den Waldsiedlungscharakter zu erhalten. Des Weiteren werden auch durch die Einhaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen Freiflächen gewahrt. Besonderen Grundstückssituationen kann mit dieser Festsetzung Rechnung getragen werden. Etwaigen Anträgen auf Befreiung könnte vorgebeugt und damit eine Unterhöhung des Planungskonzeptes vermieden werden.

Aufgrund von Missverständnissen sollte überprüft werden, inwiefern in der Begründung zum Bebauungsplan tiefergründiger verdeutlicht werden kann, dass die Baugrenzen durch Nebenanlagen überschritten werden dürfen.

Bezüglich der Bauweise sollte keine Änderung der Festsetzungen erfolgen.

Hinsichtlich der Gebäudelänge könnten in den Festsetzungen Ausnahmen eröffnet werden, die bspw. auch Vor- und Rücksprünge der Fassaden berücksichtigen.

Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche)

Im Zusammenhang mit der Erschließung wurden unterschiedliche Hinweise und Anregungen gegeben:

- **Parken**

Vonseiten der Bürger wurde auf das zunehmende Zuparken der Straßen, wie dem Sachsenkorso, hingewiesen, obwohl Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

- **Ausbau der Verkehrsverbindung nach Rangsdorf**

Ein Bürger erkundigte sich nach den Gerüchten um zusätzliche Zufahrten nach Rangsdorf durch das Gebiet.

- **Zufahrt nördlich des WA 26**

Ein Bürger regte an, dass die rückwärtige Zufahrt des Grundstückes Teutonenring 12 erhalten bleibt.

Abwägung:

Es besteht ein Zusammenhang zwischen steigender baulicher bzw. Bevölkerungsdichte und einer Zunahme von Kfz- und damit ruhendem Verkehr im Gebiet, was sich auf das Ortsbild auswirkt, sowie auf die Luftverschmutzung und Lärmbelastung. Steigende verkehrliche Immissionen und eine Intensivierung der Nutzung der Verkehrsinfrastruktur, die sich unter anderem in dichter beparkten Straßen niederschlägt, werden insofern durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrenzung der baulichen Verdichtung vermieden.

Auch wenn Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind, besteht keine Pflicht, Autos auf dem eigenen Grundstück abzustellen. Eine Anordnung von Parkverboten ist nur durch das Straßenverkehrsamt beim Landkreis Teltow-Fläming möglich und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans fand eine umfangreiche Behördenbeteiligung statt. Wenn derzeit eine zusätzliche Verkehrsfläche vorgesehen wäre, wäre dies im Bebauungsplanverfahren mitzuteilen gewesen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist keine zusätzliche Zufahrt nach Rangsdorf beabsichtigt und somit auch keine Planungsänderung erforderlich.

Die rückwärtige Zufahrt u. a. zum Grundstück Teutonenring 12 ist im Bebauungsplan über eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert, damit ist die Anregung zum Erhalt der Zufahrt bereits berücksichtigt.

Empfehlung:

Bezüglich der Erschließung sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich. Die genannten Hinweise der Bürger sind jedoch ein Indiz dafür, dass keine weitere bauliche Verdichtung zugelassen werden sollte.

Grünfestsetzungen (z. B. Baumpflanzungen)

Im Zusammenhang mit den Grünfestsetzungen wurden unterschiedliche Hinweise und Anregungen gegeben:

- **Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen**

Zwei Bürger gaben unter Verweis auf die textliche Festsetzung 7.2 den Hinweis, dass es bei Treppen ebenso wie bei Abfahrten schwer möglich sein werde, ausschließlich durchlässige Materialien zu verwenden und gleichzeitig den statischen Anforderungen gerecht zu werden. Deshalb solle hierbei eine Ausnahme bei Abfahrten und Treppen gemacht werden.

- **Bäume als Sicherheitsrisiko**

Mehrere Bürger verwiesen auf das hohe Alter der Kiefernbestände. Diese seien größtenteils krank und fielen zunehmend bei Stürmen um. Zudem seien die Bäume ursprünglich auf Holzuwachs zu eng gepflanzt worden und daher zu hoch. Fällgenehmigungen auf Bestandsgrundstücken würden jedoch meist nicht erteilt, sodass Fällungen vorwiegend durch Zuziehende im Rahmen von Bauvorhaben erfolgen.

Ein Bürger schlug vor, ein Gutachten erstellen zu lassen, das den Zustand der vorhandenen Bäume untersucht und dokumentiert.

Der Eigentümer des Grundstücks Sachsenkorso 43 konstatierte, dass die vorhandenen Kiefern auf dem Grundstück aufgrund ihres Alters eine Gefahr für die Bewohner und die Gebäude seien.

Ein Bürger schlug vor, einen unbürokratischen Austausch „überalter“ Bäume zu ermöglichen, wobei gleiches Recht für Zuziehende und Altanlieger gelten müsse.

Ein Bürger regte an, dass die Baumschutzsatzung so verändert werden sollte, dass eine Verjüngung des Baumbestandes möglich wird.

- **Baumfällungen und Pflanzverpflichtungen**

Ein Bürger wünschte sich eine Fällgenehmigung zugunsten einer Baumaßnahme für einen Carport, die bisher aufgrund einer Ablehnung unmöglich sei. Ein weiterer Eigentümer ergänzt, dass er den Schutz von Bäumen grundsätzlich nachvollziehen könne, aber nicht, wenn für eine Baumaßnahme nur wenige

Bäume gefällt werden müssten. Zugleich wurde berichtet, dass die Bäume auf einigen Grundstücken, beispielsweise am Sachsenkorso, vollständig gefällt wurden.

Seitens der Bürger wurde bemängelt, dass es keine Kontrollen der Pflanzverpflichtungen nach Baumfällungen oder Baugenehmigungen gäbe. Eine Bürgerin erklärte, dass sie die Gemeinde nach Erfüllung ihrer Pflanzverpflichtung angeschrieben und um Bestätigung der Erledigung gebeten, aber bis heute keine Antwort erhalten habe.

Auf den Hinweis, dass Nachpflanzungen aufgrund der Trockenheit nicht anwachsen, wurde auch eine Überprüfung der Pflanzliste als Möglichkeit dargestellt.

Ein Bürger fragte nach den Bäumen auf Gemeindeflächen am Langen Berg, die immer weniger würden. Er fragte, ob die Nachpflanzungen nicht durch Bürger erfolgen könnten, die den Ersatz von Bäumen nicht auf ihren eigenen Grundstücken realisieren können.

Ein Bürger wünschte sich, dass mehr Obstbäume gepflanzt werden.

- **Erhalt des Baumbestands**

Ein Bürger betonte, dass der Baumbestand nach der Vorgabe von einem Baum je 150 m² erhalten werden müsse.

Ein Bürger hielt die Festsetzung von einem Baum je 150 m² angefangener Grundstücksfläche für überzogen. Zum einen reiche der Platz für großkronige Bäume auf seinem Grundstück nicht aus. Zum anderen stünden derzeit doppelt so viele Bäume auf seinem Grundstück wie gefordert; die überzähligen dürfe er jedoch nicht fällen.

Ein weiterer Bürger beschrieb die Festsetzung als Eingriff in seine freie Gartengestaltung, die eine hohe finanzielle Belastung für Eigentümer mit sich bringe. Zudem fehle eine fachliche Stellungnahme der Forstbehörde, wie mit dem Baumbestand umzugehen sei und wie ein Waldcharakter nachhaltig gesichert werden könne.

Ein Bürger wünschte sich einen gesunden Wald für kommende Generationen. Dafür schweben ihm Baumneuanpflanzungen im Zusammenwirken von Forstbehörde und Gemeinde vor. Darüber hinaus schlug er eine fachliche Beratung über Waldflächenerhaltung auf eigenem Grund und Boden vor.

Abwägung:

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge sollen dazu beitragen, dass sich der aktuelle Zustand des Grundwassers nicht erheblich verschlechtert. Außerdem soll der Gesamtumfang der vollständigen Bodenversiegelung und somit Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, insbesondere in den Boden- und Grundwasserhaushalt vermieden bzw. minimiert werden. Demgegenüber steht der Einwand vonseiten der Bürger, dass Treppen und Abfahrten unter ausschließlicher Verwendung durchlässiger Materialien in Anbetracht der statischen Anforderungen schwer realisierbar seien. Es wird davon ausgegangen, dass Treppen nicht von der textlichen Festsetzung 7.2 erfasst sind und sich aus dem Bebauungsplan RA 26 für die Materialwahl bei ihrer Ausführung keine Beschränkungen ergeben. Die Erforderlichkeit der Verwendung undurchlässiger Materialien für Zufahrten insbesondere in Bezug auf statische Anforderungen bei Hanggrundstücken ist zu überprüfen und ggf. mit den o. g. Planungszielen abzuwägen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, welche Auswirkungen sich aus einer Vollversiegelung für den Abfluss von Niederschlagswasser ergäben.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht das Ziel verfolgt, konkrete Baumstandorte festzusetzen, sondern den Charakter der Waldsiedlung bzw. den Gesamtbestand an Bäumen zu erhalten. Bei Abgang ist der Ersatz durch Baumarten aus der Pflanzliste an anderer Stelle auf dem Grundstück möglich, sodass das Ortsbild gewahrt wird. Die Begutachtung des Zustands sowie die Festsetzung einzelner Bäume war weder die Aufgabe bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes noch dessen Zielstellung.

Die Fällung von Bäumen richtet sich in der Regel nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde. Nachpflanzungen erfolgen nach den Regelungen des Bebauungsplanes, der in der Pflanzliste mehrere Baumarten zulässt. Damit kann ein allmählicher Ersatz der Kiefern durch andere Baumarten erfolgen. Eine Änderung der Baumschutzsatzung ist vorgesehen. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Unterlagen dazu sind im Internet einsehbar.

Die Standsicherheit der Bäume wird nicht nur bedingt durch ihr Alter, sondern auch durch die Schaffung von Lücken im Baumbestand durch Herausnahme von Bäumen, wodurch neue Angriffsflächen für Wind entstehen.

Die vollständige Fällung der Bäume auf einzelnen Grundstücken ist mit einer Waldumwandlung möglich. Diese richtet sich nach dem Landeswaldgesetz, das als Landesgesetz über dem Satzungsrecht der Gemeinde und damit über dem Bebauungsplan und der Baumschutzsatzung steht. Sofern ein Grundstück von der Forstbehörde als Wald eingestuft wurde, bedarf es zur Umnutzung einer Waldumwandlungsgenehmigung. Diese gilt generell für das gesamte Flurstück; eine Beschränkung auf Teilflächen ist nicht möglich. Damit dürfen dort alle Bäume gefällt werden. Erst nach der Umnutzung gelten die Baumschutzsatzung und der Bebauungsplan für das Grundstück. Die Gemeinde hat daher die Anrechnung des Altbaumbestandes auf die Mindestbaumanzahl aufgenommen, um einen Anreiz für Eigentümer zu schaffen, wenigstens diese Anzahl Bäume stehen zu lassen und damit teure Neuanpflanzungen zu vermeiden. Wo dies nicht erfolgt ist, wird die Gemeinde zu gegebener Zeit die Erfüllung der Pflanzverpflichtungen aus dem Bebauungsplan überprüfen.

Insofern die Regelungen nicht eingehalten werden, kommt es in der Regel zu Bußgeldbescheiden und rechtlichen Verfahren. Aus personellen Gründen sind Kontrollen jedoch nicht in allen Fällen möglich. Nicht zuletzt aufgrund der vielen Probleme mit der Trockenheit konnten die Kontrollen bisher nicht abgearbeitet werden.

Am Langen Berg sind der größte Teil der kommunalen Flächen Wegeflächen. Bei den parzellierten Waldflächen handelt es sich hingegen um Privatgrundstücke. Für die kommunalen Flächen am Langen Berg ist die Gemeinde zuständig. Pflanzungen an diesen Standorten werden in der Regel im Rahmen von Waldumwandlungen für gemeindliche Bauvorhaben nach Abstimmung mit der Forstbehörde durchgeführt. Ersatzflächen für Pflanzungen durch Privateigentümer kann die Gemeinde nicht zur Verfügung stellen, da sie kaum über solche Flächen verfügt.

Die Mindestbegrünung ist im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung 7.1 mit einem hochstämmigen, gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Baum je 150 m² angefangener Grundstücksfläche festgesetzt. In der Begründung wird darauf verwiesen, dass diese Pflanzungen gleichzeitig dem Ersatz nach der Baumschutzsatzung dienen, indem die nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Bäume für die Mindestbegrünung anrechenbar sind (S. 137). In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Auflistung von Bäumen aufgeführt, die den Waldcharakter wahren. Diese Auflistung kann jedoch nur eine Empfehlung darstellen, so dass auch die Möglichkeit der Pflanzung von Obstbäumen besteht. Für Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung werden im Rahmen der Fällgenehmigung jedoch Art und Größe der Ersatzpflanzungen bestimmt. Die Art der Bäume wird dabei nach der Liste geeigneter einheimischer Baumarten in der Anlage zur Baumschutzsatzung festgelegt, die keine Obstbäume enthält. Insofern sind Obstbäume, die die Vorgaben der textlichen Festsetzung 7.1 erfüllen, zwar

zur Mindestbegrünung im Plangebiet zulässig, aber nicht als Ersatzpflanzung nach der Baumschutzsatzung anrechenbar.

Empfehlung:

Es wird davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der textlichen Festsetzung 7.2 eine ausreichende Befestigung auch in Hanglagen erreicht werden kann.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass Treppen nicht von der textlichen Festsetzung 7.2 erfasst sind und für die Materialwahl bei ihrer Ausführung keine bauleitplanerischen Beschränkungen bestehen. Diesbezüglich sollte in Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde erörtert werden, ob Treppen ggf. explizit aus der textlichen Festsetzung 7.2 ausgenommen werden sollten.

Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz wurden unterschiedliche Hinweise und Anregungen gegeben:

- **Tempo 30-Zone**

Ein Bürger schlug vor, das gesamte Wohngebiet als Tempo 30-Zone auszuweisen.

- **Pumpenhaus am Wasserwerk**

Ein Bürger schlug die Kapselung der Pumpstation als Schutz gegen Lärm vor.

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung erfolgt, auf deren Grundlage Lärmpegelbereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt wurden. Die Gemeinde kann Maßnahmen zum Lärmschutz wie die Wahl von Fahrbahnbelägen oder die Einrichtung einer Tempo 30-Zone erwägen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Das Wasserwerk wurde ca. 2016/2017 durch den KMS (Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden) umgebaut und saniert. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurden auch immissionschutzrechtliche Belange geprüft. Auch im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan RA 26 gab es keine Hinweise von Bürgern oder Behörden auf evtl. erforderliche Schallschutzuntersuchungen für Anlagen des Wasserwerks. Daher ist davon auszugehen, dass durch die Anlagen des Wasserwerkes keine Überschreitungen von Lärmgrenzwerten erfolgt. Konkrete Anfragen oder Hinweise können an den KMS als Betreiber bzw. den Landkreis als Genehmigungsbehörde gerichtet werden.

Empfehlung:

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Änderungen erforderlich.

Sonstige Anregungen

In den Dialogveranstaltungen wurden die folgenden sonstigen Hinweise und Anregungen gegeben:

- **Keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans**

Fünf Bürger gaben an, dass sie den Bebauungsplan in der bestehenden Form befürworten und keine wesentlichen Änderungen wünschen.

Einer von ihnen führte aus, dass das „Wohnen unter Bäumen“ im Gebiet erhalten bleiben solle. Insofern hoffe er, dass es keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes geben wird.

Ein weiterer Bürger gab an, dass er den Bebauungsplan begrüße, da er nicht möchte, dass im Gebiet eine Bebauung wie in Lichtenrade oder Neukölln entsteht.

Ein Bürger gab an, dass aus seiner Sicht kein Änderungsbedarf bestünde. Der Bebauungsplan sei gut und geeignet, die Bebauung so zu regeln, dass keine übermäßige Bebauung erfolgt.

Ein Bürger befürchtete durch das Änderungsverfahren eine Aufweichung des Bebauungsplanes zugunsten von gewinnsüchtigen Investoren. Zwar verstehe er, wenn jemand für seine Kinder noch ein Haus bauen wolle. Dies sei gegebenenfalls auch mit kleineren Häusern machbar. Eine Bebauung mit sechs Wohneinheiten auf einem Grundstück sei jedoch nicht sinnvoll. Dadurch würde die Straße zugeparkt, die Bäume gefällt, und die anderen Anwohner hätten darunter zu leiden.

Ein Bürger erklärte, dass er überrascht sei, wie viel Arbeit und Überlegungen in dem Bebauungsplan stecken. Er befürworte den Bebauungsplan, auch wenn es einzelne Problempunkte gebe.

- **Beteiligung der Eigentümer**

Ein Bürger bemängelte, dass Festsetzungen über die Köpfe der Eigentümer hinweg getroffen worden seien.

Es wurde gefragt, warum eine solche Dialogveranstaltung nicht schon vor vier Jahren stattgefunden habe.

Ein Bürger kritisierte, dass er nach seinen Einwendungen zum Bebauungsplan RA 26 nie einen persönlichen Antwortbrief erhalten habe.

- **Fehlen von Nebenanlagen in der Planzeichnung**

Mehrere Bürger merkten an, dass ihre Nebenanlagen nicht in der Planzeichnung berücksichtigt sind. Ein Bürger forderte, dass sämtliche Bauwerke auf seinem Grundstück in der Planzeichnung erfasst werden und unter Bestandsschutz fallen sollten.

- **Einfriedungen**

Ein Bürger gibt an, mit Vorschriften zur Umzäunung wie bspw. Sockelmindesthöhen von 50 cm oder Verbot von Mauern zur Einfriedung nicht einverstanden zu sein und dagegen zu widersprechen.

- **Bestandsschutz**

Mehrere Bürger erkundigen sich nach dem Bestandsschutz für Gebäude, und wie lange dieser gelte.

- **Einfügungsgebot nach § 34 BauGB**

Ein Bürger beanstandete die Aussage, dass ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB nur so gebaut werden dürfe wie in der Umgebung üblich. Dass dies nicht der Fall sei, zeige die Bebauung im Cimberring, wo neben Einfamilienhäusern auf einem Grundstück zwei Gebäude mit insgesamt sechs Wohnungen errichtet wurden. Da die acht Stellplätze auf dem Grundstück nicht ausreichten, würde die Straße so zugeparkt, dass kaum Platz bleibe und eine Feuerwehrdurchfahrt nicht mehr möglich sei.

- **Wertminderung und Enteignung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden von mehreren Bürgern als Enteignung angesehen. Ein weiterer Bürger erwartet ökonomische Härtefälle infolge allgemeiner Wertminderung der Grundstücke und einem erschwerten Wiederverkauf.

- **Petition und Klageverfahren gegen den Bebauungsplan RA 26**

Zwei Bürger bekräftigen, dass sie sich der Petition zum „Bebauungsplan RA 26 Zülowniederung/Langer Berg“ anschließen und das dazugehörige Klageverfahren unterstützen.

Ein Bürger fragt, ob das Planungsbüro gut versichert sei, wenn der Plan vor Gericht annulliert würde.

Abwägung:

Es wird deutlich, dass seitens der Bürger sowohl Unterstützung als auch Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten bereits die formalen Beteiligungen der Öffentlichkeit, die damals jedoch kaum genutzt wurden. Im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf, auf der Internetseite der Gemeinde sowie im Allgemeinen Anzeiger, der an alle Haushalte in der Gemeinde geht, war jeweils rechtzeitig über die Termine und Fristen informiert worden. Da sich trotzdem viele Anwohner nicht informierten und der Anzeiger nicht immer richtig verteilt wurde, sollen künftig bei Anwohnerversammlungen auch zusätzliche Postwurfsendungen an die Anwohner erfolgen.

Die Einwendungen sind anonymisiert und nach den Inhalten erfasst worden. Zur Erfüllung der Informationspflicht nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach dem Satzungsbeschluss eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses durch Zusendung des jeweiligen Auszuges aus der Abwägungstabelle an die Einwender. Da mehr als 50 Einwender Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben hatten, hätte die Mitteilung durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Abwägungsergebnis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 ersetzt werden können. Persönliche Antwortbriefe an die Einwender sind nicht vorgesehen und nicht realisierbar.

Zum Ende des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Vielzahl von Einwänden vorgebracht, in denen auf falsche Baugrenzen, fehlende Gebäudedarstellungen und negative Auswirkungen verwiesen wurde. Der Satzungsbeschluss wurde gefasst, da die Einwände entweder unbeachtlich waren oder abgewogen werden konnten. Eine nochmalige Überprüfung erfolgte im Rahmen der Dialogveranstaltungen.

Bestandsschutz genießen alle Gebäude, die zum Zeitpunkt der Errichtung genehmigt oder zulässig waren. Erst bei Durchführung baugenehmigungspflichtiger Maßnahmen an diesen Gebäuden endet der Bestandsschutz und es ist nach den aktuellen Bauvorschriften und dem Bebauungsplan zu verfahren.

Bei der Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB hat der Landkreis einen Spielraum ermöglicht, der in den letzten Jahren zugunsten größerer Bebauung verschoben wurde. Der Landkreis kann das

Einvernehmen der Gemeinde ersetzen. Einer der Auslöser für die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war das Ziel der Gemeinde, wirksam Einfluss auf Art und Maß der Bebauung zu nehmen.

Enteignungen sind im BauGB klar definiert und unterliegen hohen Hürden. Enteignungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan RA 26 finden nicht statt. Auch ohne den Bebauungsplan wären die Baugrundstücke im Geltungsbereich nur eingeschränkt überbaubar und die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Der Bebauungsplan regelt mit seinen Festsetzungen die Bebauungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken und die Durchgrünung des Plangebietes.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Das Planungsbüro, welches treuhänderisch für die Gemeinde arbeitet, setzt deren Vorgaben und Vorstellungen um. Anfallende Kosten für die Planerstellung, insbesondere auch die Durchführung zusätzlicher Veranstaltungen und Gerichtskosten trägt die Gemeinde. Die Gemeinde nimmt das laufende Klageverfahren ernst und nimmt daher eine nochmalige Prüfung vor.

Empfehlung:

Auf Grundlage der sonstigen Anregungen werden keine Änderungen empfohlen.

3. Zusammenfassung der Empfehlungen

Aus den zahlreichen Anregungen, Einwendungen und Hinweisen aus den Dialogveranstaltungen wurden Empfehlungen zur Änderung der Festsetzungen abgeleitet, die verschiedene Inhalte des Bebauungsplans RA 26 betreffen. Diese werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst.

Kategorie	Festsetzung Bebauungsplan	Empfehlung
Art der baulichen Nutzung		Keine Änderungen.
Maß der baulichen Nutzung (z. B. GRZ)	GRZ 0,2 GRZ II 0,3 Maximal 2 Vollgeschosse	Beibehaltung der GRZ 0,2 (ggf. Überprüfung einzelner Anregungen aus der Öffentlichkeit, bei denen der Bestand eine GRZ von 0,2 überschreitet und Eröffnung von diesbezüglichen Ausnahmen im Bebauungsplan). Erhöhung der GRZ II (Orientierungswerte 0,35 bis 0,4). Beibehaltung der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse. Prüfung der Möglichkeit zur Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf maximal drei bei Grundstücken mit besonderer Hanglage. Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde bezüglich Anrechnung von Geschossen bei Split-Level-Bauweise.
Mindestgröße für Baugrundstücke	Mindestgröße für Baugrundstücke: 750 m ²	Beibehaltung der Mindestgröße für Baugrundstücke von 750 m ² (mit Ausnahme von bereits bestehenden kleineren Grundstücken).
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (z. B. Baugrenzen und Gebäudelänge)	Grundstücksbezogene Festsetzung der Baugrenzen	Beibehaltung der festgesetzten Baugrenzen und Überprüfung der städtebaulichen Begründung der Einzelfälle, in denen Baugrenzen im Abstand von mehr als 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt wurden.

Kategorie	Festsetzung Bebauungsplan	Empfehlung
		<p><u>Alternative Empfehlung:</u> Führung der Baugrenzen auf allen Baugrundstücken im Abstand von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Überprüfung, inwiefern in der Begründung verdeutlicht werden kann, dass die Baugrenzen durch Nebenanlagen überschritten werden dürfen.</p>
Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche)		Keine Änderungen.
Grünfestsetzungen (z. B. Baumpflanzungen)	Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	Erörterung in Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde, ob Treppen ggf. explizit aus der textlichen Festsetzung 7.2 ausgenommen werden sollten.
Immissionsschutz		Keine Änderungen.
Sonstige Anregungen		Keine Änderungen.

Die Änderungsempfehlungen beziehen sich auf Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 26. Daher wird empfohlen, diesen Geltungsbereich für die 1. Änderung beizubehalten.

Um finanzielle Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu minimieren wurde die Art des Verfahrens geprüft, ob ggf. ein Verfahren nach § 13a BauGB für die Änderung möglich sei. Die Größe der aus der zulässigen GRZ resultierenden Grundflächen unter Berücksichtigung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes RA 26 übersteigt jedoch die Maximalwerte für eine Zulässigkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Abschließend wird empfohlen, die Abwägung der Stellungnahmen aus den Dialogveranstaltungen sowie die Ergebnisse daraus der Politik und der Öffentlichkeit vorzustellen.

Anlagen:

1. Einladung zur Anwohnerversammlung (Beispiel)
2. Präsentation einer Veranstaltung (Beispiel)
3. Tischvorlage (Beispiel)
4. Protokolle zu den Dialogveranstaltungen
5. Übersichtsplan zur Verortung von Anregungen aus den Dialogveranstaltungen