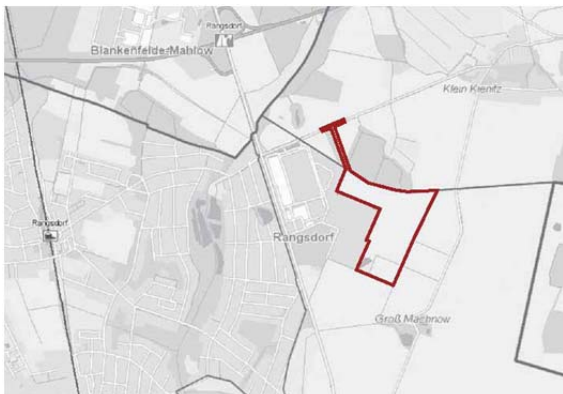


**Gemeinde Rangsdorf
Ortsteil Groß Machnow**



Begründung

gem. § 2a BauGB

TEIL A

**Bebauungsplan GM 20 - 1
„Theresenhof/Spitzberg (Süd)“**

- Beteiligungen -
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2
BauGB

20.07.2016

Das vorliegende Dokument bildet den ersten von zwei Teilen (Teil A). Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt in einem separaten Dokument (Teil B) vor.

Aufgestellt im Auftrag:
Schierstädt'sche Erben GmbH & Co. Kairos KG

Verfasser:
Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung
Alt-Moabit 73
10555 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS (TEIL A)

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
1.2	Plangebiet.....	7
1.3	Bestand.....	8
1.3.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	8
1.3.2	Eigentums- und Pachtverhältnisse	8
1.3.3	Erschließung und Verkehr	9
1.3.4	Technische Infrastruktur	10
1.3.5	Denkmalschutz	10
1.3.6	Natur- und Landschaftshaushalt.....	11
1.4	Planerische Ausgangssituation	11
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	11
1.4.2	Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B).....	11
1.4.3	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).....	12
1.4.4	Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI (GSK FU BBI).....	13
1.4.5	Landschaftsplan Rangsdorf.....	13
1.4.6	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf.....	13
1.4.7	Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG)	14
1.4.8	Angrenzende Bebauungspläne	14
1.4.9	Sonstige Satzungen der Gemeinde	15
1.5	Planungskonzepte/ Fachgutachten	16
1.6	Entwicklung der Planungsüberlegungen/ Nutzungskonzept	16
1.6.1	Verkehrskonzeption	18
1.6.2	Artenschutz.....	20
1.6.3	Immissionsschutz	23
1.6.4	Ortsbildanalyse	24
1.6.5	Baugrund und wesentliche Bodenbeschaffenheiten	25
1.6.6	Geländemodellierung	25
1.6.7	Entwässerungskonzept	27
2.	UMWELTBERICHT	29
3.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	32
3.1	Intention des Plans / generelle Planungsziele.....	32
3.2	Städtebauliches Konzept.....	32
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	32
3.4	Grünordnungskonzept	32
3.5	Geländemodellierung	32
3.6	Flächenbilanz.....	33
3.7	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	34
3.7.1	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	34
3.7.2	Gliederung des Plangebietes	34
3.7.3	Art der baulichen Nutzung	35
3.7.4	Maß der baulichen Nutzung	38
3.7.5	Bauweise. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Stellung von Gebäuden	39
3.7.6	Verkehrs- und Versorgungsflächen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	41
3.7.7	Grünordnerische Festsetzungen	43
3.7.8	Gestalterische Festsetzungen	49
3.7.9	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	50
3.7.10	Hinweise ohne Normencharakter	50
3.7.11	Waldumwandlung	54
3.7.12	Befreiung vom Alleenschutz.....	56
3.7.13	Vereinbarkeit Landschaftsschutzgebietsverordnung	58

4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE GEMEINDE.....	60
4.1	Soziale Auswirkungen	60
4.2	Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde.....	60
4.3	Verkehrliche Auswirkungen	60
4.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	61
5.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	61
6.	VERFAHREN.....	62
6.1	Aufstellungsbeschluss GM20-1	64
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB.....	64
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	65
6.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu weiteren Erschließungsvarianten	71
6.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden zu weiteren Erschließungsvarianten.....	73
6.6	Resümee der frühzeitigen Beteiligung zu weiteren Erschließungsvarianten	75
7.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	76

INHALTSVERZEICHNIS DES UMWELTBERICHTES (TEIL B)

1 EINLEITUNG

- 1.1 Inhalte und wesentliche Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Schutzgut Boden
- 2.2 Schutzgut Wasser
- 2.3 Schutzgut Klima und Luft
- 2.4 Schutzgut Arten und Biotop
- 2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- 2.6 Schutzgut Mensch
- 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 2.9 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

4 WALDRECHTLICHE BELANGE

5 BELANGE DES ALLENSCHUTZES NACH § 17 BBGNATSCHAG

6 BELANGE DES LANDSCHAFTSSCHUTZES (LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET NOTTE-NIEDERUNG)

7 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN GUTSPARK GROß MACHNOW

9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

- 9.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 9.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- 9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Anlagen

- Bestandskarte Pflanzen und Tiere (Biotop und Arten) M 1:2.500
- Grünordnungsplan M 1:2.000
- Lageplan zum Grünordnungsplan M 1:1.000
- Plan Waldersatzanpflanzung M 1:1.000

A Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (B) der Begründung.

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Rangsdorf ist Branchenschwerpunkt für Logistik des Landes Brandenburg. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes, um im Gemeindegebiet Gewerbeflächen für Logistikunternehmen in Autobahnnähe und im Umfeld des Flughafens BER anbieten zu können, die sowohl für Neuansiedlungen als auch für Erweiterungen bestehender Unternehmen zur Verfügung stehen. Die Gewerbeflächen im Plangebiet sollen vorrangig der Entwicklung von Logistikbetrieben sowie produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten sein. In der benötigten Größenordnung stehen in Rangsdorf keine planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Gemeinde verfügt über keine alternativen Flächen im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das geplante Gewerbegebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde plant nördlich und östlich des Gewerbegebietes „Theresehof“ eine neue Gewerbefläche zu entwickeln. Es handelt sich um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Theresehof aus den 1990er Jahren. Es soll ein eigenständiges Betriebsgelände für Unternehmen der Logistikbranche entstehen und vorgelagert Flächen für kleinere mittelständische Gewerbebetriebe angeboten werden. Der Bebauungsplan soll als Angebotsplan die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen flexibel halten, um die Zukunftsfähigkeit der Gewerbeflächen zu sichern. Für die beabsichtigte Gewerbeflächenentwicklung hat die Gemeinde Rangsdorf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM 20-1 für eine Gesamtfläche von ca. 28 ha beschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich,

- um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines im Außenbereich befindlichen Gewerbegebietes planungsrechtlich zu sichern,
- zur Erhaltung, Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung des Branchenschwerpunktes Logistik sowie zur Sicherung von Erweiterungsflächen ansässiger Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet,
- zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur verbindlichen Regelung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen,
- zur Regelung der verträglichen Bebaubarkeit der Flächen mit einem hohen Maß an planerischer Zurückhaltung,
- zur Reduzierung des Konfliktpotenzials durch die Festsetzung verbindlicher Emissionskontingente. Dazu werden die potenziellen Konflikte zwischen dem Wohnen in den Ortslagen und den Schallauswirkungen aus dem Gewerbegebiet geregelt,
- zur optimalen Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden und zusätzlichen Verkehre,

- zur Klärung möglicher planungsrechtlicher Konflikte der Geländemodellierung und Entwässerung,
- zur Verbesserung der Umweltsituation und Ortsbilderhaltung durch grünordnerische Maßnahmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umweltverträglichkeit gesichert werden.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet ist umgrenzt von folgenden Nutzungen:

- Im **südwestlichen Randbereich** durch die bestehende Gewerbeansiedlungen hinter dem „Südring-Center“ und der Firma Fiege im Ortsteil Groß Machnow. Das „Südring-Center“ ist ein Standort großflächigen Einzelhandels mit einer Ansiedlung unterschiedlicher Fachmärkte, kleinteiligen Gewerbebetrieben und einer Tankstelle. Das daran angrenzende Gewerbegebiet „Theresenhof“ ist Ende der 1990er Jahre auf der Fläche einer ehemaligen Geflügelmastanlage entstanden und beherbergt Logistikbetriebe wie z.B. die Firma Fiege und einen Blumen-Großhändler. Diese Flächen sind mit großzügigen Hallen bebaut, die den Logistikbetrieb zur Landschaft hin abschirmen. In den Randbereichen weisen die Flächen kleine Grünbereiche auf. Für die Gewerbeansiedlung existiert kein rechtskräftiger B-Plan. Das Betriebsgelände der Firma Fiege liegt auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von 47 m ü. NHN. Mit maximal 13 m hohen Gebäuden ergibt das eine Gesamthöhe von ca. 60 m ü. NHN. Das Betriebsgelände des Blumengroßhandels liegt auf durchschnittlich 45 m ü. NHN und hat eine max. Gebäudehöhe von 14,40 m. Die Oberkante liegt ebenfalls bei ca. 60 m ü. NHN. Die realisierte Baumassenzahl (BMZ) liegt bei 5,0.
- Westlich des Geltungsbereichs grenzt ein Teil des vorhandenen, rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes GM-1 „Theresenhof - Groß Machnow Handels- und Gewerbestättengebiet“ mit mittelständischen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben an. Teilweise sind in den Gebäuden Betriebs- und/ oder Werkswohnungen angesiedelt. Zum Gewerbegebiet gehören auch großflächiger Einzelhandel wie das „Südringcenter“ mit Baumarkt und Discounteransiedlungen (Aldi) sowie Tankstellen. In diesem Bereich wurde eine BMZ von 2,3 - 3,9 mit einer Gebäudehöhe von max. 13m realisiert.
- Das Plangebiet wird **im Norden** vom Spitzberg (höchster Punkt ca. 60 m ü. NHN) mit Waldbestand begrenzt. Ausläufer des Spitzbergs liegen im Geltungsbereich, was zu den großen Höhenunterschieden im Plangebiet führt (höchster Punkt im Plangebiet 56m über NHN, niedrigster Punkt 38,50m über NHN).
Das Plangebiet geht außerdem mit der Erschließungsstraße am Spitzberg vorbei Richtung Norden bis an die Klein Kienitzer Straße über bewirtschaftete Ackerflächen.
- **Im Osten und Süden** grenzt der Geltungsbereich an bewirtschaftetes Ackerland an. Die Nutzung der angrenzenden Ackerflächen soll erhalten bleiben. Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Eingriff der Gewerbegebietserweiterung auf diesen Ackerflächen integrierend umgesetzt und somit bleibt die zukünftige Nutzung als Ackerfläche erhalten. Die nördliche, südliche und die östliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Notte-

Niederung“. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der dann zum Klein Kienitzer Weg abknickt.

Das Plangebiet umfasst mit ca. 28,5 ha die Flurstücke in Groß Machnow, Flur 2, jeweils teilweise 58, 60, 62 und vollständig 23/3 sowie in der Gemarkung Klein Kienitz das Flurstück 523 und jeweils teilweise die Flurstücke 372, 373, 374, 375 der Flur 1 der sowie teilweise die Straßenflurstücke 4, 389 und 390 der Flur 1 (zur Erschließung über die Klein Kienitzer Straße).

Der Geltungsbereich umfasst damit auch eine Teilfläche der GGF II-Fläche, auf der zur Sicherung der Erschließung des Gewerbegebietes eine öffentliche Straße mit Anschluss an die Klein Kienitzer Straße und ein Wendehammer im Gewerbegebiet angelegt werden soll. Die Straßenverkehrsfläche der Klein Kienitzer Straße wird an der Anschlussstelle der neuen Erschließungsstraße in den Geltungsbereich einbezogen, da sie für die Erreichbarkeit der Gewerbeflächen im Bereich des Geltungsbereiches umgebaut werden muss. Der Radweg entlang der Klein Kienitzer Straße wird nicht verändert, er bleibt erhalten. Die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) wird auch die zukünftige Gewerbegebietsfläche GGF II erschließen können. Dazu muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der eine Neuordnung und Erschließung der an die Erschließungsstraße angrenzenden Flurstücke regelt.

Die herzustellende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird nach Fertigstellung von der Gemeinde übernommen.

Das Plangebiet geht in den Landschaftsraum über. Die Ortslage Klein Kienitz liegt ca. 800m entfernt in Richtung Nordost, die Ortslage Groß Machnow in Richtung Süden ebenfalls in einer Entfernung von ca. 800m. Die Ortslage Rangsdorf beginnt in Richtung Westen 400m vom Plangebiet entfernt, wobei die Wohnbebauung in diesem Bereich durch eine Schallschutzwand an der B96 vor Verkehrslärm geschützt wird.

1.3 Bestand

1.3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden weitestgehend als verpachtete landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und sind unbebaut. Im südlichen Randbereich befindet sich eine verwilderte Feuchtbiotopfläche. Ein Wirtschaftsweg für die Landwirtschaftsbetriebe verläuft durch das Plangebiet. Er wird auch als Wanderweg in der Landschaft zwischen Klein Kienitz und Groß Machnow genutzt. Er verläuft am südlichen Geltungsbereich entlang des Feuchtbiotops über die Ackerfläche zum Vierrutengraben und schließt an einen Feldweg nach Klein Kienitz an.

1.3.2 Eigentums- und Pachtverhältnisse

Alle gewerblich zu entwickelnden Flächen gehören einem Eigentümer/ einer Eigentümergemeinschaft. Die Hauptflächen zur Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehören ebenfalls diesem Eigentümer, bis auf ein Grundstück der Gemeinde (Flurstück 372) und die Straßenflurstücke, die dem Landkreis Teltow-Fläming gehören. Damit ist die Erschließung der Flächen für die gewerblichen Bauflächen gewährleistet. Das Fremdgrundstück 23/3 ist Biotopfläche und wird im Bebauungsplan als solche gesichert. Da es sich um keine Baufläche handelt, muss keine Erschließung gesichert werden.

Die Klein Kienitzer Straße ist eine Kreisstraße, die Baulast liegt beim Landkreis Teltow-Fläming. Im Zuge der Trägerbeteiligung teilte der Landkreis Teltow-Fläming mit, dass die Klein Kienitzer Straße Teil des Umstufungskonzeptes des Landkreises Teltow-Fläming ist und nach der Umstufung die Gemeinde Rangsdorf Träger der Straßenbaulast wird.

Es wird in einem Städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan, zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, die Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Baufertigstellung durch die Gemeinde vereinbart.

1.3.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt von der Ortslage Rangsdorf aus gesehen hinter dem bestehenden Gewerbegebiet „Theresenhof - Groß Machnow Handels- und Gewerbestättengebiet“ und „Theresenhof“. Es grenzt unmittelbar an den Betriebsstandort der Firma Fiege sowie an andere Gewerbetriebe, die an der Straße Am Spitzberg angeschlossen sind, an.

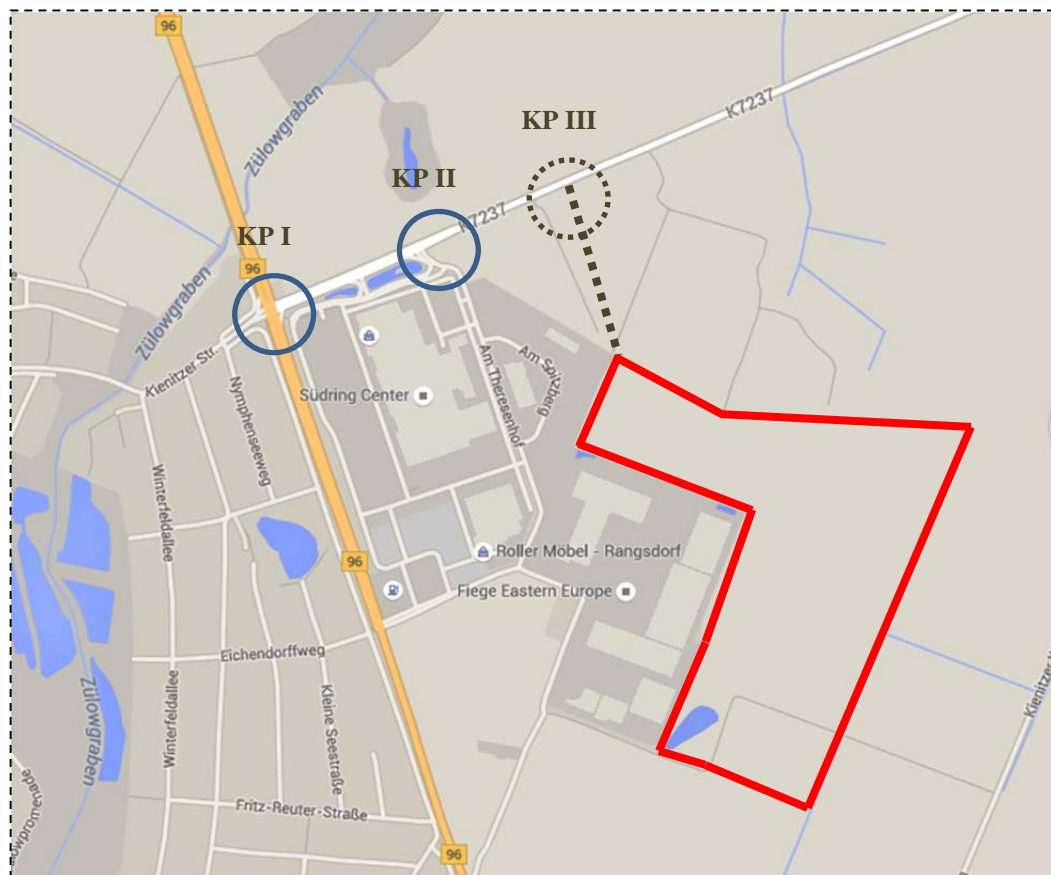
Das geplante Gewerbegebiet ist an keine bestehende Straßenverkehrsfläche angeschlossen. Zur Erschließung des Plangebietes ist daher die Sicherung einer zusätzlichen Verkehrsfläche über eine Ackerfläche (GGF II) mit Anschluss an die Klein Kienitzer Straße und der Einrichtung eines neuen Knotenpunktes (KP III) erforderlich.

Überörtlich ist das Plangebiet über die B 96 (KP I) angebunden. In nördliche Richtung führt die B 96 zur BAB-Anschlussstelle Rangsdorf der A10.

Der nächstgelegene Regionalbahnanschluss befindet sich in der Ortslage Rangsdorf, ca. 2 km entfernt.

Der Flughafen Berlin-Schönefeld, der zum Großflughafen BER ausgebaut wird, liegt ca. 15 km entfernt.

Aufgrund der fehlenden Erschließung des Plangebietes wurden mehrere Verkehrsvarianten untersucht. Die Ergebnisse aller Untersuchungen sind in dem verkehrsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan zusammengefasst und dargestellt.



Übersichtsplan der Knotenpunkte I-III (KP I-III)

1.3.4 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Gemäß einer Vorabfrage bei den entsprechenden Versorgungsträgern (September 2015) wurde ermittelt, dass die Dimensionierung der Versorgungsleitungen in der Klein Kienitzer Straße (Elektrizität, Telekommunikation, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) ausreichende Kapazitäten für die Versorgung der Gewerbeflächen GE 1-3 besitzen. Es ist eine Teilsanierung der Ferngasleitung FGL80 (im Verlauf der Klein Kienitzer Straße) der ONTRAS Gastransport geplant.

Die Ertüchtigung mit Erschließungsflächen und technischer Infrastruktur für das gewerbliche Vorhaben werden vom Eigentümer/ Vorhabenträger in der Ausführungsplanung durchgeführt.

1.3.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind drei registrierte Bodendenkmale bekannt, die im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt sind:

- 130278 Rast- und Werkplatz der Steinzeit, Siedlung der Bronzezeit, der Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit; Gräberfeld der römischen Kaiserzeit
- 130488 Siedlung der Steinzeit, der römischen Kaiserzeit und der Slawenzeit
- 130486 Siedlung der Eisenzeit

Ein weiteres Bodendenkmal 130484 liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans im Bereich des im Verlauf der Klein Kienitzer Straße geplanten Kreisels KP II, ist aber gleichwohl von der Planung betroffen. Die folgenden

Ausführungen gelten auch für dieses Bodendenkmal.

Die Bodendenkmale sind in der Planzeichnung darzustellen und mit dem Hinweis zu versehen, dass für alle Veränderungen von Bodennutzungen eine Erlaubnis der Denkmalbehörden einzuholen ist. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Notwendigkeit einer archäologischen Prospektion hin, um durch planmäßige Untersuchungsschnitte die reale Ausdehnung der Bodendenkmale zu klären und Planungssicherheit zu erlangen. Darüber hinaus sind bei Erdarbeiten unvermutet aufgefundene Bodendenkmale wie Gegenstände, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen unverzüglich den Denkmalbehörden anzuzeigen und mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu bewahren. Fundstücke sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

1.3.6 Natur- und Landschaftshaushalt **siehe hierzu Teil B - Umweltbericht**

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Die Bebauungsplaninhalte stehen den genannten Zielen nicht entgegen.

1.4.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Die Gemeinde Rangsdorf stellt einen bedeutenden Siedlungs-, Arbeitsplatz- und Funktionsschwerpunkt im unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin dar.

Teile des Gemeindegebietes sind gem. Ziel 4.5 Absatz 1 Nr. 2 als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet wird nicht von der landesplanerisch festgelegten Flächenkulisse des Freiraumverbundes gemäß 5.2 LEP B-B überlagert und beeinträchtigt diese nicht.

Gem. Grundsatz 4.1 LEP B-B sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung)

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist durch die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigt und mit seiner Bekanntmachung vom 30.10.2015 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 und 3 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13) in Kraft getreten.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt zu entwickeln.

Der Bebauungsplan GM 20-1 ist an die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

1.4.3 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der LEP FS legt in Ziel 1 die Weiterentwicklung des Flughafens Berlin-Schönefeld zum alleinigen Standort für den nationalen und internationalen Luftverkehr der beiden Länder Berlin und Brandenburg fest. Er enthält die planerische Festlegung zur Sicherung der Flughafenfläche, die Trassen und Korridore der Verkehrsanbindung sowie die Planungszonen für die Siedlungs- und Bauhöhenbeschränkung. Das Bebauungsplangebiet ist von diesen Festlegungen nicht betroffen.

Im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld und auf Grund seines Ausbaus besteht infolge der von der Flughafenentwicklung ausgehenden Wachstumsdynamik ein besonderer Handlungsbedarf für eine abgestimmte Umfeldentwicklung, die sowohl den benachbarten Gemeinden in Brandenburg und Bezirken in Berlin als auch dem Flughafen dient. Die Gemeinde Rangsdorf gehört gem. Grundsatz 10 LEP F-S zum engeren Wirkungsbereich.

Für den gemeindeübergreifenden „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ sind in Brandenburg insbesondere folgende Handlungsgründe und Handlungsziele maßgeblich:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion,
- Ausgleich funktionaler Defizite,
- Ausgleich flughafeninduzierter Belastungen,
- Konzentration der Siedlungsentwicklung,
- Ökologisch wirksame Aufwertung der Landschaft,
- Gewerbeflächensicherung und –entwicklung und
- Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für die Flughafenerschließung.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den im LEP FS festgelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg bestätigt mit Schreiben vom 22.04.2014, dass die ausgewiesene Gewerbefläche außerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Berlin-Schönefeld liegt und in Hinblick auf § 12 LuftVG im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren keiner Zustimmung durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg bedarf, solange die ortsüblichen Bauhöhen nicht überschritten werden.

1.4.4 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI (GSK FU BBI)

Das GSK FU-BBI stellt eine für den engeren Wirkraum des Flughafens im Konsens entwickelte gemeinsame informelle Konzeption dar. In ihm wurde u.a. eine Flächenkulisse für die Siedlungsentwicklung abgestimmt. Der Bebauungsplanentwurf steht nicht im Widerspruch zu den informellen Darstellungen des GSK FU BBI.

1.4.5 Landschaftsplan Rangsdorf

Der Landschaftsplan Rangsdorf stellt in seiner Entwicklungskarte vom 04.12.2008 die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Gewerbestandort mit Mindestbegrünung und randlicher Eingrünung dar.

Im südlichen und nordöstlichen Bereich werden zudem Bodendenkmale (nachrichtlich) dargestellt. Im nördlich an das Plangebiet anschließenden Wald ist ein Naturdenkmal verzeichnet, das nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises inzwischen aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes als Naturdenkmal aus der Denkmalliste gelöscht wurde.

Südlich, östlich und nordöstlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Die Baumreihen entlang des Grabens östlich des Plangebietes sollen erhalten werden; der Graben selbst soll - soweit noch nicht erfolgt - naturnah gestaltet werden. Die Breite des Pflanzstreifens wird mit 20m empfohlen.

Der Landschaftsplan wurde im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans aktuell fortgeschrieben. Der Landschaftsplan Rangsdorf, 1. Fortschreibung als räumlicher Teilplan für die Teilflächen:

-Seebadallee- Südseite/ Hinterland

-Kienitzer Dorfstraße – Nordseite

-Großmachnow – Mittenwalder Straße – Nordseite

wurde mit Datum vom 04.06.2015 aufgestellt. Die Fortschreibung betrifft aber nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans GM20-1.

1.4.6 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 15.05.2012) der Gemeinde Rangsdorf stellt den Geltungsbereich vollständig als gewerbliche Baufläche dar. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan Beachtung finden. Der nördlich angrenzende Wald ist als Waldfläche und Naturdenkmal dargestellt (Maulbeerallee am Waldrand zum Plangebiet, aber als solches aus der Denkmalliste gestrichen). Die östlich und südlich angrenzenden Freiflächen sind als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind zwei Bodendenkmale für den Bereich des Plangebietes nachrichtlich übernommen worden

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 19.05.2016 der Feststellungsbeschluss gefasst, die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde beantragt. Das Änderungsverfahren berührt nicht Flächen der Gewerbegebietserweiterung Theresenhof.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf, März 2012

1.4.7 Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG)

Das Plangebiet wurde vollständig aus dem Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ ausgegliedert (Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg am 23.01.2012).

Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ an.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs für den Eingriff des Vorhabens werden innerhalb des LSG realisiert. Der Schutz- und Entwicklungsanspruch für das LSG wird gewährleistet. Die Grünmaßnahmen sind mit der UNB abgestimmt.

1.4.8 Angrenzende Bebauungspläne

Der angrenzende festgesetzte Bebauungsplan „Theresenhof - Groß Machnow Handels- und Gewerbebestättengebiet“ legt ein Sondergebiet und vier Gewerbebebietsflächen fest. In der Gewerbebebietsfläche Nr. 3 sind eine maximale Grundflächenzahl von 0,8, maximal zwei Geschosse und eine maximale Baumassenzahl von 3,0 zulässig. In der angrenzenden Gewerbebebietsfläche Nr. 4 sind eine 1500m² große Grundfläche - was in diesem Fall einer GRZ von rund 0,47 entspricht - mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7m und einer maximalen Baumasse von 9.000m³ festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet „Theresenhof“ wurde der Bebauungsplan „Theresenhof/Altes Vorwerk“, der den Bereich der heutigen Firmen Fiege und Bettin betrifft,

aufgestellt, aber wurde nicht rechtswirksam. Der B-Plan liegt im Entwurf vor (Stand vor öffentlicher Auslegung, 1997). Die ansässigen Logistikunternehmen wurden bauordnungsrechtlich genehmigt. Der Bebauungsplan GM 20-1 überplant keine Flächen des Geltungsbereichs „Theresenhof/ Altes Vorwerk“.

Es liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM 20 „Gewerbegebiet Theresenhof/ Spitzberg“ der Gemeinde vor. Es ist beabsichtigt, auf den drei Teilflächen, die im FNP als gewerbliche Baufläche vorbereitet sind, Gewerbegebiete und die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen festzusetzen. Eine Teilfläche wird mit dem Bebauungsplan GM20-1 gesichert.

1.4.9 Sonstige Satzungen der Gemeinde

Die Stellplatzsatzung (vom 29.04.2004) zur Herstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr regelt die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach Art der Nutzung der baulichen Anlagen. Der Nachweis der Stellplätze muss in der Ausführungsplanung im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

Die relevanten Inhalte der Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 17.12.2012 werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die Baumschutzsatzung vom 05.07.2013 der Gemeinde wird im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt.

Im Gemeindegebiet sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen für den Bebauungsplan zu beachten.

1.5 Planungskonzepte/ Fachgutachten

1.6 Entwicklung der Planungsüberlegungen/ Nutzungskonzept

Mit dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Rangsdorf ihre Absicht, das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern, vorbereitet.

Die Gemeinde ist Branchenschwerpunkt für Logistik. Absicht der Gemeinde Rangsdorf ist es, die in Autobahnnähe gelegene Fläche als Gewerbegebiet zu sichern, da es keine alternativen zusammenhängenden Flächen im Gemeindegebiet gibt, die auch für logistische Betriebe geeignet sind. In der Logistikbranche ist es üblich, große Flächeneinheiten mit mehreren Hallen als Betriebsstandort für unterschiedliche Unternehmen aufzubauen. Die multifunktionale Nutzung der Hallen ermöglicht die Ansiedlung unterschiedlicher Unternehmen, auch von mittelständischen Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

Für den Betriebsablauf mit Rangierverkehr ist es erforderlich, ein eigenständiges Betriebsgelände zu sichern. Die Abschirmung des öffentlichen Verkehrs vom Betriebsgelände ist die Voraussetzung, um ein flächensparendes und verkehrssicheres Betriebsgelände mit inneren Rangierverkehren zu organisieren. Die Lage des Plangebietes begünstigt ein separates, in sich geschlossenes Betriebsgelände, mit vorgelagerten 4-5 Gewerbegrundstücken für kleinere Gewerbebetriebe (Grundstücksgröße 1.500-3.000 m²).

Es ist von einer Umzäunung des Betriebsgeländes auszugehen. Die Überwachung der Zugänglichkeit steht in keinem Widerspruch zur gewerblichen Nutzbarkeit des Geländes. Kundenverkehre sind nicht ausgeschlossen, sondern werden am Eingangsbereich dienstleistungsorientiert gelenkt. Am Eingangsbereich wird auch die Abfertigung für den LKW-Logistikverkehr sein (ähnlich wie das Betriebsgelände der Firma Fiege). Zwischen Wendehammer und Gewerbegebiet werden auf der Privatstraße die nötigen Wartebereiche im B-Plan vorgehalten.

Städtebauliches Konzept

Auf den Bauflächen sind unterschiedliche Hallenanordnungen möglich. Auf den kleineren Grundstücken, die sich zwischen westlicher Geltungsbereichsgrenze und der Verbindungslinie AD, die die Begrenzungslinie für die Frischluftschneise verortet, befindet, können auf der Gewerbefläche vorgelagert des Betriebsgeländes kleinere Hallen sowie Bürogebäude und Lagerflächen entstehen. In einer städtebaulichen Untersuchung wurden Varianten für die Grundstücksbebauung geprüft.

Die Hallen im Betriebsgelände werden in modularer Bauweise entstehen. Sie sind sowohl als Baukörper, als auch in der Innenaufteilung flexibel nutzbar. Für eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung wird von einem Hallenmodul von ca. 110m x 90m ausgegangen. Diese können je nach Hersteller geringfügig abweichen. Die Höhen der Hallen, die oft auch als Hochregallager genutzt werden, werden nicht höher als 15m sein. Entsprechende Be- und Entladezonen für die Hallen sind mit 15m Vorbereich einzuplanen. Mit der städtebaulichen Untersuchung wurde die Machbarkeit einer logistischen Nutzung des Grundstücks unter Maßgabe verschiedener Restriktionen (Biotop, Eingrünungen, Böschungsbereich Spitzberg, BMZ, maximale Bauhöhen, zwei Frischluftschneisen) geprüft. Es wurden verschiedene Gebäudestellungen und Erschließungsvarianten angenommen.

Die möglichen Anordnungen und Ausrichtungen der Hallen bzw. deren Be- und

Entladebereiche wirken sich auf die Umwelt aus. So wird z.B. die Luftzirkulation im Geltungsbereich durch die Gebäuderiegel beeinflusst. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, der Luftzirkulation und die Geräuschauswirkungen sind für die Umwelt zu minimieren. Aus diesem Grund soll die abgebildete städtebauliche Variante, die eine Mittelachse zur Erschließung der Hauptfläche und die Orientierung der Hallen mit Be- und Entladezonen zur Mittelachse vorsieht, im Bebauungsplan umgesetzt werden. Dabei sind Frischluftschneisen freizuhalten. Die Hallenrückseiten sind zum Landschaftsraum hin auszurichten. Betriebsgeräusche, die durch Be- und Entladungen entstehen, werden durch die Ausrichtung der Gebäude Richtung Nordwesten (bestehendes Gewerbegebiet Theresenhof) minimiert. Das Gewerbegebiet soll dennoch in der städtebaulichen Nutzbarkeit flexibel bleiben. Daher soll die Gewerbefläche nicht durch Baufelder und Baugrenzen gegliedert werden, die Bauweise vorgeschrieben oder die Erschließungsfläche vorgegeben werden.

Das innere Erschließungskonzept des Betriebsgeländes (Be- und Entladezonen nicht zur freien Landschaft orientieren) im städtebaulichen Konzept ist vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Naturraumentwicklung im weiteren „Bauausschuss“ für die Umsetzung im B-Plan empfohlen worden.





Städtebauliches Konzept Juni 2016 mit Änderungen zur Ansiedlung kleinerer Unternehmen im Juli 2016, Jahn, Mack & Partner

1.6.1 Verkehrskonzeption

Die Machbarkeit der Erschließung der Gewerbegebietserweiterung wurde in verschiedenen Varianten unter Betrachtung ihrer jeweiligen Auswirkungen untersucht.

Die Vorzugsvariante (Erschließungsvariante B, siehe Übersichtskarte unten) wurde mit der Gemeinde Rangsdorf abgestimmt und ist von den Gemeindevertretern als Vorzugsvariante beschlossen worden. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit ist sie dem Landkreis Teltow-Fläming und dem Landesbetrieb für Straßenwesen vorgelegt worden. Für die abgestimmte Variante der Straßenplanung liegt eine Straßenausführungsplanung (ICB, Apel) vor, die mit dem Landkreis und der Gemeinde Rangsdorf abgestimmt ist. Die notwendigen Flächen zur Ertüchtigung der Erschließungsstraße werden im Bebauungsplan gesichert.

Der bestehende Radweg an der Klein Kienitzer Straße als Kreisstraße ist von den Umbaumaßnahmen nicht betroffen. Straßenbegleitend sind Bäume als Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt worden, die dem Alleenschutz unterliegen und einseitig erhalten bleiben. Die Bäume im Einfahrtbereich zur Erschließungsstraße müssen umgepflanzt werden. Sie sollen zur Eingrünung der Planstraße im Geltungsbereich straßenbegleitend umgepflanzt werden.

Untersuchungen im Überblick:

02/2012 und 01/2013 - Machbarkeitsstudien Erschließung (PST)

01/2014 - VTU I alle Knotenpunkte (PST)

06/2014 – Verkehrszählung an drei Knotenpunkten (PST)

08/2014 – Untersuchung der Erschließungsvarianten zur Erschließung der Gewerbegebietserweiterung (JMP/ PST/ Dr.Szamatolski)

09/2015 – VTU II zu den Knotenpunkten KP I / VTU KP III (PST/ Dr. Brenner)

11/2015 – Plausibilitätsuntersuchung der Verkehrszunahme (FGS)

Entwicklungsperspektiven und Verkehrsannahmen allgemein

Die Gemeinde Rangsdorf wird in den nächsten Jahren eine Bevölkerungszunahme erfahren (FNP: bis 2020 Anstieg der Bevölkerung um bis zu 6 %). In Rangsdorf bestehen Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand.

Aufgrund der Lage und der überörtlichen Anbindung der Gemeinde Rangsdorf sind gewerbliche Zukunftsperspektiven gegeben. Auch die umliegenden Gemeinden weisen diese Tendenzen auf (Wachstum der Bevölkerung und Gewerbeflächenansiedlungen).

Die Knotenpunkte werden somit mit zunehmendem Verkehr belastet. Eine genaue Prognose kann nicht abgegeben werden. Die aktuelle Verkehrszählung von PST beweist, dass die geschätzten Verkehrszunahmen (jährlich +2%) mit der Realität übereinstimmen.

Verkehrsannahmen durch das Vorhaben

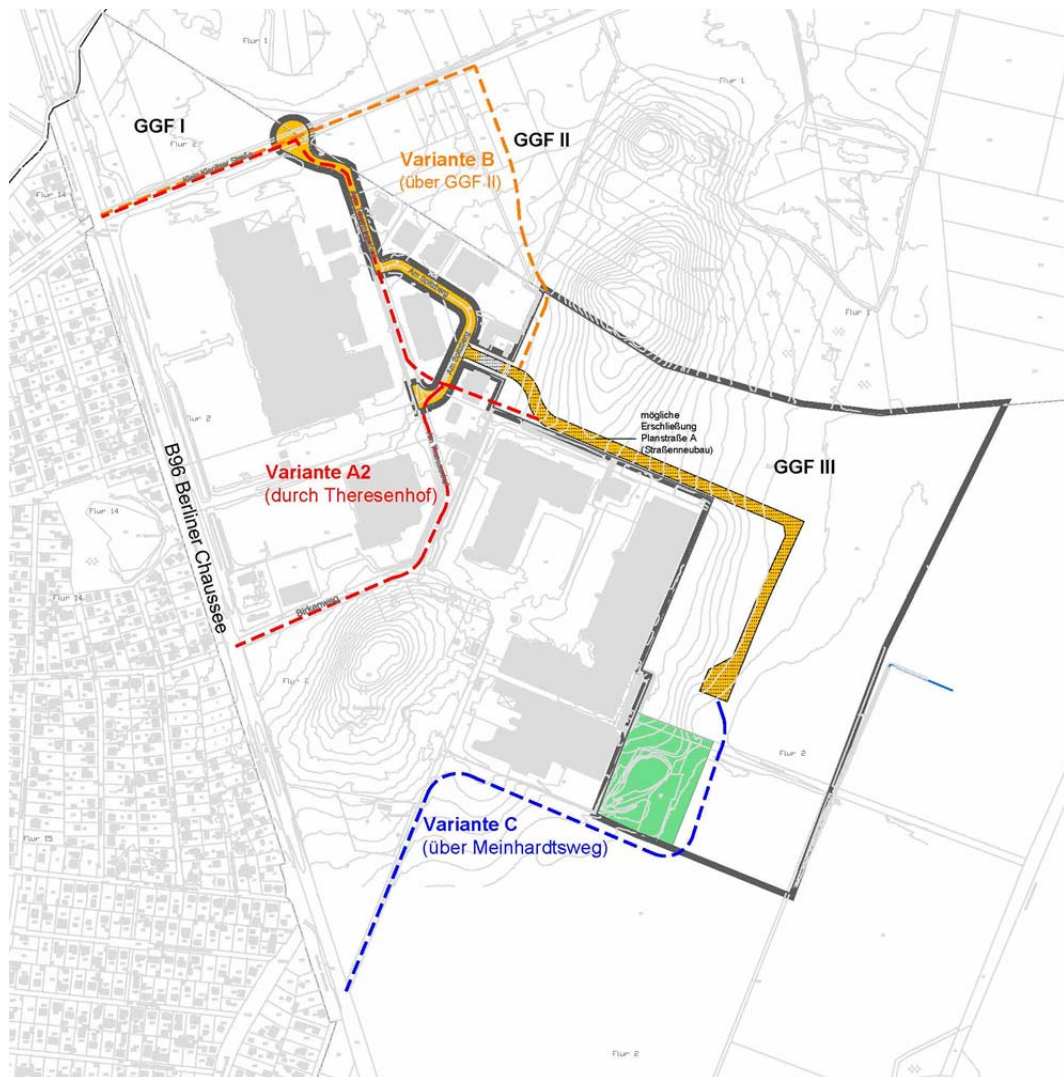
Zur Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die Knotenpunkte KP I-III wurden die Verkehrsmengen im Juli 2015 erneut eingeschätzt. Diese Prognose ist Grundlage der „VTU August 2015“, in der das tägliche Verkehrsaufkommen für das Gewerbegebiet mit 3.037 Kfz/24h und einem Spitzenstundenwert am Nachmittag von 270 Kfz/h eingegangen ist. Das Verkehrsaufkommen der Gewerbegebietsfläche GGFIII wurde auf der Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrs von Gebietstypen“ und der Verkehrszahlen des ansässigen Logistikunternehmens Fiege ermittelt. Im Ergebnis wird ein Ziel- und Quellverkehr von 3.037 Kfz/24h generiert. Entsprechend der ermittelten spezifischen Tagesganglinie entspricht das einem prognostizierten Verkehr von 270 Kfz/h in der Spitzenstunde zwischen 17-18 Uhr.

Die Aussagen der Verkehrstechnischen Untersuchungen (PST, VTU August 2015) und der Verkehrsmengenannahmen wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität von einem anderen Verkehrsplanungsbüro (FGS) im verkehrsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan geprüft und die Richtigkeit der Verkehrsannahmen bestätigt (siehe Verkehrsplanerischer Beitrag).

Planungsalternativen Erschließung

Für die Erschließung der gewerblichen Bauflächen gab es zum Bebauungsplanverfahren einen langen Diskussionsvorlauf (seit 2012). Es wurden verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer städtebaulichen, verkehrlichen und naturschutzrechtlichen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten untersucht und gegenübergestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mehrere Erschließungsvarianten als Planungsalternativen zur Diskussion gestellt.

Im verkehrsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan sind die untersuchten Varianten ausführlicher dargestellt.



Übersichtsplan Erschließungsvarianten (JMP) auf der Kartengrundlage des Vorentwurfs

1.6.2 Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer 2012 durchgeführten avifaunistischen Bestandserfassung 10 Brutvogelarten mit insgesamt 13 Revieren erfasst. Im Einzelnen wurden im Geltungsbereich folgende Brutvögel nachgewiesen: Buchfink, Dorngrasmücke, Feldlerche, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer, Grauammer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall. Verbreitungsschwerpunkt sind die Kleingewässer und mit Gehölz bestandenen Kleinstrukturen im südlichen Plangebiet. Die Feldlerche brütet mit zwei Brutreviernachweisen im Bereich der großflächigen Ackerflächen. Die Arten kommen in Brandenburg überwiegend häufig bis sehr häufig vor. Der Bestand der Feldlerche ist trotz häufigen Vorkommens in Brandenburg rückläufig und gefährdet.

Die Erhaltung der Gewässer und der anliegenden naturnahen Feldgehölze und Grasfluren dient dazu, Verluste von Brutplätzen der in diesen Bereichen dokumentierten Brutvogelreviere von Buchfink, Gartengrasmücke, Goldammer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Fitis und Nachtigall zu vermeiden und ihren

dauerhaften Bestand zu sichern. Durch den Erhalt dieser Lebensstätten wird sichergestellt, dass durch die Planung keine Verbotverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG (Tötungstatbestand und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verursacht werden. Erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 sind nicht zu erwarten, da sich der Erhaltungszustand der Arten im Gebiet nicht verschlechtern wird.

Die Dorngrasmücke wurde in einem Gehölzbestand entlang des Feldweges im südlichen Geltungsbereich mit einem Brutrevier erfasst. Die Tötung von Individuen oder Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodung außerhalb der Brutzeiten (Ende April – Ende August) vermieden werden. Zudem wird durch die Planung einer naturnahen Rahmenbegrünung dafür gesorgt, dass der Verlust von Brut- und Nistmöglichkeiten der Dorngrasmücke ausgeglichen werden kann (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Entwicklung von Grasfluren). Es ist daher nicht mit Verbotverletzungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG (Tötungstatbestand und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu rechnen. Erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 sind nicht zu erwarten, da sich der Erhaltungszustand der Art im Gebiet voraussichtlich nicht verschlechtern wird.

Die Feldlerche wurde innerhalb der Ackerflächen mit 2 Brutrevieren erfasst. Da die Feldlerche ein Bodenbrüter ist, sind bestehende Nester somit von den Baumaßnahmen direkt betroffen. Ein Tötungstatbestand wird prinzipiell erfüllt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Aufgrund der Reviertreue ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Jahr des Baubeginns Feldlerchen auf der Fläche nisten und 2 Reviere dauerhaft verloren gehen werden. Da sich die Reviere mitten auf der Untersuchungsfläche befinden, ist hier eine Bauzeitenregelung einzuhalten, die Bauarbeiten bzw. den Beginn der Bauarbeiten im Zeitraum von ca. Anfang März bis Mitte August ausschließt. Bei notwendigen Abweichungen von der Bauzeitenregelung ist die Baufläche vor der Durchführung von Maßnahmen von einem Ornithologen zu begutachten und freizugeben. Für die Feldlerche sind aufgrund der Zerstörung der bestehenden Lebensräume im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen neue Lebensraumstrukturen zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht vollständig vermieden werden. Daher ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde die Inaussichtstellung einer Ausnahme zu beantragen. Zudem sind ausgleichende CEF-Maßnahmen vorzunehmen, die die Kontinuität der ökologischen Funktion im Gebiet sicherstellen. Dies kann z.B. durch die Extensivierung von Grünland, die Nutzungsaufgabe von Ackerflächen oder die Anlage von Lerchenfenstern auf Ackerflächen erreicht werden, wodurch der Erhaltungszustand der Feldlerchenvorkommen gesichert wird.

Die Grauammer wurde in einem Grasflurbestand entlang des Feldweges im südlichen Teil des Geltungsbereichs mit einem Brutrevier nachgewiesen. Bei Durchführung bzw. Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von ca. Anfang März bis Ende August ist nicht von einer Erfüllung des Tötungs- oder Störungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Weiterhin erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode und zudem ist die Grauammer nicht reviertreu. Damit werden bei einer bauzeitlichen Beachtung der Brutzeiten keine Verbotverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG eintreten. Im Falle der Umsetzung von Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums ist der Bereich von einem Ornithologen zu begutachten und freizugeben.

Auswirkungen Amphibien

Im südlichen Plangebiet wurden im Bereich des Kleingewässers und des naturnahen Grabens während der Bestandserfassung 2012 Moorfrosch, Knoblauchkröte und Teichfrosch nachgewiesen (Verbreitung und Häufigkeit siehe Bestandsplan zum Umweltbericht). Alle drei Arten zählen zu den häufigsten Amphibien in Brandenburg. Die Knoblauchkröte und der Moorfrosch sind nach Bundesnaturschutzgesetz und Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt, der Teichfrosch ist besonders geschützt.

Die Lebens- und Reproduktionsstätten der nachgewiesenen Knoblauchkröten werden erhalten, indem die naturnahen Lebensraumstrukturen, bestehend aus den Wasserflächen des Kleingewässers, Röhrriechen, Grasfluren und Gehölzen, planerisch gesichert werden. Der naturnahe Graben im südöstlichen Geltungsbereich bleibt ebenfalls vollständig erhalten und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sodass auch in diesem Bereich die Lebensraumfunktionen der Knoblauchkröte gewahrt bleiben. Dadurch gelingt es, Habitatverluste der Reproduktions- und naturnahen Lebensstätten vollständig zu vermeiden. Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen kann jedoch dazu führen, dass potentielle Lebensräume der Knoblauchkröte verloren gehen. Dieser mögliche Verlust wird kompensiert, indem im südlichen Geltungsbereich vorgesehene Maßnahmen dazu beitragen, die Habitatstrukturen für die Knoblauchkröte zu fördern. Zu diesem Zweck werden durch Anlage und Pflege grasreiche Offenlandbereiche im Umfeld des Kleingewässers entwickelt und dauerhaft erhalten. Zudem wird eine naturnahe Grünverbindung zwischen dem Kleingewässer und dem östlich gelegenen Entwässerungsgraben angelegt, wodurch die Wanderungsbedingungen für die Knoblauchkröte verbessert und Wanderungen unterstützt werden.

Bei Durchführung dieser Maßnahmen ist nicht mit Verbotverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG (Tötungs- und Störungstatbestand sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu rechnen. Zudem sollen die Baumaßnahmen außerhalb der Krötenwanderung im Frühjahr erfolgen, wodurch sichergestellt wird, dass keine Tiere bei Zuwanderung getötet werden. Ggf. sind bei Baubestellenbetrieb während der Wanderungszeiten bereichsweise Amphibienschutzzäune aufzustellen und eingefangene Tiere durch fachkundiges Personal zum Laichplatz umzusetzen.

Die Lebensräume des ausschließlich am Kleingewässer nachgewiesenen Moorfroschs werden durch Erhalt der Biotopstrukturen vollständig erhalten, sodass nicht mit Beeinträchtigungen des Moorfroschs und seiner gewässerbezogenen Lebensstätten zu rechnen ist. Es sind keine Verbotverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG (Tötungs- und Störungstatbestand sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu erwarten. Zudem sollen die Baumaßnahmen außerhalb der Krötenwanderung im Frühjahr erfolgen, wodurch sichergestellt wird, dass keine Tiere bei Zuwanderung getötet werden. Ggf. sind bei Baustellenbetrieb während der Wanderungszeiten bereichsweise Amphibienschutzzäune aufzustellen und eingefangene Tiere durch fachkundiges Personal zum Laichplatz zu bringen.

Auswirkungen Zauneidechsen

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Bestandserfassung 2012 entlang des Zaunes zum bestehenden Gewerbegebiet Theresenhof (Altstandort Firma Fiege) insgesamt vier Zauneidechsen nachgewiesen. Zauneidechsen sind bundesweit gefährdet und nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt. Die angetroffenen Lebensraumstrukturen bestehen im Plangebiet aus linearen Grasfluren entlang der Acker- und Grünlandflächen sowie kleinflächig aus Baum-

und Strauchbeständen. Im Zusammenhang mit den unmittelbar anschließenden Gras- und Gehölzstrukturen des benachbarten Gewerbegrundstücks bilden die Bereiche beidseitig des Zaunes einen zusammenhängenden linearen Lebensraum für Zauneidechsen. Es ist aufgrund der Tiernachweise anzunehmen, dass eine grundstücksübergreifende Kleinpopulation mit Zauneidechsen vorkommt.

Die Lebensstätten der im Plangebiet entlang des Zaunes zum bestehenden Gewerbegebiet vorkommenden Zauneidechsen werden erhalten, indem entlang des Zaunes ein schmaler und dauerhaft zu erhaltender, schmaler Grünstreifen angelegt wird. Zudem werden für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen wie u.a. die Anlage von vereinzelt Lesesteinhaufen, Reisighaufen und Sandschüttungen geschaffen. Im Zusammenhang mit den unmittelbar anschließenden Gras- und Gehölzstrukturen des benachbarten Gewerbegrundstücks (Altstandort Fiege) werden die Bereiche beidseitig des Zaunes einen zusammenhängenden Lebensraum für die Zauneidechsenpopulation ausbilden. Durch diese Maßnahmen wird der dauerhafte Erhalt der Zauneidechsen im Gebiet gesichert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG (Tötungs- und Störungstatbestand sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) abgewendet werden.

1.6.3 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Gewerbegebiet erforderlich, weil es in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes schützenswerte Nutzungen gibt. Zur Beurteilung wurde ein schalltechnisches Fachgutachten (September 2015) erarbeitet.

Die Methode der Geräuschkontingentierung ist eine in der Praxis bewährte Vorgehensweise, bei der die zu beplanende Fläche ein „Emissionskontingent“ als flächenbezogener Schalleistungspegel für den Tag- und Nacht-Beurteilungszeitraum zugeordnet wird. Dieses Kontingent wird so berechnet, dass bei Einhaltung bzw. Unterschreitung des Kontingentwertes an den maßgeblichen Immissionsorten die dort anzusetzenden Schallschutzziele (hier: schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005) eingehalten werden. Dabei hat es sich als vorteilhaft erwiesen, bei großen Planflächen die Planfläche in sinnvoll unterteilte Teilflächen zu gliedern und die Optimierungsrechnung für diese Teilflächen vorzunehmen. Dadurch kann die Verteilung der Emissionskontingente innerhalb der B-Planfläche entsprechend den Zielen der Planung unterschiedlich vorgenommen und somit gesteuert werden. Im vorliegenden Fall wird diese Methode vorschriftenkonform auf die drei Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 angewendet. Die fachliche Grundlage für die Geräuschkontingentierung stellt die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, 12/2006 dar. In den bisherigen Planungen wurde die „Lärmkontingentierung“ durch die Festsetzung von „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln IFSP“ in dB/m² berücksichtigt. Dieser Begriff ist nunmehr durch die Definition des „Emissionskontingentes“ nach DIN 45691 gleichwertig ersetzt worden.

Mit der Methode der Geräuschkontingentierung können planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Konfliktbewältigung erarbeitet werden. Die durchgeführte Optimierungsrechnung führt zu Emissionskontingenten, die einen Immissionskonflikt mit Sicherheit ausschließen. Die ermittelten Geräuschkontingente werden als Festsetzung in den B-Plan übernommen.

1.6.4 Ortsbildanalyse

Das Bauvorhaben wird sich auf das Ortsbild auswirken. Um den Grad der Wirkung überprüfen zu können und mögliche Einflussmaßnahmen (wie Eingrünung, zulässige Bauhöhe) zu untersuchen, wurde eine 3D-Ortsbildanalyse erstellt. Die Visualisierungen des Vorhabens wurden in den Ausschüssen (Ortsbeirat und Bauausschuss) und der Gemeindevertretung vorgestellt. Die Auswirkungen sind für das Landschaftsbild aus gemeindlicher Sicht verträglich. Mit Eingrünungsmaßnahmen entlang der Geltungsbereichsgrenze können die Auswirkungen weiter minimiert werden. Es wurde die bauliche Realisierung von 4 Hallen mit einer angenommenen Höhe von 15m angenommen.



Hallengebäude mit Eingrünung - Blick vom Kienitzer Weg auf das Plangebiet (Fotomontage Büro Dr.Szamatolski + Partner 2015)



Hallengebäude mit Eingrünung und Waldaufforstung - Blick von Klein Kienitz auf das Plangebiet (Fotomontage Büro Dr.Szamatolski + Partner 2015)

1.6.5 Baugrund und wesentliche Bodenbeschaffenheiten

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheiten liegt ein Bodengutachten vor (Ingenieurbüro Dölling, Juni 2014). Es lassen sich daraus Erkenntnisse der Versickerungsfähigkeit und der Tragfähigkeit des Bodens ableiten.

Sofern die perspektivischen Höhenentwicklungen des Geländes beibehalten bleiben und die notwendigen Bodenaufträge im zentralen und östlichen Teil des Erschließungsgebietes mit hoher Sorgfalt und unter Einhaltung den gutachterlichen Empfehlungen ausgeführt werden, kann grundsätzlich ein ausreichend tragfähiger Baugrund erwartet werden, der „normale“ Gründungsaufwendungen (Streifen- bzw. Einzelfundamente, Gründungsplatten) nach sich zieht und auch zur Errichtung mehrgeschossiger bzw. hallenartiger Baukörper mit erhöhter Setzungsempfindlichkeit geeignet ist.

Es wurde festgestellt, dass das untersuchte Erschließungsgebiet bei den erkundeten Bodenverhältnissen und zusätzlicher Berücksichtigung der lokalen Topographie sowie der beabsichtigten Nutzung und des zu erwartenden Versiegelungsgrades für eine Versickerung nur bedingt geeignet ist. Aus gutachterlicher Sicht werden daher geeignete technische Systeme zur Versickerung empfohlen, sowie die noch notwendigen Geländeaufträge ausschließlich nur unter Verwendung gut sickerfähiger Einbaumaterialien durchzuführen.



Abbildung: Bodenbeschaffenheit und HGW-10 Linien aus Entwässerungsgutachten (PST, März 2015)

1.6.6 Geländemodellierung

Das Gelände weist Höhensprünge von bis zu 18 m auf. Der tiefste Punkt liegt bei 38m über NHN und der höchste Punkt bei 56 m über NHN.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde unter dem Aspekt der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Geländes eine Geländemodellierung erstellt. Diese Geländemodellierung berücksichtigt die örtliche

Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers bei Einhaltung des behördlich vorgeschriebenen Mindestabstandes von 1,5m zwischen Versickerungseinrichtung und dem HGW 10 (Grundwasserhöchstspiegel, mit dem aller 10 Jahre gerechnet werden muss, in m ü. NHN).

Auf den basierenden HGW-Isolinien, die um 1,5m überschüttet werden und dem bestehenden Geländeniveau der Firma Fiege wird ein Geländemodell zwischen 40m ü. NHN und 46m ü. NHN vorgeschlagen. Das bedeutet eine Geländemodellierung des gesamten Plangebietes. Mit dem Abtrag von Bodenmassen an den höchsten Punkten führt der Auftrag an den tiefsten Stellen zu einem Ausgleich des gesamten Geländes mit einem Unterschied von maximal 6m.

Die Umsetzung des Geländemodells muss nicht zwangsläufig in dieser Form durchgeführt werden. Es dient als (Höhen-) Orientierung für die Machbarkeit des Vorhabens und der Einschätzung der Verträglichkeit der maximalen Bauhöhen mit den Umweltbelangen.

Zur Schaffung günstigerer baulicher Geländebedingungen muss auch der südliche Hang des Spitzberges modelliert werden. Die Vertretbarkeit der landschaftsprägenden Anhöhe am östlichen Ortsrand von Rangsdorf wurde in Varianten im Umweltbericht geprüft (Kap. 2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

Bei der Umsetzung des Geländemodells sind neben den technischen Bodenparametern (Frostsicherheit, Verdichtbarkeit etc.) die Umweltparameter, also die Einordnung gem. LAGA (Richtlinien zur stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen) zu prüfen. Da es sich um Ackerböden handelt, ist mit einer Zuordnung innerhalb der vertretbarer Grenzen zu rechnen (< Z2). Der Nachweis der Bodeneignung ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

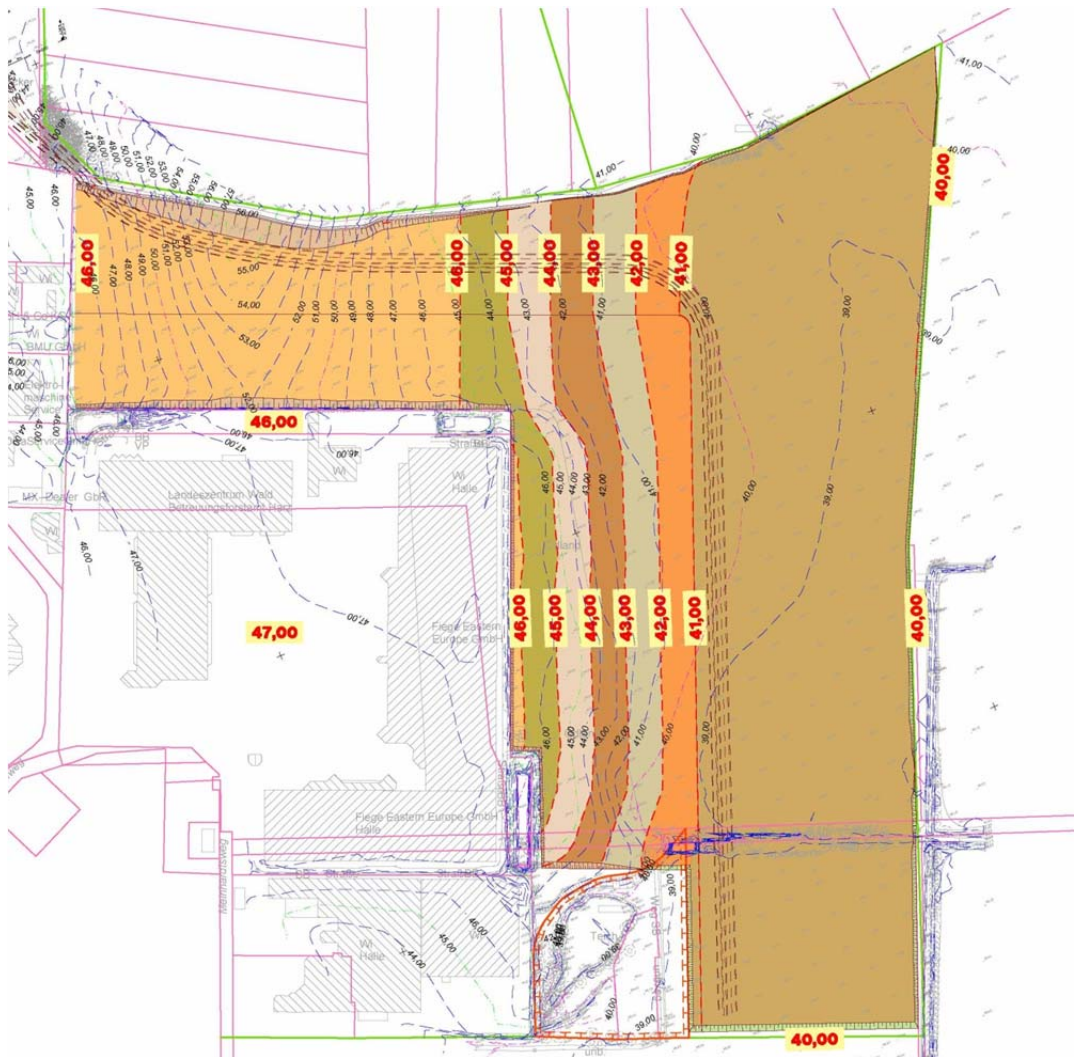


Abbildung: mögliche Geländemodellierung (IPG Apel, November 2015)

1.6.7 Entwässerungskonzept

Es wurde zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Versiegelungsmaßnahmen (Straße/ Gebäude/ sonstige Verkehrsflächen) ein Entwässerungskonzept erstellt. Es wurden verschiedene Varianten geprüft, zu denen auch die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den benachbarten Vierrutengraben gehörte. In Rücksprache mit dem Wasser- und Bodenverband ist eine Einleitung in das Grabensystem derzeit ohne Sanierung der Gewässer nicht möglich (Stellungnahme vom 14.04.2015). Die Sanierung des Grabensystems würde einen erheblichen Zeitvorlauf erfordern, der mit den gewerblichen Entwicklungen nicht im zeitlichen Zusammenhang steht. Auch darf das geschützte Biotop im Geltungsbereich nicht zur Einleitung von Regenwasser genutzt werden.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück und der Straßenverkehrsflächen mit entsprechenden technischen Anlagen (Muldensystem, Mulden-Rigolen-Systeme, Regenwasserrückhaltebecken) möglich. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Im Geltungsbereich kann das Regenwasser versickert werden, daher ist im Bebauungsplan keine Festsetzung von gesonderten Versickerungsanlagen erforderlich.

2. Umweltbericht

Siehe Teil B des Bebauungsplans

Zum Umweltbericht gehören die Biotopkartierung, die Ausgleichskonzeption und der Grünordnungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans GM 20-1 „Theresenhof / Spitzberg (Süd)“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand von Rangsdorf geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund **28,5 ha**. Im Plangebiet werden Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die grünordnerischen und umweltschützenden Belange angemessen zu berücksichtigen. Weiterhin werden zusätzliche textliche Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen und zur Begrünung des Plangebietes getroffen.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, was bedeutet, dass 80% der Gewerbeflächen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Die übrigen Flächen mit einem Anteil von 20% werden mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen begrünt. Durch entsprechende Grünfestsetzungen wird dafür gesorgt, dass im Gewerbegebiet eine Mindestbegrünung erfolgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen soll im Gewerbegebiet und auf den Verkehrsflächen das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet und die Funktionen des Naturhaushalts gestärkt werden. Zusätzlich wird eine Rahmenbegrünung geschaffen, die das Gewerbegebiet nach außen hin abschirmt und in die Landschaft einbindet.

Die mit dem Bebauungsplan GM 20-1 verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Durch die geplante Bebauung wird eine maximal anzurechnende Neuversiegelung von 20,9 ha vorbereitet. Die Neuversiegelung von Boden wird durch umfangreiche Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf Anpflanzflächen in der umgebenden Feldflur kompensiert. Zudem werden im Bereich des Mühlenberges und des Gutsparks Groß Machnow versiegelte Flächen entsiegelt. Mit der damit verbundenen Aufwertung von Bodenfunktionen wird zum Ausgleich des **Schutzgutes Boden** beigetragen. Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen.

Durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen über Mulden versickert oder es verdunstet. Dadurch wird sichergestellt, dass der örtliche Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Der Eingriff in das **Schutzgut Wasser** ist ausgeglichen.

Für das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Nutzung zu erwarten. Weiterhin werden im Gewerbegebiet vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von im Sommer möglicherweise

auftretenden kleinklimatischen Belastungssituationen ergriffen. Die geplante Freihaltung von zwei Frischluftschneisen zur Durchlüftung innerhalb der Bebauung, die Rahmenbegrünung entlang der Außengrenzen der Bauflächen, die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie die Anpflanzung von schattenwerfenden Bäumen und Sträuchern tragen dazu bei, nachteilige sommerliche Aufheizungseffekte kleinräumig zu mindern und auszugleichen. Durch diese Maßnahmen werden auch ggf. auftretende bioklimatische Beeinträchtigungen für den Menschen verringert. Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem Stand der Technik auszugehen, wodurch keine relevanten Luftverunreinigungen auftreten werden.

Mit Umsetzung der Planung ist für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope)** ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen in einem Umfang von rund 26,8 ha für Gewerbeflächen und für Verkehrsflächen verbunden. Die Verluste bestehen weit überwiegend aus intensiv genutztem Ackerland und mit kleinen Flächenanteilen werden Intensivgrasland, Hecken, Säume, Ruderalfluren und ein Kiefern-mischwaldbestand überplant. Besonders geschützte und erhaltenswerte Kleinstrukturen wie ein Kleingewässer, Feldgehölze sowie Gras- und Staudenfluren im südlichen Plangebiet sowie der naturnahe Vierrutengraben werden vollständig erhalten und erfüllen weiterhin wichtige Lebensraumfunktionen für die Pflanzen- und Tierwelt. Die Vegetationsflächenverluste werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert. Hierzu tragen vor allem die umfangreichen Anpflanzungen von Feldgehölzen, Laubbäumen, Sträuchern, Obstbäumen und Waldrändern bei. Zudem erfolgt eine Waldneuaufforstung für kleinflächig verloren gehenden Wald. Im Gutspark Groß Machnow werden Bäume und Sträucher angepflanzt sowie Maßnahmen zur Entwicklung von naturnahen Wiesen und Säumen durchgeführt. Die Alleebäume an der Klein Kienitzer Straße bleiben an der Nordseite der Straße an Ort und Stelle erhalten und werden auf der Südseite im Seitenstreifen um wenige Meter versetzt, sodass der Alleencharakter der Straße erhalten werden kann. Die Lebensraum- und Niststättenverluste von Tieren werden ebenfalls durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Durch die vorgenannten Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen werden zunächst die Lebensraumstrukturen für die Tierwelt innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs allgemein aufgewertet. Zudem werden zum Ausgleich von einzelnen Nistplatzverlusten Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den neuen Gebäuden angebracht. Weiterhin werden zur Sicherung und Entwicklung der Vorkommen von Amphibien und Zauneidechsen auf einzelnen Teilflächen besondere Entwicklungsmaßnahmen wie die Begrünung mit standortgerechten Grasfluren und die Anlage von speziellen Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen vorgesehen.

Für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** ergeben sich mit Umsetzung der Planung nachhaltige Veränderungen. Der Siedlungsbereich Rangsdorfs wird ca. 300 m östlich und 150 m nördlich in die offene Landschaft erweitert. Das neue Ortsbild im geplanten Baubereich südöstlich des Spitzberges wird von gewerblichen Hallen, sonstigen baulichen Anlagen und den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen geprägt sein. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird der bewaldete Spitzberg erhalten. Zudem werden durch den Erhalt des Kleingewässers und des Vierrutengrabens südlich und östlich der Gewerbeflächen wertvolle Landschaftsstrukturen gesichert. Durch Festsetzung der Oberkanten der geplanten Gebäude der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 werden die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt, wodurch die Höhenwirkung der Gebäude im Landschaftsraum vermindert wird. Durch die Festsetzung von Begrünungen mit Bäumen, Sträuchern und Grasfluren erhält das Gewerbegebiet

eine innere und äußere Begrünung. Dadurch wird das Gebiet gegliedert, in das landschaftlich geprägte Umfeld mit Feldfluren eingebunden und nach außen hin abgeschirmt. Durch den Erhalt der Alleebäume auf der Nordseite der Klein Kienitzer Straße und die Umpflanzung von 19 Alleebäumen auf der Südseite wird der Baumbestand vollständig erhalten und das Orts- und Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Zudem werden zum Ausgleich von Landschaftsbildbeeinträchtigungen im gesamten Landschaftsraum östlich und südlich des Plangebiets weitere Maßnahmen durchgeführt. Im Einzelnen sind dies: Obstbaumanpflanzungen entlang des Kienitzer Weges, Gehölzanpflanzungen entlang des Vierrutengrabens, mehrere Feldgehölzanpflanzungen in der Feldflur sowie Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen im Bereich Mühlenberg. Durch die Anpflanzung eines Waldbestandes an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Gewerbegebiet zusätzlich eingegrünt, wodurch insbesondere die Fernwirkung der Gebäude in Richtung Klein Kienitz verringert wird. Der Wald wird langfristig dazu beitragen, dass die neuen Baukörper weitgehend sichtverschattet werden und sich ihre Wahrnehmbarkeit und Störfunktion verringert.

Weiterhin sollen im Bereich des Gutsparks Groß Machnow Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes durchgeführt werden (Entsiegelungsmaßnahmen, Baum- und Strauchpflanzungen, Wegeneubau, Entwicklung von naturnahen Wiesen und Säumen).

Für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** ist festzustellen, dass die Erholungsfunktion des an das Gewerbegebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederung“ nicht beeinträchtigt wird, da die naturnahen Erholungsmöglichkeiten im Landschaftsschutzgebiet nicht eingeschränkt werden.

Weiterhin wird im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** durch die Festsetzung von Lärmkontingentierungen innerhalb der Baugebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sichergestellt, dass die Immissionsschutzanforderungen für die in einiger Entfernung liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen gewährleistet sind. Mit diesen Immissionsschutzfestsetzungen werden negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verhindert.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 anzuwenden.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Intention des Plans / generelle Planungsziele

Im Bebauungsplanverfahren ist neben der Festsetzung von Art und Maß der Nutzung auch die Erschließung zu sichern. Für die Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, dabei wurde auch die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft geprüft bzw. die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt.

Generelle Planungsziele sind:

- Umsetzung der Ziele des FNP;
- die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8, BMZ 8,0;
- Sicherstellung einer maximalen Bauhöhe in Anlehnung an die benachbarte Bauhöhe bei Gewährleistung der Ansprüche an Gewerbebauten;
- Bestimmung der Hallenausrichtungen;
- Sicherstellung der übergeordneten Verkehrserschließung und Erhalt dessen Verkehrsqualität;
- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; und der Umweltverträglichkeit (z.B. Lärmauswirkungen);
- die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft;
- die Sicherung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen und Erhalt des Biotops;
- Sicherung der Einzelbaumpflanzungen für das Orts- und Landschaftsbild;
- Sicherstellung einer verträglichen Ortsbildveränderung;
- ordnungsgemäßer Umgang mit den Bodendenkmalen;
- Sicherung eines Weges für die Öffentlichkeit.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als Gewerbebestandort für Logistikunternehmer und mittelständische Handwerks- und Produktionsbetriebe entwickelt werden. Es wird ein Betriebsgelände mit interner Betriebsstraße entstehen sowie Gewerbeflächen für kleinere Unternehmen. Die Fläche stellt eine Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Theresenhof mit bereits ansässigen Logistikern dar. Bei der Entwicklung gilt es, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Landschaftsbildes mit den wirtschaftlichen Belangen in Einklang zu bringen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gesichert. Die innere Erschließung des Betriebsgeländes wird vom Vorhabenträger selbst geregelt.

3.4 Grünordnungskonzept

Mit Hilfe des Grünordnungsplans sollen die Umweltkonflikte bewältigt und die wichtigsten Biotope erhalten werden.

3.5 Geländemodellierung

Da das Plangebiet in der Ausgangssituation über einen Höhenversprung von bis zu 18m verfügt und im Südwesten teilweise unter dem HGW10 (höchster gemessener Grundwasserstand in 10 Jahren) liegt, ist eine Geländemodellierung

und -angleichung für die Nutzbarkeit des Betriebsgeländes zwingend erforderlich. Es wurde ein Gutachten zur Geländemodellierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, das nachweist, dass eine bauliche Nutzbarkeit des Geländes möglich ist und keine zu behandelnden Planungskonflikte aufwirft. Die Geländemodellierung stellt eine Empfehlung dar, von der im Zusammenhang mit dem Belang Ortsbild die maximalen Bauhöhen abgeleitet und festgesetzt werden, und von der daher nur begründet abgewichen werden kann. Die Bauhöhen sind auf NHN bezogen, so dass die tatsächlichen Gebäudehöhen nicht von der Modellierung abhängig sind.

Empfehlungen sind: Im südlichen Geltungsbereich wird eine Aufschüttung des Geländes von 38,5 m auf 40-41m empfohlen, um die Entwässerung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Im nordöstlichen Bereich werden aufgrund der Ausläufer des Spitzberges dagegen Abgrabung erforderlich werden.

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen hat sowohl die unterschiedlichen Geländeniveaus und die vorhandene Bebauung benachbarter Grundstücke als auch die Nutzungsanforderungen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Gebäudehöhe von 14,5 bis 15m angemessen ist. Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in Metern über NHN und wird entsprechend der Geländemodellierung in den drei Teilbereichen unterschiedlich bestimmt.

Zur Schaffung günstigerer baulicher Geländebedingungen wird das Plangebiet zu Baubeginn bereichsweise modelliert. Der anfallende Bodenaushub verbleibt weitgehend im Plangebiet und wird für Geländeaufschüttungen wiederverwendet. Soweit es sich um Mutterboden handelt, ist er nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Durch diese Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauphase ein geeignetes Baustellenmanagement durchzuführen.

3.6 Flächenbilanz

Fläche	<i>in ha</i>	<i>in %</i>
Gewerbegebiet	24,81	87,1
davon Eingrünung	1,38	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,23	4,4
Biotopfläche und SPE-Flächen	2,43	8,5
Gesamt	28,47	100

3.7 Begründung der einzelner Festsetzungen

3.7.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs können aus der Planzeichnung entnommen werden. Sie beziehen Flurstücke und Flurstücksteile ein, die im FNP als gewerbliche Baugebietsflächen dargestellt sind, sowie eine als Biotop zu sichernde Fläche und Straßenflächen für die Erschließung.

Begründung:

Das Plangebiet ist von Landwirtschaftsflächen mit LSG-Schutz, dem Vierrutengraben und vom Spitzberg umgeben, die natürliche Grenzen darstellen. Nordwestlich reicht der Geltungsbereich mit einer Erschließungsfläche bis zur bestehenden Straße, deren Einmündungsbereich umgebaut werden muss und daher im Geltungsbereich einbezogen ist. Die Biotopfläche wird zur Sicherung ihrer Biotopfunktionen zum angrenzenden Gewerbegebiet und für den Artenschutz einbezogen.

3.7.2 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

- Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO in drei Teilflächen GE1, GE2, GE3,
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begründung:

Zum Baugebiet

Das Baugebiet dient der Entwicklung eines Gewerbegebietes mit hoher Flexibilität in der Bebaubarkeit, festgelegt durch die Baugrenzen. Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen konkretisiert.

Die Gliederung der Gewerbefläche erfolgt in den Teilflächen in GE 1- 3. Sie ist städtebaulich erforderlich. Die Unterteilung des Gewerbegebietes in die drei Teilgebiete GE 1-3 nimmt Bezug auf die derzeitige und zu erwartende Geländemodellierung und der max. Bauhöhenfestsetzungen. Die Festsetzungen sind als textliche Festsetzungen konkretisiert.

Die Teilflächen werden durch Emissionskontingente in den Teilflächen GE 1-3 gegliedert. Hierbei wurden die Entfernungen zu schützenswerten Nutzungen wie den umliegenden Ortslagen und den genehmigten Betriebswohnungen im angrenzenden Gewerbegebiet „Theresenhof Groß Machnow Handels- und Gewerbestättengebiet“ berücksichtigt.

Zu den Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sichert die Erschließung des Plangebietes. Die Erschließungsflächen und Stellplatzflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden nicht im Bebauungsplan festgelegt. Es wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt, die in der Ausführungsplanung zu konkretisieren ist. Grundstücksteilungen sind nur mit Dienstbarkeiten für die Erschließung möglich, daher besteht kein Regelungserfordernis im B-Plan.

Zu den Grünflächen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenzen berücksichtigen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und des Artenschutzes. Die Sicherung wichtiger ökologischer Funktionen entlang des Vierrutengrabens und des Waldsaumes soll damit Berücksichtigung finden. Der Abschluss durch Grünflächen soll das Einfügen des Vorhabens in den Landschaftsraum unterstützen.

3.7.3 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

(1) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO)

Begründung:

Mit der TF Nr. 1 werden die in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 und 2 BauNVO zulässig.

TF 1.2 Unzulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

(2) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind unzulässig:

- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke,*
- *Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Unterart Gewerbebetriebe sind.*

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO)

Begründung:

Die Gewerbeflächen sollen vorrangig für Logistikbetriebe, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten werden. Es soll ein separates Betriebsgelände nur für Zugangsberechtigte entstehen. Gewerbebetriebe, deren Angebote auf betriebsfremde Personen ausgerichtet sind, widersprechen dem Charakter eines zugangsbeschränkten Betriebsgeländes. Das betrifft neben Einzelhandelsbetrieben die allgemein zulässigen Tankstellen, Bordelle als Unterart von Gewerbebetrieben sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Eine gut erreichbare Tankstelle gibt es im angrenzenden Gewerbegebiet, erreichbar über den Birkenweg.

(3) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Vergnügungsstätten,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (6) BauNVO)

Begründung:

Auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, da die Nutzung der Flächen einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein soll. Damit ist auch keine Errichtung von Flüchtlingsunterkünften möglich. Desgleichen werden zur Vermeidung von Immissionskonflikten Betriebswohnungen ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nicht zulässig. Das Gelände muss durch anderweitige Maßnahmen gesichert werden.

TF 1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

(4) Im Gewerbegebiet GE 1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Verkaufsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind.

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO)

Begründung:

Im Geltungsbereich sollen Branchen angesiedelt werden, die den Branchenschwerpunkt Logistik stützen. Der Einzelhandel im Gewerbegebiet soll nur ausnahmsweise genehmigungsfähig sein, wenn die Verkaufsflächen in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzung und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil sind. Die Einschränkung des Einzelhandels ist erforderlich, da sich dieser im angrenzenden Sondergebiet bereits als großflächiger Einzelhandel konzentriert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird erreicht, dass sich städtebaulich hier nicht erwünschte Nutzungen (z. B. Lebensmittel-Discounter unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) ansiedeln können. Im Geltungsbereich soll kein zusätzlicher Einkaufsverkehr entstehen. Mit dem Ausschluss und der Ausnahmeregelung bleibt die Zweckbestimmung/ der Gebietscharakter des Gewerbegebietes erhalten. Die periphere Randlage des Plangebietes rechtfertigt keinen (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel zur Versorgung der Wohnbevölkerung an diesem nicht integrierten Standort. Die Großflächigkeit des Plangebietes und die Autobahnnähe sprechen hingegen für flächenintensive Logistiktutzungen, was vom Land Brandenburg durch die Ausweisung als Branchenschwerpunkt im Flughafenumfeld ebenfalls Unterstützung findet. Die Gemeinde verfügt für Logistiksiedlungen über keinerlei Flächenalternativen. Der für logistische Nutzungen wertvolle Standort ist daher im Sinne der beabsichtigten Gemeindeentwicklung zu sichern.

(5) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet stehen:

- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Parkhäuser, Garagen und Tiefgaragen.*

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO)

Begründung

Um den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten, muss die Gefahr einer Zweckentfremdung als „Rastplatz“/ Großparkplatz in Autobahnnähe unterbunden werden. Das Plangebiet soll als Betriebsgelände für Logistikbetriebe und Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes dienen. Kfz-

Stellplatzanlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Betriebskantinen) sind nur für betriebseigene Zwecke zulässig.

TF 1.4 Emissionskontingente

(6) In den Teilbereichen GE1-GE3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006), weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)/m²	LEK, nachts in dB(A)/m²
GE 1	65	50
GE 2	70	55
GE 3	70	55

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Die DIN 45691 ist in der Gemeinde einsehbar. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Gewerbegebiet erforderlich, weil es in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes schützenswerte Nutzungen gibt. Zur Beurteilung wurde ein schalltechnisches Fachgutachten (September 2015) erarbeitet. Bei der Berechnung der maximal zulässigen Emissionskontingente wurde bei der Optimierungsberechnung eine mögliche „Vorbelastung“ berücksichtigt, die aus bereits vorhandenen unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzungen (Südringcenter, Kleingewerbe, Logistikunternehmen) auftreten könnte. Deshalb wurde die Optimierungsrechnung nicht auf die Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm (für Allgemeines Wohngebiet WA 55/40 dB(A), für Dorf-/Mischgebiete MI 60/45 dB(A) tags/nachts) vorgenommen, sondern auf der Grundlage von fachlichen Empfehlungen für „übliche“ Geräuschkontingente bei industrieller und gewerblicher Nutzung. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächengrößen und des relativ großen Abstands zu den Immissionsorten in Klein Kienitz und an der Berliner Chaussee ergeben sich relativ große Geräuschkontingente, die zukünftig eine sehr flexible Nutzung der GE-Flächen ermöglichen.

Das schalltechnische Gutachten von September 2015 hat zum Ergebnis, dass eine Schallkontingentierung für das gesamte Plangebiet notwendig ist. Es sind daher zwei unterschiedliche Emissionskontingentierungen im Bebauungsplan für die Teilbereiche 1-3 festgesetzt. Mit diesen Immissionsschutzfestsetzungen werden negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verhindert. Die Schallkontingentierung ist Beurteilungsgrundlage für ausgewogene Entscheidungen im Genehmigungsverfahren. Durch die Festsetzung wird die Ansiedlung großflächiger lärmintensiver Nutzungen insbesondere von Anlagen mit Nachtbetrieb faktisch nicht möglich sein. Die

Geräuschemissionen der vorhandenen Betriebe im benachbarten Geltungsbereich sind mit den Geräuschkontingentierungen des Bebauungsplans kompatibel.

3.7.4 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Baumassenzahl

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen und durch textliche Festsetzungen konkretisiert:

- Im GE1, BMZ 7,0,
- Im GE2, BMZ 8,0,
- Im GE3, BMZ 8,0,

Begründung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Baumassenzahl (BMZ) für alle drei Teilbereiche im Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich vertretbare Dichte geregelt. Die Baumassenzahl regelt das Bauvolumen im Verhältnis zur Baugebietsfläche.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Baustrukturen (Fiege-Grundstück, Bettin-Grundstück BMZ 6,0) ermöglicht das festgesetzte Nutzungsmaß eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke im Geltungsbereich.

Die Höchstmaße der baulichen Ausnutzung der Grundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) liegen innerhalb des zulässigen Rahmens, den die Baunutzungsverordnung in § 17 Absatz 1 vorgibt.

Die inneren Erschließungsflächen im Gewerbegebiet sind der zulässigen GRZ von 0,8 anzurechnen. Die notwendige Erschließungsstraße, die der straßenmäßigen Erschließung der Baugrundstücke dient, darf für die Ermittlung der zulässigen BMZ nicht mit einbezogen werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder von Vollgeschossen ist für Hallengebäude nicht anzuwenden.

TF 2.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Ausnahmen

(7) In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 beträgt die maximal zulässige Höhe der Gebäude 60,00m über NHN. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO)

Begründung

Im GE 1 ist die maximale zulässige Höhe baulicher Anlage von 60m über NHN zulässig. Es ist eine Geländemodellierung auf einheitliche 45-46m über NHN anzunehmen (siehe Geländemodellierungsplan). Das Fiege-Gelände liegt auf einem Geländeniveau von rund 47m über NHN. Der Spitzberg mit der maximalen Höhe von 60m über NHN und dem Waldbestand überhöht die zulässige maximale Gebäudehöhe von 60m über NHN. Bei einer modellierten Geländeoberkante von 46m über NHN können Gebäudehöhen von maximal 14m umgesetzt werden. Sollten höhere Gebäude beabsichtigt sein, muss das Gelände weiter abgetragen werden, so dass 60m über NHN nicht überschritten werden.

Im GE 2 ist eine maximale Bauhöhe von 60m über NHN zulässig. Sie nimmt damit das Umgebungsmaß auf. Die maximale Gebäudehöhe bei Fiege liegt

ebenfalls bei 60m über NHN. Die derzeitigen Geländeoberkanten auf dem GE2 liegen zwischen 46m (höchster Punkt) und 39,5m über NHN (niedrigster Punkt). Der Modellierungsplan sieht eine Abstufung des Geländes von 40m über NHN bis 47m über NHN (Niveau Fiege-Gelände) vor. Demnach könnten die baulichen Anlagen im GE 2 auf unterschiedlichen Höhenlagen errichtet werden, aber sollen nicht höher als die vorhandenen baulichen Anlagen errichtet werden. Je nach Oberkante des Geländes auf denen die Gebäude errichtet werden, können Gebäude von 14m bis 19m Höhe errichtet werden. Die max. Höhenfestsetzung sichert aber, dass die baulichen Anlagen nicht höher als die umliegenden Gebäude sein können.

(8) Im Teilgebiet GE 3 beträgt die maximal zulässige Höhe der Gebäude 56,00 m über NHN. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO)

Begründung

Im GE 3 ist eine maximale Bauhöhe von 56m über NHN zulässig. Der tiefste Punkt im GE 3 liegt derzeit bei 38,5m über NHN. Dieses Geländeniveau entspricht dem HGW10, was eine Aufschüttung des Geländes von mindestens 1,5-2,0m erforderlich werden lässt. Anderenfalls sind Grundwasserprobleme mit den Hallenbauten zu erwarten und eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nicht gegeben. Die technischen Anlagen der Regenentwässerung und die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinflussen die Aufschüttungshöhe. Bei einer zu erwartenden Geländehöhe von 40m - 41m über NHN durch Geländemodellierung können Gebäude von maximal 15m - 16m realisiert werden.

(9) Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen in den Teilbereichen GE 1, GE 2 und GE 3 für technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) um bis zu 2m zugelassen werden. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (6) BauNVO)

Begründung

In Ausnahmefällen können die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, die für den Gebäudebetrieb oder für die Gewinnung regenerativer Energien notwendig sind, um bis zu 2m überschritten werden. Das gilt nicht für Werbeanlagen.

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern aus Gründen des Klimaschutzes erwünscht. Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien auf den Dächern des Geltungsbereiches nicht zu verhindern, kann die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschritten werden. Die Überschreitung ist ausnahmsweise zugelassen und soll die Einzelfallprüfung ermöglichen.

3.7.5 Bauweise. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Stellung von Gebäuden

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung von Gebäuden getroffen und durch textliche Festsetzungen konkretisiert:

- Baugrenzen (mit Abständen zur Geltungsbereichsgrenze),
- Fläche innerhalb derer die Stellung von Gebäuden bestimmt ist,
- Flächen innerhalb derer eine Frischluftschneise frei zu halten ist.

Begründung

Es wird keine Bauweise der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung der Gewerbefläche, einschließlich der inneren Erschließung, zu sichern bzw. die Fläche optimal baulich nutzen zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert (§ 22 (4) Satz 1 i.V. mit § 23 (3) BauNVO). Dabei wird zum Geltungsbereich und zu den Flächen zum Schutz von Natur- und Umwelt bzw. den Eingrünungsflächen Abstand gehalten. Entlang des Waldes rückt die Baugrenze aus städtebaulichen Gründen an den Anpflanzstreifen. Da das Grundstück zum Spitzberg eine geringe Tiefe hat, ist die Ausnutzbarkeit an dieser Stelle nicht zu stark einzuschränken. Der Anpflanzstreifen entlang des Waldes und die Anpflanzfläche auf der Böschungfläche bilden einen ausreichenden Abstand, um die ökologischen Funktionen des Waldes nicht zu beeinträchtigen. Die Verträglichkeit mit den Belangen des Umweltschutzes ist geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach Brandenburgischer Bauordnung.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung umzusetzen (GRZ, BMZ, maximale Höhe baulicher Anlagen). Das Maß der baulichen Nutzung gilt für jedes einzelne Grundstück.

Entlang der nord- und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Anordnung von Be- und Entladezonen zum Landschaftsraum ausgeschlossen, um Störwirkungen zu vermeiden. Die Ausführung wird in textlichen Festsetzungen konkretisiert (siehe TF Nr. 10).

Mit der Festsetzung von Korridoren für die Freihaltung von Frischluftschneisen zu 70% unversiegelte Fläche, wird den Belangen des Klimaschutzes entsprochen. Die Ausführung wird in textlichen Festsetzungen konkretisiert (siehe TFs Nr. 11 und 12).

TF 3.1 Stellung von baulichen Anlagen

(10) Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der Fläche JKLMJ sind mit den Be- und Entladezonen zum benachbarten Gewerbegebiet in Richtung Nordwesten hin auszurichten. Zwischen der Geltungsbereichsgrenze und den zu errichtenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen sind Be- und Entladezonen innerhalb der Fläche JKLMJ unzulässig. (Rechtsgrundlage §9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Begründung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mittelachse für die Erschließung der Logistikhallen sowie der Be- und Entladezonen der Hallen zu dieser Mittelachse vor. Dieses Erschließungsprinzip ist im Bebauungsplan im GE 2 und GE 3 umzusetzen. Die Ausrichtung der Gebäude und baulichen Anlagen entlang der östlichen, südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird daher festgelegt. Die bauliche Flexibilität wird dennoch erhalten. Aus städtebaulichen Gründen sind innerhalb der Fläche JKLMJ die Gebäude und baulichen Anlagen so auszurichten, dass Störwirkungen der Be- und Entladezonen zum bestehenden Gewerbegebiet „Theresenhof/ Altes Vorwerk“ ausstrahlen. Somit sollen die Auswirkungen, die durch die Be- und Entladeabläufe entstehen, zur Landschaft hin minimiert werden und dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Schutzgut Mensch Rechnung getragen werden. Die Festsetzung gilt nur für Gebäude und bauliche Anlagen, deren Funktion durch Be- und Entladezonen

geprägt sind. Mit der Festsetzung sind Be- und Endladezonen zwischen der östlichen, südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze und den neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb der Fläche JKLMJ nicht zulässig.

TF 3.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(11) Zwischen den Punkten AB und CD muss eine 20m breite durchgehende Fläche als Frischluftschneise für Frischluftzwecke von Bebauung frei gehalten werden. Die Fläche ist zu mindestens 80% mit einer Wiesenansaat und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen dürfen zu maximal 30% mit Sträuchern der Straucharten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 28 bepflanzt werden.

(12) Zwischen den Punkten FG und HE muss eine mindestens 20m breite Fläche als Frischluftschneise für Frischluftzwecke von Bebauung frei gehalten werden. Die Fläche ist zu mindestens 80% mit einer Wiesenansaat und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen dürfen zu maximal 30% mit Sträuchern der Straucharten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 28 bepflanzt werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Begründung

Die Bauleitpläne sollen nach §1 Abs. 5 BauGB die nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sichern. Da die Luftzu- und -abfuhr in Hanglagen eine besondere Bedeutung für das gesamte Ortsklima besitzt, werden im Bebauungsplan zur Unterstützung der Kaltluftbildung 20m breite Schneisen, die von der Bebauung frei zu halten sind und zu 80% nicht versiegelt sind, festgesetzt. Die zu begrünenden Flächen im Umfang von 80% sollen zur Förderung der Frischluftdurchströmung überwiegend mit Wiesen begrünt werden. Auf den verbleibenden Flächen, die nicht mit Wiesen begrünt werden, sollen Sträucher bis maximal 30% Flächendeckung angepflanzt werden. Zur Wahrung der ökologischen und gestalterischen Qualität der Strauchanpflanzung sollen die Straucharten der textlichen Festsetzung Nr. 27 verwendet werden.

3.7.6 Verkehrs- und Versorgungsflächen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zur Erschließung und durch textliche Festsetzungen konkretisiert:

- Verkehrsflächen
- Fußweg für die Öffentlichkeit

Begründung

Die gewerbliche Baufläche wird von der Klein Kienitzer Straße (K7237) aus durch eine öffentliche Straße mit Wendehammer und anschließender Privatstraße erschlossen sein. Für die Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz wurden verschiedene Erschließungsalternativen geprüft. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden diese Varianten zur Diskussion gestellt. Hinweise aus den Stellungnahmen sind in die Entscheidung eingeflossen. In Anbetracht der späteren Nutzbarkeit der Erschließung für die GGF II Fläche, der minimalsten Eingriffe in Natur und Landschaft, der verkehrstechnischen Sicherheit und der Verfügbarkeit von Grundstücken wurde die hier dargestellte Variante bevorzugt. Durch die erforderliche Aufweitung der Klein Kienitzer Straße im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße werden 19 Laubbäume auf der Südseite der geschützten Allee umgepflanzt. Die Allee bleibt einseitig

erhalten, wodurch der landschaftsprägende Alleencharakter der Klein Kienitzer Straße im Einmündungsbereich erhalten wird. Zur Beachtung der Belange des Alleenschutzes wird im Rahmen der Trägerbeteiligung eine Ausnahmezulassung von den Verboten des § 17 Absatz 1 beantragt. Aufgrund einer fachlichen Abstimmung mit der Abteilung Straßenwesen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Befreiung vom Alleenschutz in Aussicht gestellt.

Für die innere Erschließung wurden im Verfahren mehrere Alternativen überprüft. Um Optionen für großflächige Ansiedlungen offen zu halten, wird die innere Erschließung der Gewerbefläche nicht geregelt. Da die Grundstücksfläche einem Eigentümer gehört und nicht absehbar ist, wie die innere Erschließung bedarfsgerecht und Ressourcenschonend für die Gewerbenutzung aussehen wird, sind weitere Regelungen zur Erschließung im B-Plan nicht sinnvoll und städtebaulich nicht erforderlich. Sollten Grundstücksteile abgetrennt werden, müssen erforderliche Grunddienstbarkeiten im Rahmen einer unauflösbaren Gemeinschaftsordnung nachgewiesen werden. Das sichert bei bedarfsgerechter Teilung der Grundstücke deren langfristige Erschließung. Dazu sind keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

TF 4.1 Verkehrsflächenaufteilung

(13) Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.11 BauGB)

Begründung

Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer festgesetzt und soll die Anbindung an das vorhandene Straßennetz als auch die spätere Erschließung des Gewerbegebietes GGF II Fläche sicherstellen. Sie wird eine Breite von ca. 21m haben, einschließlich Geh- und Fahrradstreifen, und für LKW-Begegnungsverkehr ausgebaut sein. Die erforderlichen Flächen werden im B-Plan gesichert, jedoch ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Straßenprofilierung) nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der geplante Gehweg westlich der Erschließungsstraße quert die Klein Kienitzer Straße und wird mit dem nördlich der Klein Kienitzer Straße bereits bestehenden Geh-/Radweg verknüpft.

Für die Erschließung der Gewerbeflächen wird ein Teilbereich als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für diese Fläche werden keine Vorgaben für die Straßenaufteilung gegeben. Es wird eine der gewerblichen Nutzung zweckdienliche Straßenplanung geben. Die Privatstraße wird voraussichtlich für den LKW-Abfertigungsverkehr (sogenannte Rückstaufläche) genutzt.

TF 4.2 Gehrechte

(14) Entlang der Fläche SPE1 ist auf der Fläche g ein 2m breiter unversiegelter Fußweg für die Öffentlichkeit zu sichern. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Begründung

Zur Sicherung der fußläufigen Wegeverbindungen nach Klein Kienitz durch die Feldmark wird der überplante Wirtschaftsweg innerhalb des Geltungsbereichs über eine zeichnerische Festsetzung gesichert und so dem öffentlichen Interesse nach einem Weg in diesem Bereich entsprochen.

Dazu soll entlang der Fläche SPE1 ein 2m breiter, begehbare Fußweg frei gehalten werden. Die Wegeverbindung soll nicht versiegelt werden. Sie ist parallel zur SPE1 Fläche zu führen, um deren Funktion nicht einzuschränken. Es handelt sich um einen privaten Weg, der für die öffentliche Nutzung frei zu halten ist.

Der Fußweg muss nicht grundbuchrechtlich gesichert werden. Die angrenzenden

Wegestücke (Richtung B96 und Kienitzer Weg) sind Bewirtschaftungswege für die Landwirte und können jederzeit überpflügt werden. Sie sind nach Bundesnaturschutzgesetz zwar der Öffentlichkeit zur Benutzung zur Verfügung zu stellen, aber es gibt kein Recht auf deren Erhalt und Verlauf. Die Zusammengehörigkeit der Wegeverbindung kann also jederzeit unterbrochen werden. Die Grundstücke für einen anzulegenden Fußweg im Geltungsbereich mit einer grundbuchrechtlichen Eintragung zu belasten, stellt aufgrund des restriktiven Charakters eine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentums dar und lässt sich, da dieser Fußweg keiner durchgehenden Wegeverbindung dient, auch nicht begründen. Die Herstellung des Fußweges und die Nutzung für die Öffentlichkeit wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.7.7 Grünordnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung werden Flächen zur Sicherung der ökologischen Funktionen und zum Ausgleich von Eingriffen zeichnerisch festgesetzt und durch textliche Festsetzungen konkretisiert:

- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen mit Anpflanzbindungen,
- Einzelbaumfestsetzungen,
- Maßnahmen zur Mindesteingrünung.

Begründung

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, wodurch 80 % der Flächen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Die übrigen Flächen, die 20% der Grundstücksflächen umfassen, werden mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrünt. Durch entsprechende Grünfestsetzungen wird dafür gesorgt, dass in den Baugebieten eine Mindestbegrünung erfolgt. U.a. soll mittels Anpflanzungen von Bäumen im Gewerbegebiet und auf den Verkehrsflächen das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet und die Funktionen des Naturhaushalts gestärkt werden.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist nachgewiesen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar sind.

Zudem werden aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen mehrere Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von wertvollen Landschaftsbestandteilen festgesetzt. Im südlichen Plangebiet werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) vorgesehen, um bestehende Gewässer- und Gehölzstrukturen zu sichern und zu entwickeln. Dadurch werden Eingriffe in das geschützte Kleingewässer und den geschützten Vierrutengraben samt erhaltenswerten Biotopstrukturen und Tieren vermieden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum bestehenden Gewerbebestandort Fiege werden weitere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, um lineare Kleinstrukturen zum Schutz von Zauneidechsen zu sichern und zu entwickeln. Durch Festsetzungen von Flächen für Anpflanzungen von Gehölzen und sonstige Bepflanzungen wird das Gewerbegebiet an den Rändern eingegrünt und in die landschaftlich geprägte Umgebung eingebunden. Diese Pflanzmaßnahmen tragen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und zum erforderlichen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz bei.

Darüber hinaus werden auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen, die Entwicklung von Waldflächen, Entsiegelungsmaßnahmen sowie Maßnahmen im Gutspark Groß Machnow vorgesehen. Diese Flächen und Maßnahmen werden über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen den Beteiligten gesichert.

TF 5.1 Geländeänderung

(15) Die Übergänge zum Spitzberg müssen abgeböschert erfolgen. Der Böschungswinkel muss mindestens 1:2 (Höhe : Breite) betragen. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Begründung

Zur Schaffung günstigerer baulicher Geländebedingungen muss das Plangebiet modelliert werden, was einen Eingriff in den Ausläufer des Spitzberges bedeutet. Es wurden drei Varianten des Abtrags geprüft (siehe Umweltbericht). Mit dem Neigungswinkel von 1:2 wird der Eingriff in den Spitzberg möglichst gering gehalten, als verträglich beurteilt und der Nutzbarkeit der Grundstücke entsprochen.

TF 5.2 Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(16) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 1) sind zur Entwicklung eines Fließgewässersaums standortgerechte Grasfluren anzulegen und zu erhalten.

(17) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 2) ist ein Korridor zwischen den Gewässern anzulegen. Die Fläche soll die Wanderung der Amphibien zwischen den Gewässern ermöglichen. Je 100 m² ist ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm und sind 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm anzulegen.

(18) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 3) ist der Charakter des Gewässers und der Gewässerbiotope sowie angrenzender Feldgehölze und Staudenfluren trockener bis frischer Standorte zu erhalten bzw. zu entwickeln. Heimische, standortgerechte Pflanzenarten als Lebensraum für an den Lebensraum angepasste Tierarten sollen gefördert werden. Die Einleitung von ungereinigtem Niederschlagswasser in das Gewässer ist unzulässig.

(19) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 4) sind zum Ausgleich verloren gehender Lebensraumstrukturen von Zauneidechsen die vorhandenen Gebüschstrukturen und Offenlandstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Heimische, standortgerechte Pflanzenarten, wie lichte Gebüsche und trockene Grasfluren als Lebensraum für die dort vorhandenen Zauneidechsen, sollen gefördert werden. Es dürfen ausschließlich Kleintierdurchlässige Zaunanlagen auf der Fläche SPE 4 verwendet werden.

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung

Die Festsetzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan gehen auf die bestehenden und zu erhaltenden Biotopstrukturen zurück, die auch Lebensräume für Zauneidechsen und Knoblauchkröten sind. Die Flächen sind miteinander verbunden und sollen die Wanderungsbewegungen der Tiere ermöglichen. Durch die Festsetzung von Begrünungen mit Bäumen, Sträuchern und Grasfluren auf den SPE-Flächen 1-4 und den Anpflanzflächen P1-P4 erhält das Gewerbegebiet eine Rahmenbegrünung entlang der Außengrenzen. Dadurch wird das Gebiet in das landschaftlich geprägte Umfeld mit Feldfluren und Wald eingebunden und nach außen hin optisch abgeschirmt. Zudem werden die vielfältigen Funktionen für den Artenschutz gestärkt.

Im Geltungsbereich entlang der westlichen Grabenseite wird eine 10m breite und zu begrünende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen (SPE-Fläche 1 mit standortgerechten Grasfluren) festgesetzt. Dadurch wird der nicht überbaubare Gewässerrandstreifen zusätzlich aufgeweitet und für zusätzlichen Gewässerschutz gesorgt. Beeinträchtigungen der Entwässerungsfunktion und der sonstigen ökologischen Funktionen des Vierrutengrabens werden vermieden. Die durchgeführte Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" ergab, dass bei der geplanten Freihaltung des westlichen Gewässerrandstreifens (Verzicht auf Gehölzanpflanzungen am Westufer) der Graben durch den Wasser- und Bodenverband ordnungsgemäß unterhalten und gepflegt werden kann. Zudem wird die Biotopfunktion entlang des Gewässers – insbesondere für Amphibien - erhalten bzw. aufgewertet. Weiterhin dient die Festsetzung der Kompensation von Bodenversiegelungen und Biotopverlusten.

Ergänzend wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine naturnahe 10m breite Grünverbindung mit Gehölzanpflanzungen und Grasfluren zwischen dem Vierrutengraben und dem westlich gelegenen Kleingewässer angelegt, wodurch die Habitat- und Wanderungsbedingungen für die Knoblauchkröte verbessert sowie Wanderungen unterstützt werden (SPE-Fläche 2).

Das Kleingewässer (SPE-Fläche 3) im südlichen Geltungsbereich wird vollständig erhalten. Durch die Sicherung der gewässernahen Biotopstrukturen, angrenzender Feldgehölze und Grasfluren werden Funktionsbeeinträchtigungen des Kleingewässers vermieden. Insbesondere werden die Lebens- und Reproduktionsstätten der am Kleingewässer im südwestlichen Geltungsbereich nachgewiesenen Amphibien erhalten, indem die naturnahen Lebensraumstrukturen, bestehend aus den Wasserflächen des Kleingewässers, Röhrichten, Grasfluren und Gehölzen, planerisch gesichert werden.

Die Lebensstätten der im Plangebiet entlang des Zaunes zum bestehenden Gewerbegebiet vorkommenden Zauneidechsen werden erhalten, indem entlang des Zaunes ein schmaler und dauerhaft zu erhaltender Grünstreifen angelegt und als SPE-Fläche 4 festgesetzt wird. Zudem werden für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen wie u.a. die Anlage von vereinzelt Lesestein-, Reisighaufen und Sandblößen geschaffen. Im Zusammenhang mit den unmittelbar anschließenden Gras- und Gehölzstrukturen des benachbarten Gewerbegrundstücks (Standort Fiege) werden die Bereiche beidseitig des Zaunes einen zusammenhängenden Lebensraum für die Zauneidechsenpopulation ausbilden. Durch diese Maßnahmen wird der dauerhafte Erhalt der Zauneidechsen im Gebiet gesichert. Bei der Verwendung von Zaunanlagen ist auf Kleintierdurchlässigkeit zu achten, damit der zusammenhängende Lebensraum nicht unterbrochen wird.

TF 5.3 Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(20) Innerhalb der Fläche P1 mit Bindungen zum Anpflanzen sind zur Entwicklung der Böschungsvegetation standortgerechte trockene Grasfluren und standortgerechte Gehölzpflanzungen trockener Standorte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 100 m² mit Anpflanzgebot sind 5 Sträucher der Arten Wildrose, Weißdorn, Feldahorn, Schlehdorn der Mindestqualität 80/100cm anzupflanzen. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(21) Die Fläche P2 mit Bindungen zum Anpflanzen ist zur Entwicklung eines Waldrandes auf einem 7m breiten Streifen entlang der nördlichen Begrenzungslinie der Fläche P2 mit Sträuchern zu bepflanzen: Je 100 m² mit Anpflanzgebot sind 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm sind zu pflanzen. Auf dem 3m breiter Streifen entlang der südlichen Begrenzungslinie der Fläche P2 sind standortgerechte Grasfluren anzulegen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

(22) Die Fläche P3 mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: Je angefangene 100 m² mit Anpflanzgebot ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm und 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm. (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

(23) Die Fläche P4 mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: Je angefangene 100 m² mit Anpflanzgebot ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm und 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm. (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Begründung

Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsplan der Gemeinde (Konfliktanalyse zu Änderungsbereichen 31 a und b) einzugrünen. Mit den Anpflanzflächen P1 bis P4 entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll dem Orts- und Landschaftsbild entsprochen werden.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Anpflanzfläche als Schutzsaum für den Wald anzulegen (Anpflanzfläche P2). Daran anschließend ist die Böschungfläche anzulegen und zu begrünen (Anpflanzfläche P2).

Die Festsetzungen tragen zur Verminderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und zur angemessenen Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft bei. Ergänzend dazu werden an der östlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs zusätzliche Anpflanzflächen mit Feldgehölzen und einer Waldaufforstung vorgesehen, wodurch insbesondere Sichtbeeinträchtigungen aus Richtung Klein Kienitz vermieden werden. Die Anpflanzflächen dienen weiterhin der Kompensation von Vegetationsverlusten und Bodenversiegelungen sowie der Verbesserung der Wasserhaushalts- und der kleinklimatischen Funktion.

TF 5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(24) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche oder Linde mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0m nicht unterschreiten darf. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

(25) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist je angefangene 1500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und zu erhalten. Ausgenommen hiervon werden die Flächen P1 bis P4 mit Bindungen zum Anpflanzen. Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 24 sind anzurechnen, wenn sie den genannten Anforderungen entsprechen.

(26) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, Teilabschnitt Planstraße, sind auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen Bäume der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Winter-Linde, Stieleiche, Traubeneiche oder Platane der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(27) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, Teilabschnitt Klein-Kienitzer Straße und Einmündungsbereich Planstraße, sind 19 Alleebäume der Art Platane auf die festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen umzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte eine Umpflanzung nicht möglich sein, dürfen ausnahmsweise Ersatzbäume der Art Platane der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm angepflanzt werden.

(28) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind mindestens 20% der Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen sind zu mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen: Je 100 m² 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm.

(Rechtsgrundlage 9 (1) Nr.25b BauGB)

Begründung

Eine grünordnerische Festsetzung, die auch als Kompensationsmaßnahme angerechnet wird, ist die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der Gewerbefläche mit ihren Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Es ist eine Mindestbegrünung mit den Festsetzungen geregelt. Der Grünordnungsplan des Umweltberichtes zeigt im Grundsatz auf, dass die Maßnahmen im Plangebiet umsetzbar sind. Die Anpflanzflächen dienen der Kompensation von Vegetationsverlusten, Bodenversiegelungen sowie Stadt- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Sie tragen zudem zur Verbesserung des örtlichen Wasserhaushalts und der kleinklimatischen Funktion bei.

Die Anpflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich dient ebenfalls der positiven Gestaltung des Ortsbildes und dem Ausgleich von verloren gehender Vegetation. Zudem werden durch den Schattenwurf und die Verdunstung günstige kleinklimatische Effekte erzielt, indem insbesondere sommerliche

Aufheizungseffekte und Belastungen auf den Stellplätzen gemindert werden. Durch die angegebene Mindestgröße und –breite der Baumscheiben sollen ausreichend große Standflächen für die Bäume gesichert werden.

Die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zum Zwecke der Eindeutigkeit der Festsetzung zeichnerisch erforderlich. Die einseitige Unterbrechung der bestehenden Allee in der Klein Kienitzer Straße soll im Einmündungsbereich und der Planstraße durch eine neue Allee ausgeglichen werden. Zur Sicherung der gewünschten Alleenwirkung in der Planstraße für das Orts- und Landschaftsbild werden die zu pflanzenden Bäume als Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt und textlich deren Art und Qualität bestimmt. Die textliche Festsetzung Nr. 26 bestimmt den Teilabschnitt der Planstraße bis zum Wendehammer der mit neuen Bäumen als Allee auszubilden ist. In der textlichen Festsetzung Nr. 27 sind die Umpflanzungen der 19 Bestandsbäume in der Kienitzer Straße in den Teilabschnitt des neu auszubauenden Einmündungsbereiches bestimmt. Einige Bäume werden lediglich um wenige Meter versetzt, sollte jedoch ein Anwachsen nicht gelingen so sind die Bestandsbäume der Art Platane als Ersatz zu pflanzen.

TF 5.5 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Versiegelung

(29) Eine Befestigung von PKW-Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung

Gemäß dem Brandenburgischen Wassergesetz § 54 Abs. 4 ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht verunreinigt ist. Es ist offen, wo und wie die Versickerung erfolgen kann, aber es ist zulässig und geboten im Bebauungsplan Festsetzungen dazu zu treffen (vgl. Pkt. 1.6.7). Aus ökologischen Gründen wird die Oberflächenbeschaffenheit der Stellplätze festgesetzt. Mit der Festsetzung, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege zur Stellplatzanlage in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen sind, bleiben Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeiten in einem eingeschränkten Umfang erhalten. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser. Sie bezieht sich nicht auf die Erschließungsflächen oder LKW-Stellflächen im Gewerbegebiet.

TF 5.6 Maßnahmen zum Ausgleich von Niststätten- und Quartiersverlusten

(30) Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Kohlmeise und Blaumeise sind innerhalb des Teilgebiets GE 1 vier artgerechte Nistkästen an den der südlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Gebäudefassaden anzubringen.

(31) Zum Ausgleich eines verloren gehenden potentiellen Sommerquartiers von Fledermäusen innerhalb des Teilgebiets GE 1 sind an den Rückseiten der zu errichtenden Gewerbegebäude im Teilbereich GE 1 zwei Fledermauskästen anzubringen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurden Vogelarten und Reviere

erfasst. Zudem wurde ein potentieller Sommerlebensraum von Fledermäusen an einem Waldbaum im Zufahrtbereich festgestellt. Es handelt sich um typische Vogel- und Fledermausarten, die in Brandenburg häufig vorkommen. Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden die Niststätten von Kohlmeise und Blaumeise sowie das potentielle Sommerquartier der Fledermäuse verloren gehen. Durch das Anbringen von Niststätten werden die Niststättenverluste und der Verlust des Sommerquartiers ausgeglichen. Die Ausführung ist von einer fachkundigen Person zu begleiten.

3.7.8 Gestalterische Festsetzungen

TF 6.1 Werbeanlagen

(32) Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie in Verbindung mit der auf dem Grundstück angesiedelten gewerblichen Nutzung stehen. Werbeanlagen sind als einmalige Wandschrift bzw. Wandbemalung an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

(33) Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie eines Gebäudes sind unzulässig.

(34) Die von den Umrissen der Werbung gebildete Werbefläche darf maximal 15% der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.

(35) Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

(36) Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Begründung

Werbeanlagen können generell nicht ausgeschlossen werden, da sie dem Baugebietscharakter eines Gewerbegebietes entsprechen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Damit soll verhindert werden, dass in den Baugebieten Werbeanlagen unterschiedlichster Art installiert werden. Eine solche Ansammlung von Werbeanlagen soll aus städtebaulichen Gründen verhindert werden. Mit der Lage in Sichtweite zur B96 ist diese beabsichtigte negative Wirkung nicht auszuschließen und bedarf einer Regelung. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Festsetzung getroffen, die die Anbringung von Werbeanlagen auf die am Ort der Leistung erbrachten Produkte und Leistungen einschränkt.

Es wird die Integration des Baugebietes in die umgebende Landschaft angestrebt. Insbesondere unter Berücksichtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“, soll mittels einer positiven Gestaltungspflege die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Es besteht demnach die begründete Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Erreicht wird dies durch die Begrenzung der durch die Umrisse der Werbung gebildeten Werbefläche der jeweiligen Gebäudewände auf maximal 15% der Wandfläche. Diese darf nur einmalig pro Gebäudewand aufgetragen werden, so dass nur eine Werbefläche pro Gebäudewand möglich ist. Weiterhin wird

dadurch die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blicklicht und fluoreszierenden Farben sowie Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie von Gebäuden begründet.

Mit der Festsetzung der maximalen Größe der freistehenden Werbeanlagen von bis zu 30m² und einer maximalen Bauhöhe von 3m ist genügend Spielraum für notwendige Eigenwerbung oder Hinweise in Gewerbegebieten gegeben. Das kann in Form von Informationstafeln im Eingangsbereich des Betriebsgeländes oder Firmenschildern an den Hallenfassaden umgesetzt werden.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der großflächig überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Baugrenzen festgesetzt werden, wird ein Großteil der Grundstücke einer Bebauung auch durch eigenständige Werbeanlagen zugänglich gemacht. Die Einschränkung dient insbesondere dem Freiraumschutz und Schutzzweck des Landschaftsbildes vor einer Verdichtung von Nebenanlagen. Für Werbezwecke im Eingangsbereich des Betriebsgeländes ergeben sich durch die Festsetzung keine Einschränkungen.

Durch die Festsetzung maximaler Höhen für bauliche Anlagen kann die Überhöhung durch Werbeanlagen ebenfalls ausgeschlossen werden. Bauliche Anlagen sind nicht höher als die bestehenden Hallen der Firma Fiege zu bauen. Die Ausnahmeregelung für technische Aufbauten auf den Gebäuden gilt nicht für Werbeanlagen.

3.7.9 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Im Geltungsbereich befinden sich folgende registrierte Bodendenkmale:

- 130488 Siedlung der römischen Kaiserzeit und der Slawenzeit,
- 130486 Siedlung der Eisenzeit,
- 130487 Siedlung der Eisenzeit und der Römischen Kaiserzeit; Rast- und Werkplatz der Steinzeit.

Begründung

In der Planzeichnung ist die Lage der Bodendenkmale nachrichtlich übernommen.

3.7.10 Hinweise ohne Normencharakter

Die Planzeichnung enthält Darstellungen ohne Normencharakter

- Höchster Grundwasserstand HGW 10 - Linien
- Vermaßungen
- Waldersatzfläche
- Anpflanzflächen
- Ersatz des ehemaligen Bewirtschaftungsweges und als Fußweg für die Öffentlichkeit nutzbar

Begründung

Zum Höchsten Grundwasserstand (HGW10):

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Geländeniveau unter dem HGW. Die Fläche kann auf diesem Geländeniveau von Überschwemmungen betroffen sein. Um Überschwemmungen zu verhindern ist das Gelände um mindestens 1,50m über dem HGW10 aufzuschütten. Versickerungsfähige Mulden sollten 2,0m über dem HGW liegen.

Vermaßung:

Die Maße der zeichnerischen Festsetzungen dienen der Übertragung der Festsetzungen in die Örtlichkeit.

Außerhalb Geltungsbereiches

Waldersatzfläche und Anpflanzfläche:

Die Darstellungen dienen zum Verständnis, wie das Plangebiet und die Anpflanzflächen in Verbindung stehen und positive Auswirkungen auf den Sichtschutz haben werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben und in der Waldumwandlungsvereinbarung mit der Forstbehörde geregelt.

Ersatz des ehemaligen Bewirtschaftungsweges:

Außerhalb des Geltungsbereichs soll zur Verbindung des ehemaligen Bewirtschaftungsweges, der überplant wird, ein neuer Fußweg für die Öffentlichkeit angelegt werden. Die Herstellung und Freihaltung wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinweise als Text in die Planurkunde aufgenommen

Hinweis 1: Artenschutz

Baufeldfreimachungen und der Beginn von Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sollten bauvorbereitende Maßnahmen und grundlegende, flächeneingreifende Bauaktivitäten innerhalb dieser Zeit beginnen bzw. sich bis in die Brutzeit hinziehen, wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen, um bei spontanen Ansiedlungen von Brutvogelarten rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten ergreifen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Brutvogelvorkommen bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit Umsetzung der Planung ist zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich:

Die Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung und Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich Maßnahmen zur Geländeregulierung oder zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch 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 unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Begründung

Der Hinweis ist zum Artenschutz erforderlich. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens werden unter anderem diese Aspekte geprüft.

Hinweis 2: Biotopschutz nach Bundes- und Landesrecht

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Auf die unmittelbar nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach §18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der jeweils geltenden Fassung geltenden Vorschriften wird hingewiesen.

Begründung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Biotop nach § 30 BNatSchG. Auf die geltenden Bestimmungen wird hingewiesen.

Hinweis 3: Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich registrierte Bodendenkmale, die im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt sind. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Anlage oder Befestigung von Wegen, der Abbruch von Gebäuden, eine Neubebauung usw. bedürfen im Bereich der Bodendenkmale einer Erlaubnis (§ 9 Abs.1 Nr.5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt. Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. 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.

Begründung

Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale nach BbgDSchG. Es wird auf die Verpflichtungen und Bestimmungen hingewiesen.

Hinweis 4: Kampfmittelverdacht

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Begründung

Im Plangebiet befinden sich gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans Rangsdorf keine im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming registrierten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von den Umweltämtern keine Hinweise darauf gegeben.

Es werden Kampfmittel im Plangebiet vermutet. Eine Luftbildanalyse des Kampfmitteldienstes der Polizei ergab die Sichtung von drei Bombenkratern. Eine präventive Untersuchung ist vor Baubeginn bzw. Untersuchung der Bodenbeschaffenheiten durchzuführen und mit einer Munitionsfreiheitsbescheinigung der Polizeidienststelle nachzuweisen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Hinweis 5: Lichtimmissionen

Es ist zu gewährleisten, dass die Grenzwerte der Licht-Leitlinie des MUGV (MLUL) zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. 11/2014, S. 692), für Raumaufhellung und Blendung an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und die Anlagen somit konform zum BImSchG betrieben werden, um schädliche Einwirkungen zu mindern. Die Einhaltung der Licht-Leitlinie beschränkt die Auswirkungen auf das notwendige Maß, gesonderte Festsetzungen sind demnach nicht vorzunehmen.

Begründung

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Umwelt kann ein Beitrag durch die Wahl und Installation von geeigneten Leuchtmitteln geleistet werden. Diese Richtlinie ist anzuwenden, weshalb der Hinweis aufgenommen wird.

Hinweis 6: DIN-Vorschrift

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, Bauleitplanung in den Dienstzeiten eingesehen werden.

Begründung

Für die Schallkontingentierung wird auf die DIN 45691 verwiesen. Diese DIN-Vorschrift muss zur Einsichtnahme während der Dienstzeiten von der Gemeinde nach BVerwG 4 BN 21.10 bereitgestellt werden.

Hinweis 7: Gewässerunterhaltung

Nach §78 ff BbgWG und anderen Rechtsgrundlagen ist für die Gewässerunterhaltung einseitig an Gräben ein mindestens 5,00m breiter Arbeitsstreifen (ab Böschungsoberkante) vorzusehen und von jeglicher Bebauung/Bepflanzung freizuhalten. Die Bewirtschaftung ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Begründung

Um der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung der Gewässerunterhaltung nachkommen zu können, sind seitens des Grundstückseigentümers die Voraussetzungen gemäß Brandenburgischen Wassergesetzes zu gewährleisten.

Hinweis 8: Regenwasserversickerung

Aufgrund von Kapazitätsgrenzen kann das Regenwasser im Geltungsbereich nicht in den östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Graben eingeleitet werden. Es wird der Hinweis gem. § 54 Abs. 4 BbgWG gegeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist.

Begründung

Gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung. Dies kann durch die aktive Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulden, Rigolen, etc.) erfolgen. Das Niederschlagswasser ist nicht in den Vierrutengraben und das Feuchtbiotop

(SPE3) einzuleiten. Gemäß Entwässerungsgutachten sind geeignete Systeme zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen herzustellen.

3.7.11 Waldumwandlung

Die Bestimmungen für die Erhaltung des Waldes sowie die verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen im Falle einer Umwandlung durch Nutzungsänderung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) festgelegt. Danach darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Nach § 8 (2) LWaldG steht das Bebauungsplanverfahren einer gesonderten walddrechtlichen Genehmigung gleich, wenn im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und sofern darin die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GM 20-1 „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg (Süd)“ werden bewaldete Flächen von insgesamt 800 m² in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Es handelt sich um Teilflächen eines mittelalten Kiefernforsts in der Gemarkung Klein Kienitz, Flur 1 auf Flurstück 523. Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich der Waldumwandlungsflächen „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (Planstraße) zur Anbindung des Gewerbegebiets an die Erschließungsstraße zur Klein Kienitzer Straße vor. Von daher wird die Nutzungsänderung im Hinblick auf die Aufnahme der zukünftigen baulichen Nutzung begründet.

Mit Schreiben vom 28.10.2015 teilte der Landesbetrieb Forst Brandenburg (Revier Großbeeren) mit, dass eine Waldumwandlung möglich ist. Im Hinblick auf die erforderliche forstrechtliche Kompensation wurde der Kompensationsfaktor für die umzuwandelnde Waldfläche mit 1: 3,75 festgelegt. Bei einer umzuwandelnden Waldfläche von 800 m² ergibt sich hieraus eine Kompensationsfläche von 3.000 m². Aufgrund des geringen Waldanteils der Gemarkung Klein Kienitz muss die Kompensationsfläche als Erstaufforstung im Gemeindegebiet liegen.

Gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs.2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 wird nachfolgend Art, Umfang und Umsetzung der erforderlichen Erstaufforstung dargestellt.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme nach Forstrecht / Maßnahmenbeschreibung

Der Projektentwickler stellt im nordöstlichen Umfeld des Bebauungsplangebiets auf einer Ackerfläche eine Ausgleichsfläche bereit, auf der eine Erstaufforstung durchgeführt werden soll (Gemarkung Groß Machnow, Flur 2, Flurstück 58 / Planzeichnung siehe Anlage).

Die Eignung der Fläche für eine Erstaufforstung wurde im Vorfeld vom Landesbetrieb Forst Brandenburg geprüft und bestätigt. Zudem hat der Bauausschuss der Gemeinde Rangsdorf in der Sitzung am 05.01.2016 die Erstaufforstung und die Lage der Aufforstungsfläche insbesondere im Hinblick auf den Sichtschutz zwischen geplanten Gewerbegebiet und dem landschaftlichen Umfeld empfohlen.

In der Anlage ist der Plan zur Waldersatzanpflanzung beigefügt. Darin sind die Lage und die Art und Weise der Waldersatzanpflanzung dargestellt.

Folgende Pflanz-, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen müssen auf einer Fläche von insgesamt 3.000 m² durchgeführt werden:

Hauptanpflanzung

- Baumarten im Hauptbestand: 1.440 Traubeneichen (80%) / 180 Winterlinden(10%) / 180 Hainbuchen (10%) (4 Reihen Eiche – 1 Reihe Hainbuche –4 Reihen Eiche - 1 Reihe Winterlinde-usw.)
- Gesamt: 1.800 Bäume (3.000 m²)
- Pflanzverband: 1,80 x 1,00 m (17 Reihen mit 91 m bis 109 m)
- Pflanzengröße: 30-50 cm (Sortiment 2/1 (Pflanzmaterial 3-jährig verpflanzter Sämling)

Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) aus dem der Lage der Pflanzfläche entsprechenden Herkunftsgebiet zu verwenden.

Wildschutzzaun

- Knotengeflecht; wildsicher gegen Hase, Rehwild, Schwarzwild. Höhe über dem Boden 1,60m (Zaun ist nach Herstellung gesicherter Kultur zurückzubauen)
- Der Zaun muss eingepflügt/ eingegraben werden.

Pflege

- Mindestens 1x jährlich Kulturpflege zur Beseitigung von Grasbewuchs bzw. mehr nach Bedarf
- Nachbesserung von Pflanzen umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode
- Schlussabnahme frühestens 5 Jahre nach Kulturbegründung, erst bei Erreichen der Kriterien zum Vorhandensein einer gesicherten Kultur.
- Sonstiges: Bodenbearbeitung mittels Streifenpflug bei Vorhandensein einer Grasnarbe.

Fristsetzung

Der Durchführungszeitraum der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen wird auf zwei Jahre befristet. Die Frist beginnt mit dem Beginn des Vollzuges der Waldumwandlung zu laufen.

Zeitpunkt für Zwischen- und Schlussabnahme

Protokollarische Abnahme mit der unteren Forstbehörde

- unmittelbar nach Begründung der Kultur
- Schlussabnahme nach Sicherung der Kultur

Besondere Genehmigungstatbestände

Für die Anlage der Erstaufforstung auf der beabsichtigten Fläche, bedarf es der Genehmigung zur Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG. Diese wurde vom Antragsteller vorab beantragt.

Gemäß § 9 (1) LWaldG wurde die Genehmigung zur Erstaufforstung für die aufgeführte Fläche mit Bescheid vom 15.04.2016, AZ.: LFB 16.04-7020-6/03/16 durch die Oberförsterei Wünsdorf erteilt.

Flächenverfügbarkeit

Die unwiderrufliche Sicherung der Ersatzfläche erfolgt durch öffentlich rechtlichen Vertrag.

3.7.12 Befreiung vom Alleenschutz

An der Klein Kienitzer Straße (K 7237) befindet sich eine geschützte Linden- und Platanenallee, die vor einigen Jahren als Ersatz für die abgängige alte Allee angepflanzt wurde. Gemäß § 17 Abs.1 BbgNatSchgAG dürfen Alleeen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Nach der im Bebauungsplan zu Grunde gelegten Planung des Ingenieurbüros ICB (Ingenieur-Consult Verkehrstechnik GmbH Berlin) muss in den Alleebaumbestand an der Klein Kienitzer Straße eingegriffen werden. Durch die geplante Einmündung der Erschließungsstraße (Planstraße) in die Klein Kienitzer Straße und die einseitige Aufweitung der Klein Kienitzer Straße wird es auf einer Länge von 204m zu Straßenverbreiterungen bzw. Umgestaltungen kommen, wodurch auf der Südseite der Straße insgesamt 18 Alleebäumen umgepflanzt werden müssen. Es handelt sich um jüngere Platanen mit Stammumfängen von ca. 20 bis 25cm. Dagegen bleibt der Baumbestand auf der Nordseite der Straße nahezu unverändert erhalten, da in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Es wird lediglich ein zusätzlicher Baum umzupflanzen sein, um eine Zufahrt auf die landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen. Die ursprünglichen Planung auf der Nordseite sah die Aufweitung des Straßenraums und Umpflanzung von weiteren 18 Bäumen vor, worauf jedoch nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises verzichtet wurde, um den Baumbestand nördlich unverändert zu erhalten und Baumumpflanzungen zu vermeiden.

Im beigefügten Detailplan (Einmündungsbereich Erschließungsstraße) ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros ICB und der betroffene Baumbestand überlagernd dargestellt.

Von den Verboten des § 17 Absatz 1 BbgNatSchgAG kann nach Absatz 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen zu verpflichten, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflichten aus den Sätzen 1 und 2 gelten auch für Maßnahmen der Straßenbaulastträger im Rahmen der Straßenunterhaltung.

Zur Beachtung der Belange des Alleenschutzes wird daher im Rahmen der Trägerbeteiligung eine Ausnahmezulassung von den Verboten des § 17 Absatz 1 beantragt. Aufgrund einer fachlichen Abstimmung mit der Abteilung Straßenwesen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming ist zu erwarten, dass eine Befreiung von den Verboten des § 17 Absatz 1 BbgNatSchgAG in Aussicht gestellt werden kann. Durch die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen - Erhalt der Bäume auf der Nordseite und die Umpflanzung entlang der Südseite - bleibt der Alleencharakter der Straße erhalten, sodass das von Bäumen geprägte Landschaftsbild des Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird.

Verkehrstechnische Begründung

Im Erläuterungsbericht zum Neubau der Erschließungsstraße zur Erweiterung des Gewerbegebiets Theresenhof (Ingenieurbüro ICB 16.06.2016) wird neben der Erschließungsstraße (Planstraße A) auch der Knotenpunkt und die Aufweitung der Klein Kienitzer Straße dargestellt und begründet. Es wurden insgesamt 4 Knotenpunktvarianten untersucht:

- Die **Knotenpunktvariante 1** beinhaltet die Herstellung der Einmündung ohne zusätzliche Abbiegespuren im Bereich der Klein Kienitzer Straße.
- Die **Knotenpunktvariante 2** beinhaltet die Herstellung der Einmündung und die zusätzliche Anlage einer Abbiegespur im Bereich der Klein Kienitzer Straße durch eine einseitige Aufweitung der K 7237 in Richtung Süden sowie die Anlage einer Querungshilfe im Schatten der Abbiegespur.
- Die **Knotenpunktvariante 3** beinhaltet die Herstellung der Anbindung als „Kleiner Kreisverkehr“ nach RAL sowie die Herstellung neuer Anschlüsse der K 7237 unter Änderung der Linienführung im Anschlussbereich in Richtung Süden.
- Die **Knotenpunktvariante 4** beinhaltet die Herstellung der Einmündung und die zusätzliche Anlage einer Abbiegespur im Bereich der Klein Kienitzer Straße durch eine beidseitige Aufweitung der K 7237 sowie die Anlage einer Querungshilfe im Schatten der Abbiegespur.

Im Ergebnis wird die Knotenpunktvariante 2 in Verbindung mit der Querschnittsvariante 1 der Erschließungsstraße als Vorzugsvariante eingestuft.

Bei Variante 2 ist als vorteilhaft die Erhöhung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses durch die Trennung der Verkehre zu bewerten. Die Anlage einer Querungshilfe verbessert die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des nördlich der Klein Kienitzer Straße vorhandenen Radweges und verbessert zusätzlich die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger.

Der Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros ICB führt zur Knotenpunktvariante 2 weitergehend aus (Seite 15): die Klein Kienitzer Straße wird im Einmündungsbereich zur Aufnahme der Linksabbiegespur einseitig aufgeweitet. Durch diese Form der Aufweitung wird für den aus Richtung Klein Kienitz kommenden Verkehr, bedingt durch die fehlende Auslenkung, keine erhöhte Aufmerksamkeit in dem Einmündungsbereich erzielt. Diese ist durch geeignete zusätzliche Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung vor der Einmündung sicher zu stellen.

Weitere Angaben zum Erhalt und zur Umpflanzung von insgesamt 19 Alleebäumen

Nach der vorliegenden Straßenplanung wird der Alleebaumbestand auf der Nordseite der Klein Kienitzer Straße - mit Ausnahme eines umzupflanzenden Baumes für eine landwirtschaftliche Zufahrt - vollständig erhalten. Auf der Südseite der Straße werden 18 Bäume umgepflanzt. Die insgesamt 19 umzupflanzenden Bäume werden auf den neu entstehenden Seitenstreifen entlang der Südseite der Straße und entlang der einmündenden Erschließungsstraße (Planstraße A) umgesetzt.

Die Umpflanzung der Straßenbäume ist aller Erfahrung nach problematisch, da nach einigen Standjahren das Risiko steigt, dass die Bäume durch das Umpflanzen zu stark geschädigt werden oder absterben. Die Platanen an der

Klein Kienitzer Straße sind zwar noch verhältnismäßig jung, jedoch stehen auch sie bereits seit mehreren Jahren an Ort und Stelle, sodass ein Ausfallrisiko durch das Umpflanzen nicht auszuschließen ist. Daher sollte vor Maßnahmenbeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nochmals eine Abschätzung zum Ausfallrisiko erfolgen, um dann über Umpflanzung oder Neuanpflanzung mit neuer Baumschulware zu entscheiden. Im Falle einer Neuanpflanzung sollen Bäume mit Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm verwendet werden.

3.7.13 Vereinbarkeit Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GM 20-1 befindet sich nahezu vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Notte-Niederung. Im Bereich der Klein Kienitzer Straße wurde entgegen der ersten Planungsüberlegungen der nördlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende Radweg auf einer Länge von ca. 204m nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da am Radweg und im begleitenden Baum- und Grünstreifen im Rahmen der südlichen Fahrbahnaufweitung keine baulichen Änderungen zu erwarten sind. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Zufahrt zu Flurstück 4 wird nur dieser Zufahrtsbereich, der teilweise und mit nur wenigen Quadratmetern innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, in den Geltungsbereich aufgenommen und wie der sonstige Straßenraum als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im beigefügten Detailplan (Einmündungsbereich Erschließungsstraße) ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros ICB und der Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze dargestellt.

Rechtliche Grundlage für den Schutz des Landschaftsschutzgebietes sind die Landschaftsschutzgebietsverordnung Notte-Niederung vom 23.Januar 2012 und die Verordnung zur Änderung von Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete vom 29.Januar 2014.

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) teilte auf Anfrage vom 01.03.2016 mit, dass die Regelungen der LSG-Verordnung von dem Bebauungsplan GM 20-1 unberührt und weiterhin Anwendung finden (§ 29 Absatz 2 BauGB). Widersprechen einzelne Vorhaben dem Schutzzweck des LSG, prüft der Landkreis daher im Rahmen seiner Zuständigkeit, ob die Voraussetzungen einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung nach der LSG-VO oder naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 Absatz 1 BNatSchG gegeben sind. Dies gilt auch für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bauleitplans. Für landschaftsschutzrechtliche Genehmigungen oder Befreiungen für konkrete Handlungen bedarf der Landkreis als untere Naturschutzbehörde in keinem Fall einer vorherigen Entscheidung einer anderen Naturschutzbehörde.

Die Festsetzung der Klein Kienitzer Straße als Verkehrsfläche dient der Sicherung und baulichen Verbreiterung der Straße auf der südlichen Straßenseite sowie der Herstellung der Einmündung in die Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet. Mit der teilweise im Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung befindlichen landwirtschaftlichen Zufahrt am Nordrand der Straße wird die Zufahrt planerisch als Verkehrsfläche gesichert, wodurch jedoch nur eine geringfügige Veränderung des Landschaftsschutzgebietes verursacht wird. Der Schutzzweck nach § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geringfügigen Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes widerspricht die geplante landwirtschaftliche Zufahrt nicht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Sollte dennoch eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung nach der LSG-VO erforderlich werden, ist diese an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-

Fläming zu richten. Nach einer im Vorfeld durchgeführten fachlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist zu erwarten, dass im Rahmen der Trägerbeteiligung ein Befreiungsverfahren in die Wege geleitet wird. Die UNB hat die Befreiung bereits in Aussicht gestellt.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gemeinde

4.1 Soziale Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

4.2 Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Es entstehen keine Planungskosten für die Gemeinde. Die Kosten des Verfahrens übernimmt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungsvertrages, der Grundstückseigentümer.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird vom Vorhabenträger hergestellt und wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Erschließungsvertrages in das Eigentum und Vermögen der Gemeinde übertragen. Es entstehen der Gemeinde damit keine Baukosten für die öffentliche Straße.

In den Gemeindehaushalt sind in der Folge Unterhaltskosten für die öffentliche Straße einzustellen.

Die Privatstraße bleibt im Privatvermögen.

Die Gemeinde wird Gewerbesteuereinnahmen und Einnahmen aus der Grundsteuer B durch die Entwicklung des Gewerbegebietes erhalten.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

4.3 Verkehrliche Auswirkungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird ein neuer Einmündungsbereich an der Klein Kienitzer Straße (K7237) hergestellt. Negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit des Verkehrs sind durch den neuen Knotenpunkt nicht zu erwarten. Aufgrund der guten Anbindung an die B 96 und die A10 ist nicht davon auszugehen, dass sich Schleichverkehre durch den Ortsteil Klein Kienitz entwickeln. Einschränkungen oder Belastungen während der Baumaßnahmen des neuen Knotenpunktes können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Langfristig soll die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließung einer weiteren Gewerbefläche (GGF II) dienen, die im FNP dargestellt ist.

Das geplante Gewerbegebiet wird zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen auf den betreffenden Straßen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs führen. Der am stärksten belastete Knotenpunkt B 96/ K7237 bleibt nach verkehrstechnischen Berechnungen leistungsfähig. Es wurde eine zusätzliche Verkehrsmenge durch die Entwicklung des Plangebietes von rund 270 Kfz/ in der Spitzenstunde errechnet.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme durch Gewerbeansiedlungen, können zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Verbesserung des Lärmschutzes der Anwohner im Bereich des KP I (B96/ Klein Kienitzer Straße) Maßnahmen notwendig werden, die im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Durch die Umsetzung des B-Planes GM 20-1 und den damit verbundenen Gewerbeverkehr ist eine Ertüchtigung des Knotens nicht erforderlich.

Die allgemeine Entwicklung des Verkehrs und die zunehmende Belastung des Knotenpunktes muss im Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung von Rangsdorf gesehen werden. Diese kann dazu führen, dass es mittel- bis langfristig zu Ertüchtigungserfordernissen am Knotenpunktes B96/K7237 kommt. Bei der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen (GGF I und GG II) ist die Verkehrsentwicklung neu zu prognostizieren und erforderliche Maßnahmen abzuleiten.

4.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe hierzu Umweltbericht (Teil B) zum Bebauungsplan.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Rangsdorf und dem Grundstückseigentümer wurde ein Planungsvertrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GM 20- „Gewerbegebiet Theresenhof /Spitzberg“ geschlossen, dieser gilt auch für den Bebauungsplan GM20-1 „Theresenhof Spitzberg (Süd)“ als Teilfläche daraus. Der geschlossene Planungsvertrag regelt die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für die entstehenden Planungskosten.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße, die Herstellung und Freihaltung eines Fußweges für die Öffentlichkeit sowie die Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Erschließungsvertrag geregelt, der derzeit vorbereitet wird und nach Verfestigung der Planung vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Beim Abschluss des Vertrages sind die rechtlichen Vorgaben (§11 BauGB, §56 VwVfG) zu beachten.

Durch den Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass neben den Maßnahmen im B-Plan Gebiet auch die im Bebauungsplan nicht festzusetzenden bzw. außerhalb des Bebauungsplans liegenden erforderlichen Maßnahmen durch den Vorhabenträger durchgeführt werden, so dass der Gemeinde Rangsdorf dafür keine Kosten entstehen.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme durch Gewerbeansiedlungen, können zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Verbesserung des Lärmschutzes der Anwohner im Bereich des KP I (B96/ Klein Kienitzer Straße) Maßnahmen notwendig werden. Deshalb sind in den Erschließungsvertrag auch geeignete Maßnahmen aufzunehmen, um negative Auswirkungen aus dem Gewerbegebiet auf den Verkehrsfluss zu minimieren.

6. Verfahren

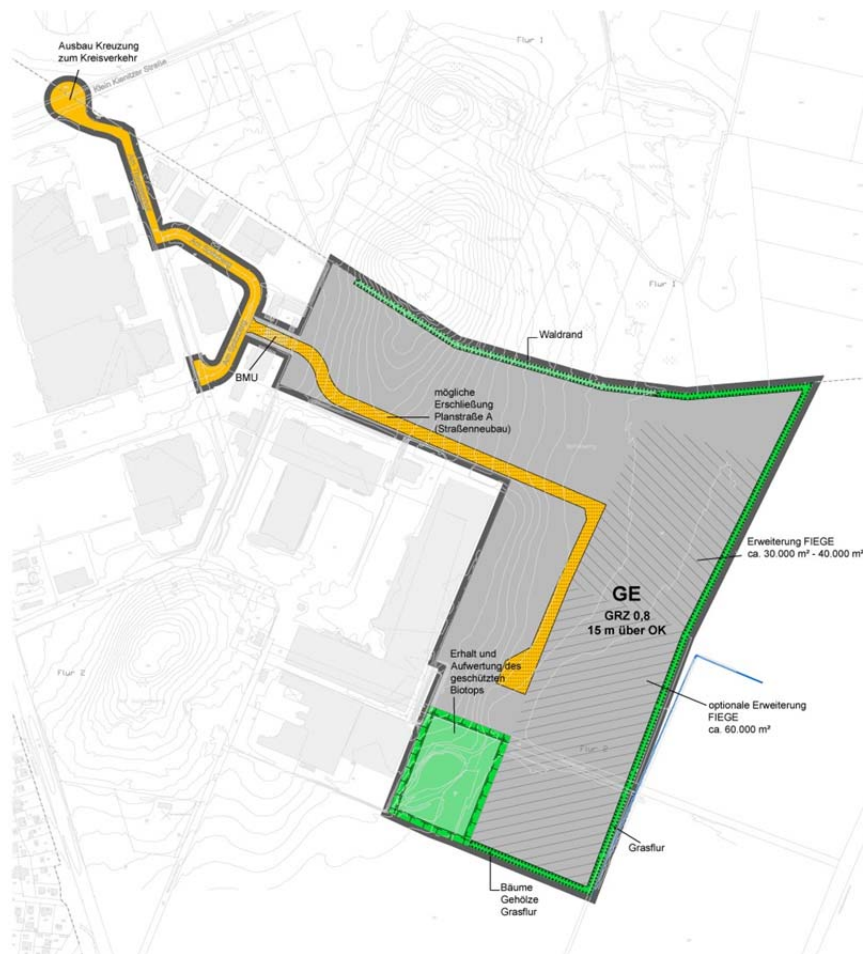
Planungsgeschichte

Die Gemeinde Rangsdorf hat am 25.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan GM20** „Gewerbegebiet Theresenhof/ Spitzberg“ für eine Gesamtfläche von ca. 40 ha beschlossen. Die ursprüngliche Planungsabsicht sah die Sicherung von drei gewerblichen Teilflächen (GGF I, GGF II, GGF III) zur Erweiterung des Gewerbebestands an der B 96 vor. Auf der GGF III Fläche sollte zur Betriebserweiterung eine Erweiterungsfläche des ansässigen Logistikbetriebes Firma Fiege gesichert werden.



Geltungsbereich GM 20 „Gewerbegebiet Theresenhof/ Spitzberg“

Da die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Größenordnung und mit einer Vielzahl an Eigentümern verfahrenshemmend wirkte und für die GGF III kurzfristig Entwicklungsbedarf besteht, um die damalige Erweiterungsabsicht des ansässigen Logistikunternehmens (Firma Fiege) zu ermöglichen, wurde der **Bebauungsplan GM 20-1 „Theresenhof/Spitzberg / Fiege“** aus dem ursprünglichen Bebauungsplan GM 20 herausgetrennt und als eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM20-1 wurde am 27.02.2014 gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die übrigen Teilflächen (GGF I und GGF II) können in gesonderten Bebauungsplanverfahren je nach Flächenbedarf entwickelt werden. Die Planungen werden aufeinander abgestimmt.



Vorentwurf Bebauungsplan GM20-1, Stand März 2014

Der Vorentwurf des Bebauungsplans verfolgte eine andere Erschließungsvariante (Erschließungsvariante A) als sie im weiteren Verfahren des Bebauungsplans entwickelt wurde (Erschließungsvariante B). Aufgrund der Diskussion zu den Varianten der Erschließung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.07.2014 eine 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zur Frage der Erschließungsvarianten durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Bedenken erfolgte mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.10.2014, gleichzeitig wurde als Erschließung die Variante B (Erschließung über den Spitzberg und das Gebiet GGFII) vor der Variante A2 (Erschließung über die Straße „Am Spitzberg“ und ein Gewerbegrundstück) zur Fortführung der Planung beschlossen.

Voraussetzung war, dass die Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist. Diese Auflage wurde durch den Ankauf eines weiteren Grundstückes erfüllt und der Entwurf des Bebauungsplans entwickelt. Durch die Änderung der Erschließung ist auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans verändert worden.

Der Vorentwurf wurde nach dem Beschluss entsprechend überarbeitet und der Entwurf vorbereitet.

Der Titel des Bebauungsplans GM20-1 wurde mit Beschluss vom 16.10.2014 in „Theresenhof/ Spitzberg (Süd)“ geändert. Der ursprüngliche Titel suggerierte eine Planung im Interesse der Firma Fiege, die Ihr Vorhaben zur Anmietung einer Teilfläche inzwischen aufgegeben hat. Durch den geänderten Titel ist das Gebiet für die Öffentlichkeit in der Lage besser zuordenbar. Der geänderte Titel hat damit eine höhere Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit.

6.1 **Aufstellungsbeschluss GM20-1**

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 27.02.2014 mit Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

6.2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan GM 20-1 hat in der Zeit vom 28. April bis einschließlich 16. Mai 2014 im Rathaus Rangsdorf, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Am 29. April 2014 wurde die Planung in einer Einwohnerversammlung im Rathaus Rangsdorf erläutert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, sich im Internet auf der Website der Gemeinde Rangsdorf über die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanvorentwurfs zu informieren und bis einschließlich 23. Mai 2014 eine Stellungnahme abzugeben. Innerhalb der Frist sind 53 schriftliche Stellungnahmen sowie im Rahmen der Erörterungsveranstaltung 34 mündliche Äußerungen bei der Gemeinde eingegangen.

Die Stellungnahmen beziehen sich auf unterschiedliche Aspekte der Planung. Schwerpunktmäßig wurden folgende Themen angesprochen: Verfahren, Logistik-/Gewerbestruktur, Erschließung, verkehrstechnische Untersuchung, Emissionen, Eingriffe in Natur und Landschaft.

Kritik am Verfahren richtete sich gegen die Herauslösung der Teilfläche GGF III aus dem ursprünglich drei Teilflächen umfassenden „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg“, für das die Gemeinde Rangsdorf am 25.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans GM 20 beschlossen hatte. Es wird befürchtet, dass durch eine einseitig auf den Bereich des Bebauungsplans GM 20-1 ausgerichtete Planung der Blick auf die Interessen der Gemeinde insgesamt verloren geht. Verstärkt werden diese Befürchtungen durch den Eindruck, dass vorrangig für die auf dem angrenzenden Gelände ansässige Firma Fiege geplant wird.

Dazu ist zu sagen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Teilfläche des Gemeindegebietes handelt, für das die Gemeinde Rangsdorf einen Flächennutzungsplan erarbeitet hat, der am 15.05.2012 rechtskräftig wurde. Der Flächennutzungsplan stellt die künftige Entwicklung der gesamten Gemeindeflächen dar und sieht für das Plangebiet GM 20-1 eine gewerbliche Nutzung vor. Insofern entspricht die Planung den Interessen der Gemeinde. Die Herauslösung des Teilbereichs GM 20-1 aus dem ursprünglichen Planbereich GM 20 und seine Weiterführung als eigenständiger Bebauungsplan GM 20-1 wurde am 27.02.2014 beschlossen, um im damaligen Interesse der Fa. Fiege für diese Fläche zügig Planungsrecht zu schaffen, bedeutet jedoch nicht, dass die Fläche ausschließlich für die Fa. Fiege zur Verfügung stehen soll, zumal diese derzeit kein Interesse mehr an den Flächen hat. Die Festsetzungen werden die Bebauung für ein breiteres Spektrum von Logistik- und sonstigen Gewerbebetrieben ermöglichen.

Eine relativ große Anzahl von Stellungnahmen steht dem vorgesehenen Ausbau des Plangebiets als Standort für Logistikbetriebe aus verschiedenen Gründen skeptisch bis ablehnend gegenüber. Als Folge einer Konzentration von Logistikbetrieben werden hohe Belastungen für die Gemeinde aufgrund einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens, der verstärkten Emission von Lärm und Schadstoffen, der einseitigen Ausrichtung der Gewerbestruktur und damit negative Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Lebensqualität der

Gemeinde erwartet. Es wird auch eine Abwanderung vorhandener kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe befürchtet und damit ein Verlust von Steuereinnahmen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans GM 20-1 soll die Attraktivität der Gemeinde als Gewerbe- und Arbeitsstandort erhöht werden, was gewollt ist und auch Veränderungen mit sich bringen wird. Entsprechend den landesplanerischen Zielstellungen soll Rangsdorf im Verbund mit vier weiteren Gemeinden im näheren Umfeld des im Bau befindlichen BER schwerpunktmäßig als Standort für Logistikgewerbe entwickelt werden. Die Anbindung der Gewerbeflächen an das überregionale Verkehrsnetz (Flughafen, Autobahn) sowie die Lage an der B96 begünstigen diese Entwicklung.

Das geplante Gewerbegebiet liegt außerhalb des Ortskerns in Ortrandlage. Sowohl durch die Entfernung als auch durch die vorhandene Bebauung erfahren die Wohngebiete eine gewisse Abschirmung gegen die zu erwartenden Auswirkungen. Vorgesehen ist eine Mischung von Logistikunternehmen und sonstigen Gewerbebetrieben. Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Flächen und die Begrenzung der Gebäudehöhen eine Grundstruktur bereitstellen, in der einzelne Firmen sich je nach Bedarf ansiedeln können. Für eine Beeinträchtigung oder gar Abwanderung vorhandener Betriebe kann es keine Veranlassung geben, da erstens die Verkehrsanbindung über eine eigene Zufahrtsstraße erfolgen wird und zweitens das Gelände als zugangsbeschränktes Betriebsgelände nicht allgemein zugänglich sein soll. Parkhäuser, Garagen und Stellplätze, Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung der ansässigen Betriebe dienen. Damit werden die Errichtung eines Autohofes und eine Ausweitung von Flächen für den ruhenden Verkehr ausgeschlossen.

Die massiven Bedenken gegen die geplante Zufahrt zum Plangebiet über das vorhandene Gewerbegebiet von der Klein Kienitzer Straße über die Gemeindestraßen Am Theresenhof und Am Spitzberg haben zu einer Überarbeitung der Planung hinsichtlich der Erschließung geführt. Es wurden insgesamt drei Varianten erarbeitet, die in einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.08.2014 - 03.09.2014 ausgelegt und zur Diskussion gestellt wurden. Das Ergebnis dieser erneuten Beteiligung führte zu einer Änderung der Verkehrserschließung des B-Plangebietes, weshalb auf eine Darstellung der Einwände an dieser Stelle verzichtet wird.

Die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B96 als Autobahnzubringer wird auch unabhängig von dem geplanten Gewerbegebiet zunehmen. Ihre Leistungsfähigkeit ist von grundlegender Bedeutung. Die der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde liegenden Annahmen sind durch die inzwischen erfolgte Änderung der Gewerbeerschließung überholt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden erneute verkehrstechnische Untersuchungen auf der Basis aktueller Verkehrszählungen durchgeführt.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung über die von ihnen zu vertretenen Belange aufgefordert. Ausdrücklich bezieht sich die Aufforderung auch auf Aussagen zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und mit den Belangen der Regionalplanung übereinstimmt.

Einen besonders zu beachtenden Verfahrensschritt stellte die beabsichtigte Herauslösung einer Teilfläche im Bereich des Kreisels (KP II) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ dar. Sowohl das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz als auch die Untere Naturschutzbehörde weisen darauf hin, dass ein Ausgliederungsverfahren beim Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu beantragen ist. Das MUGV prüft, ob ein Ausgliederungsverfahren erforderlich ist und in Aussicht gestellt werden kann, oder ob andere Lösungsmöglichkeiten bestehen. Es macht auf § 10 Satz 4 BbgNatSchAG aufmerksam, wonach eine Festsetzung im Bebauungsplan Vorrang vor entgegenstehenden Regelungen der LSG-Verordnung hat, wenn die zuständige Naturschutzbehörde diese genehmigt hat. Der Umbau des KP II ist nach Prüfung durch das Vorhaben nicht mehr erforderlich. Ein Eingriff in das LSG findet an dieser Stelle daher nicht statt und der Einwand ist im Bebauungsplanentwurf daher nicht mehr zu klären.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass statt eines Ausgliederungsverfahrens möglicherweise nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz eine Vereinbarungserklärung getroffen werden kann. Dies ist aufgrund der geänderten Planung nicht mehr erforderlich.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz hält aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für unbedingt erforderlich. Unter Berücksichtigung der drei geplanten Gewerbegebiete GGF I-III und des bestehenden Gewerbegebietes „Theresenhof“ sollte die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten auf der Grundlage der DIN 45691 geprüft werden. Ein Schallgutachten wurde im weiteren Verfahren erstellt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben sich keine Bedenken, für die wasserrechtlichen Regelungen zu Niederschlagsentsorgung und bauzeitliche Wasserhaltung ist die untere Wasserbehörde zuständig.

Das Kreisentwicklungsamt/Planung des Landkreises Teltow-Fläming verweist auf einige überwiegend technische Mängel in Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung, die dem frühen Zeitpunkt der Beteiligung geschuldet und im Laufe des Verfahrens zu beheben sind. So sind das Inhaltsverzeichnis der Begründung um den Umweltbericht und die Liste der Rechtsgrundlagen zu ergänzen.

Die textliche Festsetzung zum Einzelhandel ist städtebaulich zu begründen und kann laut Industrie- und Handelskammer Potsdam auf sog. Annexhandel beschränkt werden. Einige grünordnerische Festsetzungen sind zu präzisieren und CEF-Maßnahmen zum besonderen Schutz von Lebensräumen für bestimmte Tier- und Pflanzenarten müssen städtebaulich abgeleitet werden.

Auf der Planzeichnung ist die Überplanung einer Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Theresenhof-Großmachnow Handels- und Gewerbestättengebiet“ darzustellen. Außerdem fehlen ein Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, sowie Festsetzungen zur Versickerungsfläche und zur Erschließungsplanung. Die Einwände wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist durch die Änderung der Erschließung nicht mehr gegeben.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming äußert keine Bedenken, ebenso das Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall, das ein allgemein gehaltenes „Hinweisblatt Planungsvorhaben“ beifügt. Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband hat in Bezug auf die Abfallentsorgung ebenfalls keine Bedenken.

Das Ordnungsamt des Kreises Teltow-Fläming teilt mit, dass hinsichtlich der Löschwasserversorgung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden führt dazu aus, dass für die Löschwasserversorgung und –vorhaltung die Gemeinde zuständig ist. Sollte im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich sein, sind gegebenenfalls besondere Regelungen im Erschließungsvertrag zu treffen. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung kann laut Zweckverband aus dem öffentlichen Netz erfolgen, das Niederschlagswasser ist in geeigneten Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern. Falls eine Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfolgen soll, ist das Entwässerungskonzept mit dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ abzustimmen.

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg teilt mit, dass die Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen ist. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 (1) BauGB im B-Plan festzusetzen.

In der Straße Am Spitzberg befinden sich Nieder- und Mittelspannungskabel der e.dis AG. Um- und Neuverlegungen von Leitungen sind bei der e.dis AG zu beantragen.

Mit einer Beeinflussung vorhandener Richtfunkstrecken ist durch neue Bauwerke unter einer Höhe von 20 m ist laut Bundesnetzagentur nicht zu rechnen.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung äußern sowohl das Straßenverkehrsamt und das Bauamt/Straßenwesen des Kreises Teltow-Fläming als auch das Landesamt für Bauen und Verkehr keine grundsätzlichen Einwände. Das Bauamt/Straßenwesen weist in Bezug auf die Kreisstraße K 7237 auf die für die Anlage von Straßen maßgeblichen Richtlinien und Merkblätter hin. Zur Prüfung und Genehmigung des Vorhabens sind sämtliche Planungsunterlagen incl. der dazugehörigen Straßenentwässerung dem SG Straßenwesen vorzulegen. Neue Grundstücksgrenzen, Schlussvermessung und Beschilderungspläne sind mit den zuständigen Sachgebieten abzustimmen.

Das Straßenverkehrsamt des Kreises setzt sich in seiner Stellungnahme vom 28.03.2014 direkt mit der in der frühzeitigen Beteiligung vorgestellten Verkehrslösung auseinander. Inzwischen hat sich jedoch nach einer erneuten Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Verkehrserschließung eine abweichende Straßenführung herauskristallisiert, die mit Schreiben vom 05.09.2014 auch vom Straßenverkehrsamt Teltow-Fläming grundsätzlich befürwortet wurde (Erschließungsvariante B). Deshalb wird hier auf eine Wiedergabe der Hinweise zur früheren Erschließungsvariante verzichtet.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr gibt zu bedenken, dass sich der Verkehr zu und aus dem Plangebiet entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung wesentlich erhöhen wird. Er empfiehlt eine Einbindung des Gewerbegebietes in das ÖPNV-Netz zur Reduzierung des MIV. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass geplante Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz und in Knotenpunktbereichen mit dem jeweils zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen sind.

Der Landesbetrieb Straßenwesen geht davon aus, dass die Lichtsignalanlagen der B 96 optimiert werden müssen. Die Anpassung der bestehenden Anlagen muss durch den Landesbetrieb erfolgen bzw. beauftragt werden, da eine Koordinierung mit der Lichtsignalanlage an der Autobahnanschlussstelle Rangsdorf erfolgen muss.

Das Amt für Bildung und Kultur/Denkmalenschutz des Kreises Teltow-Fläming und das Landesamt für Denkmalchutz und Archäologisches Landesmuseum äußern sich zu den im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmalen. Diese sind nachrichtlich zu übernehmen, indem sie maßstäblich in die Planzeichnung eingetragen und gekennzeichnet werden. In die Planunterlage ist als Hinweis ein Text des Landesamtes aufzunehmen, der erforderliche Maßnahmen bei Arbeiten im Bereich der Baudenkmale beschreibt. Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht ist auf die Dokumentationspflicht von Erdingriffen hinzuweisen. Wo und in welchem Umfang zwecks archäologischer Prospektion Untersuchungsschnitte bzw. Grabungen erforderlich werden, ist u.a. von der geplanten Geländemodellierung und Bebauung abhängig und wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Archäologischen Landesmuseum abzustimmen sein. Im Bereich des Kreises an der Klein Kienitzer Straße sind auf jeden Fall bauvorbereitende Grabungen und baubegleitende Dokumentationsarbeiten erforderlich.

Das Landwirtschaftsamt des Kreises Teltow-Fläming lehnt die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Gewerbegebiet ab, da diese Fläche mit überdurchschnittlich hoher Bonität aus agrarstruktureller Sicht unverzichtbar ist und ihr Verlust nicht ausgeglichen werden kann. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände lehnt die Herausnahme der Flächen des B-Plans aus der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls ab. Hierzu ist zu bemerken, dass die Flächen des B-Plangebietes bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan gibt die Ziele der Gemeinde zur künftigen Nutzung und baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes wieder und wurde am 20.03.2012 unter Ausnahmen von Flächen sowie mit Auflagen, die jedoch nicht den Geltungsbereich des B-Planes betreffen, nach dem vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren und der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und am 15.05.2012 rechtskräftig.

Seitens des Landesamtes für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung bestehen keine Bedenken, der Bauernverband äußert ebenfalls keine Einwände.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming stellt fest, dass der beabsichtigten Verwirklichung der Planung momentan rechtliche Vorgaben entgegenstehen. Das betrifft u.a. das bereits weiter oben beschriebene Verfahren zur Ausgliederung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“, das erst nach einer Entscheidung über die Erschließungsvarianten konkretisiert werden kann.

Hinsichtlich des Artenschutzes geht die Naturschutzbehörde besonders auf die ermittelten Amphibienpopulationen Moorfrosch und Knoblauchkröte sowie auf die Situation der Zauneidechse ein. Da sich die Populationen bereits heute in einem schlechten Erhaltungszustand befinden, kann der Verlust weiterer Lebensraumelemente zu einer weiteren Verschlechterung führen. Im Zuge der Ausgleichskonzeption werden Maßnahmen zur Aufwertung der aquatischen Lebensräume durch Vernetzung erfolgen, eine Verschattung der Habitate der Zauneidechse kann durch die Planung weitgehend vermieden werden. Für das Wanderungsverhalten von Knoblauchkröte und Moorfrosch stellt die zu erwartende Zunahme des Verkehrs auf der Klein Kienitzer Straße eine

zusätzliche Gefahr dar, über Möglichkeiten zur Abhilfe muss nachgedacht werden. Sofern auf Seiten der Fachbehörde noch ungelöste Risiken hinsichtlich der Verbotstatbestände gesehen werden, sind weitere Abstimmungen erforderlich.

Weiterhin soll das Schutzkonzept des ASB unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte überarbeitet werden: Sicherung einer weiteren Fläche für Maßnahmen zur Aufwertung randlicher Leitstrukturen, extensive Nutzung des Grünlandes und eine grabenbegleitende Gehölz- und Extensivgrünlandfläche als Requisit für Amphibien; Nachreichung einer kartographische Darstellung der ermittelten Artenvorkommen von Vögeln und Amphibien; Korrektur der Himmelsrichtung auf Seite 43 und 66; Einbeziehung des geplanten Kreisverkehrs in die artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

Es ist in den Plänen nicht erkennbar, ob die neu gepflanzte Allee an der Klein Kienitzer Straße beeinträchtigt wird. Die Bäume wurden als Ersatzmaßnahme für eine abgängige Allee gepflanzt und sind als Allee geschützt.

Auch die außerhalb des B-Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Dazu kann auf die Daten des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zurückgegriffen werden. Bei bloßem Verweis auf den Fachbeitrag ist der Fachbeitrag selber mit offen zu legen.

Die Untere Naturschutzbehörde wird die Gemeinde beim Monitoring unterstützen.

Sie weist darauf hin, dass die Bäume im Außenbereich nicht der Baumschutzsatzung der Gemeinde unterliegen, sondern der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 (1) BNatSchG.

Je nach Erschließungsvariante ist möglicherweise eine Reihe Maulbeerbäume am Fuße des Spitzberges von der Planung betroffen. Die Maulbeerbäume sind als Naturdenkmal geschützt. Es gilt für diese Bäume ein Umgebungsschutz von je 10 m ab Stammmitte. Maßnahmen in dem Bereich bedürfen einer Genehmigung durch die UNB. Ein am Rand des Waldes dargestelltes Naturdenkmal aus Maulbeerbäumen wurde nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde inzwischen aus der Naturdenkmalliste des Landkreises entfernt, da die Naturdenkmalkriterien nicht mehr erfüllt werden.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände lehnt die „vorgesehene vorläufige Bebauungsgestaltung“ ab, da wesentliche, insbesondere naturschutzfachliche Argumente gegen die geplante Bebauung sprächen. Die Ablehnung sei bereits in Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan in den Jahren 2008 und 2011 begründet worden. Als Anlagen werden Auszüge aus den Stellungnahmen vom 28.11.2008, 17.01.2011 und 07.07.2011 zum Flächennutzungsplan beigefügt. Die Stellungnahmen betreffen teilweise Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Planentwurfs, teilweise werden die Argumente in der aktuellen Stellungnahme wiederholt.

Kritisiert wird die großflächige Versiegelung offener Flächen, die Auswirkungen u.a. auf die Bodenbelüftung, die Grundwasserneubildung und das Kleinklima hat. Zum Ausgleich geeignete Entsiegelungsflächen an anderer Stelle sind laut Rücksprache mit der Gemeinde nicht vorhanden, deshalb ist der Eingriff durch Aufwertungsmaßnahmen auf angrenzenden Flächen zu kompensieren. Die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Verkehrswegen ist angesichts des zu erwartenden Lkw-Verkehrs mit Skepsis zu betrachten und kann sich nur auf Pkw-Stellplätze beziehen. Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers sind Vorkehrungen zu treffen, um kontaminiertes Wasser von Schadstoffen zu befreien. Die Ausgleichskonzeption wird eine klimawirksame Durchlüftung des Gewerbegebietes sicherstellen.

Durch die Inbetriebnahme des Gewerbegebietes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht unwesentlich erhöhen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die Folgen sowohl hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen als auch hinsichtlich der Regulierung des

Verkehrsflusses zu prüfen und geeignete Maßnahmen gegen schädliche Auswirkungen zu entwickeln. Die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Eine Untersuchung der emittierten Luftschadstoffe ist nach Auffassung des Landesumweltamtes nicht erforderlich. Untersuchungen an vergleichbaren Standorten hätten gezeigt, dass die Grenzwerte in der Regel bei weitem unterschritten würden.

Die Regulierung des Verkehrs auf der B 96 liegt in der Trägerschaft des Landes, das Landesamt für Bauen und Verkehr sieht keine Probleme, sondern hebt die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes nahe der Autobahn A 10 hervor. Für die Anbindung des Gewerbegebietes an die B 96 wurden inzwischen vier Erschließungsvarianten entwickelt, die erneut öffentlich ausgelegt wurden und hier nicht weiter erörtert werden.

Das Landesbüro fordert eine Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens, weil seiner Meinung nach die avifaunistische Erfassung methodisch unvollständig sei, die Störung von Brutrevieren von Kranichen falsch eingeschätzt würde und die Untersuchung zu den Brutvorkommen sensibler Greifvögel fehle. Außerdem fehlten sämtliche Untersuchungen zu den Zugzeiten im Herbst und Frühjahr sowie zur Überwinterung. Hierzu ist zu erwidern, dass die Methodik für die Erfassung der relevanten Tierarten mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Die Brutplätze der Kraniche liegen ausreichend weit vom Geltungsbereich entfernt, Brutplätze sensibler Greifvögel konnten im Rahmen der Erfassung nicht nachgewiesen werden. Die Untersuchungen wurden nachgeholt.

Die in der Stellungnahme geäußerte Ansicht, dass das Bebauungsplangebiet nicht bebaut werden darf, weil es im Außenbereich liegt, ist nicht korrekt. Vielmehr wurde die Fläche durch die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet für eine Bebauung vorbereitet. Die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung erfolgt mit dem Bebauungsplan. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild lassen sich nicht verhindern, Maßnahmen zur Harmonisierung werden im Rahmen des Eingriffs- und Ausgleichskonzeptes erarbeitet.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg stellt fest, dass nach dem offengelegten Entwurf des Bebauungsplans GM 20-1 Wald von der Planung nur indirekt betroffen ist. Er führt aus, dass eine mögliche Inanspruchnahme von Wald im vorliegenden Fall äußerst problematisch wäre. Die für die Erschließungsvariante erforderlichen Schritte zur Waldumwandlung wurden eingeleitet.

Die Stadt Zossen stimmt der Planung als Nachbargemeinde so nicht zu. Sie rechnet mit einem erheblichen Mehraufkommen von Lkws im Stadtgebiet durch das Vorhaben. Bereits jetzt leidet die Stadt z.B. nach Unfällen oder sonstigen Staus auf der Autobahn unter den Kfz-Strömen, die sich über die Bundesstraßen B 246 und B 96 „quälen“. Als besonders problematisch wird der Kreuzungspunkt B96/K7237 genannt. Die Einwände betreffen übergeordnete Verkehrsentwicklungen, die nicht einseitig die Entwicklung der Gemeinde einschränken dürfen. Im Zuge des Planverfahrens muss die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt werden. Eine verkehrstechnische Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde im weiteren Verfahren durchgeführt.

Die Stadt Ludwigsfelde sieht die Ausweisung der geplanten Gewerbegebietsfläche im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielen und empfiehlt, von der Ausweisung Abstand zu nehmen. Dem kann nicht gefolgt werden, da die gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung mitgeteilt hat. Im Rahmen der

Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf hatte die Stadt Ludwigsfelde seinerzeit keine Einwände erhoben.

Von Seiten des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin werden keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Zwar erhebt der Zentraldienst der Polizei keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung, teilt jedoch mit, dass der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt. Deshalb wurde bereits im Vorfeld von Bohrungen für ein Bodengutachten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung eingeholt. Es wird ein Hinweis auf Kampfmittelverdacht im Bebauungsplan gegeben.

Nach Angabe der gemeinsamen Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg liegt das geplante Gewerbegebiet außerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Berlin-Schönefeld. Die Luftfahrtbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren nur zu beteiligen, wenn die angegebene maximale Bauhöhe erheblich überschritten werden sollte. Das gilt auch für den Einsatz von Kränen und anderen Baugeräten, die eine maximale Höhe von 15 m über Grund bzw. 73 m über NHN überschreiten. Die Belange der Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH sind von der Planung ebenfalls nicht direkt betroffen. Beide Einrichtungen bzw. Gesellschaften werden jedoch auf ihren Wunsch weiterhin am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom AG NL Nord-Ost macht auf Telekommunikationslinien aufmerksam, die bei Tiefbauarbeiten zu beachten sind.

Die Belange des Landeamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und die Anlagen der Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt werden von der Planung nicht berührt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming, der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. und die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz äußern keine Bedenken.

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu weiteren Erschließungsvarianten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist es zu diversen Einwänden und ablehnenden Stellungnahmen gegen die vorgestellte Erschließung des Plangebiets gekommen. Die Gemeindevertreter haben darauf am 17.07.2014 eine detaillierte Untersuchung und die Prüfung weiterer Erschließungsvarianten beschlossen. Es wurde ein Gutachten mit vier Erschließungsvarianten erarbeitet. Dieses wurde in einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.08.2014 bis zum 03.09.2014 ausgelegt. Ausdrücklich wurde darauf hingewiesen, dass Äußerungen lediglich zu den vier Erschließungsvarianten, und nicht zu sonstigen Planinhalten getroffen werden können.

Innerhalb der Frist gingen 114 schriftliche Stellungnahmen ein, die sich inhaltlich häufig auf den Vorentwurf des Bebauungsplans insgesamt beziehen und vorrangig aus einheitlichen Textbausteinen in unterschiedlicher Zusammenstellung bestehen. Die folgenden Ausführungen beschränken sich dem Thema entsprechend auf die Stellungnahmen zu den vier Erschließungsvarianten.

Die Befürchtung, dass die vorhandenen Straßen, besonders die B96, den zu erwartenden Verkehrsbelastungen nicht gewachsen sein werden, zieht sich praktisch durch alle Stellungnahmen. Kritik richtet sich gegen veraltete Verkehrszählungen und die Durchführung neuerer Zählungen zu Tages- und Wochenzeiten, die nicht repräsentativ für die Spitzenbelastungen seien. Besonders problematisch werden die sog. Knotenpunkte gesehen, an denen sich Straßen kreuzen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Regulierung des Verkehrs an den Knotenpunkten in Form von Lichtsignalanlagen und eventuell nötige Baumaßnahmen richten sich nach der schließlich gewählten Erschließungsvariante und müssen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Die Erstellung einer Verkehrsplanung für das gesamte Gemeindegebiet in Verbindung mit einer Gesamtlärbetrachtung wird als sinnvoll erachtet, ist im Rahmen des Bebauungsplans GM 20-1 jedoch nicht zu leisten.

Der Ablehnung aller vier Varianten aufgrund der erforderlichen Eingriffe in Natur und Artenschutz würde die Gewerbeansiedlung unmöglich machen. Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist vielmehr, die für die Gewerbeansiedlung notwendigen Eingriffe zu minimieren oder auszugleichen.

Die Erschließungsvarianten A und A2 werden aus mehreren Gründen abgelehnt. Zum einen würde eine Verkehrsführung über die Straßen des vorhandenen Gewerbegebietes die ansässigen Betriebe in ihrer Erreichbarkeit erheblich beeinträchtigen. Zum anderen seien die Straßen (Klein Kienitzer Straße, Am Theresenhof und Am Spitzberg) technisch nicht für die zu erwartenden Belastungen durch den Schwerverkehr ausgelegt und verfügten zum großen Teil nicht über notwendige Fuß- und Radwege. Sie ließen keinen Lkw-Gegenverkehr zu.

Bedenken gegen die Erschließungsvariante B machen hauptsächlich an dem Knotenpunkt KP I fest. Es wird erwartet, dass der Verkehr in den Spitzenzeiten kollabieren und es zum Rückstau vor allem im Bereich der Kienitzer Straße kommen wird. Im Falle der Realisierung der Variante B ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Straßenbehörden zu prüfen, welche Maßnahmen zur Regulierung des Verkehrs geeignet sind. Es besteht bei einer möglichen Überlastung des KP I die Möglichkeit, zusätzlich zu einer signaltechnischen Anpassung auch bauliche Maßnahmen zur Leistungssteigerung des Knotenpunktes durchzuführen.

Abgelehnt wird die Erschließungsvariante B aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen, insbesondere wegen der Konflikte mit Waldbestand. Hierzu ist zu bedenken, dass mit dieser Variante auch die Gebiete GGF I und GGF II des ursprünglichen Bebauungsplans GM 20 erschlossen werden können. Bei der Entwicklung dieser Gewerbegebiete würde also eine weitere Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen entfallen.

Nicht nachvollziehbar ist die Aussage in einigen Stellungnahmen, dass eine Erschließung des GGF III wegen nicht einzuhaltender Abstände zu Gewerbe- und Wohnbebauung nicht möglich sei.

Die Erschließungsvariante C in Richtung Meinhardtsweg zur B96 spielt in den Stellungnahmen eine untergeordnete Rolle. Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen wird sie abgelehnt, da die Straße durch das LSG „Notte-Niederung“ führen würde. Diese Variante wurde vom Landesbetrieb Straßenwesen aufgrund der erforderlichen Abstände zwischen Knotenpunkten an Bundesstraßen auch abgelehnt.

Falls die Gemeinde sich dennoch für die Variante C aussprechen sollte, wird in mehreren Stellungnahmen eine Einfahrt über den Meinhardtsweg und eine Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet über eine neu zu errichtende Spur Richtung Westen gefordert. Mit ähnlicher Zielrichtung spricht sich ein Bürger für eine Kombination der Erschließungsvarianten B und C aus. Diese Lösung einer Trennung von Zu- und Abfahrtstraße zum Plangebiet GM 20-1 kommt wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht in Betracht und wurde nicht zur Diskussion gestellt.

6.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden zu weiteren Erschließungsvarianten

Zur Vorbereitung der Entscheidung über eine der Varianten zur Erschließung des Plangebietes wurden insgesamt neun Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Fristgemäß bis zum 10.09.2016 gingen 6 Stellungnahmen ein. Der Landesbetrieb Straßenwesen bat um eine Fristverlängerung und reichte am 11.09.2014 eine Stellungnahme und am 29.10.2014 eine Ergänzung dazu ein.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg; Regionalabteilung Süd bevorzugt die Erschließungsvariante B. Es hat hinsichtlich des Lärmschutzes gegenüber angrenzenden Wohnbebauungen keine Bedenken und stimmt der Absicht zu, erst nach Festlegung der zu realisierenden Erschließungsvariante ein Schallschutzgutachten zu beauftragen. Auch geht es davon aus, dass keine über den Ausgrenzungsbereich auf Flurstück 523 hinausgehenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen werden.

Bei den Varianten A und A2 ist neben Eingriffsregelung und Artenschutz die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ im Bereich des KP II zu beachten. Für ein Ausgliederungsverfahren ist, wie bereits in der Stellungnahme vom 23.04.2014 dargelegt wurde, das MUGV zuständig. Je nach Wahl der Erschließungsvariante sind entsprechende Schritte einzuleiten.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen Variante B, wenn der Landkreis Teltow-Fläming als Straßenbaulastträger der Klein Kienitzer Straße zustimmt und der Ausbau der Knotenpunkte KP I und III so erfolgt, dass der fließende Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Es empfiehlt einen Ausbau des ÖPNV.

Der Landesbetrieb Straßenwesen stimmt den Varianten A und A2 zu, weil sich der zusätzliche Verkehr auf zwei Knotenpunkte verteilt. Bei Realisierung der Variante B ist zu erwarten, dass der KP I den Verkehrsanforderungen nicht gewachsen sein könnte. Zusätzlich zu der Anpassung der Lichtsignalanlagen könnten auf Kosten des Vorhabenträgers Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Die Zunahme des Gewerbeverkehrs auf der B 96 wird sicherlich auch höhere Verkehre von und zu der Autobahnanschlussstelle Rangsdorf erzeugen. Folglich muss die erforderliche verkehrstechnische Untersuchung die Verkehrsbelastung an der AS Rangsdorf einschließen.

Die Variante C sollte ausgeschlossen werden, da aus Gründen der Verkehrssicherheit ein dritter Knotenpunkt an der B 96 nicht eingerichtet werden kann, ohne dass einer der vorhandenen Knotenpunkte abgehängt wird.

Aus Sicht des Landesamtes für Bauen und Verkehr sind die Varianten A und A2 am günstigsten zu bewerten.

Das Kreisentwicklungsamt/Planung spricht sich ebenso wie der Bereich Straßenwesen des Bauamtes für die Variante B aus und weist darauf hin, dass

sich der Kreis nicht an den Ausbau- und Unterhaltskosten beteiligen wird. Nach dem Umstufungskonzept des Kreises soll die Kreisstraße K 7237 noch zu einer Gemeindestraße abgestuft werden.

Das Bauamt Straßenwesen stimmt der Absicht zu, angesichts des Ausbaus des Knotenpunktes KP II, der Einführung eines neuen Knotenpunktes KP III und des Unfallschwerpunktes KP I eine weitere verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. Es wurden zu allen drei Knotenpunkten verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt.

Das Straßenverkehrsamt befürwortet ebenfalls Variante B.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming stehen allen vier Varianten gewisse rechtliche Vorgaben entgegen. Als Vorzugsvariante bezeichnet sie die Varianten A und A2. Diese tangieren im Bereich des (ursprünglich) geplanten Kreisels an Knotenpunkt KP II das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“. Wie bereits zuvor dargelegt muss bei dem Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) die Ausgliederung einer Teilfläche beantragt werden.

Die Variante C stellt den größten Eingriff in Natur und Landschaft dar, weil sie komplett im LSG „Notte-Niederung“ liegt, und wird nicht befürwortet.

Die Variante B wird seitens der UNB aus folgenden Gründen nicht befürwortet: Die Erschließung von der Klein Kienitzer Straße aus liegt inmitten freier Landschaft und würde Ackerflächen, Grasfluren und Gehölze überbauen. Sie liegt zwar im Bereich der Fläche GGF II, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt ist, jedoch liegen der UNB bisher keine artenschutzrechtlichen Ermittlungen vor.

Auf die geschützte Allee an der Klein Kienitzer Straße und ihre Gefährdung im Bereich der Knotenpunkte KP I und KP II (Kreisels) war bereits in der Stellungnahme der UNB vom 22.04.2014 hingewiesen worden. Wenn eine Beeinträchtigung unvermeidbar ist, muss spätestens bis zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB ein Antrag auf Befreiung gestellt werden. Ein Antrag wurde am 29.02.2016 bei der UNB eingereicht.

Das Amt für Bildung und Kultur des Kreises teilt mit, dass keine Baudenkmale betroffen sind. Im Bereich der Erschließungsvarianten A, A2 und B sind keine archäologischen Funde bekannt, gleichwohl wird auf die Pflicht zur Anzeige un vermuteter Funde hingewiesen. Die Variante C berührt drei eingetragene Bodendenkmale.

Das Ordnungsamt als untere Jagdbehörde des Kreises lehnt die Erschließungsvarianten B und C ab, weil die Straßen den Lebensraum der Tiere zerschneiden und das Risiko von Wildunfällen erhöhen. Keine Bedenken bestehen gegen die Varianten A und A2.

Das Landwirtschaftsamt lehnt die Varianten B und C wegen erheblicher Neuversiegelung durch Verkehrsstrassen ab, favorisiert die Varianten A und A2.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde, das Umweltamt/ Wasser, Boden, Abfall, das Amt für Bildung und Kultur/SG Schulverwaltung und Kultur sowie das Amt für Wirtschaftsförderung und Teilnehmungsmanagement des Kreises Teltow-Fläming äußern keine Einwendungen oder Bedenken, desgleichen der Wasser- und Bodenverband „Dame-Notte.“

Im Gegensatz zu den Erschließungsvarianten A und A2 sind forstwirtschaftliche Belange durch die Variante B direkt betroffen. Der Landesbetrieb Forst lehnt die Überplanung von Wald und damit die Variante B ab. Für die Umwandlung von Wald muss eine Genehmigung eingeholt werden. Mittelbar betroffen sind forstrechtliche Belange auch durch Variante C. Hinweise auf einzuhaltende

Bebauungsabstände zum Wald beziehen sich auch auf die mögliche Inanspruchnahme der Flächen GGF I und GGF II.

Unbeschadet der Ablehnung des B-Plans GM 20-1 favorisiert das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände die Erschließungsvariante A2. Diese Variante erfordere die wenigsten Eingriffe in schützenswerte Belange und sei deshalb vorzuziehen. Dagegen sei die Variante B nicht annehmbar. Sie werde zwar unter verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten positiv bewertet, hätte jedoch negative Auswirkungen u.a. auf Waldflächen und die landwirtschaftliche Feldflur mit der jeweiligen Flora und Fauna und das Orts- und Landschaftsbild. Nicht annehmbar sei aus Gründen des Natur und Umweltschutzes die Variante C.

6.6 Resümee der frühzeitigen Beteiligung zu weiteren Erschließungsvarianten

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den vier vorgestellten Erschließungsvarianten kam eindeutig und überwiegend die Ablehnung der Varianten A und A2 zum Ausdruck. Zum einen waren die Bürger überzeugt, dass das vorhandene Straßennetz, vor allem die Straße Am Theresenhof und die Straße Am Spitzberg, zur Aufnahme der zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht geeignet seien. Zum anderen wurde befürchtet, dass es damit zu erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Betriebe und Arbeitsplätze kommen würde. Die Variante C spielte in den Äußerungen der Bürger eine untergeordnete Rolle, abgelehnt wurde sie hauptsächlich aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“. Der Vorschlag einer Kombination von Variante C mit Variante B bzw. mit einer kreuzungsfreien Ausfahrt Richtung Westen war bereits in einem frühen Planungsstadium ausgeschieden worden und stand nicht zur Diskussion.

In den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird die Variante B als günstigste Erschließung angesehen, wobei auf die zu erwartende erhebliche Belastung des Knotenpunkte KP I hingewiesen wird. Eine verkehrstechnische Untersuchung hat geklärt, dass mit der Variante B ein reibungsloser Verkehrsablauf erreicht werden kann.

Die Varianten A und A2 wurden in einigen Stellungnahmen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Land- und Forstwirtschaft bevorzugt, weil sie im Vergleich zu den Varianten B und C am wenigsten in den Naturhaushalt eingreifen. Der Landesbetrieb Straßenwesen bezeichnet die Varianten A und A2 aus verkehrlicher Sicht als günstigste Variante, weil sich der zusätzliche Verkehr auf zwei Knotenpunkte verteilen kann. Die Variante C wurde wegen ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet und auch aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 16.10.2014 die Abwägung der Belange der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, sowie die Erschließungsvariante B als Vorzugsvariante vor der Erschließungsvariante A2 weiter zu verfolgen.

7. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) mit Wirkung vom 08.09.2015 geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19.05.2016 (GVBl. I 2016 Nr. 14)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Rangsdorf vom 05.07.2013

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06]) S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

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

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