

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan GM 20-1 „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg (Süd)“

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 28.07.2016 die Billigung des Bebauungsplanentwurfes GM 20-1 „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg (Süd)“ (ehem. „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg / Fiege“) mit Stand 20.07.2015 und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen (BV/2016/399) beschlossen.

Das ca. 28,5 ha große Plangebiet umfasst Ackerflächen hinter den Gewerbegebieten am Spitzberg und am Birkenweg, die im Norden durch den Wald am Spitzberg und im Osten durch einen Graben begrenzt werden. Im Süden grenzen ein Gewerbegrundstück und Ackerflächen an. Weiter schließt der Geltungsbereich nördlich dieser Flächen ein Teilstück der Klein Kienitzer Straße und eine Planstraße über derzeitige Ackerflächen zur Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ein. Von der Planung betroffen sind folgende Flurstücke:

Groß Machnow, Flur 2, Flurstücke 50, 54 und jeweils teilweise die Flurstücke 15, 16, 23/3, 55, 58, 60, 62, 117 und 153 sowie Klein Kienitz, Flur 1, jeweils teilweise die Flurstücke 388, 389, 390, 452, 497 und 503.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Karte dargestellt.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes geschaffen werden, das den Branchenschwerpunkt Logistik sichert und die Ansiedlung und Erweiterung von kleinen und mittleren Betrieben ermöglicht.

Umweltprüfung

- Die Umweltbelange wurden für den Geltungsbereich geprüft und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dargelegt.
- Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans, der Einordnung des Plangebiets und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich.

Folgende Planunterlagen liegen zur Einsichtnahme bereit:

- Planzeichnung
- Begründung mit Umweltbericht

Folgende umweltrelevante Informationen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern liegen zur Einsichtnahme vor:

1. der Umweltbericht mit Informationen zu:

Schutzgüter Boden, Wasser und Klima: Ausmaß der Versiegelung und möglichen Erosion, Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und von 2 Kleingewässern im Plangebiet, Maßnahmen zum kleinklimatisch wirksamen Frisch- und Kaltluftaustausch, Bilanzierung zu Eingriff und Ausgleich der Versiegelung

Schutzgut Pflanzen und Biotop: Vermeidung von größeren Waldverlusten und Ersatzaufforstung, Erhalt von Biotopen, Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen, Minimierung des Eingriffes in die Allee der Klein Kienitzer Straße, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Schutzgut Tiere: Auswirkungen der Planung auf und Schutzmaßnahmen für Brutvögel (Buchfink, Dorngrasmücke, Feldlerche, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer, Grauammer, Kohlmeise, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Pirol), nordische Gänse und Kraniche, Amphibien (Moorfrosch, Teichfrosch und Knoblauchkröte), Zauneidechsen und Fledermäuse.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild, Minimierung durch Festsetzung von Gebäudeoberkanten, Eingrünungen und Vorgaben für Werbeflächen

Schutzgut Mensch: Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe und Schallkontingentierung, Einfluss auf die Erholungsfunktion

Schutzgut Kultur: Beachtung von Bodendenkmalen

Waldrechtliche Belange: Eingriffsminimierung, Bereitstellung von Kompensationsflächen

Belange des Alleenschutzes: Minimierung und Ausgleich des Eingriffs in die Allee

Belange des Landschaftsschutzes: minimaler Eingriff in das LSG „Notte-Niederung“, keine Beeinträchtigung des Schutzzweckes

2. folgende gutachterliche Informationen zu umweltrelevanten Aspekten:

Lärmbelastung: Schalltechnische Untersuchung. Lärmimmissionsprognose / Lärmkontingentierung für den B-Plan GM 20-1, Stand Januar 2016, Dipl. Ing. Gerd-Dieter Dox

Artenschutz: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Entwicklung gewerblicher Erweiterungsflächen in Groß Machnow vom August 2013 mit Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf Amphibien, Vögel und Fledermäuse, Dr. Szamatolski + Partner,

Verkehr: Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung Gewerbegebietserweiterung „Theresenhof“ in Rangsdorf vom Januar 2014, PST GmbH
Verkehrsplanerischer Beitrag vom 20.06.2016, FGS

Boden /Wasser Klima: Geländemodell mit Profilmassenberechnung (07.09.2015)
Baugrundgutachten vom 31.05.2014, Baugrund-Ingenieurbüro Dölling
Regenwasserkonzept vom April 2015, PST GmbH

Grünordnungsplan Entwurf vom 23.11.2015, Dr. Szamatolski + Partner

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichskonzeption für externe Ausgleichsmaßnahmen vom 07.10.2015 mit Maßnahmenplan vom 18.07.2016, Dr. Szamatolski + Partner

Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Gutsparkes Groß Machnow, Konzept vom 29.04.2016 mit Bestandsplan und Maßnahmenplan vom 15.02.2016, Dr. Szamatolski + Partner

3. Folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu umweltrelevanten Themen:

Schutzgut	Urheber	Thematischer Bezug:
Mensch	Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz	Schalltechnische Untersuchung und Geräuschkontingentierung, Eingriffsregelung und Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“, Hinweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht,
Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild	Landkreis Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde	Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“, Hinweise und Vorgaben zum Artenschutz (Amphibien Moorfrosch und Knoblauchkröte, Zauneidechsen), Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen, Hinweise zum Alleenschutz und zum Umfang der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, Hinweis auf das Naturdenkmal Maulbeerbäume
Pflanzen/Wald	Untere Forstbehörde	Minimierung des Eingriffs in die Waldflächen
Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung, Versiegelung offener Flächen, Verkehrsbelastung, Luftgüter, Artenschutzmaßnahmen, Orts- und Landschaftsbild, Erhalt von Äsungsflächen von Gänsen und Kranichen
Wasser	Zweckverband Komplexsanieierung mittlerer Süden, Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“	Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und Löschwasserversorgung, Forderung Entwässerungskonzept
Denkmale	Landkreis Teltow-Fläming, Denkmalschutzbehörde, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	Hinweise auf Bodendenkmale und ihre Sicherung

4. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit zu folgenden umweltrelevanten Themen:

- Verstärkte Belastung der Gemeinde durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Emissionen von Lärm und Schadstoffen)
- Eingriffe in Natur und Landschaft durch die verschiedenen geprüften Erschließungsvarianten sowie die gewerbliche Nutzung
- Beeinträchtigung der Fauna durch Planung und Lichtimmissionen

Hinweis:

Die Erschließung des Plangebiets war in mehreren Varianten untersucht und im Rahmen einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im August/September 2014 vorgelegt worden. Im Ergebnis beschloss die Gemeinde unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, die Erschließung über einen neuen Verkehrsknoten an der Klein Kienitzer Straße und Neubau einer Erschließungsstraße, weiterzuverfolgen. Dadurch erübrigen sich einige Punkte der vorliegenden Stellungnahmen, die sich auf Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ beziehen, die für die gewählte Variante nicht erforderlich sind.

Die öffentliche Auslegung der oben genannten Planunterlagen erfolgt in der Zeit
vom 22. August 2016 bis einschließlich 22. September 2016

bei der **Gemeinde Rangsdorf - Bauamt**
Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf
Raum 2.02 (2.Etage)

während der nachfolgend angegebenen Dienststunden:

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr.

Die Planunterlagen sind während der Auslegungsfrist auch im Internet unter www.rangsdorf.de / Aktuelle Nachrichten / Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren GM 20-1 „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg / Süd“ einzusehen.

Gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden folgende Hinweise gegeben:

Während der Auslegungsfrist können von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden der Verwaltung zur Niederschrift Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Diese sind in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber geltend gemacht hätten werden können.

Rangsdorf, den 29.07.2016



Rocher

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GM 20-1 „Theresenhof / Spitzberg (Süd)“

