

**Bebauungsplan
RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“**

Gemeinde Rangsdorf

BEGRÜNDUNG

Kock & Lünz GmbH
Architekten und Ingenieure
Kurfürstendamm 36
10719 Berlin
Telefon: 030 / 74 73 43 33
info@kock-luenz.de

Stand: 10. Oktober 2016 – Entwurf zur dritten öffentlichen Auslegung

Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	3
1.2	Umweltprüfung	3
1.3	Bisheriges Verfahren	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	7
3.	Plangebiet	10
3.1	Lage und Größe	10
3.2	Vermessung	11
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
4.2	Regionalplanung	13
4.3	Flächennutzungsplan	14
4.4	Landschaftsplan Rangsdorf	17
5.	Bestandsanalyse des Planungsgebietes	17
5.1	Topographie und Boden	17
5.2	Grundwasser	18
5.3	Vorhandene Bebauung	18
5.4	Altlasten	18
5.5	Denkmalwerte	20
5.6	Vegetationsbestände	22
5.7	Wald	23
5.8	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope und Erholung	23
5.9	Schutzgebiete	24
6.	Umweltbericht	25
7.	Bebauungsplan	53
7.1	Art der baulichen Nutzung	53
7.2	Maß der baulichen Nutzung	55
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	56
7.4	Gestalterische Festsetzungen	58
8.	Verkehrliche Erschließung	58
8.1	Motorisierter Verkehr	58
8.2	Ruhender Verkehr	60
8.3	Fußgänger und Radfahrer	60
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	61
8.5	Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden	61
8.6	Bahnübergang Pramsdorfer Straße	62
9.	Immissionsschutz	63
9.1	Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets	63
9.2	Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets	64
10.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	65
11.	Grünordnung	66
11.1	öffentliche Grünflächen	66
11.2	private Grünflächen	66
11.3	Ausgleich, Maßnahmen Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	67
11.4	Weitere grünordnerische Festsetzungen	68
11.5	Artenschutz	69
12.	Flächenbilanz	70
	Anlage: Pflanzlisten	71

1. Rechtsgrundlagen, Umweltbericht

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Plangebiet zählt derzeit zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

1.2 Umweltprüfung

In § 2 Abs. 4 BauGB bestimmt der Gesetzgeber, dass in einem Bebauungsplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist. In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür sind die in § 1 Abs. 7 und in § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Abschnitt 6).

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan RA 23 in Rangsdorf, AFI Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, November 2009/April 2010, Überprüfung Frühjahr 2014. Diese Untersuchung beinhaltet eine Verkehrsprognose für den geplanten „Nord-Süd-Verbinder“.
- Eingriffs-/ Ausgleichsplan zum Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ der Gemeinde Rangsdorf, Ahner/Brehm Ingenieur- und Sachverständigenbüro, Dezember 2009, Überarbeitung April 2014 und Juni 2016.
- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“, Ahner/Brehm Ingenieur- und Sachverständigenbüro, November 2009, Überarbeitung April 2014.

1.3 Bisheriges Verfahren

Frühzeitige Beteiligung, erste öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nord-Süd-Verbinder“ beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte als Bürgerversammlung am 16.09.2008, die Träger öffentlicher

Belange wurden im Dezember 2008 / Januar 2009 frühzeitig beteiligt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08. Juli 2010 gefasst. Die Auslegung erfolgte vom 26.07. bis zum 27.08.2010. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Zweite öffentliche Auslegung

Nach der ersten Offenlage kam es zu einer Unterbrechung des Verfahrens für etwa drei Jahre. Gründe hierfür waren insbesondere Überlegungen zur Nachnutzung der denkmalgeschützten Hallenbauten der ehemaligen Buckerwerke für sportliche Zwecke. Hierfür wurden verschiedene Varianten geprüft, die wiederum Auswirkungen auf einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans hatten. Diese Prüfungen waren Ende 2012 abgeschlossen. Im Ergebnis wird die GE-Fläche nördlich der Planstraße B um etwa 18m nach Westen erweitert, Dies entspricht einem Flächenzuwachs von etwa 3.700 m². Als Ergebnis weiterer planerischer Überlegungen wurde auch die zulässige Gebäudehöhe der Haupthalle von 8m auf 12m heraufgesetzt, um flexible Möglichkeiten zur Nutzung als Sporthalle für diverse Wettkampfsportarten zu sichern. Es musste ferner die vorgesehene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Heckenpflanzungen) überarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden erneut abgestimmt werden, weil sie in der ursprünglich vorgesehenen Art nicht realisierbar war.

Im nördlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Flurstücke 1184 und 1171 der Flur 11 war zwischenzeitlich eine Versickerungsmulde neu angelegt bzw. ausgebaut worden. Diese Mulde berührt den Bereich der geplanten Straßentrasse. Die unter der Dresdner Bahn bereits vorhandene Verrohrung muss daher verlängert und die Mulde westlich der Straßentrasse neu hergestellt werden. Der betreffende Bereich westlich der Straße wurde als Grünfläche in den Bebauungsplan einbezogen, der geplante neue Verlauf der Mulde wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Zusammengefasst wurden gegenüber dem Stand der ersten Offenlegung im Juli/August 2010 folgende Festsetzungen geändert:

- Erweiterung der Verkehrsfläche der Planstraße A auf 16m Breite in ihrem nördlichen Abschnitt, um beidseitig Geh- und Radwege herstellen zu können.
- Erweiterung des nördlich der Planstraße B gelegenen Gewerbegebiets in westliche Richtung, um dort Sportflächen anlegen zu können (Einbeziehung überwiegend baulich genutzter bzw. versiegelter Flächen).
- Erweiterung des Plangebiets im Bereich der Flurstücke 1185, 1171 und 1172 der Flur 11 zwecks Einbeziehung der Fläche für die geänderte Führung der Versickerungsmulde. Der

Straßenverlauf wurde in diesem Zusammenhang etwas dichter an die Bahnfläche herangeführt, um die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Herausnahme der bisher einbezogenen Teilfläche des Flurstücks 50/1 Flur 3 Gemarkung Rangsdorf sowie des Flurstücks 5 der Flur 1 der Gemarkung Groß Machnow aus dem Geltungsbereich. Es handelt sich jeweils um bahneigene Flächen. Aufgrund der Herausnahme der Teilfläche des Flurstücks 50/1 wurde die Straßentrasse etwas verschwenkt. Dies erforderte geringfügige Anpassungen, u.a. die Verschiebung des im südlichen Teil des GE festgesetzten Baufensters (Bereich ehemalige Einflughalle).
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzung Nr. 10 (jetzt 9): Festsetzung gebietsheimischer Bäume, Festsetzung der Baumpflanzungen nur noch textlich, nicht zeichnerisch. Verzicht auf die Festsetzung von Bäumen auf der Ostseite des Nord-Süd-Verbinders.
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzung Nr. 12 (jetzt 10 zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände: Die festgesetzten Unterpflanzung der Bäume mit Hecken entfällt, statt dessen wird eine Hecke aus heimischen Gehölzen auf den westlich angrenzenden Ackerflächen südlich der Planstraße B gepflanzt. Dies erfolgt zunächst in einem Abstand von 5m parallel zur Planstraße A, dort wird das Plangebiet erweitert (Festsetzung öffentlicher Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Im weiteren Verlauf knickt die Hecke in westlicher Richtung ab (Integration vorhandener Gehölzstrukturen). Sie verläuft dann außerhalb des Plangebiets, die rechtliche Sicherung erfolgt über einen Gestattungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer.
- Streichung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3, statt dessen wird für die betreffenden Baufelder eine Grundfläche in m² festgesetzt.
- Überarbeitungen bzw. Präzisierungen der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2 , Nr. 11, Nr. 13 (zuvor Nr. 14) sowie Nr. 14 (zuvor Nr. 15) aufgrund von Hinweisen des Landkreises bzw. verwaltungsinterner Abstimmungen.

Es erfolgte außerdem eine grundlegende Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt (Kap. 2.2.2.1 auf S. 30 - 38 sowie Kap. 2.3.2.1 auf S. 42 - 45). Der Eingriffs-/Ausgleichsplan wurde ebenfalls überarbeitet und an die geänderten Festsetzungen angepasst.

Der Beschluss für die zweite öffentliche Auslegung ist durch die Gemeindevertretung am 22. Mai 2014 gefasst worden. Die Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 28.07. bis zum 29.08.2014.

Dritte öffentliche Auslegung

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Planung erneut überarbeitet.

1. Grünordnung, Artenschutz

Es bestand nochmals Ergänzungs- und Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen und der naturschutzfachlichen Gutachten. Die Überarbeitungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einer Beratung am 29. September 2014 abschließend festgelegt. Abgestimmt wurde, die Festsetzungen Nr. 9 und 10 (Baumpflanzungen) und Nr. 11 (Heckenpflanzung) zu konkretisieren und durch eine Pflanzliste zu ergänzen. Beide Festsetzungen werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen, da es sich um Ausgleichsmaßnahmen handelt. Die Fläche für die Hecke wird mit dem entsprechenden Planzeichen („T-Linie“) umgrenzt.

Der Bahndamm der Dresdner Bahn bildet im Süden des Plangebiets einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechsen. Dieser würde beim Bau des Nord-Süd-Verbinders, der parallel der Bahn verläuft, beeinträchtigt. Hierzu wurde vereinbart, auf der Südseite der Hecke vorsorglich Flächen vorzusehen, auf denen ggf. Ersatzlebensräume für die Zauneidechse geschaffen werden können. Der Heckenstreifen wird dafür auf 5 m verbreitert. Sollten Zauneidechsen angetroffen werden, können sie dahin umgesiedelt werden. Eine Erfassung ist derzeit nicht sinnvoll, weil die Straße erst mittelfristig gebaut werden wird und eine Erfassung dann ohnehin zu wiederholen wäre. Der Gemeinde ist bewusst, dass die u.U. erforderliche Umsiedlung der Zauneidechsen den Straßenbau verzögern kann.

Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Eigentümer der Fläche für die Hecke sind erfolgt und wurden der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis übergeben. Eine vorzeitige Realisierung der Hecke als CEF-Maßnahme ist nicht erforderlich.

2. Bahnübergang Pramsdorfer Straße

Im Hinblick auf eine flächensparende Planung war bisher vorgesehen gewesen, die Verkehrsfläche möglichst eng parallel der Dresdner Bahn zu führen und unmittelbar östlich des Bahnübergangs senkrecht auf die Pramsdorfer Straße bzw. deren westliche Fortsetzung treffen zu lassen. Aufgrund von Abstimmungen mit der Deutschen Bahn und dem Eisenbahnbundesamt wurde es jedoch erforderlich, die Trassierung des Nord-Süd-Verbinders im südlichen Abschnitt zu ändern, damit für die Fahrzeuge eine frühzeitige Sichtbeziehung zum Bahnübergang besteht. Siehe hierzu im Einzelnen Kap. 8.6.

3. Änderung privater Grünfläche in Mischgebiet

Im Rahmen einer Beratung mit der Genehmigungsbehörde beim Landkreis Teltow-Fläming wurde der Hinweise gegeben, dass die Abgrenzung zwischen privater Grünfläche und Mischgebiet im Bebauungsplan gegenüber der Darstellung des FNP so stark abweicht, dass dem Entwicklungsgebot nicht mehr entsprochen wird. Dies betrifft die private Grünfläche zwischen den Verwaltungsgebäuden der ehemaligen Buckerwerke, die im FNP als Bestandteil einer gemischten Baufläche dargestellt ist. Die

Gemeinde hat den Bebauungsplan daraufhin überprüft und entschieden, die Bebauungsplanfestsetzungen der FNP-Darstellung anzupassen. Infolge dessen wurde die betreffende Fläche im B-Plan dem Mischgebiet zugeordnet. Diese Änderung wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, diese hat der Änderung mit Schreiben vom 9. Juni 2015 zugestimmt. Die Auswirkungen dieser Änderung sind gering, weil die Baufelder und Grundflächen der dortigen denkmalgeschützten Gebäude baukörperscharf festgesetzt sind.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit dieser Planung werden drei Ziele verfolgt:

1. Es ist geplant, eine leistungsfähige Straßenanbindung zu dem südlich der Ortslage Rangsdorf gelegenen Bahnübergang an der Pramsdorfer Straße herzustellen. Damit soll die Unterführung der Bahn in der Ortsmitte östlich der Seebadallee entlastet werden. Gleichzeitig wird die „Sackgassensituation“ der Ortsteile westlich der Bahn, die zurzeit für den motorisierten Verkehr nur über die Seebadallee zu erreichen sind, aufgehoben. Diese Situation ist auf die Dauer nicht tragbar, weil im Havariefall im Tunnelbereich der westliche Teil Rangsdorfs von Rettungs- und Notverkehren nicht erreicht werden kann.

Um den Verkehr innerhalb des Siedlungsbereiches westlich der Bahn besser zu verteilen und die Seebadallee als Durchgangsstraße zu entlasten, sollen die beiden Bahnübergänge durch eine unmittelbar westlich der Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße, den „Nord-Süd-Verbinder“, miteinander verbunden werden. Der Bebauungsplan soll das für diese Straße erforderliche Baurecht schaffen.

2. Im Süden der Gemarkung Rangsdorf, unmittelbar westlich der Trasse der Nord-Süd-Verbindungsstraße, liegt der ehemalige Sportflughafen Rangsdorf, eine Konversionsfläche, an dessen nördlicher Grenze sich die in den 1930er Jahren gegründeten und bis 1945 betriebenen Bucker-Flugzeugwerke befinden. Große Teile des Werksgeländes wurden privat erworben und werden nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instandgesetzt. Das Werksensemble bildet ein bemerkenswertes Zeugnis moderner Industriearchitektur aus den 30er-Jahren. Das ehemalige Werksgelände wird in das Plangebiet einbezogen, um die Nachnutzung der Gebäudesubstanz planungsrechtlich zu sichern. Für die denkmalgeschützte Sonderbauhalle im Süden des Gewerbegebiets bestehen Überlegungen, diese zukünftig als Sporthalle zu nutzen und südlich dieser Halle einen Sportplatz anzulegen.
3. Die Anbindung des südwestlichen Siedlungsbereiches Rangsdorfs an die Nord-Süd-Verbindungsstraße soll

planungsrechtlich gesichert werden. Die Trasse dieser Anbindung mit der vorläufigen Bezeichnung „Ost-West-Verbinder“ über das Flughafengelände wurde mit der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Dezember 2013 gemeinsam abgestimmt. Die Straße zweigt nach Westen in Höhe der ehemaligen „Taxi-Ways“ ab und trifft dort auf das denkmalgeschützte Flugfeld. Die weitere Trassierung der Straße kann erst im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen in diesem Bereich erfolgen.

Die Gemeinde Rangsdorf hat, bedingt durch ihre landschaftsräumlich bevorzugte Lage bei einer gleichzeitig guten Verkehrsanbindung, eine weit zurückreichende Tradition als Wohn- und auch als Erholungsort in der Region Berlin. Beliebtes Ziel ist der Rangsdorfer See, der flächenmäßig größte See im südlichen Berliner Umland. Die Entwicklung zum Erholungsort setzte bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein. In dieser Zeit entstanden u.a. eine Badeanstalt und das inzwischen baulich erneuerte Seebad-Casino (Hotel, Tagungszentrum und Restaurant). Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde auch die Seebadallee angelegt, die den Bahnhof mit dem alten Dorfkern verbindet.

Die Einwohnerzahl überschritt in den 30er Jahren die 1000 Einwohner-Marke. Vor 1945 wurden im Wesentlichen Einfamilienhäuser erbaut. In den 50er und 60er Jahren entstanden neben weiteren Einfamilienhäusern etwa 300 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten östlich des Bahnhofs. Hinzu kamen in zunehmendem Maße Wochenendhäuser. Im Jahr 1990 hatte Rangsdorf etwa 5.200 Einwohner. Zwischen 1990 und 1996 stieg die Einwohnerzahl nur langsam, seitdem ist jedoch ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen. Der Flächennutzungsplan ging im Jahre 2012 von einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2020 um 10% - 15% (Basisjahr 2005) aus. Die Einwohnerzahl hätte dann im Jahr 2020 zwischen 10.500 und 11.000 Personen gelegen. Diese Größenordnung wurde bereits im Jahre 2015 erreicht (ca. 10.800 Einwohner). Die Entwicklung der vergangenen Jahre lässt eine weiter positive Entwicklung erwarten.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung, die mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen verbunden ist, zeigt sich immer stärker die Problematik einer fehlenden zweiten verkehrlichen Anbindung des westlichen Ortsteils, der derzeit nur über den Bahnübergang in Rangsdorf zu erreichen ist. Die Dresdner Bahn durchschneidet die Ortslage in Nord-Süd-Richtung. Der bisherige beschränkte Bahnübergang an der Seebadallee ist im Jahre 2015 durch eine Unterführung ersetzt worden, dennoch konzentriert sich der innergemeindliche Verkehr auch zukünftig allein auf die Kienitzer Straße und die Seebadallee. Dies ist auf Dauer auch aus Sicherheitsgründen (fehlende Erreichbarkeit der Siedlungsbereiche westlich der Bahn im Fall einer Havarie im Tunnelbereich) nicht mehr haltbar.

Daher plant die Gemeinde eine Verbindungsstraße zwischen den Bahnübergängen Rangsdorf und Pramsdorf mit Anbindung des an

das westlich der Bahntrasse auszubauende gemeindliche Straßennetz über den Nord-Süd-Verbinder und den Ost-West-Verbinder. Diese Anbindung schafft eine weitere Verbindung von Groß Machnow (B 96) in die Gebiete westlich der Bahn und entlastet damit auch die Kienitzer und die Großmachnower Straße.

Seit dem Abzug der sowjetischen Armee im Jahre 1994 entwickelt sich das Konversionsgelände zusehends zum Wohnstandort: 110 Wohneinheiten wurden saniert, mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Rangsdorf Südwest 1 A und Rangsdorf Südwest 1 B und dem Bebauungsplan Puschkinstraße Süd wurden und werden weitere Wohneinheiten errichtet.

Ein Teil der Konversionsfläche wurde privat erworben. Es handelt sich um das ehemalige Verwaltungsgebäude, die Werkskantine, das Gefolgschaftshaus sowie die umgebenden Freiflächen. Werkskantine und Verwaltungsgebäude sind bereits saniert. Das Gelände wird für private Zwecke genutzt. Im Bereich eines weiteren nach 1945 entstandenen und nicht erhaltenswerten Bürogebäudes sind kleinere bauliche Arrondierungen ebenfalls zur Eigennutzung beabsichtigt. Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung dieses und des zur Bahnseite angrenzenden Geländes schaffen. Neben der Definition der zulässigen Nutzungen liegt das städtebauliche Ziel insbesondere darin, die Struktur der baulichen Anlage zu sichern und die vorgesehenen maßvollen Ergänzungen auf die hierfür geeigneten Flächen zu lenken. Das Plangebiet umfasst daher zum einen die Trasse der geplanten Nord-Süd-Verbindungsstraße von der Seebadallee bis zur Pramtdorfer Straße. Zum anderen umfasst es den Bereich der ehemaligen Bucker-Werke, wovon der westliche Bereich bereits verkauft wurde. Eingeschlossen sind die zwischen dem verkauften Gelände und der Verbindungsstraße liegenden Flächen des Werksgeländes mit der Produktionshalle, der Sonderbauhalle und der Fläche der nicht erhaltenen Einflughalle. Nördlich und südlich der existierenden Hallen besteht Spielraum für eine verträgliche Ergänzung dieses Ensembles.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Rangsdorf unmittelbar westlich der Dresdner Bahn.

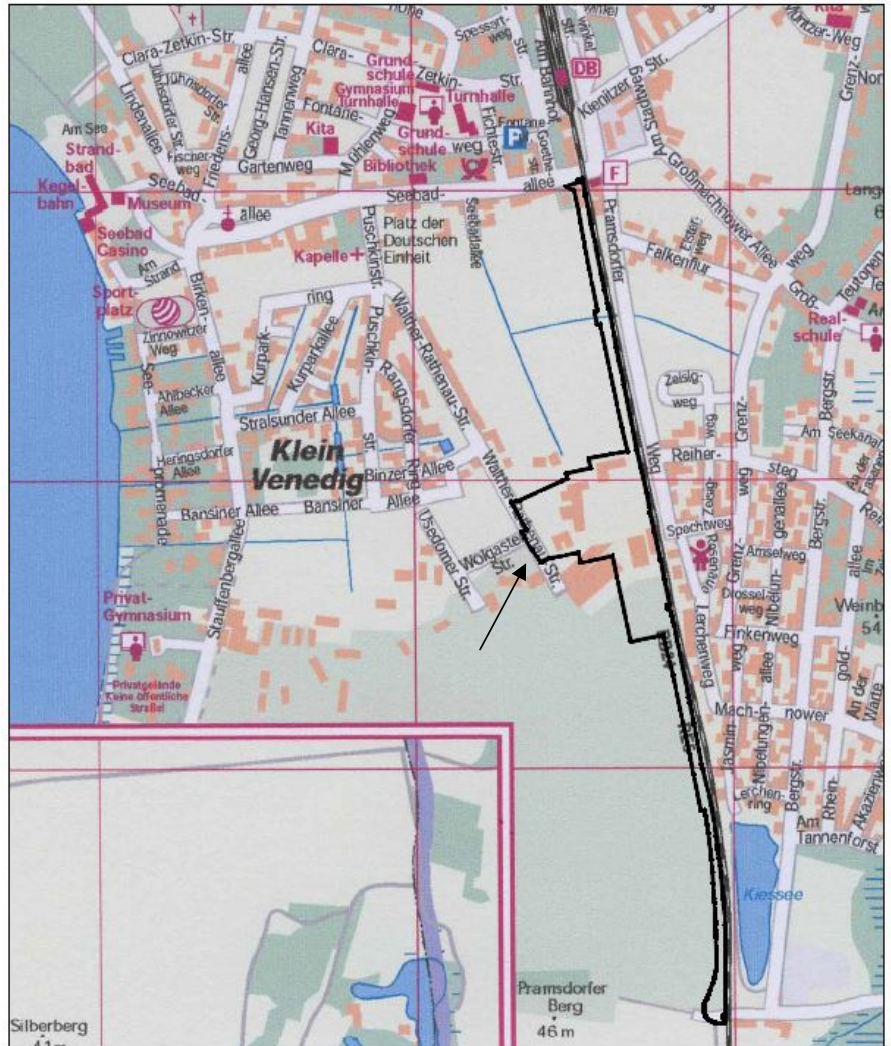


Abbildung 1: Lage des Plangebietes, Übersichtsplan ohne Maßstab

Es wird folgendermaßen begrenzt:

- nach Norden durch die Seebadallee,
- nach Osten durch die Bahntrasse Berlin-Dresden,
- nach Süden und nach Westen durch Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft.
- nach Westen im Bereich des Bucker-Geländes durch die Waltherrathenau-Straße bzw. deren Verlängerung.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 13,56 ha.

Der Geltungsbereich umfasst:

- das Flurstück 73 der Flur 10;
- die Flurstücke 344, 345, 1184 und jeweils teilweise die Flurstücke 346, 360, 363-368, 1185, 1171, 1172 der Flur 11;
- die Flurstücke 152, 253-256 und jeweils teilweise die Flurstücke 47, 104, 257, und 441 der Flur 3 der Gemarkung Rangsdorf sowie
- jeweils teilweise die Flurstücke 1, 6 und 7 der Flur 1 der Gemarkung Groß Machnow

Die Gemeinde Rangsdorf liegt auf einer vom Berliner Stadtzentrum ausgehenden Siedlungsachse, die über die Berliner Stadtteile Mariendorf und Lichtenrade über Mahlow und Blankenfelde bis Zossen reicht und der Eisenbahntrasse Berlin-Dresden (Dresdner Bahn) folgt. Sie besteht neben der Ortslage Rangsdorf aus den Ortsteilen Klein Kienitz und Groß Machnow. Rangsdorf als der mit Abstand größte Siedlungsbereich liegt zwischen dem Rangsdorfer See im Westen und der B 96 im Osten, er wird in etwa mittig von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Trasse der Dresdner Bahn durchschnitten. Das Ortszentrum liegt westlich des Bahnhofs (Seebadallee). Nordöstlich der Gemeinde befindet sich in etwa 10 km Entfernung der Flughafen Berlin-Schönefeld.

3.2 Vermessung

Ein Vermessungsplan liegt vor. Die Vermessung wurde im März 2014 aktualisiert.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Als überfachlicher, von den Landesregierungen Brandenburgs und Berlins entwickelter Planungsrahmen dient das im Jahr 2006 vereinbarte **Leitbild Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**. Es definiert das Entwicklungsziel „Stärken stärken“ und zielt auf die Entwicklung der Potentiale innerhalb der Region. Auf Grundlage dieses Leitbildes wurde im Jahr 2007 das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** beschlossen. Es enthält programmatische Aussagen zur Entwicklung der Region, die durch den seit Mai 2009 geltenden **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** konkretisiert werden. Die Verordnung über den LEP-BB war vom OVG Berlin-Brandenburg im Juni 2014 aus formalen Gründen für unwirksam erklärt worden. Dieser Formfehler wurde rückwirkend geheilt, so dass der LEP-BB im Juni 2015 mit Wirkung ab 2009 erneut in Kraft getreten ist

Der LEP B-B enthält die aktuell gültigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Während Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an landesplanerische Ziele anzupassen sind, unterliegen Grundsätze der planerischen Abwägung.

Im LEP B-B wird das Plangebiet in der Festlegungskarte 1 überwiegend als „Gestaltungsraum Siedlung“ ausgewiesen.

Lediglich der südliche Bereich des Plangebietes (Anschluss an den Bahnübergang Pramsdorf) wird als „Freiraumverbund“ dargestellt.

4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Gemäß Begründung des LEP B-B sind unter Wohnsiedlungsflächen alle Flächen zu verstehen, auf denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, also reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete sowie Kerngebiete. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht berührt.

5.2 (Z) Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen. In Ausnahmefällen kann der Freiraumverbund in Anspruch genommen werden, wenn

- *ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Freiraumverbundes erreicht werden kann,*
- *eine Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten außerhalb des in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraums Siedlung und im Rahmen der Eigenentwicklung (gemäß Z 4.5 Absatz 2) nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Freiraumverbundes möglich ist,*
- *eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur nicht umgesetzt werden kann, ohne den Freiraumverbund in Anspruch zu nehmen. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben ohne die Inanspruchnahme von Flächen des Verbundes nicht realisierbar wäre und dass die Inanspruchnahme minimiert wird.*

Der Freiraumverbund wird durch die Planung nur in einem schmalen Korridor und in seinem äußersten Randbereich unmittelbar an der Bahntrasse in Anspruch genommen. Die Anbindung des Bahnübergangs an das gemeindliche Straßennetz ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Rangsdorf erforderlich. Eine Siedlungsentwicklung ist hier nicht vorgesehen. Durch den Verlauf unmittelbar parallel der Dresdner Bahn wird die Inanspruchnahme des Freiraums minimiert. Zudem entspricht die Planung den Grundsätzen 6.4 und 6.8 des LEP B-B:

6.4 (G) Bei der Weiterentwicklung des Straßenverkehrsnetzes soll neben einer verbesserten Erreichbarkeit eine Minderung der Umweltbelastungen, insbesondere im Bereich der

Ortsdurchfahrten erfolgen. Bei der Planung von Ortsumgehungen sollen besonders die Minimierung des Flächenverbrauchs, die Zerschneidungswirkungen sowie Potenziale und Belange anderer Verkehrsarten berücksichtigt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Nord-Süd-Verbindung stellt eine Weiterentwicklung des Straßenverkehrsnetzes dar und dient einerseits der Erschließung der Konversionsflächen sowie andererseits dem Abbau der verkehrlichen Belastung des Bahnüberganges an der Seebadallee / Kienitzer Straße und sichert zudem eine bessere Erreichbarkeit der Ortsteile untereinander.

6.8 (G) Leitungs- und Verkehrstrassen sollen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen. Eine Zerschneidung des Freiraums darf nur erfolgen, wenn eine Bündelung mit bestehenden Trassen nicht möglich ist.

Die Lage der zukünftigen Verkehrsfläche Nord-Süd-Verbindung entspricht durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zur Bahntrasse Berlin-Dresden einer räumlichen Bündelung von Verkehrstrassen im oben genannten Sinne.

In ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 13. Februar 2009 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit, dass die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung steht.

4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung vom 30. Oktober 2015 in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte wird der Siedlungskörper Rangsdorf als „Vorzugsraum Siedlung“ ausgewiesen. Diese Darstellung umfasst auch den nördlichen Teil des Plangebietes, sie reicht bis zur südlichen Grenze des bebauten Bereiches bzw. der festgesetzten Baugebiete. Der Süden des Plangebiets ist Bestandteil der „empfindlichen Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten“. Dessen nördliche Abgrenzung entspricht im Bereich des Plangebiets der Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederung“, vgl. hierzu Kap. 5.8. Gemäß Grundsatz 3.1.2 des Regionalplans sollen raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können, vermieden werden. Eine Entstellung der Landschaft ist vor allem dann zu vermuten, wenn Bauwerken mit einer Längenausdehnung von mehr als 200 m und einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha aufweisen.

Der Nord-Süd-Verbinder hat als Verkehrsbauwerk zwar eine Längenausdehnung von deutlich mehr als 200m, verläuft aber gebündelt mit der Dresdner Bahn. Auch aufgrund der fehlenden Höhenausdehnung ist eine entstellende Wirkung auf den Landschaftsraum nicht zu befürchten. Zudem ist die Straße für die Erschließung Rangsdorfs als „Vorzugsraum Siedlung“ erforderlich.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Dies hat die Regionale Planungsgemeinschaft in ihrer Stellungnahme vom 05. September 2014 bestätigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf wurde in den Jahren bis 2012 neu aufgestellt. Gründe für die Neuaufstellung des FNP waren zum einen die Fusion der Gemeinden Rangsdorf und Groß Machnow. In dem Erläuterungsbericht wird hierzu ausgeführt: *„Die Gemeinde nimmt mit der Zusammenführung die Chance wahr, die Flächennutzungsplanung für die Ortslage Rangsdorf und die zwei Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow neu aufeinander abzustimmen und die Entwicklung neuen Trends und Prognosen anzupassen. Die Infrastrukturbedarfe und -standorte sind unter Berücksichtigung der Gemeindefusion zu überprüfen. Die Entwicklungsziele der drei Siedlungsbereiche und der Gesamtgemeinde werden neu aufeinander abgestimmt.“*

Zum anderen sieht sich die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bau des Großflughafens BER und eines geänderten Leitbildes für die Region Berlin-Brandenburg mit neuen Aufgaben konfrontiert: *„Die Position der Gesamtgemeinde in der Region Berlin-Brandenburg ist unter veränderten Rahmenbedingungen (Flughafen BBI) neu zu definieren. Neben der Festlegung regionaler Wachstumskerne sieht die Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung im Land Brandenburg die Qualifizierung von 16 Branchenkompetenzfeldern vor. Hierzu zählt u.a. Logistik. Die Gemeinde Rangsdorf ist einer von 5 Branchenschwerpunktorten (Ludwigsfelde, Großbeeren, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Rangsdorf) im näheren Umfeld des geplanten BBI-Airport, der aufgrund seiner Lagegunst vorrangig in diesem Kompetenzfeld entwickelt werden soll.“*

Eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf ist das Leitbild der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, das unter dem Ziel „Stärken stärken“ insbesondere auf die Entwicklung der Potentiale innerhalb der Region abzielt. Dieser neuen Zielstellung will die Gemeinde Rangsdorf mit der Änderung des FNP Rechnung tragen.“

Die Überarbeitung des FNP konnte 2012 abgeschlossen werden, die Genehmigung wurde am 20.03.2012 erteilt, der FNP hat seit 15.05.2012 Rechtskraft. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert der FNP das folgende Entwicklungsziel:

- *„Stärkung des Siedlungsbereiches westlich der Bahnlinie in der Ortslage Rangsdorf durch Nachnutzung des Konversionsstandorts“.*

Im Erläuterungsbericht wird hierzu ausgeführt:

„An der Konversionsfläche in Rangsdorf sollen die vorhandenen Flächenpotenziale aus der 2. Änderung des FNP Rangsdorf für eine Umstrukturierung genutzt werden. Eine bauliche Umnutzung der ehemaligen Militärfäche trägt an dieser Stelle zur Aufwertung des Ortsbildes bei und integriert die denkmalgeschützten Strukturen.“

Das ehemalige Werksgelände der Buckerwerke wird als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der ehemalige, zum Werksgelände gehörende Sportplatz steht teilweise in privatem Eigentum. Er wird nicht gesichert, im FNP erfolgt gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Areal eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Das Gewerbegebiet südlich der denkmalgeschützten Bebauung bietet Flächenpotenziale für eine neue Sportplatzanlage, für eine mögliche Umnutzung der denkmalgeschützten Hallenbauten liegt eine entsprechende Machbarkeitsuntersuchung vor.

Der Nord-Süd-Verbinder wird als örtliche Hauptverkehrsverbindung dargestellt. Zwischen der Verbindungsstraße und der Bahn wird eine Grünfläche dargestellt. Dies entspricht exakt den Festsetzungen des Bebauungsplans

Für den Ost-West-Verbinder, dessen erster Abschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wird lediglich ein Suchraum dargestellt, weil eine abschließende Abstimmung mit der Denkmalpflege erst im Zuge der planerischen Sicherung konkreter Konzepte erfolgen soll. Die Darstellung dieses Suchraums wurde aufgrund eines formalen Fehlers im Beteiligungsverfahren zum FNP von der Genehmigung ausgenommen.

Am 26.09.2013 hat die Gemeinde beschlossen, den FNP zu ändern. Unter anderem dient die Änderung dazu, den Suchraum für die Trasse des Ost-West-Verbinders rechtmäßig im FNP zu verankern und ihn gleichzeitig an den aktuellen Planungsstand anzupassen. Im Dezember 2013 wurde der Verlauf dieser Straße mit der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt (Trassenverlauf über die ehemaligen Taxiways des Flughafens). Die Ergebnisse dieser Abstimmung wurden entsprechen in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Genehmigung des FNP wurde am 06.07.2016 mit Maßgaben und Auflagen erteilt. Der Beitrittsbeschluss zur Erfüllung dieser Auflagen soll am 8. September 2016 gefasst werden. Der Anschluss des Ost-West-Corsos an den Nord-Süd-Verbinder und der erste Abschnitt des Trassenverlaufs werden im Bebauungsplan RA 23 festgesetzt.

Die Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsstandorte werden zusammenfassend durch ein Symbol gekennzeichnet. Desweiteren erfolgt die nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Einzelanlagen in den FNP. Die folgende Abbildung 2 zeigt die Darstellung des Geltungsbereichs im FNP Stand 19.05.2016.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP Rangsdorf Stand Mai 2016

4.4 Landschaftsplan Rangsdorf

Der Landschaftsplan Rangsdorf stellt in seiner Entwicklungskarte vom 04.12.2008 die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Gartensiedlungsbereich mit hohem Baumanteil dar. Entlang der Bahn ist Ortsrandeingrünung dargestellt.

Entlang den bereits in Planung dargestellten Straße („Nord-Süd-Verbinder“) sieht der Landschaftsplan die Anlage einer Allee vor. Für das Gelände der ehem. Bücken-Werke ist eine Erhöhung des Baumanteils vorgesehen. Südlich der ehemaligen Bücken-Werke grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft an.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Anpflanzung von Alleebäumen entlang der Nord-Süd-Verbindungsstraße und trägt damit den Darstellungen des Landschaftsplanes Rechnung.

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes zur 1. Änderung des FNP als räumlicher Teilplan, die am 04.06.2015 aufgestellt wurde, betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Die Teilfläche 6 „Seebadallee – Südseite / Hinterland“, die zur Arrondierung der Wohnbereiche an der Seebadallee statt Grünfläche Wohnen ausweist, grenzt jedoch im nördlichen Teil an den Bebauungsplan an. Konflikte zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen nicht.

5. Bestandsanalyse des Planungsgebietes

5.1 Topographie und Boden

Die Gemeinde Rangsdorf liegt im Übergangsbereich zwischen der Teltow-Platte und der Nuthe-Notte-Niederung. Diese sind Bestandteil der Landschaft der Brandenburgischen Platten und Niederungen. Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch Grundmoränenflächen mit aufgesetzten Endmoränen und Urstromtälern. Gemäß der geologischen Karte von Zossen (MtBl. 3746) ist der ursprüngliche Untergrund im nördlichen Teil des Plangebietes so aufgebaut, dass unter Mutterboden, der aus holozänen humosen Bildungen (humose Sande, Moormergel, Wiesenkalk) besteht, Talsande sedimentiert sind.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 37,4 m und ca. 40,5 m über DHHN. Zunächst fällt es nach Süden (bis zur Höhe des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes) ab, die Geländehöhen liegen zwischen ca. 39,0 m und ca. 37,4 m über DHHN. Im mittleren Teilbereich (GEe, MI und Grünflächen) liegen die Höhen zwischen 39,7 m und 40,5 m im Osten und fallen Richtung Westen leicht ab (39,3 m und 39,8 m). Der südliche Teilbereich (bis Pramsdorfer Straße) fällt wiederum nach Süden ab (von ca. 40,6 m bis auf ca. 37,9 m), um bis zum Bahnübergang wieder auf ca. 38,7 m anzusteigen.

Die Flächen der angrenzenden Bahnstrecke Berlin-Dresden sind meist höher gelegen als das Plangebiet. Die Geländehöhen liegen

im Norden bei ca. 40,0 m, im mittleren Bereich bei ca. 41,3 m und am Bahnübergang Pramsdorf bei ca. 38,5 m. Daher befinden sich im östlichen Randbereich des Plangebietes fast auf der gesamten Strecke Aufschüttungen.

Auf der Teltowplatte befinden sich überwiegend Geschiebemergel, in die Sande eingelagert sind. Die Böden im Plangebiet bzw. für den Bereich südlich der Seebadallee bestehen aus Moormergel und Flusssanden. Über Flusssanden haben sich z.T. mächtige Torfschichten gebildet. (Angaben aus dem FNP, Stand Mai 2011 und dem Landschaftsplan Rangsdorf).

5.2 Grundwasser

Typisch für das gesamte Gemeindegebiet ist ein teilweise hoher Grundwasserstand. Er liegt zwischen 2 und 10 Metern unter Flur. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser in den betreffenden Bereichen nur gering geschützt.

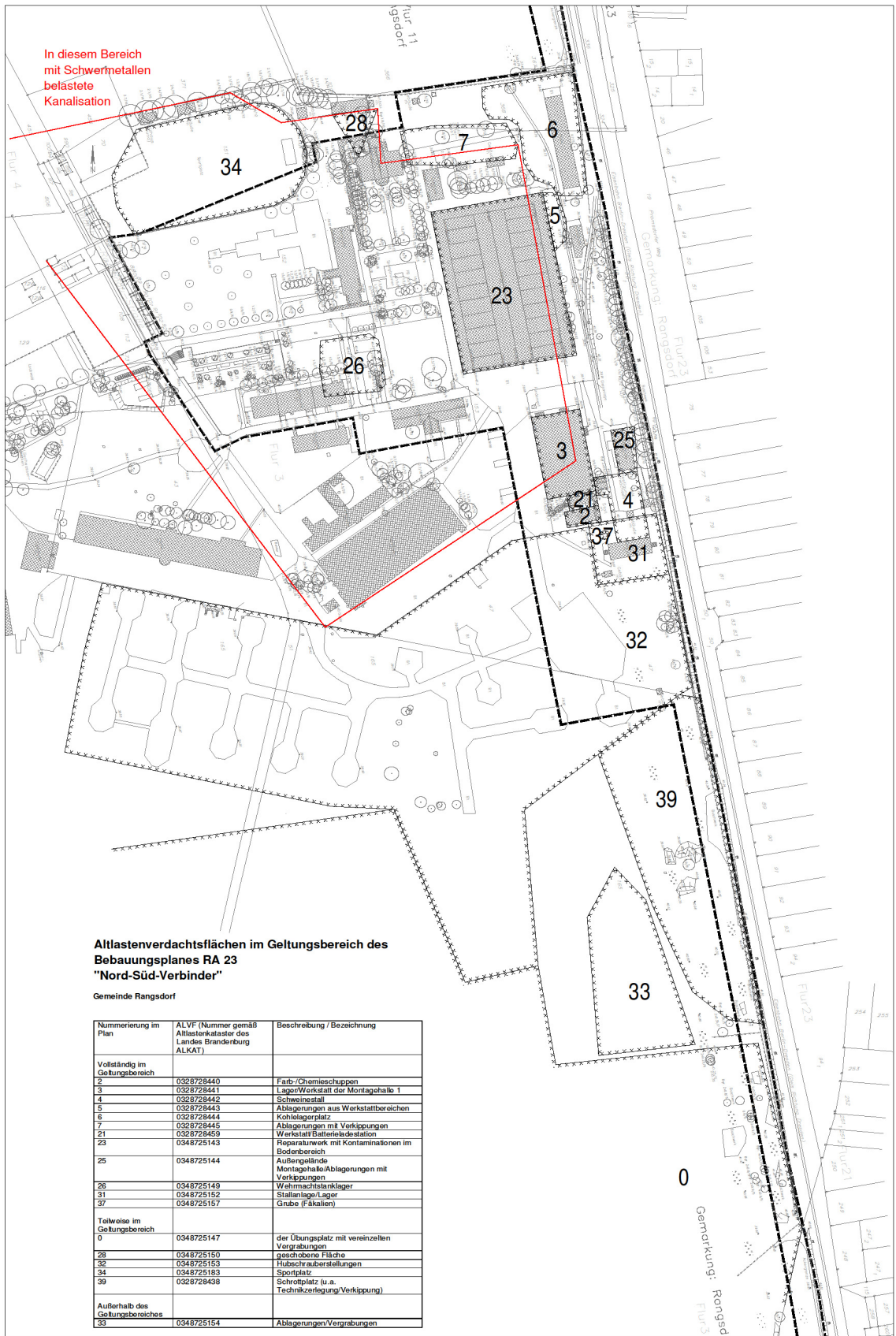
5.3 Vorhandene Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet besteht im Wesentlichen aus den Gebäuden der ehemaligen „Bücker Flugzeugbau GmbH“. Dies sind neben denkmalgeschützten Bauten (ehemalige Verwaltungsgebäude, Kantine, Gefolgschaftshaus, große Produktionshalle und Sonderbauhalle) auch mehrere Nebengebäude (Schuppen, Lagerhallen, ehemalige Werksfeuerwehr und Bürobaracke). Kantine und Verwaltungsgebäude sind bereits nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert. Die Nebengebäude sind nicht erhaltenswert. Die Sanierung des Gefolgschaftshauses ist durch den Eigentümer in naher Zukunft geplant. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden siehe im Einzelnen Abschnitt 5.5.

5.4 Altlasten

Aufgrund der Nutzung der Liegenschaften als Produktionsstätten für Flugzeuge zwischen 1935 und 1945 und anschließend durch die Streitkräfte der Roten Armee als Instandsetzungseinheit für Flugzeuge und später für Hubschrauber bis zum Abzug des Militärs 1994 ist der Boden in verschiedenen Bereichen mit Altlasten kontaminiert.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenbehörde beim Landkreis Teltow Fläming hat im Januar 2009 eine Plandarstellung mit den Altlastverdachtsflächen im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld übergeben. Entsprechend dieser Plandarstellung erfolgt die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 im Bebauungsplan. Die Altlastverdachtsflächen sind bei Bau- und Abbruchmaßnahmen bzw. bei der Entsorgung von Bodenaushub zu berücksichtigen. Hinzu kommt eine mit Schwermetallen belastete Kanalisation. Diese muss bei Baumaßnahmen in dem betreffenden Bereich entfernt und entsorgt werden. Es handelt sich um folgende Flächen (siehe auch Plandarstellung auf der folgenden Seite):



Nummerierung im Plan	ALVF (Nummer gemäß Altlastenkataster des Landes Brandenburg ALKAT)	Beschreibung / Bezeichnung
Vollständig im Geltungsbereich		
2	0328728440	Farb-/Chemieschuppen
3	0328728441	Lager/Werkstatt der Montagehalle 1
4	0328728442	Schweinestall
5	0328728443	Ablagerungen aus Werkstattbereichen
6	0328728444	Kohlelagerplatz
7	0328728445	Ablagerungen mit Verkipptungen
21	0328728459	Werkstatt/Batterieladestation
23	0348725143	Reparaturwerk mit Kontaminationen im Bodenbereich
25	0348725144	Außengelände Montagehalle/Ablagerungen mit Verkipptungen
26	0348725149	Wehrmachtstanklager
31	0348725152	Stallanlage/Lager
37	0348725157	Grube (Fäkalien)
teilweise im Geltungsbereich		
0	0348725147	der Übungsplatz mit vereinzelt Vergrabungen
28	0348725150	geschobene Fläche
30 *	0348725146	Zentrales Tanklager
32	0348725153	Hubschrauberstellungen
34	0348725183	Sportplatz
39	0328728438	Schrottplatz (u.a. Technikerlegung/Verkipptung)
Außerhalb des Geltungsbereichs		
33	0348725154	Ablagerungen/Vergrabungen

Für die Realisierung des Nord-Süd-Verbinders sind Gebäudeabriss erforderlich (vier kleinere Hallen bzw. Nebengebäude an der östlichen Grenze des Gebietes sowie einige Schuppen). In der Plandarstellung auf S. 17 sind diese Gebäude enthalten (östlich der Hallen 3 und 4), allerdings nicht beziffert. Sie sind in der B-Planzeichnung als „zum Abriss vorgesehen“ gekennzeichnet.

5.5 Denkmalwerte

Mit Bescheid vom 08.März bzw. 17.Mai 1995 wurden die Gebäude und mit Bescheid vom 17.Oktober 2006 auch der Sportplatz der ehemaligen Bucker-Flugzeugwerke und des Reichssportflughafens unter Denkmalschutz gestellt. Im Einzelnen handelt es sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Teltow-Fläming (Stand: 31.12.2007) um folgende Gebäude: Einfliegerhalle mit Kontrollturm, Produktionshalle I (Haupthalle), Produktionshalle II (Sonderbauhalle), Produktionshalle III (Endmontage), Verwaltungsgebäude mit Werkseingang, Sozialgebäude, Kantinegebäude, Sportplatz, Bucker-Villa und Geschäftshaus (Walther-Rathenau-Straße) sowie drei Wohnhäusern und zwei Reihenhäusern (Walther-Rathenau-Straße). Neben den Gebäuden steht auch das ehemalige Flugfeld unter Denkmalschutz.

In der folgenden Übersicht sind sowohl die denkmalgeschützten Gebäude und Flächen verzeichnet als auch weitere Bauten, die nicht mehr bestehen oder nicht schutzwürdig sind. Sie werden im Schwarzplan dargestellt.

In Denkmalliste eingetragene Gebäude und Flächen:

- 1 Einfliegerhalle mit Kontrollturm (nicht im Plangebiet)
- 2 Flugfeld (nicht im Plangebiet)
- 3 Produktionshalle I (Haupthalle)
- 4 Produktionshalle II (Sonderbauhalle)
- 5 Produktionshalle III (Endmontage) (nicht im Plangebiet)
- 6 Verwaltungsgebäude mit Werkseingang
- 7 Sozialgebäude (Gefolgschaftshaus)
- 8 Kantinegebäude
- 9 Sportplatz (teilweise im Plangebiet)
- 10 Bücker-Villa und Geschäftshaus (nicht im Plangebiet)
- 11 Wohnhäuser (nicht im Plangebiet)
- 12 Reihenhäuser (nicht im Plangebiet)

Weitere Gebäude

- 13 Werksfeuerwehr
- 14 Anbau an Verwaltungsgebäude (Abbruch)
- 15 Fremdarbeiterbaracken (Abbruch)
- 16 Einfliegerhalle (zerstört durch Brand 1939)
- 17 Heizhaus (nicht im Plangebiet)
- 18 Motoren-Prüfstand (nicht im Plangebiet)
- 19 Bürogebäude

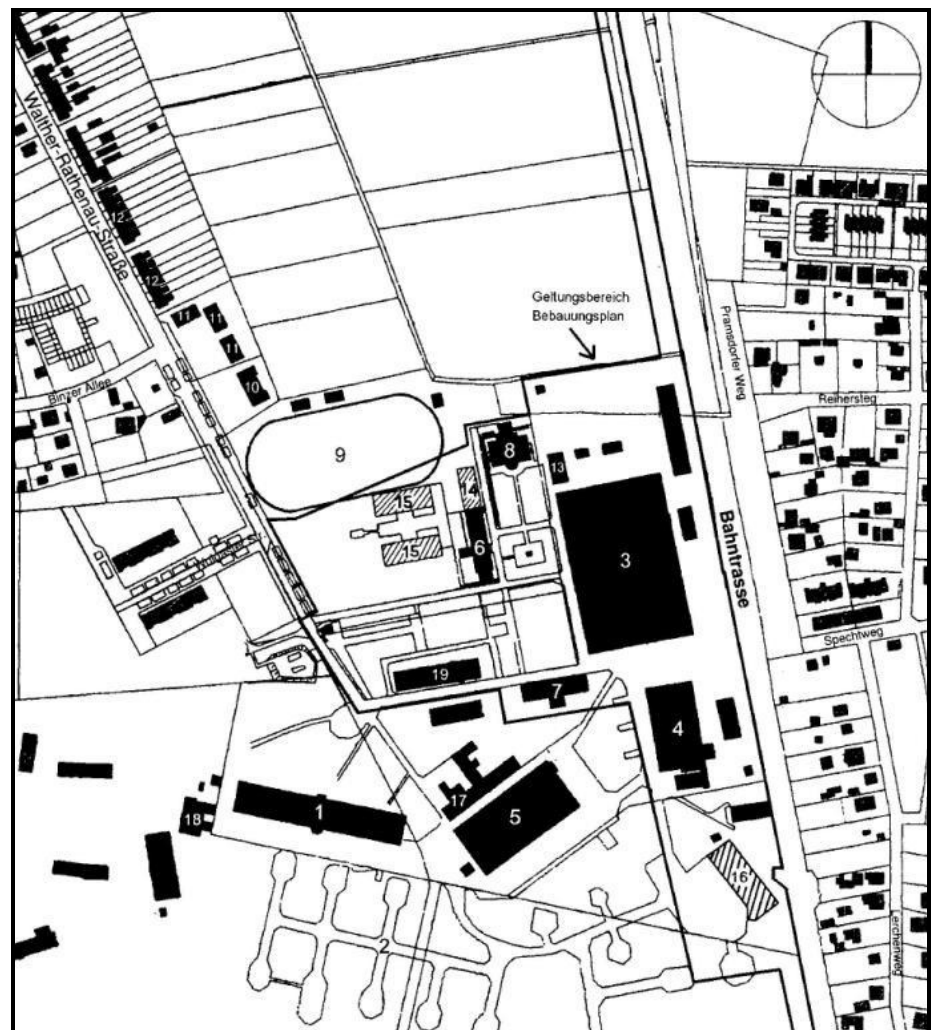


Abbildung 3: Schwarzplan mit Nummerierung der Gebäude und Freiflächen

Die denkmalgeschützten Gebäude werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Bodendenkmal

Im Rahmen der Stellungnahme zur zweiten öffentlichen Auslegung hat das Archäologische Landesmuseum als Teil des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege mitgeteilt, dass das Plangebiet im Süden den Bereich eines Bodendenkmals tangiert. Es handelt sich um eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte sowie das im Mittelalter gegründete und später wüst gefallene Dorf „Prodensdunk“. Das Landesamt weist in diesem Zusammenhang auf die folgenden Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes hin:

- *Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Anlage oder Befestigung von Wegen, der Abbruch von Gebäuden, eine Neubebauung usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).*
- *Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss.*
- *Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.*

Das Bodendenkmal erstreckt sich nördlich und südlich der Pramsdorfer Straße und reicht im Westen bis unmittelbar westlich des Bahnübergangs. Es liegt knapp außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, jedoch in dessen unmittelbarer Nachbarschaft. Aufgrund dieser Nähe wird auf der Planzeichnung auf dieses Bodendenkmal und auf die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

5.6 Vegetationsbestände

Im Plangebiet sind unterschiedliche Vegetationsbestände bzw. Biotoptypen vorzufinden. Im nördlichen Abschnitt (Bereich zwischen der Seebadallee und dem Gelände der ehem. Buckerwerke) überwiegen intensiv genutzte Ackerflächen, entlang

der Bahn sind Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs und vereinzelte Laubgebüsche vorzufinden. Ungefähr auf halber Strecke zwischen Seebadallee und Werksgelände befindet sich eine neu angelegte Versickerungsmulde.

Das Plangebiet westlich der denkmalgeschützten Bebauung der ehem. Buckerwerke hat den Charakter einer Grünlandbrache mit vereinzeltem Baumbestand. Südlich der ehemaligen Werkszufahrt liegt eine Grünfläche mit Wiese und Nadelbäumen. Auf der gepflegten Parkanlage zwischen Verwaltungsgebäude, Kantine, großer Produktionshalle und Gefolgschaftshaus befindet sich Rasen sowie in den Randbereichen Douglasien, Pappeln und Linden. Auf den Flächen um die ungenutzten ehemaligen Produktionshallen prägen verwildertes Gras und Strauchwerk sowie Spontanvegetation den Anblick. Hinzu kommen auf diesen Flächen sowie entlang der Bahn weitere Bäume und einzelne Baumreihen.

Südlich des Werksgeländes schließt sich eine Grünlandbrache und südlich davon wiederum Intensivacker an, im Bereich der Bahn befinden sich vereinzelt Laubgebüsche

5.7 Waldflächen

Die Untere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme zur zweiten Offenlage im August 2014 mitgeteilt, dass Flächen, die bei der letzten Beteiligung im Jahre 2010 noch als Sukzessionsflächen anzusehen waren, nunmehr als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu bewerten sind. Im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Forstbehörde und den beteiligten Fachplanern am 23.10.2014 wurden die Flächen abgegrenzt. Es handelt sich um Bereiche östlich und nördlich der Produktionshalle 1 (Haupthalle) mit einer Größe von 10.336 m² eine weiter südlich entlang der Bahn gelegene Fläche, die 7.824 m² umfasst.

Da eine Erhaltung dieser Waldflächen mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans nicht in Einklang zu bringen ist, wird eine Waldumwandlung erforderlich. Diese soll nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgend im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Aufgrund der Größe der betroffenen Fläche (mehr als 1 ha und weniger als 5 ha) war durch die Untere Forstbehörde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Ziffer 17.2.3 des UVPG durchzuführen, um zu ermitteln, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Mit Bescheid vom 03. März 2015 hat die Untere Forstbehörde mitgeteilt, dass nach dem Ergebnis der Vorprüfung keine UVP-Pflicht besteht.

5.8 Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild/Erholung

In dem im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellten Eingriff- / Ausgleichsplan werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und geeignete Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Darstellung erfolgt im

Umweltbericht (Abschnitt 6 der Begründung, Kap. 2.2.2) sowie in Kap. 11.

5.9 Schutzgebiete

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“, Verordnung vom 22.09.2009, bekanntgemacht am 27.10.2009. Dies betrifft den Straßenverlauf auf einer Länge von etwa 600 Metern nördlich des Bahnübergangs Pramsdorf. Das damalige Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) hat der Gemeinde mit Schreiben vom 19. Februar 2009 mitgeteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans RA 23 der Rechtsverordnung des LSG „Notte-Niederung“ nicht derart widersprechen, dass die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens erforderlich sei.

Im Rahmen eines Vergleichsvertrags zwischen dem Ministerium und der Gemeinde, der am 19. Januar 2012 geschlossen wurde und auch andere Fragen betraf, wurde die Vereinbarkeit der Planung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ durch das Ministerium bestätigt. Das Ministerium hat darauf hingewiesen, dass Artenschutzbelange zu beachten sind.

Weitere Schutzgebiete nach §§ 20 bis 26 BbgNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Plangebiet sind keine nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4. BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen. Zweck der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die in § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Landschaft
- Kultur und Sachgüter

sowie mögliche Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Im Umweltbericht wird das Ergebnis dieser Prüfung dokumentiert.

Der Umweltbericht beinhaltet zudem das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (Abschnitte 2.2.2.1 und 2.3.2.1).

Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde, für ein Bebauungsplanverfahren festzulegen, in welchem Umfang die Ermittlung dieses Materials erforderlich ist. Hier lassen sich bezüglich des Planinhaltes verhältnismäßig konkrete Aussagen treffen, da Baurecht für konkrete Vorhaben geschaffen wird, die entsprechend beschrieben werden können.

Der Umweltbericht ist entsprechend der in der Anlage zu § 2 BauGB enthaltenen Gliederung aufgebaut.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dieser Planung werden drei Ziele verfolgt:

1. Es ist geplant, den südlich der Ortslage Rangsdorf vorhandenen Bahnübergang Pramsdorf auszubauen und über die Nord-Süd-Verbindungsstraße („Nord-Süd-Verbinder“) parallel der Eisenbahn an das gemeindliche Straßennetz anzubinden. Damit soll der Bahnübergang an der Seebadallee (südlich des Bahnhofs) entlastet werden und die „Sackgassensituation“ der Ortsteile westlich der Bahn, die zur Zeit nur über die Seebadallee zu erreichen sind, überwunden werden. Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung von Verkehrsfläche das für diese Straße erforderliche Baurecht.
2. Im Süden der Gemeinde, unmittelbar westlich der Trasse der Nord-Süd-Verbindungsstraße, liegt das Gelände der

bis 1945 betriebenen Bucker-Flugzeugwerke mit seiner überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz. Große Teile des Werksgeländes sind von einem Privatmann erworben worden, der die Gebäudesubstanz nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instandsetzt lässt. Das ehemalige Werksgelände wird in das Plangebiet einbezogen, um die Nachnutzung der Gebäudesubstanz planungsrechtlich zu sichern. Der westliche, von einem Privatmann erworbene und bereits überwiegend sanierte Teil des Geländes wird als Mischgebiet mit Baukörperausweisungen festgesetzt, die westlich angrenzenden Freiflächen werden durch die Festsetzung privater Grünflächen gesichert. Im Südwesten des Gebiets wird im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung zusätzliches Baurecht für vier Einzelhäuser mit gewerblicher Ateliernutzung geschaffen. Der östliche Teil des Geländes mit den noch unsanierten Produktionshallen wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, wobei die Kubatur der Hallen ebenfalls durch Baukörperausweisungen gesichert wird. An der nördlichen und südlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets werden zusätzliche überbaubare Flächen ausgewiesen. Im Süden orientieren sich diese an dem Grundriss eines dort ehemals vorhandenen Gebäudes (Einflughalle), an der Nordgrenze wird zusätzliche überbaubare Fläche im Umfang von 1.800 m² ausgewiesen. Der „Nord-Süd-Verbinder“ schafft die erforderliche leistungsfähige verkehrliche Erschließung des Geländes.

3. Die Anbindung des südwestlichen Siedlungsbereiches Rangsdorfs an die Nord-Süd-Verbindungsstraße durch eine weitere Straße in Ost-West-Richtung soll planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen

Auf der Ebene des Umweltberichts sind folgende Gesetze bzw. Planungen von Belang:

- das Bundesnaturschutzgesetz,
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz,
- das Bundesimmissionsschutzgesetz,
- das Brandenburgische Wassergesetz
- der Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (Fassung der ersten Fortschreibung vom Dezember 2010) sowie
- der Landschaftsplan Rangsdorf (Dezember 2008).

Zu den aufgeführten Gesetzen und Planungen im Einzelnen:

Im **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** wird der Begriff des Eingriffs in den Naturhaushalt definiert. So heißt es in § 14 Abs. 1 BNatSchG: *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses*

Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Schaffung von Planungsrecht für die Nord-Süd-Verbindungsstraße findet ein Eingriff in den Naturhaushalt statt. Dieser Eingriff ist unvermeidbar, weil diese Verbindung aufgrund der auf die Dauer nicht haltbaren verkehrlichen Situation in Rangsdorf erforderlich ist. Die Erschließung des Siedlungsteils westlich der Eisenbahn Berlin-Dresden erfolgt bisher ausschließlich über die Seebadallee. Der bisherige beschränkte Bahnübergang wurde im Jahr 2015 durch eine Unterführung ersetzt. Im Havariefall im Bereich dieses Tunnels ist die Querung der Bahnlinie nicht möglich und somit die Erreichbarkeit des westlichen Siedlungsbereiches durch Kranken- und Rettungsfahrzeuge im Notfall nicht mehr gewährleistet. Die Feuerwache befindet sich unmittelbar östlich der Bahn. Des Weiteren erfolgt mit dem Bau der Verbindungsstraße und dem Anschluss des südlichen Bahnüberganges (Pramsdorfer Straße) eine Entlastung der Unterführung Seebadallee/Kienitzer Straße. Die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. sind außerhalb des Plangebiets durch Gestattungsverträge mit dem Grundstückseigentümer rechtlich gesichert. Die Trasse wird unmittelbar parallel der Eisenbahn Berlin-Dresden (Dresdner Bahn) durch einen bereits vorbelasteten Raum geführt, eine Zerschneidung der Landschaft kann dadurch vermieden werden.

Das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** beinhaltet die Regelungen, bei denen Brandenburg vom Bundesnaturschutzgesetz abweicht. Für diesen Bebauungsplan ergeben sich im Vergleich zum Bundesnaturschutzgesetz keine besonderen Anforderungen.

In dem vorwiegend anlagenbezogenen **Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** ist insbesondere der § 50 von Bedeutung. Dort wird bestimmt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so aneinander zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diesem Gebot trägt der Bebauungsplan insbesondere dadurch Rechnung, dass Wohnnutzung auf den Flächen entlang der Eisenbahn, die starken Lärmemissionen ausgesetzt sind, unzulässig ist. Die Trasse verläuft mit der Eisenbahntrasse Berlin-Dresden gebündelt, es liegen unmittelbar Wohngrundstücke an.

Das **Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)** regelt in § 54 Abs. 4, das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und andere Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinde Rangsdorf hat eine Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser

erlassen, die eine entsprechende Regelung enthält, daher sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine örtliche Versickerung im Plangebiet ist vorgesehen.

Der **Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming** (Landkreis Teltow-Fläming) liegt in der Fassung der 1. Fortschreibung vom Dezember 2010 vor. Dieser Plan fasst die Inhalte der in den 90er Jahren im heutigen Kreisgebiet genehmigten Landschaftsrahmenpläne der Altkreise zum Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming zusammen. Gleichzeitig erfolgt eine Fortschreibung des bestehenden Landschaftsrahmenplans Teltow-Fläming. Schwerpunkt ist neben der Vereinheitlichung der bestehenden Teil-Landschaftspläne die Entwicklung eines Biotopverbundsystems für das Gebiet des Landkreises.

Für das Plangebiet werden folgende Entwicklungsziele dargestellt:

- Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren (Ackerflächen im nördlichen Plangebiet)
- Nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland (Offenflächen im südlichen Plangebiet)
- Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche (ehemalige Bückwerke im mittleren Plangebiet)
- Erhalt von Wiesenbrüteregebieten (Offenflächen im südlichen Plangebiet)
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung (Offenflächen im nördlichen und südlichen Plangebiet)
- Erhalt von Böden mit hoher und sehr hoher Ertragsfähigkeit (Ackerflächen im nördlichen Plangebiet und Teilbereiche der Offenflächen im südlichen Plangebiet)

Der Begriff ‚nachrangig‘ dient der Unterscheidung von anderen, als ‚vorrangig‘ eingestuften Flächen.

Durch die Trassenbündelung mit der Dresdner Bahn bleiben die Offenflächen im südlichen Plangebiet bzw. die Ackerflächen im nördlichen Plangebiet weitgehend unbeeinträchtigt. Gleichzeitig dient die Planung der Erschließung der ehemaligen Bückwerke und bildet damit eine wichtige Voraussetzung für eine Nutzung dieser Fläche. Eine weitere bauliche Entwicklung entlang des Nord-Süd-Verbinders ist nicht vorgesehen.

Den Belangen der Wiesenbrüter wird durch Heckenpflanzungen westlich der Straße zur Vermeidung von Blendeffekten besonders Rechnung getragen

Zum **Landschaftsplan Rangsdorf (Gemeinde Rangsdorf 2008)** siehe Kap. 4.4 der Begründung. Es bestehen keine Konflikte zu den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Schutzausweisungen

Es sind keine nach der FFH-Richtlinie¹ zu erhaltenden natürlichen Lebensräume zum Aufbau eines europäischen Schutzgebiets-systems (NATURA 2000) vorhanden.

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 oder § 28 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreser-vate oder Naturparke durch das Vorhaben betroffen. Zum LSG “Notte-Niederung“ siehe 5.8.

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkun-gen des Vorhabens

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes

Das Plangebiet reicht im Norden bis zur Seebadallee und erstreckt sich parallel zur Bahnlinie in südliche Richtung. Der Bereich des Bahndamms ist zum größten Teil, und zwar im nördlichen, sowie im südlichen Abschnitt, von Acker umgeben. Die Landschaft wirkt weitgehend ausgeräumt und wird in Teilräumen nur durch die Vegetation entlang des Bahndamms gegliedert. Diese Vegetation stellt auch eine optische Begrenzung der Landschaft dar. Ähnlich lässt sich auch die Grünlandbrache südlich der ehem. Bücken-Werke (ehem. Flugplatz) beschreiben, wobei diese durch die aufkommende Spontanvegetation ein etwas vielseitigeres Landschaftsbild bietet.

Die ehemaligen Bücken-Werke bieten ein heterogeneres Bild. Der östliche Teil wird von den ehemaligen Produktionshallen des Flugzeugwerkes geprägt. Diese sind seit Anfang der 90er Jahre ungenutzt und verfallen zusehends. Auf dazugehörigen ehemals als Wegverbindungen und Lagerflächen genutzten Asphaltflächen kommt an vielen Orten Spontanvegetation auf. Diese bietet zusammen mit Resten der ehemals zur Gestaltung angelegten Vegetation einen vielseitigen, wenn auch völlig ungeordneten Anblick. Einige Bereiche sind waldderechtlich als Wald einzustufen. Es handelt sich um Flächen östlich und nördlich der Produktionshalle 1 (Haupthalle) mit einer Größe von 10.336 m². Eine weitere Waldfläche erstreckt sich weiter südlich entlang der Bahn, sie umfasst 7.824 m².

Im westlichen Teil der ehemaligen Bücken-Werke bietet sich ein entgegengesetztes Bild. Hier wurden Gebäude bereits aufwendig saniert. Die Grünanlagen wurden neu gestaltet, wobei die vorhandene Vegetation in die Gestaltung einbezogen wurde. Dieser Teil des Geländes macht einen überaus gepflegten Eindruck.

Eine Beschreibung des baulichen Bestandes enthalten die Abschnitte 5.3 bzw. 5.5 der Begründung, zu den

¹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Vegetationsbeständen siehe auch Abschnitt 5.6, zum Wald siehe Abschnitt 5.7.

Die Planung hat zudem Auswirkungen auf die Pramsdorfer Straße. Die Pramsdorfer Straße verläuft von dem Bahnübergang Pramsdorf in Richtung Groß Machnow. Sie verbindet damit den Nord-Süd-Verbinder bzw. den Bahnübergang mit den östlich und südlich gelegenen Siedlungsflächen und der B 96. Diese Straße ist im Bestand vorhanden und bis kurz vor dem Bahnübergang asphaltiert. Im Bereich des Bahnübergangs besitzt sie einen Bitumenbelag, der mit Sand überdeckt ist.

2.2 Prognose bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird entlang der Eisenbahn zwischen der Seebadallee und dem Bahnübergang Pramsdorf eine neue Straße entstehen. Teilweise werden hierfür Vegetationsbestände entlang der Bahn weichen müssen, wobei einige besonders wertvolle Bereiche erhalten bleiben. Der Straßenbau führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 2,08 ha Fläche, wobei vorwiegend Ackerfläche betroffen ist, und dem Verlust von 38 Bäumen. Gleichzeitig werden intensiv genutzte Ackerflächen im Umfang von 0,69 als Grünfläche festgesetzt, was im Ergebnis eine Aufwertung zur Folge hat. Für den Bereich der ehemaligen Bücken-Werke hat die Planung nur begrenzte Auswirkungen, da im Wesentlichen die vorhandene Bausubstanz gesichert wird und zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten nur in geringem Umfang geschaffen werden. Die außerhalb des Plangebiets gelegene Pramsdorfer Straße wird teilweise instandgesetzt bzw. im Bereich des Bahnübergangs ausgebaut werden müssen, um der steigenden Verkehrsbedeutung zu entsprechen.

Ohne die Planung wird das Plangebiet weitgehend in seinem bisherigen Zustand verbleiben. Die Straße entsteht nicht, die Bahnunterführung an der Seebadallee bleibt die einzige Zufahrtsmöglichkeit in die Rangsdorfer Siedlungsteile westlich der Eisenbahn. Die Instandsetzung der Gebäude des westlichen Teils der ehem. Bücken-Werke (Gefolgschaftshaus) würde fortgesetzt, der östliche Teil mit den ehemaligen Produktionshallen würde mangels funktionsfähiger Erschließung wahrscheinlich auf Dauer ungenutzt bleiben.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter lassen sich im Einzelnen folgendermaßen beschreiben:

2.2.1 Auswirkung auf die Bevölkerung in der Umgebung (Schutzgut „Mensch“)

Auswirkungen auf die Bevölkerung der Umgebung hat wiederum im Wesentlichen der Bau des „Nord-Süd-Verbinders“. Eine Nachnutzung der ehemaligen Produktionshallen der Bücken-Werke hat nur begrenzte Auswirkungen, da diese als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Es ist dort nur Gewerbe zulässig, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Es existieren Überlegungen, südlich der Produktionshallen einen neuen Sportplatz anzulegen und eine der Hallen (Haupthalle

oder Endmontagehalle) als Sporthalle umzunutzen. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sind nur in geringem Umfang an der nördlichen und südlichen Grenze des GEE-Gebietes vorgesehen. Zudem existiert – abgesehen von einigen wenigen Wohneinheiten im westlichen Teil der Bucker-Werke - keine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft. Für die Wohnnutzung östlich der Eisenbahn bildet die Eisenbahntrasse eine deutliche Barriere, die Straßentrasse wird von dort kaum wahrnehmbar sein.

Die Nord-Süd-Verbindungsstraße kommt insbesondere den Einwohnern Rangsdorfs westlich der Eisenbahn durch eine verbesserte verkehrliche Anbindung zugute. Gleichzeitig kommt es durch den zukünftigen Verkehr auf der Nord-Süd-Verbindungsstraße zu Verkehrslärmemissionen. Es gibt im unmittelbaren Umfeld der Straße allerdings keine schutzbedürftigen Nutzungen. In Bezug auf die Wohnbebauung östlich der Bahn kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm durch den Lärm der Eisenbahntrasse weitgehend überlagert wird. Zudem ist mit einer deutlichen Entlastung weiterer Siedlungsbereiche östlich der Eisenbahn, vor allem an der der Großmachnower Straße, zu rechnen. An der Großmachnower Straße kann eine Halbierung des Verkehrsaufkommens erwartet werden, dies bedeutet eine Pegelminderung um ca. 3 dB(A). An dieser Straße wohnen zahlreiche Menschen.

Spürbare Auswirkungen ergeben sich auf der Pramsdorfer Straße. Für den Bebauungsplan liegt eine Schalluntersuchung vor. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Verkehrsprognose für den Nord-Süd-Verbinder erstellt. Für das Jahr 2020 wird ein Verkehrsaufkommen von 2.000 Fahrzeugen/Tag prognostiziert. Dies gilt entsprechend für die Pramsdorfer Straße, weil sich diese unmittelbar an den Nord-Süd-Verbinder anschließt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen auf der Pramsdorfer Straße wurde durch Zählungen ermittelt, es beläuft sich auf etwa 700 Fahrzeuge am Tag. Somit steigt die Verkehrsbelastung auf dieser Straße von derzeit 700 Fahrzeugen auf zukünftig 2.700 Fahrzeuge/Tag an. Dies führt zu Pegelanstiegen von bis zu 9,9 dB(A) tagsüber und bis zu 7 dB(A) nachts vor den am stärksten betroffenen Fassaden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden derzeit eingehalten, zukünftig werden diese sowohl tagsüber als auch nachts teilweise deutlich überschritten.

Das Schallgutachten beinhaltet eine Prüfung auf Schallschutzansprüche im Sinne der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV). Schallschutzansprüche nach der 16. BImSchV bestehen, wenn durch den Neubau einer Straße eine Lärmbelastung von 59 dB(A) tagsüber bzw. 49 dB(A) nachts überschritten wird. Dies ist schon deshalb nicht der Fall, weil sich innerhalb der entsprechenden Lärmisophononen keine Wohnbebauung befindet. Die 16. BImSchV gilt allerdings nur für Lärm, der von der zu bauenden Straße ausgeht, nicht jedoch für Lärm infolge der Verkehrszunahme auf anderen Straßen, z.B. der Pramsdorfer Straße.

Wegen der benachbarten Bahntrasse schlägt das Gutachten Festsetzungen zum passiven Schallschutz vor (Schalldämm-Maß

gemäß Lärmpegelbereiche IV und V. Diese betreffen das eingeschränkte Gewerbegebiet im Ganzen (Büroräume etc.) sowie innerhalb des Mischgebiets die Ostfassaden des Kantinegebäudes und des Gefolgschaftshauses.

Die Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt, weil das Plangebiet bereits bisher für Erholungssuchende nicht erschlossen und nutzbar war.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Eingriff wirkt sich im Bereich der geplanten Straßentrasse auf Flora und Fauna unmittelbar aus. Dort wird während der Bauphase i.d.R. die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört. Konflikte treten außerdem an den an das Baugebiet angrenzenden Flächen auf. Hier ist von betriebsbedingten Störungen und mit Störungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen, wodurch die betroffenen Flächen beeinträchtigt werden.

Durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen werden Vegetationsflächen überplant. Insgesamt kommt es zum Verlust von etwa 3 ha Vegetationsflächen durch Überbauung. Dabei ist festzustellen, dass überwiegend intensiv bewirtschaftete Ackerflächen betroffen sind – also Flächen, die nur einen Teil des Jahres Vegetation tragen. Bei den übrigen Bereichen handelt es sich um Ruderalfluren und Gehölzflächen. Als bilanzierter Verlust errechnen sich rund 2,7 ha. Nach gegenwärtiger Planung ist die Fällung von 38 Bäumen vorgesehen.

Die zu erwartenden Vegetationsflächenverluste im Plangebiet stellen insofern Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope dar, als dass ein großer Teil der Flächen als Lebensraum verloren geht.

2.2.2.1 Artenschutz: Auswirkung der Planung auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten

Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten wurden im Rahmen des Artenschutzbeitrags zum Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ untersucht. Erwartungsgemäß ergeben sich Auswirkungen auf einzelne Arten.

Fledermäuse:

Die vorhandene, zu großen Teilen leer stehende Gebäudesubstanz und der Baumbestand im Plangebiet bieten potentiellen Lebensraum für Fledermäuse. Zur Feststellung möglicher Fledermausquartiere und zur Abschätzung, inwieweit Potential für Quartiere vorhanden ist, fanden an zwei Tagen im November 2009 sowie nochmals im März 2014 Begehungen des Geländes statt. Dabei fanden sich keine Hinweise auf ein zurückliegendes bzw. aktuelles Vorkommen in den Gebäuden.

Eine Nutzung von Winterquartieren in den von Baumaßnahmen betroffenen Gebäuden kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Nutzung von Sommerquartieren ist potentiell möglich.

Untersucht wurde darüber hinaus der Baumbestand im Plangebiet. Der Anteil an Altbäumen, die als Quartiere geeignete Spalten oder Höhlen aufweisen, ist gering. An drei Bäumen wurden Höhlen festgestellt, bei denen eine Nutzung als Sommerquartier (insbesondere durch die Wasserfledermaus) möglich ist. Bei einem Baum gab es Anzeichen für eine solche Nutzung (Ausfluss unterhalb einer Höhlung). Eine Nutzung als Winterquartier ist hingegen unwahrscheinlich, weil die Höhlen nicht tief genug sind. Die drei Bäume sind nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen. Für keine der potentiell vorkommenden Fledermausarten werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt.

Fischotter

Östlich des Plangebietes, im Bereich Zülowgraben und Zülowkanal, sind Nachweise zum Vorkommen von Fischotter erbracht worden. Nördlich des Plangebietes an der Autobahn (Krumme Lanke) gibt es ebenfalls Nachweise, sodass von einem Vorkommen im Rangsdorfer See auszugehen ist.

Im Plangebiet selbst sind keine entsprechenden Lebensräume für den Fischotter vorhanden. Aufgrund der Lage zwischen besiedelten Bereichen ist auch eine Nutzung als Wanderweg nicht anzunehmen. Die neu hergerichtete Versickerungsmulde hat ebenfalls kein Potenzial. Er wird durch die Entwässerung der Niederschlagswässer aus den angrenzenden Siedlungsbereichen gespeist und hat keine offene Verbindung zu den westlich und östlichen Fischotterlebensräumen.

Weitere Säugetiere

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetierarten (ohne Fledermäuse) können für das Plangebiet aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und ökologischen Ansprüche ausgeschlossen werden.

Amphibien

Die im nördlichen Plangebiet neu angelegte Versickerungsmulde stellt ein potenzielles Laichhabitat für Amphibien dar. Typische Wasservegetation ist noch nicht vorhanden. Dementsprechend ist er als Lebensraum für Amphibien derzeit nur eingeschränkt geeignet

Der außerhalb des Plangebiets gelegene Kiessee, der im Südwesten an das Untersuchungsgebiet angrenzt, stellt ein geeignetes Reproduktionshabitat für Amphibien dar. Im Landschaftsplan Rangsdorf und im Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming ist der Kiessee als Lebensraum der Kreuzkröte ausgewiesen. Des Weiteren ist das Vorkommen des Moorfrosches in diesem Gewässer nicht auszuschließen.

Der Bahnübergang Pramsdorf, liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Über diesen Bahnübergang wird die Verbindung zwischen der Planstraße A „Nord-Süd-Verbinder“ mit der auf östlicher Seite gelegenen Pramsdorfer Straße hergestellt. Der Bahnübergang ist zurzeit niveaugleich und mit Halbschranken gesichert. Eine Straßenüberführung ist geplant. Östlich der Bahngleise bis zur asphaltierten Bergstraße ist hier ein 5 m breiter Bitumenweg vorhanden, der mit Sand überdeckt ist. In diesem Abschnitt sind Wanderbewegungen zwischen dem Kiessee als Laichgewässer und den südlich des Weges befindlichen Landhabitaten möglich.

Unabhängig vom Bebauungsplan wird der derzeitige Bahnübergang durch ein Brückenbauwerk ersetzt werden (DB-Projekt). Im Bereich des jetzigen Bitumenweges wird sich die Anrampung für das Brückenbauwerk befinden. Damit sind Beeinträchtigungen der Amphibienpopulationen durch die Verstärkung der Trennwirkung zwischen dem Laichhabitat (Kiessee) und den potenziellen Landhabitaten südlich der Pramsdorfer Straße möglich.

Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population lassen sich durch den Einbau von Leit-, Sperr- und Querungseinrichtungen vermeiden. Dies ist in dem für das Brückenbauwerk erforderlichen Planfeststellungsverfahren entsprechend zu untersetzen. In Rahmen dieses Planfeststellungsverfahrens werden wiederum entsprechende artenschutzrechtliche Prüfungen erfolgen.

Infolge der Realisierung des Nord-Süd-Verbinders kommt es zu einer deutlichen Verkehrszunahme auf der Pramsdorfer Straße. (prognostiziert wird ein Anstieg von derzeit 700 auf 2700 Fahrzeuge am Tag). Dies führt zu einer Erhöhung des Tötungsrisikos für wandernde Amphibien. Potentiell betroffene Arten sind der Kammmolch, die Knoblauchkröte, die Kreuzkröte und der Moorfrosch als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Für den **Kammmolch** sind weder im Plangebiet noch in den Feuchtgebieten beiderseits der Pramsdorfer Straße Vorkommen bekannt. Mögliche Laichhabitate befinden sich in etwa 300m Entfernung zur Pramsdorfer Straße, allerdings befinden sich entsprechende Landlebensräume in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer. Die Pramsdorfer Straße hat daher keine Zerschneidungswirkung. Die ökologische Funktion der hier potentiell vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Verbotstatbestände des § 44 (1)BNatSchG treten nicht ein.

Im Landschaftsplan Rangsdorf und im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ist der Kiessee jeweils als Lebensraum der Kreuzkröte ausgewiesen. Der Kiessee, der im Südwesten an das Untersuchungsgebiet angrenzt, stellt ein geeignetes Reproduktionshabitat dar. Die neu hergestellte Versickerungsmulde im Norden des Plangebiets stellt mit ihrer sonnenexponierten Lage ebenfalls ein geeignetes Reproduktionsgewässer dar. Mit den angrenzenden Ackerflächen ist auch ein entsprechender Landlebensraum gegeben. Eine

Verbindung zum Kiessee besteht jedoch nicht, Bahn und Siedlung stellen eine Barriere dar. Ein Laicheintrag über Enten ist möglich, sodass diese Art grundsätzlich im Umfeld der Mulde auftreten kann.

Die Mulde und mögliche Landhabitats befinden sich im Wirkraum der bauplanungsrechtlich vorgesehenen Straße. Insofern ist eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art oder eine damit in Zusammenhang stehende Tötung von Individuen und damit das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht auszuschließen.

Um die ökologische Funktionalität von Laichgewässer und Landhabitat zu erhalten wird der überplante Muldenabschnitt westlich der Straße neu errichtet. Damit verbleiben, entsprechend der Größe der Mulde und der angrenzenden Landhabitats, ausreichend Ruhestätten um das Überleben der möglicherweise vorkommenden lokalen Population zu sichern.

Es ist anzunehmen, dass die Kreuzkröte ihre Winterquartiere in unmittelbarer Umgebung ihrer Laichgewässer bezieht. Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen sind vor Baubeginn vorsorglich temporäre Amphibienschutzzäune an der Mulde zu errichten.

Mit der Führung der Straßentrasse der Planstraße parallel zur Bahn werden keine Lebensräume zerschnitten. Betriebsbedingte Tötungen, die über das normale Lebensrisiko hinausgehen, sind somit nicht zu erwarten. Ebenso sind betriebsbedingte Tötungen durch den Verkehr auf der Pramsdorfer Straße nicht zu erwarten, da die Landhabitats sich östlich des Kiessees befinden und durch die Pramsdorfer Straße nicht berührt werden.

Für die **Knoblauchkröte** sind weder Laichgewässer noch Landhabitats im Plangebiet oder beiderseits der Pramsdorfer Straße bekannt. Allerdings stellt der nördlich der Pramsdorfer Straße gelegene Machnower See ein potentiell Laichhabitat dar. Potentielle Landhabitats liegen südlich der Straße. Durch die Verkehrszunahme auf der Pramsdorfer Straße besteht daher ein erhöhtes Tötungsrisiko bei Wanderungen.

Der Machnower See nördlich der Pramsdorfer Straße bildet ein potenzielles Laichhabitat. Potenzielle Landhabitats sind die Ackerflächen südlich des Sees. Diese werden durch die Pramsdorfer Straße auf einer Länge von ca. 200 m zerschnitten, wobei der größere Anteil der Flächen südlich der Straße liegt. Damit besteht bei der prognostizierten Zunahme des Verkehrs um etwa das 3-fache auf insgesamt ca. 2.700 KFZ/Tag ein erhöhtes Tötungsrisiko.

Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit Zülowgraben – Zülowkanal soll der Durchlass des Jordangrabens unter der Pramsdorfer Straße so erneuert werden, dass Querungsmöglichkeiten auch für Amphibien gegeben sind. Mit entsprechenden Leiteinrichtungen wird das Tötungsrisiko weiter gemindert. Zur Vermeidung von betriebsbedingten Tötungen sind entsprechende Leiteinrichtungen vorgesehen. Ist bei Freigabe der

Planstraße A für den Verkehr dieses Projekt noch nicht umgesetzt, sind zur Vermeidung betriebsbedingter Tötungen entlang der Pramsdorfer Straße im Bereich der Ackerflächen während der Wanderzeit temporäre Amphibienschutzzäune zu errichten. Wird dies umgesetzt, ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Mit Vorkommen des **Moorfrosches** ist am Machnower See und in den Gräben der Zülowniederung südlich der Pramsdorfer Straße zu rechnen. Die neu hergerichtete Mulde im Plangebiet stellt zwar ein potenzielles Laichhabitat dar, es sind aber nicht die erforderlichen Strukturen für Sommerlebensräume vorhanden. Damit ist nicht davon auszugehen, dass sich im betroffenen Muldenabschnitt eine Moorfroschpopulation einstellt, zumal auch in der näheren Umgebung keine geeigneten Landhabitate vorhanden sind und auch keine Verbindungen zu den östlich bestehenden Moorfroschvorkommen am Machnower See bestehen.

Landlebensräume des Moorfrosches werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Mit der Verlegung der Mulde auf die Westseite der Straßentrasse bleibt das Gewässer als potenzielles Laichhabitat erhalten. Eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer potenziellen lokalen Population tritt nicht ein.

Im Bereich des Machnower Sees ist mit Vorkommen des Moorfrosches zu rechnen. Optimale Landhabitate befinden sich nordwestlich des Sees. Dieser Niederungsbereich wird durch die Groß-Machnower Straße und Weidenweg zerschnitten. Im gleichen Maße wie sich der Verkehr auf der Pramsdorfer Straße erhöht, wird er auf der Großmachnower Straße und Weidenweg prognostisch zurückgehen und damit das Tötungsrisiko verringern, so dass hier von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgegangen werden muss.

Demgegenüber sind die Feuchtgebiete südlich der Pramsdorfer Straße überwiegend von Ackerflächen umgeben. Diese stellen für den Moorfrosch einen suboptimalen Lebensraum dar. Zwischen diesen Feuchtgebieten als potentielltem Laichhabitat und Pramsdorfer Straße stellt nur der schmale feuchte Erlenbruchwald ein geeignetes Habitat dar. Dieser wird durch die Pramsdorfer Straße auf einer Länge von insgesamt ca. 200 m zerschnitten. Damit besteht bei der prognostizierten Zunahme des Verkehrs um etwa das 3-fache auf insgesamt ca. 2.700 KFZ/Tag ein erhöhtes Tötungsrisiko in Bezug auf die potenzielle Population südlich der Pramsdorfer Straße.

Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit Zülowgraben – Zülowkanal soll der Durchlass des Jordangrabens unter der Pramsdorfer Straße so erneuert werden, dass Querungsmöglichkeiten auch für Amphibien gegeben sind. Zur Vermeidung von betriebsbedingten Tötungen sind entsprechende Leit- und Schutzeinrichtungen vorgesehen. Ist bei Freigabe der Planstraße A für den Verkehr dieses Projekt noch nicht

umgesetzt, sind entlang der Pramsdorfer Straße im Bereich des Bruchwaldes während der Wanderzeit temporäre Amphibienschutzzäune mit entsprechenden Sammeleinrichtungen aufzubauen und die eingesammelten Amphibien auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite abzusetzen. Wird dies umgesetzt, ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Reptilien

Als streng geschützte Art im Untersuchungsgebiet kann die Zauneidechse vorkommen. Die besonnten Offenflächen am Bahndamm im südlichen Teil des Plangebietes und die angrenzenden Grünlandbrache stellen geeignete Lebensräume für diese Art dar.

Im Untersuchungsraum konnten bei den Begehungen keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der Art erbracht werden. Allerdings wird im Rahmen der Baumaßnahmen für den Nord-Süd-Verbinder in die Grünlandbrache am Bahndamm eingegriffen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Bauarbeiten Fortpflanzungsstätten verloren gehen und Zauneidechsen getötet werden.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann die Baumaßnahmen erfolgen, wurde in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Teltow-Fläming auf eine systematische Kartierung verzichtet. Die Erfassung erfolgt im Jahr vor Beginn der Bauarbeiten (im Zeitraum April bis Juni). Sollten Zauneidechsen angetroffen werden, sind diese in geeignete Ersatzhabitats umzusiedeln. Mit der UNB wurde im Rahmen einer Beratung am 29. September 2014 abgestimmt, dass Flächen an der Südostseite der anzupflanzenden Hecke außerhalb des Plangebiets vorzusehen, auf denen dann Ersatzlebensräume für die Zauneidechse zu schaffen sind. Der Heckenstreifen wird dafür auf 5m verbreitert. Da dieser Ersatzlebensraum vorbereitet werden muss, kann sich dadurch eine zeitliche Verzögerung der Bauarbeiten ergeben.

Zudem ist das Baufeld während der Mobilitätsphase bzw. außerhalb der Fortpflanzungsphase der Zauneidechse zu beräumen, die Flächen außerhalb des Baufeldes sind vor dem Befahren und vor Materialablagerungen zu sichern.

Einzelheiten werden mit der UNB abgestimmt.

Eine Störung der Lebensstätten der Zauneidechse z. B. durch baubedingte Erschütterungen im direkten Anschluss an das Baufeld kann nicht ausgeschlossen werden. Die Störungen sind jedoch nur temporär. Es ist anzunehmen, dass die Zauneidechse generell im Landschaftsraum noch weiter verbreitet ist und gestörte Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahme wieder besiedeln kann. Demzufolge ist keine vorhabenbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse anzunehmen.

Damit kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bei der weiteren Umsetzung der Bebauungsplanung ausgeschlossen werden.

Käfer

Bei der Begehung konnten keine relevanten Bäume der holzbewohnenden Großkäfer ermittelt werden. Ein Vorkommen Holz- und Totholz bzw. Gewässer bewohnende Arten kann daher wegen fehlender Strukturen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen streng geschützter Libellen oder Weichtierarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitate im Plangebiet vorhanden sind.

Europäische Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet treten zahlreiche europäische Vogelarten auf. Zehn Arten wurden angetroffen, ein Vorkommen weiterer 32 Arten ist potentiell möglich. Von diesen 42 Arten konnte für 2 Arten eine mögliche Betroffenheit von vornherein ausgeschlossen werden. Die übrigen Arten werden entsprechend Brutverhalten und Lebensraum zusammenfassend betrachtet, wobei teilweise Doppelnennungen auftreten.

Bodenbrüter des Siedlungsraumes (Gartengrasmücke, Haubenlerche, Nachtigall, Rotkehlchen und Schafstelze)

Projektbedingte Tötungen dieser Arten können eintreten, wenn Niststätten zerstört werden. Dies kann vermieden werden, indem eine Baufeldräumung außerhalb der Reproduktionszeiten stattfindet und durch eine Bauzeitenregelung sichergestellt wird, dass die Beseitigung von Vogelnestern nicht zu einer Tötung von Jungvögeln bzw. zu einer Zerstörung von Eiern führt. Bau- und betriebsbedingte Störungen treten ein, wirken sich aber nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population aus. Es treten keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ein.

Freibrüter des Siedlungsraumes (Amsel, Elster, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Schwanzmeise, Stieglitz)

Der nördliche und mittlere Bereich des Plangebiets bietet für diese Arten geeignete Lebensräume. Tötungen können vermieden werden, wenn durch eine Bauzeitenregelung sichergestellt wird, dass keine Vogelnester beseitigt und dadurch Jungvögel getötet oder Eier zerstört werden. Die Auswirkungen auf die genannten Arten mit Ausnahme der Elster gering sein, weil sie jährlich neue Nester anlegen. Die Elster nutzt abwechselnd unterschiedliche Nistplätze, so dass eine Beeinträchtigung einzelner Nester ebenfalls zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten führt. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die zu einer Schwächung der Population führen würden. Nach Realisierung des Vorhabens verbleibt ein geeigneter Lebensraum, um das langfristige Überleben dieser Arten zu sichern.

Höhlen- und Nischenbrüter des Siedlungsraumes (Amsel, Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mauersegler, Star).

Da eine Niststätte im Plangebiet verortet werden konnte und auch einige Baumhöhlen vorhanden sind, die möglicherweise als Nistplatz dienen, ist davon auszugehen, dass die oben genannten Arten Teile des Plangebiets als Brutstätten nutzen.

Der mit der Planung verbundene Lebensraumverlust und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten können zu einem Verdrängungsprozess mit Wirkungen auf die umgebenden Bereiche führen. Daher kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht ausgeschlossen werden. Durch eine entsprechende Bauzeitregelung können baubedingte Tötungen von Individuen und Beschädigungen oder Zerstörungen von Niststätten und Eiern vermieden werden. Bei einem Baumhöhlenverlust sind entsprechend neue Nisthilfen herzustellen. Damit sind Tötungen von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt) und Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit signifikant negativer Auswirkung auf die lokale Population nicht zu erwarten. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.

Bodenbrüter des Offenlandes (Fasan, Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Graumammer, Haubenlerche, Kiebitz, Schafstelze)

Vorhabenbedingte ausgelöste Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung können durch Bauzeitenregelungen (Baubeginn spätestens Anfang März) vermieden werden. Bau- und betriebsbedingte Störungen können eintreten, allerdings wirken sich diese nicht wesentlich auf die lokale Population aus, da bereits Störungen gegeben sind (Bahntrasse). Da im Umfeld des Vorhabens weiterhin geeignete und großräumige Habitate für diese Arten verbleiben, ist von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen. Zur Vermeidung von weiteren betriebsbedingten Störungen (z.B. Lichtimmission) wird ab der südlichen Grenze der Gewerbegebiete westlich des Nord-Süd-Verbinders die in der Verkehrsfläche vorgesehene Baumreihe durch einen freiwachsenden Heckenstreifen ergänzt. Dieser Heckenstreifen wird außerhalb des Plangebietes innerhalb der angrenzenden Ackerfläche fortgesetzt.

Freibrüter des Offenlandes (Dorngrasmücke, Misteldrossel, Stieglitz, Wacholderdrossel)

Der Untersuchungsraum bietet Freibrütern viele verschiedene Strukturen für Nistplätze. Direkt am Bahndamm ist teilweise ein Gehölzsaum mit Bäumen und Sträuchern vorhanden und mittig des Plangebietes stehen einige Gehölze mit guten Nistmöglichkeiten. Damit ist die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bei Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließen. Vorhabenbedingt ausgelöste Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung können auch hier durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Etwaige baubedingte Störungen haben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population zur Folge. Verbotstatbestände des § 44 Abs. (1) BNatSchG treten nicht ein. Vorhabenbedingte ausgelöste Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung können wiederum durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Da es sich um Arten handelt, die

zu jeder Brutperiode ihr Nest neu anlegen, sind auch keine engen Bindungen an die Brutstandorte vorhanden. Es befinden sich in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate. Somit bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Höhlen- und Nischenbrüter des Offenlandes (Bachstelze, Feldsperling)

Diese Vogelarten haben keine besonderen Habitatansprüche, sodass sie hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel sind. In den ausgebildeten Acker- und Grünlandbereichen des Untersuchungsraumes finden die betroffenen ungefährdeten offenlandbewohnenden Vogelarten hinreichend neue Nistmöglichkeiten und Nischen.

Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Vorhabenbedingt ausgelöste Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung können wiederum durch Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Brutvögel der Gehölze (Eichelhäher, Haubenmeise)

Waldgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Gehölzsaum am Bahndamm stellt zwar ein den Anforderungen entsprechendes Habitat dar, unterliegt aber durch den Bahnbetrieb erheblichen Störungen. Trotzdem ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen. Es sind jedoch keine engen Bindungen an die Brutstandorte vorhanden, zudem befinden sich in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate. Somit bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Durch eine Bauzeitenregelung können Tötungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen vermieden werden.

Brutvögel der Gewässer (Graugrans, Graureiher)

Das Plangebiet weist keine geeigneten Bruthabitate auf. Baubedingte Tötungen oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten treten nicht ein. Betriebsbedingte Störungen (Licht, Lärm) können nach der Umsetzung des Vorhabens eintreten, sind allerdings schon derzeit durch die Bahntrasse gegeben. Beeinflussungen des Flugverhaltens können daher ausgeschlossen werden.

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich südlich der Pramsdorfer Straße eine Graureiherkolonie. Diese Kolonie wird durch einen dichten Waldstreifen von der Straße abgeschirmt. Daher kommt es zu keinen visuellen Störungen. Lärm hat auf Graureiher keine störende Wirkung.

Auch bezüglich dieser Arten treten keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ein.

Der Artenschutzbeitrag untersucht darüber hinaus die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens und der damit verbundenen Verkehrszunahme auf der Pramsdorfer Straße auf den Kranich, den Neuntöter und den Wachtelkönig. Auch hier ist mit keinem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die Verkehrszunahme auf der Pramsdorfer Straße hat keine Auswirkungen auf etwaige Vorkommen des Kranichs in der Umgebung (Machnower See, Feuchtgebiete südlich der Straße). Diese sind zu weit von der Pramsdorfer Straße entfernt, als dass eine relevante Lärmzunahme eintreten könnte. Potentielle Nahrungs- und Bruthabitate werden zudem durch Gehölzflächen von visuellen Beeinträchtigungen abgeschirmt.

Zur Vermeidung von weiteren betriebsbedingten Störungen (z.B. Lichtimmission) von Lebensräumen des Wachtelkönigs wird – wie auch für die Bodenbrüter des Offenlandes, siehe oben - ab der südlichen Grenze der Gewerbegebiete westlich des Nord-Süd-Verbinders die in der Verkehrsfläche vorgesehene Baumreihe durch einen freiwachsenden Heckenstreifen ergänzt. Dieser Heckenstreifen wird außerhalb des Plangebietes innerhalb der angrenzenden Ackerfläche fortgesetzt.

2.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ergeben sich vor allem durch die Bodenversiegelung. Unversiegelter **Boden** erfüllt zentrale Funktionen im Naturhaushalt, die im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 wie folgt beschrieben werden:

- 1a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- 1b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- 1c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Eine Versiegelung unterbindet die Bodenfunktionen auf den betreffenden Flächen. Die Funktion des **Wasserhaushalts** bleibt im Wesentlichen unbeeinflusst, sofern das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Dies ist vorgesehen. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete ist ggf. eine Vorreinigung des Oberflächenwassers erforderlich

Durch Bodenversiegelung wird in das Schutzgut **Klima** eingegriffen. Kaltluftentstehungsflächen werden reduziert und zusätzliche wärmespeichernde Oberflächen geschaffen. Dieser Eingriff kann durch Entsiegelungsmaßnahmen oder andere Ersatzmaßnahmen (Aufwertung von Flächen) ausgeglichen werden, hierfür vorgesehen sind insbesondere Baumpflanzungen. Durch Versiegelung wird der Boden zudem in seiner Funktion als Retentions- und Anreicherungsraum für Niederschlagswasser

beeinträchtigt. Dieses wird gesammelt und abgeführt, verliert also seine Funktion im Energiehaushalt des Ortsklimas. Der bei der Verdunstung des Wassers wirkende Abkühlungseffekt wird dadurch gemindert, was zur Aufheizung beiträgt. Da die zusätzliche Flächenversiegelung von der Fläche her zwar relativ umfangreich ist, sich diese jedoch linear erstreckt, ist eine merkliche Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades in Bestand und Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 2,08 ha Bodenfläche. Ausgeglichen wird dies zum einen dadurch, dass etwa 0,69 ha bisheriger Intensivacker im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt wird. Dies bedeutet für diese Fläche eine Aufwertung, die mit einem Faktor 0,5 angesetzt werden kann (Ausgleich für 0,34 ha Versiegelung). Zum anderen können die unversiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete mit einem Faktor 0,33 als Ausgleichsfläche angerechnet werden, dies entspricht einem Ausgleich für weitere 0,29 ha Versiegelung. Der Ausgleich für das verbleibende Defizit von 1,45 ha versiegelter Fläche erfolgt im Wesentlichen dadurch, dass 282 Bäume im Plangebiet neu angepflanzt werden, davon 13 am Nordrand des Gewerbegebiets und 269 innerhalb der Verkehrsfläche des Nord-Süd-Verbinders als straßenbegleitende einseitige Allee. Durch die Anpflanzung der Bäume kann gleichzeitig der Eingriff in das Schutzgut Klima ausgeglichen werden (insbesondere die abkühlende Wirkung durch Verschattung). Das verbleibende Defizit von 0,04 ha wird durch das Anpflanzen einer Hecke außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen hat Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/ Luft**. Dieses Verkehrsaufkommen ergibt sich im Wesentlichen aus Verkehrsverlagerungen. Ihm stehen Entlastungen an anderer Stelle, insbesondere an der Großmachnower Allee, gegenüber. Das Gesamtvolumen der Luftschadstoffe innerhalb der Gemeinde steigt durch die Planung nicht an. Die Planung bezieht sich auf bereits baulich genutzte Flächen, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten werden nur in eingeschränktem Umfang geschaffen. Es werden Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in denen gewerbliche Nutzungen nur dann zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Luft belastende gewerbliche Nutzungen sind daher unzulässig. Die vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die Neubegründung mit geeigneter Vegetation kann wiederum die Staubbildung und Luftreinigung durch das Blattwerk, sowie den Kühlungseffekt durch die Transpiration der Pflanzen verbessern. Auch kann durch Verschattung der Oberflächen der Gebäude und Verkehrswege mit Gehölzen die Strahlungsabsorption und damit deren Aufheizung vermindert werden.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Planung nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Trasse der Nord-Süd-Verbindungsstraße verläuft gebündelt mit der Eisenbahntrasse, wobei das Landschaftsbild durch die Eisenbahntrasse (insbesondere Oberleitungsmasten) ohnehin gestört ist. Im Wesentlichen hat der Bebauungsplan die Funktion, die vorhandene Bausubstanz und

damit auch das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken die Neupflanzungen von Straßenbäumen sowie die Begrünung von nicht bebaubaren Flächen im Plangebiet und der Heckenstreifen entlang des südlichen Straßenabschnittes.

2.2.4 Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter. Sie schafft durch den Nord-Süd-Verbinder vielmehr die Voraussetzungen dafür, die denkmalgeschützte Bebauung der ehemaligen Buckerwerke zukünftig wieder nutzen zu können und damit vor dem Verfall zu bewahren. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen die denkmalgeschützten Bebauung und sichern diese hinsichtlich ihrer Standfläche und ihrer Kubatur. Einzige Abweichung ist die Gebäudehöhe der Haupthalle. Diese beträgt im Bestand 8m. Sie wird im Bebauungsplan im Hinblick auf eine etwaige Nachnutzung als Sporthalle mit 12m festgesetzt. Die Trasse des geplanten Ost-West-Verbinders über den ehemaligen Flughafen im Zuge der ehemaligen „taxi-ways“, dessen Anbindung an den Nord-Süd-Verbinder im Bebauungsplan gesichert wird, ist mit der oberen und der unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

2.2.5 Abfallerzeugung, Unfallrisiken

Die Planung ist mit keinem außergewöhnlichen **Aufkommen an Abfällen** verbunden. Es entstehen Abfälle in dem für eine eingeschränkte gewerbliche bzw. Mischgebietsnutzung üblichen Umfang, der entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen ist. Zu großen Teilen wird es sich um Verpackungsabfall handeln, der den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes unterliegt.

Besondere **Unfallrisiken** bestehen nicht. Auf der Nord-Süd-Verbindungsstraße besteht das Risiko von Verkehrsunfällen, wie es im gesamten öffentlichen Straßennetz der Fall ist. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets werden Nutzungen, bei denen mit besonders gefährlichen Stoffen (Chemikalien o.ä.) umgegangen wird, ausgeschlossen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen

2.3.1 Bevölkerung der Umgebung (Schutzgut „Mensch“)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben unmittelbar keine Auswirkungen auf die Bevölkerung der Umgebung. Durch den Abstand zwischen der Nord-Süd-Verbindungsstraße und der nächstgelegenen Wohnbebauung in Verbindung mit der Vorbelastung durch die Eisenbahn bzw. durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind keine Emissionskonflikte zu erwarten. Zu diesem Ergebnis kommt auch das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erarbeitete Schallgutachten. Auswirkungen ergeben sich allerdings auf die Wohnbebauung an der Pramsdorfer Straße. Die Pramsdorfer

Straße schließt an den Nord-Süd-Verbinder an, prognostiziert wird eine Verkehrszunahme von derzeit 700 auf zukünftig 2.700 Fahrzeuge und ein entsprechende Anstieg der Lärmbelastung.

Planungsrechtlich ist die Bebauung an der Pramsdorfer Straße als Allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Die prognostizierte Lärmbelastung an der Pramsdorfer Straße liegt tagsüber zwischen 62 dB(A) und 64 dB(A). Dies ist gegenüber der derzeitigen Situation eine Zunahme zwischen 9,4 dB(A) und 9,9 dB(A). Nachts liegen die Belastungen zwischen 53 dB(A) und 54 dB(A), hier beträgt die Zunahme etwa 7 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für WA-Gebiete, die im Bestand zumeist eingehalten werden, sind deutlich überschritten, ebenso die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete.

Die Eckgebäude Dorfstraße 18 und 19 liegen im Einflussbereich der B 96. Dort liegen die prognostizierten Pegel an den Fassaden, die zur Pramsdorfer Straße zeigen, zwischen 65,7 dB(A) und 67,4 dB(A) tagsüber bzw. 57,1 dB(A) und 59,3 dB(A) nachts.

An den Fassaden der Eckgebäude, die zur B 96 zeigen, werden bereits im Bestand Pegel von bis zu 68,4 dB(A) tagsüber und 61,8 dB(A) nachts erreicht. Die in der Rechtsprechung (OVG Rheinland-Pfalz) definierte Grenze der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) wird nachts überschritten. Dies ist jedoch bereits im Bestand der Fall. Infolge der Planung werden die Pegel nördlich der Einmündung Pramsdorfer Straße (Dorfstraße 18) leicht abnehmen. Südlich der Pramsdorfer Straße (Dorfstraße 19) bleiben sie unverändert. Die Planung führt an diesen Fassaden zu keiner Zunahme der Lärmimmissionen. Auch hier besteht kein Anspruch auf Schallschutz gemäß der 16. BImSchV.

Die Lärmbelastungen an der Pramsdorfer Straße liegen unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung. Mit Ausnahme dieser Grenze gibt es keine verbindlichen Grenzwerte, die einzuhalten sind. Die 16. BImSchV gilt hier nicht unmittelbar, da die Pramsdorfer Straße selber nicht Gegenstand der Planung ist. Die zusätzliche Verkehrsbelastung und damit die ist Folge einer Straßenplanung an anderer Stelle.

Die prognostizierten Lärmbelastungen an der Pramsdorfer Straße liegen zudem, mit Ausnahme der Gebäude zur Pramsdorfer Straße zeigenden Fassaden der Gebäude Dorfstraße 18 und 19 sowie der Gebäude Pramsdorfer Straße 15 und 16, unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Diese betragen 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. An den Gebäuden Pramsdorfer Straße 15 und 16 werden Pegel von 64,4 bzw. 64,5 dB(A) tagsüber und 54,5 bzw. 54,6 dB(A) nachts prognostiziert, d.h. diese Pegel überschreiten die Grenzwerte der 16. BImSchV lediglich um 0,4 bis 0,6 dB(A).

Lärmpegel von bis zu 64 dB(A) tagsüber bzw. 54 dB(A) nachts haben Anwohner in Mischgebieten beim Neubau einer Straße hinzunehmen, ohne dass Anspruch auf Schallschutz besteht.

Auch in Mischgebieten ist eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig.

Lärmbelastungen, die in der Größenordnung der Grenzwerte für Mischgebiete nach der 16. BImSchV liegen, sind als vertretbar anzusehen. Die Pegel an den zur Pramsdorfer Straße zeigenden Fassaden der Gebäude Dorfstraße 18 und 19 übersteigen diese zwar, bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Angesichts der Tatsache, dass dies lediglich zwei Fassaden betrifft, sind auch diese höheren Pegel hinnehmbar. An den Fassaden dieser Gebäude Richtung Dorfstraße ergibt sich keine Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung.

Es sind gewichtige öffentliche Belange, die den Bau des Nord-Süd-Verbinders erforderlich machen (Erreichbarkeit der westlichen Siedlungsteile Rangsdorfs mit mehreren tausend Einwohnern), zu der vorgesehenen Verkehrsführung gibt es keine Alternative.

2.3.2 Schutzgut **Arten und Biotope**:

Auch bei diesem Schutzgut erfolgt der Eingriff durch die Inanspruchnahme von rund 2,7 ha Fläche und den Verlust von 38 Einzelbäumen. Ausgeglichen wird auch dies im Wesentlichen durch das Pflanzen der 282 Bäume und darüber hinaus durch das Anpflanzen einer Hecke außerhalb des Plangebiets (gleichzeitig CEF-Maßnahme), die Aufwertung bestehenden Intensivackers als zukünftige Grünfläche und die Anlage neuer Vegetationsflächen innerhalb von Baugebieten. Diese Maßnahmen kommen auch der heimischen Tierwelt zugute und dienen dem Biotop- und Artenschutz. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope damit ausgeglichen werden kann.

Bezüglich Artenschutzes gelten ergänzend die Ausführungen im folgenden Kapitel 2.3.2.1.

2.3.2.1 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in einer Weise berührt werden, dass eine Umsetzbarkeit der Planung in Frage gestellt würde. **Es sind im Rahmen der jeweiligen, dem Bebauungsplan folgenden Genehmigungsverfahren die folgenden artbezogene Schutzmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.**

Vögel

- Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste in Folge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen im Zuge der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.
- Vor Beginn von Gehölzrodungen hat eine Kontrolle auf ganzjährig geschützte Niststätten zu erfolgen.

- Zur Vermeidung von Störungen der Bodenbrüter während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Bauaktivitäten im Bereich der Offenflächen vor der Brutsaison (März) zu beginnen.
- Vorhandene Gehölzstrukturen sind soweit wie möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume.
- Zum Schutz vor visuellen Effekten, die von der Straße ausgehen, sowie zur Schaffung neuer Lebensstätten ist südlich des Gewerbegebietes und westlich parallel zur Planstraße A auf ca. 450 m eine freiwachsende 5 m, breite Hecke zu pflanzen. Außerhalb des Plangebietes ist diese Hecke auf dem dort vorhandenen Ackerrandstreifen zwischen den beiden Ackerflächen auf etwa 300 m bis zum vorhandenen Gehölzaufwuchs am Pramsdorfer Berg fortzusetzen, sodass die Befahrbarkeit der westlichen Ackerfläche erhalten bleibt. Mit dem größeren Abstand zur Planstraße ist neben der Abschirmung visueller Effekte außerdem eine Nutzung als Brut-, Nist- und Lebensstätte störungsempfindlicherer Arten potenziell gegeben. Die Umsetzung des südlichen Abschnitts außerhalb des Bebauungsplangebietes wird über Gestattungsverträge mit dem Grundeigentümer gesichert, dessen Zustimmung liegt vor. Diese Hecke hat eine Breite von mindestens 5 m, abschnittsweise ist sie noch breiter. Ihre Fläche beträgt etwa 1.200 m², diese Fläche kann mit einem Faktor 0,5 auf den Ausgleich für das Schutzgut Boden angerechnet werden (Ausgleichsvolumen 622 m²).

Fischotter

- Erfolgt die Inbetriebnahme der Planstraße A über die Pramsdorfer Straße vor Realisierung des Vorhabens zur „ökologischen Durchgängigkeit Zülowgraben zum Zülowkanal“ mit der Neugestaltung des Durchlasses am Jordangraben, ist zur Vermeidung von möglichen Kollisionen mit dem Otter, die Geschwindigkeit in diesem Abschnitt auf 30 km/h zu beschränken.

Fledermäuse

- Zur Vermeidung von Fledermausverlusten ist die Beseitigung von Gehölzen im Zuge der Baufeldfreimachung nur in der Phase der Winterruhe (Oktober bis April) durchzuführen.
- Höhlen in zu fällenden Bäumen sind bezüglich des Vorkommens überwinternder Fledermäuse unmittelbar vor den Fällarbeiten im Winter einer Sichtprüfung zu unterziehen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, müssen die Tiere gesichert und in geeignete Ersatzquartiere verbracht werden. Die dann ggf. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen werden im Detail bei Bedarf mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.
- Bei Um- und Ausbaumaßnahmen am Gebäudebestand hat vor Baubeginn eine Untersuchung der Gebäude auf Fledermäuse zu erfolgen. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, ist zu prüfen ob eine Nutzung als Ruheplatz oder Wochenstube erfolgt. Dementsprechend sind art- und nutzungsspezifische

Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen.

Diese Maßnahmen zum Fledermausschutz sind nur durch art- und sachkundige Fachleute durchzuführen.

Reptilien

- Erfassung zum Vorkommen von Zauneidechsen vor Umsetzung des Vorhabens zwischen April und Juli des betreffenden Jahres. Wenn Zauneidechsen angetroffen werden:
- Umsiedlung der Zauneidechsen in ein neu zu schaffendes Habitat, das auf der Südostseite der Hecke angelegt wird, die außerhalb des Baugebiets als Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen zu pflanzen ist (vgl. Vögel).
- Sicherung des Baufeldes an der Planstraße A südlich des Gewerbegebietes zwischen Straßentrasse und Bahn zum Schutz der Reptilienlebensräume und Vermeidung baubedingter Tötungen während der Bauphase.
- Die Baufeldberäumung im Bereich des potenziellen Habitates ist innerhalb der Mobilitätsphase der Zauneidechse bei warmer Witterung vorzunehmen.

Amphibien

- Eine Baufeldräumung für die Planstraße A nördlich der Bückenwerke ist nur innerhalb der Mobilitätszeiten von Amphibien in der Zeit von April bis Oktober bei warmer Witterung vorzunehmen.
- Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Amphibien ist im Bereich des potenziellen Laichhabitates (Mulde im Plangebiet) während der Bauzeit ein temporärer Amphibienschutzzaun zu stellen, um ein Einwandern in den Baubereich zu vermeiden.
- Die Fläche ist auf Amphibien zu kontrollieren, vorhandene Tiere sind muldenseitig abzusetzen.
- Ist bei Freigabe der Planstraße A für den Verkehr die Neugestaltung des Durchlasses Jordangraben mit den entsprechenden Leiteinrichtungen noch nicht umgesetzt, sind entlang der Pramsdorfer Straße im Bereich des Bruchwaldes während der Wanderzeit temporäre Amphibienschutzzäune mit entsprechenden Sammeleinrichtungen zu errichten und die eingesammelten Amphibien auf der jeweils gegenüberliegenden Straße abzusetzen.

Es sind darüber hinaus Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität erforderlich. Dies sind Maßnahmen, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mittels zeitlichen Vorlaufs ihrer Realisierung trotz Eingriff durch ein Vorhaben sicherzustellen.

- Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind so zu durchgrünen, dass ein Artenaustausch möglich bleibt. Die Grünbereiche sind vor Beginn von Baumaßnahmen zu

entwickeln um zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität beizutragen.

- Bruthöhlen, die im Falle einer Rodung der drei entsprechend kartierten Bäume im Plangebiet entfallen, sind im Verhältnis 1:1 eine Brutperiode vor Baubeginn durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen. Ebenso ist in diesem Fall die Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Fledermauskästen als funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen.
- Im Rahmen des Projektes „Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit Zülowgraben zum Zülowkanal“ ist an der Pramsdorfer Straße die Erneuerung des Durchlasses am Jordangraben vorgesehen. Die Dimensionierung soll u.a. die Wechselbeziehungen des Fischotter und der Amphibien im Bereich der Fließgewässerquerung ermöglichen. Dazu sind entsprechende Leiteinrichtungen im Bereich des Bruchwaldes beiderseits der Pramsdorfer Straße mit vorgesehen. Gegenüber der Bestandssituation verbessert sich damit die gefahrlose Passierbarkeit der Straße für diese Arten deutlich. Schwach- und Gefahrenstellen innerhalb der Lebensraumvernetzung werden aufgehoben. Das Risiko von Individuenverlusten durch Verkehrskollisionen wird gesenkt bzw. ausgeschlossen.

Ist dieses Vorhaben nicht vor Inbetriebnahme der Planstraße A mit Anbindung an die Pramsdorfer Straße realisiert, sind die temporären Vermeidungsmaßnahmen zum Fischotter und zu den Amphibien entsprechend umzusetzen.

2.3.3 Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild

Schutzgut **Boden**: Die sich ergebende zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 2,08 ha wird durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes weitgehend ausgeglichen. Entsiegelungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Es wird festgesetzt, dass an der Westseite der Nord-Süd-Verbindungsstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie an der nördlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets insgesamt 282 heimische Bäume anzupflanzen sind. Eine Liste potentiell geeigneter Arten ist der Begründung beigefügt. Nach den Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) bewirkt diese Maßnahme den Ausgleich von Bodenversiegelung im Umfang von 1,41 ha (1 Baum für 50 m²). Der Ausgleich erfolgt darüber hinaus durch die Heckenpflanzung außerhalb des Plangebiets (etwa 1.200 m² Fläche, davon anrechenbar etwa 600 m²), Aufwertung von etwa 0,69 ha bisheriger Intensivackerfläche (zukünftig Grünfläche, Ausgleichsfaktor 0,5 bzw. 0,34 ha), zudem können die unversiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete mit einem Faktor 0,33 als Ausgleichsfläche angerechnet werden, dies entspricht einem Ausgleich für weitere 0,29 ha Versiegelung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen

Mit dem Ziel des Bodenschutzes sollen zudem zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe während der Bauzeit alle

Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf bereits verdichteten oder versiegelten Flächen untergebracht werden. Arbeitsstreifen sind auf unbedingt erforderliche Mindestbreiten zu beschränken. Verdichteter Boden ist regelmäßig nach Abschluss der Bauarbeiten in den Zustand vor Beginn der Bauarbeiten zurückzuführen.

Zur Minderung der Eingriffswirkung ist abzutragender unbelasteter Boden gesondert zu lagern und wieder zu verwenden. Damit werden der Verlust des Oberbodens und der Einbau standortfremden Bodens vermieden. Schutzgut **Wasser**: Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Eine entsprechende Regelung enthält auch die Niederschlagswasserentsorgungs-Satzung der Gemeinde. Um dies zu erleichtern, wird zudem ein versickerungsfähiger Aufbau für Stellplätze und Gehwege auf privaten Flächen vorgeschrieben.

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

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

2.3.4 Kultur und Sachgüter

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

2.3.5 Abfälle und Unfälle

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen weder eine besondere Unfallgefahr ausgeht noch ein außergewöhnliches Abfallaufkommen zu erwarten ist.

2.4 Planungsalternativen

2.4.1 Nullvariante

Die Nullvariante stellt keine sinnvolle Alternative dar: Zum einen würde die Problematik der Anbindung des westlichen Siedlungsbereiches von Rangsdorf über lediglich einen Bahnübergang nicht gelöst. Diese Situation ist langfristig sowohl verkehrlich als auch aus Sicherheitsgründen nicht tragbar, weil ein Havariefall im Bereich des Bahnübergangs dazu führt, dass der

gesamte Ortsteil abgeschnitten ist und weder von der Feuerwehr (die Wache befindet sich unmittelbar östlich des Bahnübergangs Seebadallee) noch von Krankenwagen erreicht werden kann. Zum anderen würden die denkmalgeschützten ehemaligen Produktionshallen der Bucker-Werke mangels funktionsfähiger Erschließung dem Verfall preisgegeben.

2.4.2 Alternativstandorte innerhalb der Gemeinde

Für den Nord-Süd-Verbinder besteht insbesondere aus Denkmalschutzgründen keine Alternativtrasse. Zum einen gibt es in Rangsdorf außer an der Seebadalle nur noch am Pramsdorfer Weg einen Bahnübergang, an den die Straße angebunden werden kann. Zum anderen wäre jede andere Trassierung des Nord-Süd-Verbinders mit einer Zerschneidung des ehemaligen Flugplatzes verbunden, der als Ganzes unter Schutz steht und erhalten bleiben soll. Zudem ist die Bündelung mit der Eisenbahntrasse Berlin-Dresden unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes sinnvoll.

Der übrige Planinhalt bezieht sich auf vorhandene Gebäudesubstanz und ist daher standortgebunden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Verfahrensweise der Prüfung – Hinweis auf aufgetretene Schwierigkeiten

Die Prüfung erfolgt verbal-argumentativ unter Heranziehung vorliegender Planungen (Landschaftsrahmenplan, FNP, Landschaftsplan), der Schallimmissionsprognose des Büros AFI Arno Flörke Ingenieurbüro sowie der Eingriffs- / Ausgleichsplanung und des Artenschutzbeitrags (ASB) des Büros Ahner/Brehm, Königs Wusterhausen. Diese Vorgehensweise trägt dem Planungsgegenstand Rechnung und beinhaltet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das, was nach allgemeinem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Da der Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben (Nord-Süd-Verbindungsstraße) zum Gegenstand hat bzw. eine weitgehende Sicherung der bestehenden Situation (Bucker-Werke) vorsieht, ist die Prüfung mit keinen besonderen Schwierigkeiten verbunden.

3.2 Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Aufgrund der weitgehend bestandssichernden Festsetzungen des Bebauungsplans und der Tatsache, dass die Gemeinde selber Planungsträger für die geplante Nord-Süd-Verbindungsstraße ist, sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung erforderlich. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen wird geprüft, ob eine Zauneidechsenpopulation im Plangebiet vorhanden ist. Falls ja, wird diese in einen neu zu schaffenden Lebensraum an der Südostseite der Hecke umgesiedelt, die

außerhalb des Plangebiets anzupflanzen ist. Die Gemeinde wird zudem im Rahmen der Bauausführung für die Straße dafür Sorge tragen, dass während der Bauzeit die Baustelleneinrichtungen im Baugebiet auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden. Diese Maßnahme dient dem Schutz der umgebenden Biotope und Böden.

3.3 Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der geplanten Nord-Süd-Verbindungsstraße sowie der Überplanung des Geländes der ehemaligen Bucker-Werke auf Mensch und Umwelt untersucht. Die Untersuchung (Umweltprüfung) erfolgt verbal-argumentativ unter Zuhilfenahme vorliegender Planungen der Gemeinde, der vorliegenden Schalluntersuchung sowie des Artenschutzbeitrags (ASB) und der Eingriffs- / Ausgleichsplanung des Büros Ahner/Brehm, Königs Wusterhausen.

Die Trasse des „Nord-Süd-Verbinders“ verläuft ausgehend von der Seebadallee unmittelbar an dem dort vorhandenen Bahnübergang parallel zur Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden bis zum Bahnübergang Pramisdorf. Das Gelände der ehemaligen Bucker-Werke lagert sich auf ungefähr der Hälfte dieser Strecke westlich an. Der westliche Teil des ehemaligen Werksgeländes, der bereits weitgehend saniert ist, wird als Mischgebiet festgesetzt, der noch unsanierte Teil mit den Produktionshallen unmittelbar angrenzend an den „Nord-Süd-Verbinder“ wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zusätzliche Bebauungspotentiale werden nur in untergeordnetem Umfang an den Randbereichen ermöglicht. Im Umweltbericht untersucht werden die Auswirkungen auf die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete (Schutzgut Mensch), auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotope, auf Landschaftsbild und Erholung, Kultur und Sachgüter sowie das Emissionsverhalten, die Abfallbelastungen und die Unfallgefahren, die von dem Vorhaben ausgehen. Betrachtet werden zudem mögliche Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.

Festzustellen ist, dass das Vorhaben selber keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung der Umgebung hat. Auswirkungen hat die Planung auf die Anwohner an der Pramisdorfer Straße, dort kommt es durch den Bau des Nord-Süd-Verbinders zu einem steigenden Verkehrsaufkommen und dadurch zu einem deutlichen Anstieg der Lärmpegel. Die prognostizierten Lärmbelastungen tagsüber und nachts bewegen sich in der Größenordnung, die nach der 16. BImSchV in Mischgebieten hingenommen werden müssen, ohne dass Anspruch auf Schallschutz besteht. Da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist, werden diese Belastungen im Rahmen der Gesamtabwägung als vertretbar angesehen. Es sprechen gewichtige öffentliche Belange für den Bau des Nord-Süd-Verbinders, wobei Alternativen nicht zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung ergeben sich nicht, das Plangebiet für eine Erholungsnutzung auch derzeit nicht zur Verfügung steht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Wasser sowie Arten und Biotop ergeben sich durch eine zusätzliche Bodenversiegelung im Umfang von etwa 2,08 ha. Diese wird durch das Anpflanzen von insgesamt 282 Bäumen entlang der Straße sowie an der Nordgrenze ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt darüber hinaus durch das Anpflanzen einer Hecke außerhalb des Plangebiets auf etwa 0,12 ha (Ausgleichsfaktor 0,5 bzw. 0,06 ha), die Aufwertung von etwa 0,69 ha bisheriger Intensivackerfläche (zukünftig Grünfläche, Ausgleichsfaktor 0,5 bzw. 0,34 ha). Zudem können die unversiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete mit einem Faktor 0,33 als Ausgleichsfläche angerechnet werden, dies entspricht einem Ausgleich für weitere 0,29 ha Versiegelung. Der Eingriff in die Schutzgüter ist damit kompensiert.

Artenschutzrechtliche Belange werden nicht in einer Weise berührt, dass die Umsetzbarkeit der Planung in Frage gestellt ist. Als Maßnahme zum Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen, die von der Straße ausgehen können, sowie zur Schaffung neuer Lebensstätten wird südlich des Gewerbegebietes und westlich parallel zur Planstraße A auf ca. 450 m eine freiwachsende 5 m, breite Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Außerhalb des Plangebietes wird diese Hecke auf dem dort vorhandenen Ackerrandstreifen zwischen den beiden Ackerflächen auf etwa 300 m bis zum vorhandenen Gehölzaufwuchs am Pramsdorfer Berg fortgesetzt. Mit dem größeren Abstand zur Planstraße ist neben der Abschirmung visueller Effekte außerdem eine Nutzung als Brut-, Nist- und Lebensstätte störungsempfindlicherer Arten potenziell gegeben. An der Südostseite dieser Hecke kann ggf. Ersatzlebensraum für Zauneidechsen geschaffen werden, falls diese im plangebiet angetroffen werden und dann umzusiedeln sind. Eine Erfassung wird rechtzeitig vor Baubeginn durchgeführt.

Das Landschaftsbild wird durch die Trassenbündelung zwischen dem Nord-Süd-Verbinder und der Dresdner Bahn nur unwesentlich berührt.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Standortalternativen werden nicht untersucht, weil die Planung standortgebunden ist.

7. Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden verschiedene Arten der Nutzung festgesetzt. Die direkt an die Straßenverkehrsfläche des „Nord-Süd-Verbinders“ angrenzenden Flächen der ehemaligen „Bückerwerke“ mit den Produktionshallen werden als eingeschränktes **Gewerbegebiet (GEe)** ausgewiesen. Westlich daran angrenzend befindet sich der Bereich der Verwaltung und der ehemaligen Werkskantine, der von der Walther-Rathenau-Straße aus erschlossen wird. Hier sollen **Mischgebiete (MI)** festgesetzt werden, dadurch soll auch eine behutsame bauliche Arrondierung dieses Bereiches durch einzelne Wohn- und Ateliergebäude ermöglicht werden. Aufgrund unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung werden die Mischgebiete mit MI 1 – MI 3 bezeichnet.

Mischgebiete (MI)

Die Festsetzung von Mischgebieten sichert den hier angestrebten Gebietscharakter einer Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe und entspricht der Darstellung des FNP. Die im Mischgebiet gelegenen ehemaligen Werksgebäude (Verwaltung, Kantine) werden als Künstlerateliers und Ausstellungsräume genutzt, ein Teil des Verwaltungsgebäudes dient Wohnzwecken. Vier im Südwesten des Gebietes geplante Neubauten sollen ebenfalls als Künstlerateliers bzw. Wohngebäude genutzt werden. Die Mischgebietsfestsetzung ermöglicht gleichzeitig die erforderliche Flexibilität für den Fall späterer Nutzungsänderungen. Um dem angestrebten Gebietscharakter zu sichern, soll durch textliche Festsetzung die Nutzung durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Flächenanforderungen nicht mit der angestrebten Entwicklung vereinbar sind. Für Tankstellen und Vergnügungsstätten erfolgt ein Ausschluss aufgrund der störenden Immissionen infolge der zu erwartenden höheren Verkehrsbelastung. Zudem lassen sich diese Nutzungen in das denkmalgeschützte Ensemble nicht integrieren.

In den drei Mischgebieten (gemäß § 6 BauNVO) sollen zulässig sein:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Diese Festsetzung gilt für den unmittelbar an die Bahn angrenzenden Bereich, der durch zwei denkmalgeschützte Produktionshallen geprägt wird und direkt über den „Nord-Süd-Verbinder“ erschlossen wird. Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes mit Lärm sowie durch die denkmalgeschützten Produktionshallen ist diese Baugebietsfläche für eine Wohnnutzung ungeeignet. Daher scheidet eine Festsetzung als Mischgebiet aus. Städtebauliches Ziel ist hier eine gewerbliche, kulturelle oder auch eine sportbezogene Nutzung. Es existieren Überlegungen, Hallenbauten der ehemaligen Buckerwerke zukünftig für sportliche Zwecke zu nutzen und südlich der Gebäude einen Sportplatz anzulegen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde untersucht, die Haupthalle oder die außerhalb des Plangebiets gelegene Endmontagehalle als Sporthalle umzubauen. Dem wurde der Bau einer neuen Sporthalle südlich der Sonderbauhalle gegenübergestellt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Haupthalle als auch die Endmontagehalle für den Umbau als Sporthalle grundsätzlich geeignet sind, wobei die Haupthalle aufgrund ihrer Größe zusätzlich mit weiteren Nutzungen belegt werden müsste. Zudem wäre dies die kostenintensivste Variante. Die Endmontagehalle könnte ein Hallenspielfeld (22m x 44m) und ein Kleinspielfeld (10m x 20m) aufnehmen. Hier stellt sich insbesondere das Problem, dass im Hallenboden Altlasten vorhanden sind, die im Rahmen eines Umbaus saniert werden müssten (ehemalige Galvanik). Am kostengünstigsten wäre der Bau einer neuen Sporthalle. Eine Entscheidung über die zu verfolgende Variante ist noch nicht gefallen. Das GEe-Gebiet zwischen der Sonderbauhalle und der Planstraße B ist so abgegrenzt, dass ausreichend Fläche für den in allen drei Varianten vorgesehenen Sportplatz vorhanden ist.

Da aufgrund der sensiblen Nutzung im angrenzenden Mischgebiet (Künstlerateliers) und auch der östlich der Bahn gelegenen Wohnbebauung die Ansiedlung störender Gewerbebetriebe unterbunden werden soll, erfolgt eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO sind folgende Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) zulässig, soweit sie im Sinne des §6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Lagerplätze,
- Tankstellen sowie
- Vergnügensstätten.

Der Ausschluss von Lagerplätzen begründet sich durch deren Verursachung von allgemein störenden Immissionen sowie der Tatsache, dass sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen können. Der Ausschluss erfolgt auch im Hinblick auf die denkmalgeschützten Produktionshallen, für die Lagerplätze keine angemessene Nachbarschaft darstellen. Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Erscheinungsbildes und Flächenbedarfs in die denkmalgeschützte Umgebung nicht verträglich integrieren. Vergnügensstätten stellen vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes ebenfalls keine städtebaulich verträgliche Nutzung dar. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der Lärmbelastung durch die Dresdner Bahn unzulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die vier Baugebiete (MI 1 – MI 3 sowie GEe) unterschiedlich festgesetzt. Dies ist notwendig, um das vorhandene Erscheinungsbild des Gebietes zu bewahren und Neubauten harmonisch einzufügen.

In den Mischgebieten **MI 1 und MI 2** erfolgt aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz die Festsetzung einer Grundfläche (GR) in m², die der Grundfläche der dort vorhandenen Gebäude entspricht. Weiterhin werden zur Sicherung der Kubatur der Gebäude die jeweiligen Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Mischgebiet **MI 3** werden als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 und eine Geschossigkeit von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass sich die Kubatur der Neubauten den Denkmälern unterordnet.

Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** erfolgt aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz die Festsetzung einer Grundfläche (GR) in m², die der Grundfläche der dort vorhandenen Gebäude bzw. der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Für die Bestandsgebäude werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Sie sichern die Kubatur der beiden historischen Produktionshallen,

wobei die zulässige Gebäudehöhe der Haupthalle im Vergleich zum bestehenden Gebäude von 8m auf 12m heraufgesetzt wird. Gründe hierfür sind planerische Überlegungen, diese Halle – ggf. in Teilen - als Sporthalle nachzunutzen. Eine Gebäudehöhe von 12m sichert die hierfür erforderliche Flexibilität und wird ggf. den Anforderungen unterschiedlicher Sportarten gerecht. Dies ist in Anbetracht der erheblichen Investitionen, die diejenigen für einen Hallenneubau übersteigen, geboten. Für Neubauten erfolgt die Festsetzung von Gebäudehöhen, da diese erfahrungsgemäß Flachdächer erhalten. Sofern geneigte Dächer errichtet werden, bezieht sich die Gebäudehöhe auf den First als den höchsten Punkt des Gebäudes. Die zulässigen Gebäudehöhen der Neubauten orientieren sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist gemäß textlicher Festsetzung Nr.4 möglich. In den Mischgebieten **MI 1 und MI 2** darf die zulässige Grundfläche um bis zu 20 % überschritten werden. Somit soll das Umfeld der Denkmale vor einer zu starken Versiegelung geschützt werden. Im Mischgebiet **MI 3** ist aufgrund der geplanten Neubebauung auf deutlich kleineren Grundstücken eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um 50%, d.h. entsprechend der Regelung in § 19 Abs. 4 BauNVO, zulässig.

Im **GEE** ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Hier dürfen einschließlich der Hauptanlagen bis zu 80% des Grundstücks versiegelt werden. Damit soll den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung (Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen etc.) entsprochen werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass aus Gründen des Klimaschutzes/Umweltschutzes die oben genannten Grundflächen der aufgeführten Anlagen nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, wenn ebenerdige Flächen (z.B. von Stellplätzen) dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt sowie Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begrünt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 Metern überschritten werden, um den Belangen der gewerblichen Nutzung Rechnung zu tragen. Die festgesetzten Höhen (Gebäudehöhen/Trauf-/Firsthöhen) beziehen sich auf den für das jeweilige Baugebiet bestimmten Höhenbezugspunkt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In den Mischgebieten **MI 1 und MI 2** erfolgt eine Baukörperausweisung, welche für die denkmalgeschützten Gebäude aufgrund der Ziele des Denkmalschutzes erforderlich ist.

Im **Mischgebiet MI 3** wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels vier Baufenstern kleinteilig ausgewiesen. Dadurch soll in unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden eine bauliche Dominanz der neuen Gebäude gegenüber den Bestandsbauten vermieden werden. Des Weiteren wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit soll die Errichtung von Hausgruppen oder Doppelhäusern unterbunden werden, da diese mit der denkmalgeschützten Bebauung nicht harmonisieren würde.

Im **GEE** werden fünf überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die beiden denkmalgeschützten Bestandsbauten (ehemalige Produktionshallen I und II) werden, entsprechend der Festsetzung in den Gebieten MI 1 und MI 2, durch eine Baukörperausweisung in ihrer Kubatur gesichert. Eine bauliche Erweiterung soll nicht erfolgen, da diese den Zielen des Denkmalschutzes widersprechen würde.

Nördlich der großen Halle sind zwei weitere Baufenster festgesetzt. Das westliche entspricht in seiner Größe dem Standort der ehemaligen Werksfeuerwehr. Diese ist zwar noch erhalten, befindet sich jedoch in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Sie stellte seit 1935 einen Bestandteil der ehemaligen Bucker-Flugzeugwerke dar und sollte in ihrer Standfläche ablesbar bleiben. Das östliche Baufenster befindet sich in 20 Meter Abstand zur Haupthalle und nimmt damit deren Bauflucht zur Straße auf. Das Baufenster ist 45,0 x 40,0 Meter groß. Dies entspricht einer Fläche von 1.800 m².

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Produktionshalle I soll durch die Möglichkeit der Errichtung ergänzender neuer Gebäude den Belangen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung Rechnung getragen werden. Dies ist gerade vor dem Hintergrund der hohen Sanierungskosten für die beiden Produktionshallen geboten.

Das fünfte Baufenster befindet sich im südlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Stellung weicht von den Baufluchten der nördlichen Gebäude ab und steht somit nicht parallel zur Straßenverkehrsfläche. Auf dieser Fläche stand die 1935 errichtete, jedoch bereits 1939 abgebrannte Einfliegerhalle des Bucker-Flugzeugwerkes. Entsprechend den Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde sollte bei Neuausweisung von Bauflächen in diesem Bereich eine Orientierung am alten Standort erfolgen. Dieser ist im 90°-Winkel zu der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Produktionshalle III (Endmontage) ausgerichtet. Desweiteren soll aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten eine Beeinträchtigung der vorhandenen Sichtbezüge von Produktionshalle I (Haupthalle) und Gefolgschaftshaus auf das Flugfeld vermieden werden. Dieses Baufenster hat eine Größe von 20,0 x 60,0 Metern (+halbrunder Anbau). Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.200 m².

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Soweit keine Baukörperfestsetzungen erfolgen, können innerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen Gebäude in beliebiger Länge errichtet werden.

7.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BbgBO

Um dem Umgebungsschutzbereich von Denkmälern gerecht zu werden, d.h. eine von baulichen Anlagen ausgehende, die Kulturdenkmale beeinträchtigende Wirkung auszuschließen, werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen aufgenommen.

In den Mischgebieten ist das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen aus Gründen des Umgebungsschutzes der Denkmale nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen zulässig. Jedoch erfolgt mit den textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 eine Beschränkung und mit textlicher Festsetzung Nr. 15 ein Ausschluss bestimmter Werbeanlagen. Neben denkmalschützenden Gründen werden die Festsetzungen auch zum Schutz der Bewohner der umliegenden Bebauung sowie aus stadtgestalterischen Gründen getroffen.

Bei den Festsetzungen für Werbeanlagen wird unterschieden in gebäudebezogene und freistehende Anlagen. Für beide Arten werden Höhen- und Größenbegrenzungen bestimmt. So dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, deren Traufhöhe nicht überragen und die Gesamtfläche der Werbeanlagen maximal 10 Prozent der jeweiligen Wandfläche bedecken. Für Werbeanlagen auf freistehenden Schildern oder Masten wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 die Ansichtsfläche auf eine Größe von 6,0 m² und die Gesamthöhe auf 5,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt. Weiterhin werden entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 15 verschiedene Arten von Werbeanlagen ausgeschlossen: Werbeanlagen mit Leuchtfarben, fluoreszierender Farbgebung und reflektierenden Materialien, mit Blink- und Wechselbeleuchtung an sich verändernden und bewegenden Konstruktionen sowie Werbung an Banden und auf Dächern oder in Dachflächen integriert.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte (Seebadallee) von Rangsdorf und direkt westlich anschließend an die Bahntrasse. Es erstreckt sich in Südrichtung bis zur Verlängerung der Pramsdorfer Straße. Der Geltungsbereich grenzt an seiner Nord- und Südseite unmittelbar an die zuvor genannten Verkehrsflächen, da es Ziel ist, eine Straßenverbindung zwischen

diesen herzustellen, um eine Entlastung der Bahnunterführung an der Seebadallee sowie der östlich der Bahn gelegenen Wohngebiete herbeizuführen und einen zweiten Ausgang aus dem westlichen Ortsteil zu schaffen. Der zukünftige „Nord-Süd-Verbinder“ ist zudem für die Erschließung des westlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes erforderlich. Das Vorhaben stellt somit einen Lückenschluss im Rangsdorfer Straßennetz dar. An der Westseite erfolgt die verkehrliche Anbindung über die Walther-Rathenau-Straße, die an dieser Stelle als Sackgasse endet.

Der bisher niveaugleiche Bahnübergang am Bahnhof Rangsdorf wurde im Jahr 2015 durch eine Unterführung ersetzt. Die sich westlich anschließende Kreuzung zwischen der Bahnunterführung, der Goethestraße und Seebadallee wurde bereits als Kreisverkehr umgestaltet. An diesen Kreisel soll auch die Nord-Süd-Verbindungsstraße angeschlossen werden, der Anschluss ist bereits baulich vorbereitet.

Die Straßenverkehrsfläche, welche als „Nord-Süd-Verbinder“ (Planstraße A) bezeichnet wird, wird bis zu der südlichen Grenze des GEE-Gebietes mit einer Breite von 16 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine Fahrbahnbreite für die Begegnung zweier LKW, die beidseitige Anlage kombinierter Fuß- und Radwege sowie Fläche für Baumpflanzungen und für die Entwässerung. Im Bereich des Durchlasses unter der Bahn wird der Geltungsbereich entsprechend erweitert, um den Verlauf der Versickerungsmulde zu sichern. Südlich des GEE wird die Breite der Verkehrsfläche auf 11,5m reduziert, da hier ein einseitiger Fuß-/Radweg ausreicht.

Der Bahnübergang Pramisdorf liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Über diesen Bahnübergang wird die Verbindung zwischen der Planstraße A „Nord-Süd-Verbinder“ mit der auf östlicher Seite gelegenen Pramisdorfer Straße hergestellt. Er ist zurzeit niveaugleich und mit Halbschranken gesichert. Eine Straßenüberführung ist seitens der Deutschen Bahn AG geplant.

Mit der Anbindung des Bahnüberganges Pramisdorf an die Planstraße A entsteht eine zusätzliche leistungsfähige Verbindung zwischen den Ortslagen Rangsdorf (West) und Groß Machnow. Die bisherige Verbindung für den motorisierten Verkehr führt in einem weiten Bogen über die Dorfstraße (B96) / den Weidenweg / die Großmachnower Straße und den Bahnübergang an der Seebadallee bzw. über die Pramisdorfer Straße und die Bergstraße. Die Pramisdorfer Straße in ihrem weiteren Verlauf muss ausgebaut werden, um ihrer zukünftig stärkeren verkehrlichen Bedeutung entsprechen zu können. Da diese als Verkehrsfläche vorhanden ist, ist eine Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Es ist Ziel der Gemeinde, die südwestlichen Siedlungsbereiche Rangsdorfs an den Nord-Süd-Verbinder anzubinden und dadurch die Seebadallee zu entlasten. Der dazu innerhalb des Plangebiets verlaufende Teilabschnitt dieses geplanten Ost-West-Verbinders

(Planstraße B) und dessen Anbindung an die Planstraße A wird planungsrechtlich gesichert. Die Planstraße B erhält eine Breite von 11,5m entsprechend der Breite des südlichen Abschnitts der Planstraße A. Die Lage der Anbindung südlich des eingeschränkten Gewerbegebiets im Bereich der ehemaligen „taxi-ways“ des Flugplatzes wurde mit der Oberen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Dezember 2013 gemeinsam abschließend abgestimmt.

Die Walter-Rathenau-Straße wird bis zur südlichen Grenze des öffentlichen Straßenflurstücks als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Verlängerung der Walther-Rathenau-Straße als öffentliche Verkehrsfläche in südliche Richtung ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. An die öffentliche Verkehrsfläche schließen private Verkehrsflächen an. Entsprechend festgesetzt werden die südliche Verlängerung der Walther-Rathenau-Straße sowie die davon nach Osten abzweigende ehemalige Werksstraße. Diese privaten Verkehrsflächen sind 6,0 m bzw. ca. 10m breit und dienen der Erschließung der angrenzenden Gebiete.

8.2 Ruhender Verkehr

An der Privatstraße, welche sich als Verlängerung der Walther-Rathenau-Straße fortsetzt, werden zeichnerisch zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 wird ergänzend bestimmt, dass hier die auf den Baugrundstücken des Mischgebietes MI 3 notwendigen Stellplätze unterzubringen sind. Diese Ausweisung erfolgt, um eine Beeinträchtigung der Südseiten der geplanten Baugrundstücke durch PKW-Verkehr zu vermeiden. Die Fläche bietet Platz für acht Stellplätze in Längsanordnung mit einer jeweiligen Breite von 2,2 m.

In den übrigen Baugebieten ist eine Festsetzung der notwendigen Stellplätze nicht erforderlich. Sie können im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

8.3 Fußgänger und Radfahrer

Durch die Lage südlich der Ortsmitte lässt sich das Plangebiet sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer gut erreichen. Die Nord-Süd-Verbindung stellt mit dem vorgesehenen Fuß- und Radweg eine attraktive Alternative zum östlich der Bahntrasse gelegenen Wegenetz dar und schafft mit der Anbindung und dem Ausbau des Bahnüberganges Pramsdorf eine zusätzliche Verbindung zwischen Rangsdorf und Groß Machnow.

Um eine öffentliche Zugänglichkeit des Geländes des ehemaligen Flughafens für Fußgänger und Radfahrer auf möglichst kurzem und direktem Weg perspektivisch zu sichern, wird im Zuge der privaten Verkehrsfläche der Walther-Rathenau-Straße ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt. Dieses Gehrecht schließt Fahrradverkehr ein. Es erhält eine Breite von 2,50m.

Im Zusammenhang mit Überlegungen, die Hallenbauten der ehemaligen Buckerwerke zukünftig für sportliche Zwecke zu nutzen und südlich der Gebäude einen Sportplatz anzulegen (siehe Kap. 7.1) sollen die Hallen auch von den Gebieten östlich der Bahn auf möglichst kurzem Weg zugänglich sein. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Schulstandort in der Großmachnower Straße (Oberschule Rangsdorf). Die dortigen Schüler sollen die Sportanlagen auf möglichst kurzem Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen können. Daher wird die Verkehrsfläche des Nord-Süd-Verbinders in Höhe der Nordgrenze des ehemaligen Werksgeländes nach Osten bis zur Bahnfläche erweitert, um auf Ebene des Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Herstellung einer Unterführung zu schaffen. Die Verkehrsfläche erhält vorsorglich eine Breite von 5 m, um ausreichend Spielraum für den Bau erforderlicher Rampen, Stützwände o.ä. zu sichern. Für die eigentliche Planung der Fußgängerunterführung wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete liegen ca. 1 km südlich des Bahnhofes Rangsdorf. Dieser wird von zwei Regionalexpresslinien bedient (RE 5 von Elsterwerda in Richtung Berlin durch den Nord-Süd-Tunnel und weiter Richtung Oranienburg und Neustrelitz, RE 7 aus Wünsdorf über Flughafen Schönefeld und die Berliner Stadtbahn nach Belzig / Dessau). Der Bahnhof Rangsdorf wird darüber hinaus von drei Buslinien bedient. Die Anbindung ist damit außerordentlich gut. Vor 1961 verkehrte auch die Berliner S-Bahn bis Rangsdorf, zurzeit ist Blankenfelde Endstation.

Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 16 Metern bzw. 11,5 Metern südlich des GEE ermöglicht ggf. die Führung von Buslinien über den „Nord-Süd-Verbinder“ (Planstraße A).

8.5 Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden. Die Belange des Eisenbahnverkehrs werden berücksichtigt. Eisenbahnflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das Flurstück 344 im Norden des Plangebiets wird lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dies hat keinen Einfluss auf den planungsrechtlichen Status dieser Fläche. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Gleisachse und Fahrbahnkante von 14,35m wird eingehalten (siehe Bemaßungen in der Planzeichnung). Die vorhandenen Oberleitungsmasten sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan überplant das ehemalige Anschlussgleis zum Flugplatz Rangsdorf. Es ist seit dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1993 ungenutzt und wird auch zukünftig nicht mehr benötigt. Das Eisenbahn-Bundesamt hat gegenüber der DB-Netz AG mit Schreiben vom 17.02.2009 bestätigt, dass für das Anschlussgleis kein Stilllegungs- bzw. Entwidmungsverfahren

nach § 11 AEG erforderlich ist, da es sich um ein reines Anschlussgleis handelt. Durchgeführt wird lediglich ein Planrechtsverfahren für den tatsächlichen Rückbau. Dieser erfolgt nach Auskunft der DB Netz AG im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der Strecke Berlin-Dresden (Herstellung der Baufreiheit), bis Bahn-km 25,00 im nördlichen Teil des Plangebietes ist der ersatzlose Rückbau des Anschlussgleises bereits erfolgt. Ein gesondertes Verfahren gemäß § 18 AEG, das allein den Rückbau des Anschlussgleises zum Gegenstand hat, soll somit nicht erfolgen. Die Voraussetzungen für eine Freistellungserklärung gemäß § 23 AEG für die Überplanung dieses ehemaligen Anschlussgleises liegen zweifelsfrei vor, da kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und auch langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist. Die Gemeinde hat beim Eisenbahn-Bundesamt am 25.09.2014 gem. § 23 AEG beantragt, das Anschlussgleis zum ehem. Militärgelände im Bereich des Geltungsbereiches des B-Plan- Entwurfes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ von Bahnbetriebszwecken freizustellen. Eine Antwort steht noch aus.

8.6 Bahnübergang Pramsdorfer Straße

Der Bahnübergang Pramsdorfer Straße wird nach Mitteilung des Eisenbahn-Bundesamtes in seinem derzeitigen technischen Zustand (Schranke und Blinklichter) aufgrund einer Ausnahmegenehmigung des Bundesverkehrsministeriums betrieben. Änderungen am Bahnübergang können zu einem Verlust des Bestandsschutzes führen, was einen umfassenden Anpassungsbedarf an die aktuellen technischen Regelwerke zur Folge hätte.

Diese Anpassungen sollen aus Sicht der Deutschen Bahn vermieden werden, weil der Bahnübergang im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke Berlin-Dresden mittelfristig ohnehin beseitigt wird.

Aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes wäre eine Anbindung des Nord-Süd-Verbinders an den Bahnübergang auch in seinem derzeitigen Zustand grundsätzlich denkbar. Voraussetzung wäre, dass der Nord-Süd- Verbinder außerhalb des unmittelbaren Bahnübergangsbereiches (im Abstand von mindestens 25m zum Gefahrenbereich) und unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die bestehenden Blinklichter an die Pramsdorfer Straße bzw. deren westliche Fortsetzung angebunden wird. Zudem bedürfe eine solche Lösung der Zustimmung der Deutschen Bahn und des Straßenverkehrsamtes.

Die Deutsche Bahn und das Straßenverkehrsamt haben im Rahmen mehrerer Abstimmungen bestätigt, dass der Bahnübergang in seinem derzeitigen Zustand den Verkehrs des Nord-Süd-Verbinders zumindest für einen begrenzten Zeitraum aufnehmen kann, da dieser Übergang im Zuge des Aufbaus der Dresdner Bahn, der bis spätestens 2025 erfolgen soll, durch ein Brückenbauwerk ersetzt wird.

Der Nord-Süd-Verbinder wurde daraufhin in seinem südlichen Verlauf so umgeplant, dass er nach Westen ausschwenkt und

senkrecht auf den Bahnübergang zuführt. Damit ist die geforderte Sichtbeziehung auf die Blinklichter gegeben.

Der Bereich des Bahnübergangs wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Geltungsbereich wurde so geändert, dass die Verkehrsfläche nunmehr westlich des Bahnübergangs an die Widmungsgrenze der Pramsdorfer Straße anschließt. Diese verläuft 16,60m westlich des Bahnübergangs. Die Pramsdorfer Straße gilt nach § 48 Abs. 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes als für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA 23 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Untersucht wurden:

- Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets insbesondere durch die benachbarte Eisenbahntrasse und den geplanten „Nord-Süd-Verbinder. Es erfolgt zudem eine Prüfung des Anspruchs auf Lärmschutz gemäß der 16. BImSchV.
- Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets, geprüft werden hier die Auswirkungen des Nord-Süd-Verbinders auf die Verkehrslärmbelastung in der Umgebung.

Die Untersuchung wurde im Vorfeld des Beschlusses zur zweiten Offenlage auf Aktualisierungsbedarf überprüft. Ergebnis ist, dass die Aussagen weiterhin Gültigkeit haben.

9.1 Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets

Maßgebliche zu betrachtende Lärmquelle ist die Eisenbahntrasse Berlin-Dresden. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird im **Mischgebiet** tagsüber eingehalten. Dies gilt auch für die Außenwohnbereiche. Nachts ergeben sich deutliche Überschreitungen. Der Pegel von 60 dB(A) nachts, der nach der Rechtsprechung die Grenze der Gesundheitsgefährdung darstellt, wird in den Bereichen vorhandener Bebauung um bis zu 3 dB(A) überschritten, die Pegel im Bereich der neu ausgewiesenen Baufenster bleiben unterhalb der Schwelle von 60 dB(A). Hier besteht zudem die Möglichkeit, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Schlafräume an den Lärm abgewandten Fassaden anzuordnen.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** werden die Orientierungswerte der DN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Wohnen ist hier – auch ausnahmsweise oder in Form von Betriebswohnungen – nicht zulässig.

Aktiver Schallschutz, der eine Minderung der nächtlichen Pegel im Mischgebiet auf das Niveau der Orientierungswerte der DIN 18005 (50 dB(A)) bewirkt, würde die Errichtung einer 8-9m hohen Lärmschutzwand auf 700m Länge voraussetzen. Dies wäre angesichts des geringen Umfangs der betroffenen Wohnnutzung und der Tatsache, dass die Orientierungswerte tagsüber eingehalten werden, unverhältnismäßig. Daher erfolgt die

Festsetzung passiven Schallschutzes, d.h. es werden Schalldämmmaße für Außenbauteile und Dächer festgesetzt. Dies ist auch erforderlich, um Büro- und Aufenthaltsräume im eingeschränkten Gewerbegebiet zu schützen. Eine Festsetzung erfolgt erst ab dem Lärmpegelbereich IV, da die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I-III erfahrungsgemäß bereits durch die Vorgaben der Energie-Einsparverordnung erfüllt werden.

Es wird folgendes festgesetzt:

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV, LPB V und LPB VI gekennzeichneten Flächen müssen die Außenfassaden und Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen von Wohnungen und Büroräumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R_w nach DIN 4109, Ausgabe 1989 aufweisen.

Fassade	Wohnungen	Büros
	Bauschalldämm-Maß (dB) R_w	Bauschalldämm-Maß (dB) R_w
Lärmpegelbereich IV	40	35
Lärmpegelbereich V	45	40
Lärmpegelbereich VI	50	45

Alle Schlafzimmerfenster im Plangebiet müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern. In den Lärmpegelbereichen IV, V und VI sind alle Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern, zu versehen.

Die Prüfung nach der 16. BImSchV ergibt, dass außerhalb dieser festgesetzten Lärmpegelbereiche kein Anspruch auf Schallschutz besteht. In den Bereichen, in denen Lärmpegel von 59 dB(A) tagsüber bzw. 49 dB(A) nachts, d.h. die Grenzwerte für Wohngebiete beim Neubau von Straßen überschritten werden, ist keinerlei Wohnbebauung vorhanden.

9.2 Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets

Im Zuge der Erarbeitung des Lärmgutachtens ist eine Verkehrsprognose erstellt worden. Prognosehorizont ist das Jahr 2020. Nach dieser Prognose kann angenommen werden, dass der Nord-Süd-Verbinder im Jahr 2020 von etwa 2000 Fahrzeugen täglich befahren wird. Die Großmachnower Allee wird um die entsprechende Anzahl Fahrzeuge entlastet. Dies bedeutet eine Halbierung des Verkehrsaufkommens. Die Lärmbelastung wird sich dementsprechend vermindern. An der Seebadallee wird sich das Verkehrsaufkommen nicht verändern, weil der Nord-Süd-Verbinder erst unmittelbar westlich des derzeitigen Bahnübergangs in die Seebadallee einmündet. Die entlastende Wirkung stellt sich daher bis zur durchgehenden Herstellung des künftigen Ost-West-Verbinders erst östlich des Bahnübergangs ein.

Zu einer Verkehrszunahme von derzeit etwa 700 Kfz/Tag auf zukünftig 2.700 Kfz/Tag kommt es auf der Pramsdorfer Straße. Die Lärmbelastung nimmt dort deutlich zu. Die Schallpegel liegen jedoch mit wenigen Ausnahmen unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Wie im Umweltbericht ausgeführt, werden Schallpegel, die im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete liegen, als hinnehmbar angesehen. In Mischgebieten ist Wohnnutzung allgemein zulässig. Auch bei Straßenneubauten, die nach der 16. BImSchV beurteilt werden, ergibt sich für Anwohner in Mischgebieten bei diesen Pegeln kein Anspruch auf Schallschutz.

Eine Überschreitung der Pegel von 64 dB(A) tagsüber bzw. 54 dB(A) nachts wird lediglich für vier Grundstücke prognostiziert, die schalltechnisch bereits im Einzugsbereich der stark befahrenen B 96 (Dorfstraße) liegen. An den Gebäuden Pramsdorfer Straße 15 und 16 werden Pegel von 64,4 bzw. 64,5 dB(A) tagsüber und 54,5 bzw. 54,6 dB(A) nachts prognostiziert. Diese Pegel überschreiten die Grenzwerte der 16. BImSchV um 0,4 bis 0,6 dB(A). Sie bleiben damit deutlich unterhalb der in der Rechtsprechung definierten Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts. An den Fassaden der Eckgebäude Dorfstraße 18 und 19 liegen die prognostizierten Pegel an den Fassaden, die zur Pramsdorfer Straße zeigen, zwischen 65,7 dB(A) und 67,4 dB(A) tagsüber und zwischen 57,1 dB(A) und 59,3 dB(A) nachts. Auch diese Pegel liegen noch unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung. Lediglich an den Fassaden, die direkt zur Dorfstraße zeigen, wird nachts ein Pegel von 60 dB(A) überschritten. Dies ist jedoch bereits im Bestand der Fall, im Prognosefall ergeben sich nachts keine Anstiege der Pegel. Tagsüber kommt es südlich der Einmündung Pramsdorfer Straße zu einem Pegelanstieg um 0,2 dB(A), der Wert bleiben aber mit 68,2 dB(A) bzw. 68,3 dB(A) deutlich unter 70 dB(A).

Konflikte durch Gewerbelärm innerhalb des Plangebiets sind durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen. Sowohl im Mischgebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. die wohnverträglich sind.

10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Erschließung der ehemaligen Bucker-Werke erfolgte über die Walther-Rathenau-Straße. Für die im mittleren Teilbereich westlich liegenden Mischgebiete erfolgt auch weiterhin die Erschließung mit technischer Infrastruktur über die Walther-Rathenau-Straße.

Die technische Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird neu geschaffen. Sie erfolgt über die Nord-Süd-Verbindungsstraße (Planstraße A).

Das anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken z.B. über Mulden und Rigolen versickert werden. Für PKW-Stellflächen wird

die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vorgeschrieben. (siehe grünordnerische Festsetzung Nr. 11).

Im nördlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Flurstücke 1184 und 1171 der Flur 11 liegt eine Versickerungsmulde. Diese Mulde berührt den Bereich der geplanten Straßentrasse. Die unter der Dresdner Bahn bereits vorhandene Verrohrung muss daher verlängert und die Mulde westlich der Straßentrasse neu hergestellt werden. Der geplante neue Verlauf der Mulde innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das für die Erstbrandbekämpfung erforderliche Löschwasser kann durch Hydranten im Einzugsbereich des Plangebiets bereitgestellt werden.

11. Grünordnung

11.1 öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird zum einen der Abstandsbereich zwischen der Verkehrsfläche des Nord-Süd-Verbinders und der Dresdner Bahn festgesetzt. Zum anderen erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der Westseite des Nord-Süd-Verbinders südlich der Planstraße B. Dieser Streifen dient dazu, die aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Sichtschutzhecke aufzunehmen, vgl. hierzu auch Kap. 11.5.

Als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist schließlich eine Fläche im Norden des Plangebiets westlich des Nord-Süd-Verbinders. In diesem Bereich befindet sich eine Versickerungsmulde, die in die künftige Verkehrsfläche des Nord-Süd-Verbinders hineinragt und die deshalb verlegt werden muss. Die öffentliche Grünfläche umfasst die Fläche, die für deren Umgestaltung notwendig ist.

11.2 private Grünflächen

Es erfolgt die zeichnerische Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Es handelt sich um zwei Flächen westlich der denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude der ehemaligen Buckerwerke (MI 1). Sie werden durch die Privatstraße voneinander getrennt, die das Gebiet MI 1 erschließt. Die Grünflächen entsprechen der historischen Situation und sollen auch in Zukunft gesichert werden.

Die nördlich der Erschließungsstraße liegende Grünfläche, die sich bis zum ehemaligen Verwaltungsgebäude erstreckt, ist teilweise mit Obstbäumen bestanden.

Die südlich der Erschließungsstraße gelegene Grünfläche wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 teilweise als Gemeinschaftsgrünfläche zu Gunsten des Mischgebiets MI 3 festgesetzt. Die Fläche ist bereits mit Wegen und Sitzgelegenheiten angelegt und wird durch Nadelgehölze geprägt.

Sie diene der sowjetischen Armee sowohl der Erholung als auch dem Aufstellen von „Ehrentafeln“. Sie soll zukünftig der gemeinsamen Benutzung durch die Mieter/Eigentümer der Grundstücke des unmittelbar südlich angrenzenden Mischgebietes MI 3 dienen. Die dortigen Grundstücke sind klein und die Erschließung erfolgt von Süden, so dass die Gemeinschaftsfläche einen erweiterten „Erholungsraum“ darstellt. Die Gemeinschaftsgrünfläche dient ebenfalls der fußläufigen Erschließung zwischen den nordwestlich des Mischgebietes angeordneten Stellplätzen und den vier zukünftigen Ateliergebäuden im MI 3 von Norden.

Innerhalb der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Grünfläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 die Errichtung eines maximal 20 Quadratmeter großen Gebäudes für Abstellzwecke zulässig. Dieses soll der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mieter/Eigentümer der Grundstücke des MI 3 dienen. Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören.

11.3 Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von etwa 2,08 ha Fläche. Die Planung hat ferner den Verlust von 38 Bäumen entlang der Bahntrasse zur Folge. Dies führt zu einem Eingriff in den Naturhaushalt, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen des Abwägungsgebots auszugleichen ist. Der Ausgleich soll im Wesentlichen durch Baumpflanzungen entlang der Planstraße A erfolgen. Nach den „Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ Stand 2003, die für dieses Verfahren in Abstimmung mit der UNB weiterhin angewendet werden, können für die Neupflanzung eines Baumes 50 m² Eingriffsfläche angerechnet werden.

Festgesetzt wird, dass 282 Bäume zu pflanzen sind, dies entspricht einem Ausgleich für 1,41 ha versiegelter Fläche. Insgesamt 269 Bäume werden innerhalb der Verkehrsfläche des Nord-Süd-Verbinders gepflanzt. Es wird eine durchgehende Baumreihe an der Westseite der Fahrbahn angelegt (Pflanzstreifen innerhalb der Verkehrsfläche), der Pflanzabstand beträgt etwa 8m. Dadurch entsteht ein Kronenschluss, die Straße erhält den Charakter einer einseitigen Allee. Dies wertet den Straßenraum städtebaulich auf, zudem werden die Vorgaben des Landschaftsplanes an dieser Stelle umgesetzt. Dreizehn weitere Bäume sind an der Nordgrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets zu pflanzen (Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10). Diese sollen dazu beitragen, das GEE und die dort neu zulässigen Gebäude verträglich in die Landschaft einzubinden.

Die Festsetzung der Bäume erfolgt als Ausgleichsmaßnahme auf Grundlage des § 9 Bas. 1 Nr. 20 BauGB. Entsprechend den

Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde wird festgesetzt, dass Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste 1 zu verwenden sind.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist westlich der Planstraße A und südlich der Planstraße B eine Hecke zu pflanzen (Festsetzung Nr. 11). Die Hecke wird ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie erhält eine Breite von 4m, hinzu kommt ein 5m breiter Abstandstreifen zur Verkehrsfläche, der aus Gründen der Bewirtschaftung und Pflege dieser Hecke erforderlich ist. Es sind einheimische Gehölze aus der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Hecke hat zudem eine Funktion im Rahmen des Artenschutzes, vgl. Kap. 11.5.

Darüber hinaus erfolgt ein Ausgleich dadurch, dass etwa 0,69 ha bisheriger Intensivacker im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt wird. Dies bedeutet für diese Fläche eine Aufwertung, die mit einem Faktor 0,5 angesetzt werden kann (Ausgleich für 0,34 ha Versiegelung). Zum anderen können die unversiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete mit einem Faktor 0,33 als Ausgleichsfläche angerechnet werden, dies entspricht einem Ausgleich für weitere 0,29 ha Versiegelung. Die Fläche der anzupflanzenden Hecke kann zur Hälfte (0,1 ha) angerechnet werden. Zusammen mit den 14,1 ha Ausgleichsvolumen der anzupflanzenden Bäume ist der Eingriff damit ausgeglichen.

Auf die anfangs vorgesehenen abschnittswisen Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen Straße und Eisenbahn wird aufgrund der verschärften Abstandsforderungen der Bahn im Hinblick auf die zukünftige Schnellfahrstrecke Berlin-Dresden verzichtet. Zudem ist mit dem Vorhandensein von Kabelinfrastruktur zu rechnen, die für den Bahnbetrieb erforderlich sind und über deren genaue Lage keine zuverlässigen Unterlagen existieren. Daher war nicht sicherzustellen, dass diese Pflanzungen tatsächlich umgesetzt werden können.

11.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Das anfallende Regenwasser soll entsprechend der in der Gemeinde Rangsdorf gültigen Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte im überwiegenden Teil des Plangebiets sind keine technischen Schwierigkeiten zu erwarten. Im GEe ist ggf. eine Zwischenspeicherung in Rigolen o.ä. erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Um die Versickerung zu erleichtern, werden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Gehwege innerhalb privater Flächen vorgeschrieben.

Die Entwässerung der Verkehrsfläche des „Nord-Süd-Verbinders“ erfolgt innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

11.5 Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Soweit die Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten und europäische Vogelarten betroffen sind, ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist nachzuweisen, dass es durch die Realisierung der Planung nicht zum Eintreten dieser Verbotstatbestände kommt, da der Plan ansonsten nicht vollziehbar wäre und damit gegen das Gebot der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen würde.

Um dies zu untersuchen, wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Seine wesentlichen Inhalte sind im Umweltbericht dargestellt. Es besteht die potentielle Gefahr, dass bestimmter Vogelarten, das sind die Bodenbrüter des Offenlandes wie Fasan, Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Grauammer, Haubenlerche, Kiebitz, und Schafstelze durch visuellen Effekte gestört werden, die von der geplanten Straße bau- und betriebsbedingt ausgehen (betriebsbedingt vor allem durch Autoscheinwerfer). Dies betrifft auch den vom Aussterben bedrohten Wachtelkönig. Dieser kommt zwar nicht im Plangebiet vor, es sind aber potentielle Vorkommen im Umfeld des Geltungsbereichs unterhalb des Pramsdorfer Berges im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan Rangsdorf verzeichnet. Zur Vermeidung dieser Störungen (visuelle Abschirmung) sowie zur Schaffung neuer Lebensstätten ist südlich des Gewerbegebietes und westlich parallel zur Planstraße A auf ca. 450 m eine freiwachsende 5 m, breite Hecke zu pflanzen. Diese Hecke wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der Planstraße B bzw. westlich des Nord-Süd-Verbinders festgesetzt. Sie setzt sich außerhalb des Plangebietes auf dem dort vorhandenen Ackerrandstreifen zwischen den beiden Ackerflächen auf etwa 300 m bis zum vorhandenen Gehölzaufwuchs am Pramsdorfer Berg fort. Die Befahrbarkeit der westlichen Ackerfläche bleibt gewährleistet. Mit dem größeren Abstand zur Straße ist neben der Abschirmung visueller Effekte außerdem eine Nutzung als Brut-, Nist- und Lebensstätte störungsempfindlicherer Arten potenziell gegeben. Die Umsetzung des südlichen Abschnitts außerhalb des Bebauungsplangebiets ist über einen Gestattungsvertrag mit dem Grundeigentümer gesichert, der im Dezember 2014 abgeschlossen wurde. Für die Hecke sind

einheimische Gehölze zu verwenden, geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Im Süden des Plangebiets, am Bahndamm und auf den westlich angrenzenden Flächen, besteht ein potenzieller Lebensraum der Zauneidechse. Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Kartierung durchzuführen. Sollten Zauneidechsen vorgefunden werden, müssen diese umgesiedelt werden. Südöstlich der Hecke kann in diesem Fall der erforderliche Ersatzlebensraum geschaffen werden, der Heckenstreifen wurde zu diesem Zweck außerhalb des Plangebiets auf 5 m verbreitert.

Der Umweltbericht enthält in Kap. 2.3.2.1 darüber hinaus verschiedene artbezogene Schutzmaßnahmen, die nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sondern die im Rahmen der Realisierung der Planung umzusetzen sind. Dies betrifft insbesondere Bauzeitenregelungen und Kontrolle auf Nistplätze von Vögeln und Fledermäusen vor der Fällung von Bäumen bzw. der Beseitigung der dem Umbau von Gebäuden.

Auf diese Auflagen, die auch private Bauherrn innerhalb des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets betreffen, wird auf der Planzeichnung gesondert hingewiesen.

12. Flächenbilanz

Die Festsetzungen des B-Planes ergeben die folgende Flächenbilanz (gerundet).

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 13,56 ha
davon	
Gewerbegebiet (GEe)	ca. 4,32 ha
Mischgebiet	ca. 2,04 ha
Straßenverkehrsflächen öffentlich	ca. 3,16 ha
Straßenverkehrsflächen privat	ca. 0,14 ha
Grünflächen öffentlich (davon 0,18 ha mit der Hecke bepflanzt)	ca. 1,94 ha
Grünflächen privat	ca. 1,53 ha
Versickerungsfläche	ca. 0,02 ha
Bahnflächen (nachrichtlich übernommen)	ca. 0,43 ha

Anlage
PflanzlistenListe 1: Bäume (Festsetzungen Nr. 9 und 10):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Liste 2: Sträucher (Festsetzung Nr. 11):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera x ylostium</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Salix aurita</i> agg.	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball