

Gemeinde Rangsdorf



Begründung zum Bebauungsplan GM 20-2

„Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“, gemäß
§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch



Stand 31.08.2019

Inhalt

1	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1.1	Veranlassung und Verfahren	5
1.2	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Beschreibung des Plangebietes	6
1.3.1	Lage im Raum.....	6
1.3.2	Historische Entwicklung	7
1.3.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
1.3.4	Orts- und Landschaftsbild	11
1.3.5	Bauleitplanung	12
1.3.6	Verkehrerschließung	12
1.3.7	Technische Infrastruktur.....	13
1.3.8	Denkmalschutz	13
1.3.9	Natur und Landschaft.....	14
1.4	Planerische Ausgangssituation	15
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	15
1.4.2	Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	15
1.4.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006).....	17
1.4.4	Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBl	18
1.4.5	Regionalplan Havelland-Fläming.....	19
1.4.6	Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming.....	20
1.4.7	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf	20
1.4.8	Flächennutzungsplan Blankenfelde-Mahlow	21
1.4.9	Angrenzend festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	22
1.4.10	Satzungen und Verordnungen	22
1.4.11	Planfeststellungen.....	24
1.4.12	Landschaftsschutzgebiet.....	24
1.4.13	Dienstbarkeiten	25
1.4.14	Altlastensituation/ Kampfmittel	25
1.5	Entwicklung der Planungsüberlegungen	26
2	UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB	39
2.1	Einleitung	39
2.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	39
2.1.2	Standort, getroffene Festsetzung sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben....	40

2.1.3	Bedarf an Grund und Boden	43
2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung	44
2.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	52
2.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ...	52
2.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	73
2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	95
2.5	Belange des Landschaftsschutzgebietes „Notte – Niederung“	95
2.6	Alleenschutz	97
2.7	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	98
2.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	99
2.7.2	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	100
2.7.3	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz.....	102
2.7.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	103
2.7.5	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	103
2.7.6	Zusätzliche Angaben.....	104
2.8	Rechtsgrundlagen / Quellen	104
3	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	107
3.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	107
3.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	107
3.3	Begründung der Festsetzungen.....	107
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	107
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	109
3.3.3	überbaubare Grundstücksflächen	110
3.3.4	Verkehrsflächen	111
3.3.5	Grünfestsetzungen.....	112
3.3.6	Sonstige Festsetzungen.....	115
3.3.7	Nachrichtliche Übernahme	116
3.3.8	Hinweise	116
3.3.9	Sonstige Darstellungen	118
3.4	Flächenbilanz	119
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	120
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	121

5.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung.....	121
5.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	121
5.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	121
5.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	121
6	Verfahren	122
6.1	Aufstellungsbeschluss	122
6.2	Planungsanzeige	122
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	122
6.4	Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	122
7	Rechtsgrundlagen.....	123
8	Planzeichnung (Teil A) Textliche Festsetzungen (Teil B)	124

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	6
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich.....	9
Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse.....	10
Abbildung 4: Plangebiet.....	11
Abbildung 5: Bodendenkmal.....	14
Abbildung 6: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Ausschnitt	17
Abbildung 7: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung, Ausschnitt.....	18
Abbildung 8: Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI, Ausschnitt.....	19
Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf, Ausschnitt.....	21
Abbildung 10: Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ausschnitt inkl. Geltungsbereich	22
Abbildung 11: Zeichenerklärung für die Varianten der Fahrradwege	29
Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (gelbe Schraffur)	67
Abbildung 13: Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ (dunkelgrüne Farbgebung	69

Tabellen

Tabelle 1: Flurstücksliste	8
Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich	56
Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	89
Tabelle 4: Flächenbilanz.....	119

Pläne

Plan 1: Radwegführung - Variante 1 Verkehrsknoten	31
Plan 2: Radwegführung - Variante 1 Kreisverkehr	33
Plan 3: Radwegführung - Variante 2 Verkehrsnoten	35
Plan 4: Radwegführung - Variante 2 Kreisverkehr	37
Plan 5: Bebauungsplan GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/ Knoten B 96“	133
Plan 6: Städtebauliches Konzept – Innovations-Campus Südring	135
Plan 7: Biotoptypen und Nutzungsplan.....	137

1 PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN

1.1 VERANLASSUNG UND VERFAHREN

Durch die Lage Rangsdorfs in Autobahnnähe sowie die Nähe zum zukünftigen Flughafen BER bestehen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbebranchen. Zudem soll kleineren und mittleren Unternehmen ermöglicht werden, am Standort Rangsdorf zu verbleiben und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies ist mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in der Gemeinde verbunden.

In der benötigten Größenordnung stehen in Rangsdorf keine planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Gemeinde verfügt über keine alternativen Flächen im Innenbereich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist das geplante Gewerbegebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die gesamte gewerbliche Baufläche wurde die Aufstellung des Bebauungsplans GM 20 „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg“ beschlossen, jedoch nicht bekannt gemacht, weil dessen ehemaliger Geltungsbereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans GM 20-1 geteilt wurde.

Es ist beabsichtigt auf den drei ehemaligen Teilflächen des GM 20 Gewerbegebiete und die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen festzusetzen. Mit dem Bebauungsplan GM 20-1 „Theresenhof / Spitzberg (Süd)“, der inzwischen rechtskräftig ist, wurde bereits die erste-Teilfläche gesichert. Dort wird sich Logistik-Gewerbe ansiedeln. Nun soll mit dem Bebauungsplan GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“, die zweite Teilfläche zur baulichen Entwicklung vorbereitet werden.

Für diese beabsichtigte Gewerbeflächenentwicklung hat die Gemeinde Rangsdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 20-2 für eine Gesamtfläche von ca. 8,8 ha beschlossen. Der Bebauungsplan soll als Angebotsplan die für die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen notwendige Flexibilität gewährleisten sowie die Zukunftsfähigkeit der Gewerbeflächen ausreichend sichern.

Ziel des aufgestellten Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und eines Gewerbegebietes gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die langfristig wirksame Verbesserung der Leistungsfähigkeit der übergeordneten verkehrlichen Entwicklung im Bereich des Knotenpunktes B 96 / Klein Kienitzer Straße geschaffen und die Umweltverträglichkeit gesichert werden. Der Bebauungsplan wird für das aktuell gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befindliche Plangebiet im Regelverfahren mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive eines Umweltberichts aufgestellt.

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (B) der Begründung.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und der Landesbauordnung Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.3.1 Lage im Raum

Die südlich von Berlin gelegene amtsfreie Gemeinde Rangsdorf zählt 11.311 Einwohner (Stand 08/2018) und befindet sich im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg. Zur Gemeinde zählen die Ortsteile Rangsdorf, Groß Machnow und Klein Kienitz. Die nächstgelegenen Städte sind Berlin im Norden, Mittenwalde und Königs Wusterhausen im Osten, Zossen im Süden und Ludwigsfelde im Westen.

Abbildung 1: Lage im Raum



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

Die Ortslage Rangsdorf ist nach dem Regionalplan Havelland-Fläming, welcher aufgrund des nunmehr rechtskräftigen Urteils im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 unwirksam ist, ein Funktionsschwerpunkt für die Grundversorgung. Dies bedeutet, dass die Gemeinde sehr gut mit entsprechenden Einrichtungen ausgestattet ist, um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes zu sichern.

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

Rangsdorf ist über den eigenen Bahnhof gut an den öffentlichen Schienen-Personenverkehr (SPNV) angebunden. Die Regionalbahnlinien RE 5 zwischen Elsterwerda und Rostock über Berlin und RE 7 zwischen Dessau und Wünsdorf-Waldstadt über Berlin halten am Bahnhof Rangsdorf.

Anschluss an den nationalen und internationalen Flugverkehr besteht über die B 96, die A 10 und die A 113 zum Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld in ca. 20 km Entfernung. Der Flughafen Berlin-Tegel ist ebenfalls über die B 96, die A 10, die A 113 und über die A 100 zu erreichen (ca. 50 km).

1.3.2 Historische Entwicklung

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

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

Zwischen 1935 und 1938 wurde in Rangsdorf ein Sportflughafen eröffnet, nachdem sich 1935 die „Bücker-Flugzeugwerke“ hier angesiedelt hatten. In dieser Zeit erhielt die Gemeinde Rangsdorf zudem einen direkten Anschluss an den „Berliner Ring“.

1993 entstand das Amt Rangsdorf mit den amtsangehörigen Gemeinden Rangsdorf, Dahlewitz und Groß Machnow. 2003 erfolgte im Zuge der Gemeindestrukturreform die Gründung der amtsfreien Gemeinde Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und dem bewohnten Gemeindeteil Klein Kienitz.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM 20 stärkte die Gemeinde Rangsdorf die Entwicklung zu einem Gewerbe- und Logistikstandort. Der Geltungsbereich wurde jedoch in 3 Teilflächen aufgeteilt, die als selbständige B-Pläne entwickelt wurden / werden. Der B-Plan GM 20-1 als erste Teilfläche ist inzwischen rechtskräftig. Als nächste Fläche wird nun das Plangebiet des GM 20-2 entwickelt.

1.3.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.3.3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan GM 20-2 "Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96" umfasst ein ca. 8,8 ha großes Gebiet im nördlichen Bereich des Ortsteiles Groß Machnow und im östlichen Bereich des Ortsteiles Klein Kienitz der Gemeinde Rangsdorf.

Er beinhaltet die Kienitzer Straße vom Nymphenseeweg bis zur B 96, die B 96 im Süden vom Beginn der Rechtsabbiegespur in die Klein Kienitzer Straße bis zur Gemarkungsgrenze zu Dahlewitz im Norden. Zudem umfasst es die östlich der B 96 und nördlich der Klein Kienitzer Straße gelegenen Flächen bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 15 der Flur 2 von Groß Machnow und 503 der Flur 1 von Klein Kienitz, zudem die Klein Kienitzer Straße bis zu der Höhe der östlichen Grenze des Flurstückes 503 der Flur 1 von Klein Kienitz und die südlich an die Klein Kienitzer Straße angrenzenden Flächen im Bereich des Südring Centers einschließlich der Zufahrtsflächen bis an den Fußgängerüberweg an der Kreuzung zur B 96.

Um Geh- und Radwegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit zu sichern, wurden die südlich befindlichen Flächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Eigentümer dieser Flächen erklärte sich hiermit einverstanden.

Im Norden werden die Flächen vom Zülowgraben, welcher gleichzeitig die Gemeindegrenze Rangsdorf/ Dahlewitz darstellt, begrenzt. (Siehe Abbildung 2)

Folgende Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 8,8 ha liegen im Geltungsbereich:

Tabelle 1: Flurstückliste

Flurstücke		
<i>Flur 1 Klein Kienitz</i>	<i>Flur 2 Groß Machnow</i>	<i>Flur 14 Rangsdorf</i>
388 (TF), 389 (TF), 390 (TF), 452 (TF), 497 und 503	2, 3, 14, 15, 16, 67 (TF), 96, 97, 117, 119 (TF), 125, 127, 128, 129, 130, 148 (TF), 151, 152, 153 (TF) und 156 (TF)	20 (TF), 21, 22 (TF), 23, 24 (TF), 186 und 188

TF = Teilfläche

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte (Abbildung 2) dargestellt.

Als Plangrundlage dient die Vermessungsgrundlage mit Stand vom 15.01.2019.

Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse



1.3.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Art der Nutzung

Aktuell werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Einen weiteren Teil stellen die öffentlichen Verkehrswege dar. Lediglich das Flurstück 97 ist bebaut und besitzt eine gewerbliche Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Derzeit ist das Plangebiet mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und der kleinteiligen Gewerbebebauung mit zwei Geschossen, bei der das obere Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist, unbebaut.

1.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird vor allem durch die unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Der als Röhrichtbewuchs im Landschaftsplan gekennzeichnete Bereich sowie die Waldflächen entlang des Zülowgrabens erstrecken sich am Rand des nördlichen Plangebietes von Ost nach West und sind ebenfalls prägende Elemente.

Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die Straßenräume der B 96, welche als Zubringer zur A 10 fungiert, und die Klein Kienitzer Straße geprägt. Entlang der Straßen erstrecken sich geschützte Alleen.

Südlich des Geltungsbereiches schließt das Südring Center an, welches eine gewerbliche Nutzung beinhaltet. Das Südring Center, entstanden in den 1990er Jahren, ist Standort großflächigen Einzelhandels mit unterschiedlichen Fachmärkten. Weiterhin befinden sich dort östlich angrenzend kleinteilige Gewerbebetriebe und südlich ein Möbel-Markt, ein Aldi-Markt und eine Tankstelle.

Die Flächen westlich des Plangebietes sind, ausgenommen von gewerblichen Bauten direkt an der Kienitzer Straße, von einer Wohnnutzung geprägt. Im Norden und Osten prägen Grün- und Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen den Landschaftsraum.

Abbildung 4: Plangebiet



Quelle: Eigene Aufnahme vom 03.01.2019.

1.3.5 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, aus dem die verbindlichen Bauleitpläne zu entwickeln sind, werden für das Plangebiet Verkehrsfläche, Gewerbefläche, Wald und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Röhrichtzone, Großseggenwiese) dargestellt.

Für das Plangebiet liegt vor der Aufstellung des Bebauungsplans GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/ Knoten B 96“ kein verbindlicher Bauleitplan vor.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes regelt sich somit bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes GM 20-2 nach den Vorschriften des § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich).

1.3.6 Verkehrserschließung

Erschließung

Die überörtliche Erschließung der Gemeinde Rangsdorf und des Plangebietes erfolgt über die westlich gelegene B 96 (Berliner Chaussee). Über die B 96 mit der Autobahnanschlussstelle Rangsdorf ist ein nahegelegener Anschluss an die Bundesautobahn A 10 Berliner Ring gegeben, wodurch eine gute Erreichbarkeit Berlins, des Flughafens Schönefelds und weiterer überregionaler Verkehrsverbindungen gegeben ist. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der B 96 aus über die Klein Kienitzer Straße.

Die örtliche Anbindung des Plangebietes an das Ortszentrum und die weiteren Ortsteile der Gemeinde Rangsdorf erfolgt ebenfalls über die Kienitzer Straße als Hauptverkehrsstraße bzw. die Klein Kienitzer Straße als Ortsverbindungsstraße.

ÖPNV

Das ÖPNV-Angebot für Rangsdorf und für das Plangebiet ist als ausreichend zu bewerten. Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof, an welchem die Regionalbahnlinien RE 5 Rostock – Elsterwerda und RE 7 Wünsdorf Waldstadt – Dessau halten. Der Bahnhof ist vom Plangebiet aus über die Kienitzer Straße mit dem Auto in kurzer Zeit, aber auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in vertretbarer Zeit zu erreichen (ca. 1,8 km Entfernung).

Das Plangebiet tangiert eine Buslinie. Entlang der Klein Kienitzer Straße verkehrt die Linie 713 Groß Machnow – Dahlewitz – S-Bahnhof Blankenfelde, die Haltestelle Hochwaldpromenade befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der Kienitzer Straße. An dieser Haltestelle verkehrt eine weitere Buslinie, die Linie 707 Zossen – Rangsdorf – Ludwigsfelde.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Parkplätze. Stellplätze befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Parkplatz des Südring Centers. Diese sind über den Kreuzungsbereich B 96/ Klein Kienitzer Straße zu erreichen. Der gewerbliche Betrieb, der sich

aktuell auf dem Plangebiet befindet, verfügt über betriebliche Parkplätze auf seinem Grundstück.

Fahrradwege

In der Gemeinde Rangsdorf gibt es mit den Rundwegen „Rangsdorfer See“, „Kulturlandschaft“ und „Grünes Herz“ drei ausgewiesene kommunale Wanderwege, die zum großen Teil auch als Radwege nutzbar sind. Außerdem sind entlang der Hauptverkehrsstraßen des Ortes Radwege errichtet worden. Auch im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Klein Kienitzer Straße befindet sich ein einseitig ausgebauter Radweg. Dieser dient der Verbindung von Rangsdorf und Klein Kienitz. Eine Weiterführung von Klein Kienitz in Richtung Brusendorf / Ragow entlang der L40 wird von der Gemeinde gefordert, vom Straßenbaulastträger aber bisher nicht umgesetzt. Darüber hinaus führt der Radweg Berlin – Leipzig westlich entlang des Plangebiets.

Außerdem führen zwei überregionale Teltow-Bike-Radrouten durch Rangsdorf. Der Ernst-von-Stubenrauch-Weg beginnt in Potsdam und führt über Ahrensdorf, Ludwigsfelde, Genshagen, Jühnsdorf, Rangsdorf, Groß Machnow nach Königs Wusterhausen.

Die Zülowroute beginnt am Mauerweg im Bereich Buckow an der Grenze Berlin/Brandenburg und führt über Mahlow, Blankenfelde, Dahlewitz, Rangsdorf und Groß Machnow nach Zossen.

Auch der Regionalwanderweg „Baruther Linie“ zwischen Blankenfelde und Baruth vom S-Bahnhof Blankenfelde aus südlich bis nach Baruth/Mark ist, wenn auch nicht durchgehend befestigt, ebenfalls für Radfahrer geeignet.

1.3.7 Technische Infrastruktur

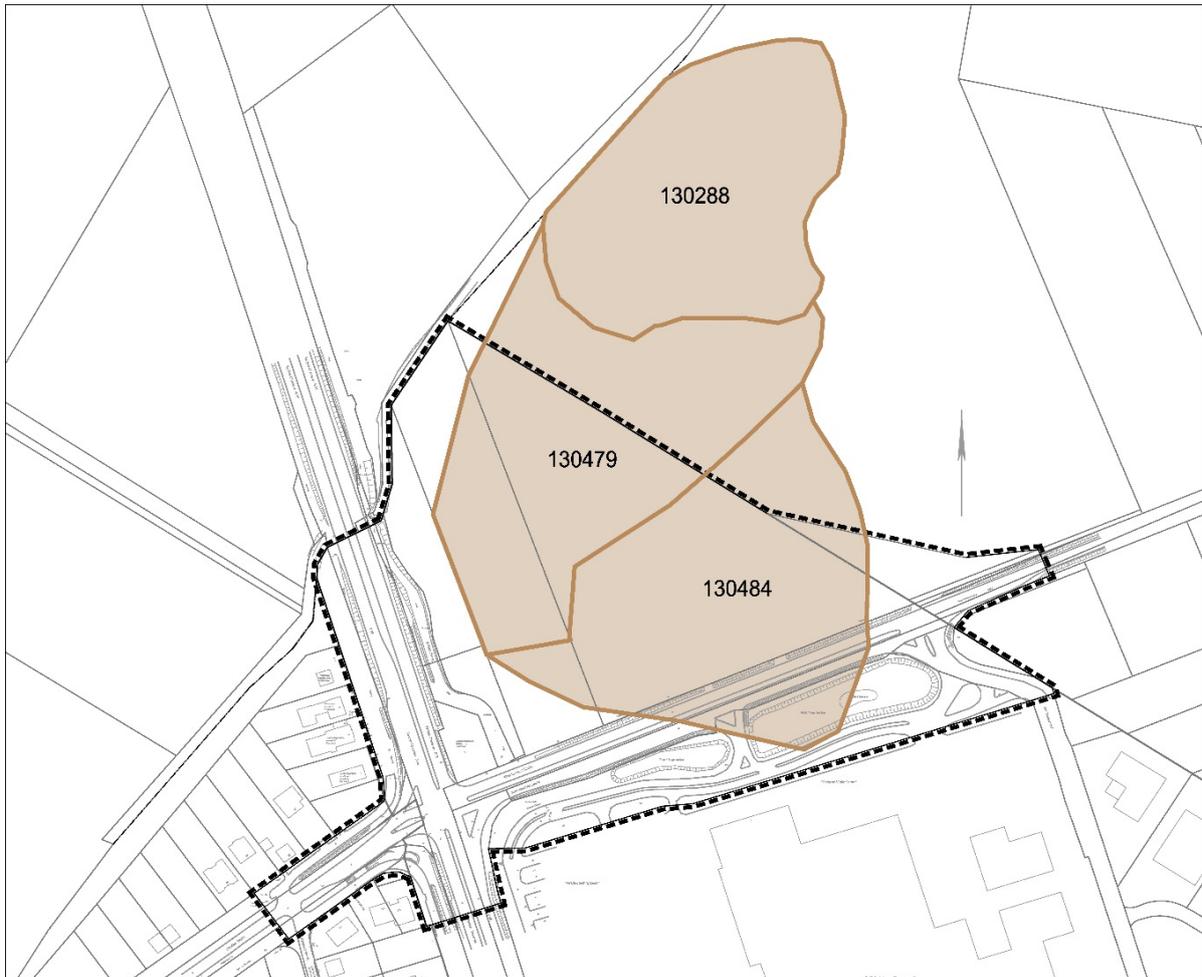
Entlang der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Ferngasleitung FGL 80 vom Zülowgraben bis an die Klein Kienitzer Straße. Die Gasleitung liegt größtenteils außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und quert ausschließlich das Flurstück 503 der Flur 1 Klein Kienitz und den östlichen Grenzbereich des Flurstückes 15 der Flur 2 Groß Machnow im Nahbereich der Klein Kienitzer Straße.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es befinden sich eingetragene Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches (Siehe Abbildung 5). Hierbei handelt es sich um ein sogenanntes „ortsfestes Bodendenkmal“ sowie weitere Bodendenkmäler einer (spät-)slawischen Siedlung, weshalb alle Erd- und Bodenarbeiten archäologisch zu untersuchen und dokumentieren sind.

Abbildung 5: Bodendenkmal



Quelle: Geoportal Brandenburg

1.3.9 Natur und Landschaft

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich entlang des Zülowgrabens ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet gem. § 8 BbgNatSchAG (zu § 22 Abs. 1 BNatSchG). Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich neben einem Landschaftsschutzgebiet geschützte Biotope gem. § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG).

1.4 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

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

- dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.09.2009 und
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) sowie
- der Satzung des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (aufgehoben am 05. Juli 2018).

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

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

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 2 Abs. 1 LEPro 2007: Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von groß-räumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

1.4.2 Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 01.07.2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im LEP B-B wird die Ortslage Rangsdorf sowie der östlich der B96 gelegene Gewerbebestandort als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) dargestellt. Westlich und südlich grenzt ein zusammenhängender Freiraumverbund

(Z 6.2 - Freiraumverbund) an (Siehe Abbildung 6). Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung setzt der LEP B-B Ziele und Grundsätze textlich fest.

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

Ziele der Raumordnung

Z 2.3 LEP HR: Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte – Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.

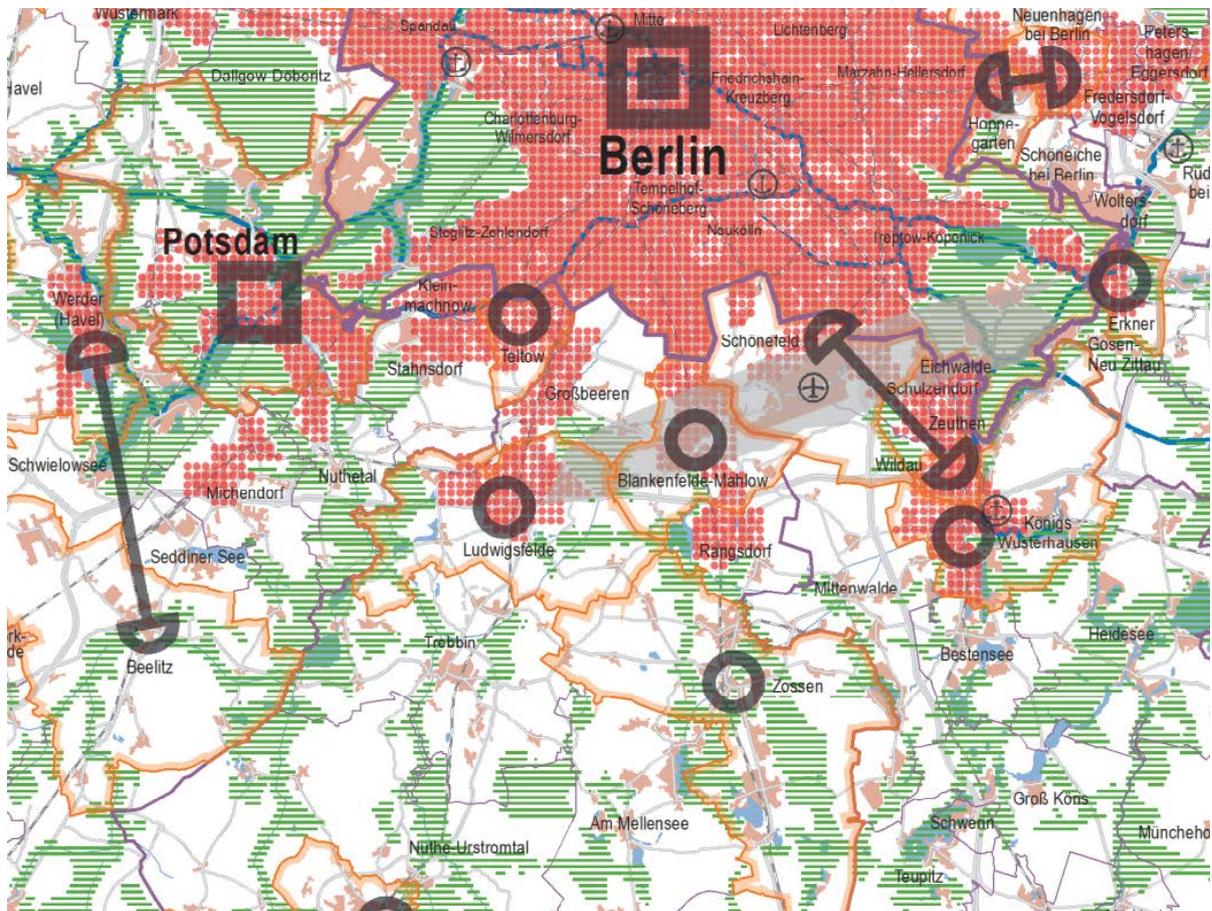
Grundsätze der Raumordnung

G 2.2 LEP HR: Gewerbeflächenentwicklung - Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

G 2.4 LEP HR: Logistikstandorte - Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg beinhaltet unter anderem den Strukturraum Rangsdorf. Sie zählt aufgrund ihrer zentralen Lage in Europa mit der Anbindung an drei Transeuropäische Kernnetzkorridore (TENT-T Korridore), über die nahezu alle europäischen Wachstumsmärkte innerhalb einer LKW-Tagesfahrt erreicht werden können, zu Deutschlands führenden Logistik-Standorten. Für die Nutzung und Weiterentwicklung des vorhandenen wirtschaftlichen Potenzials sollen zukunftsorientierte Rahmenbedingungen für eine umfassende Verbesserung der Standortvoraussetzungen geschaffen werden.

Abbildung 6: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Ausschnitt



1.4.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006)

Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP B-B und LEP HR.

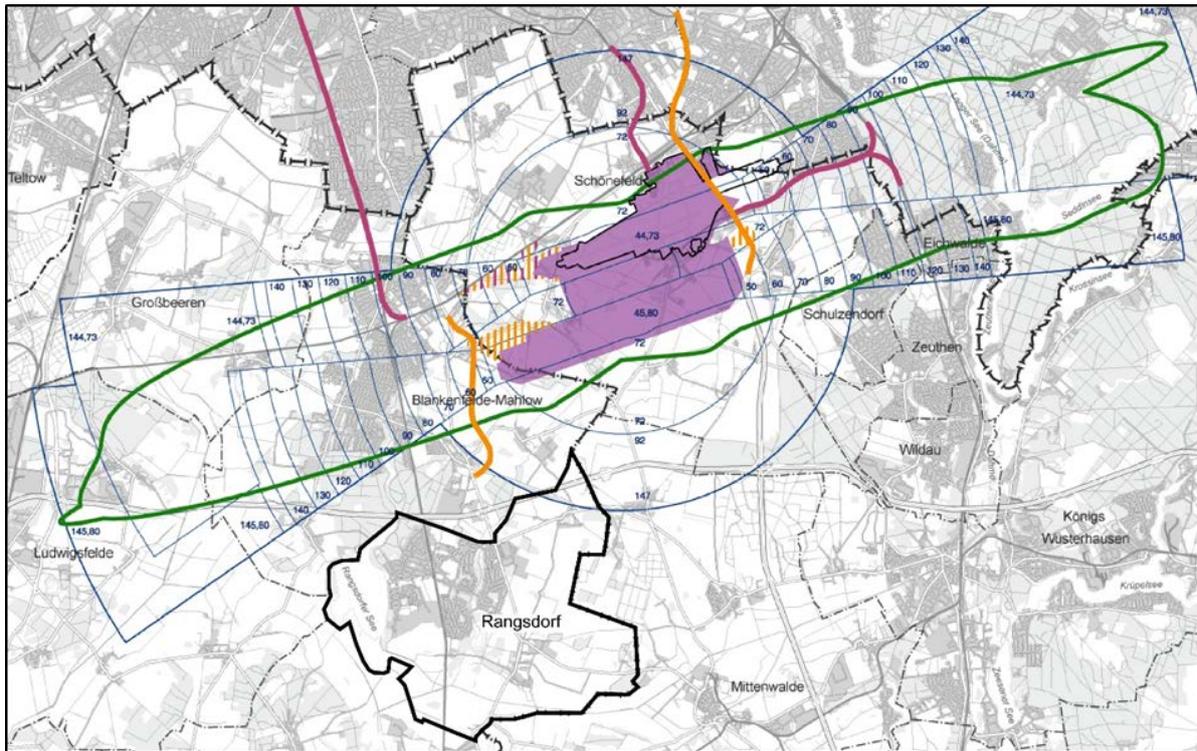
Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele dargestellt, darunter Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen. Ein kleiner Teil im Norden der Gemeinde Rangsdorf (nördlich von Klein Kienitz) liegt in einer dieser Zonen mit einer Bauhöhenbeschränkung von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

Grundsätze der Raumordnung

G 10 LEP FS: Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld;

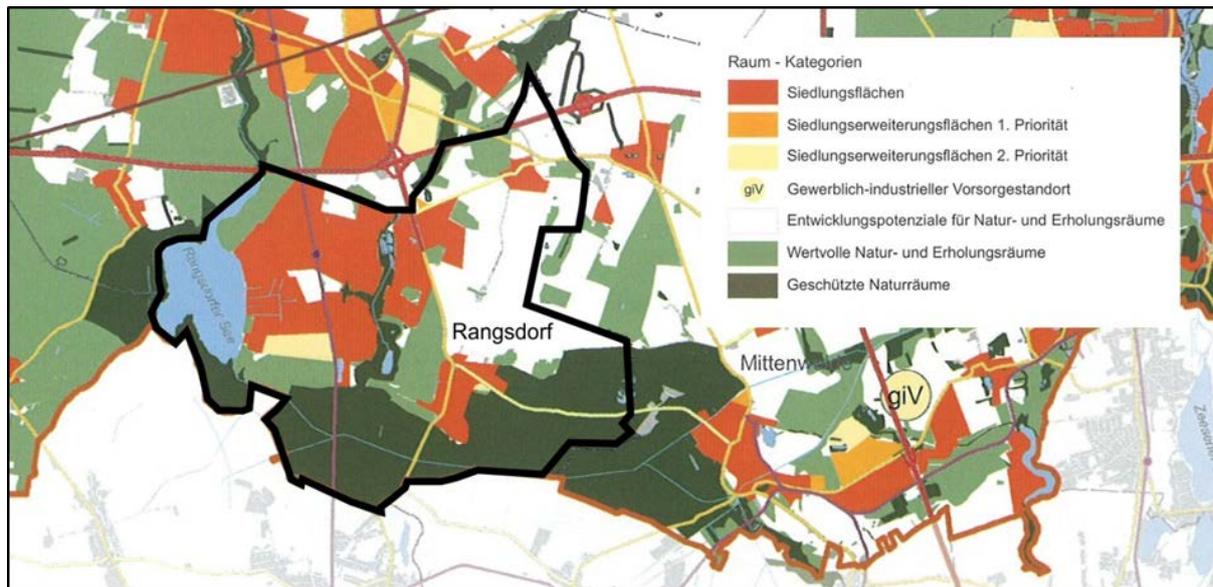
Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist davon nicht betroffen.

Abbildung 7: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung, Ausschnitt



1.4.4 Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI

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

Abbildung 8: Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BBI, Ausschnitt

1.4.5 Regionalplan Havelland-Fläming

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan-Havelland Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Damit ist das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland - Fläming 2020 unwirksam. (OVG Berlin-Brandenburg 2A 2.16).

Der nun unwirksame Regionalplan hätte der Planung aber nicht entgegengestanden:

Grundsätze der Raumordnung

G 2.3.1 Regionalplan Havelland-Fläming: Sicherung eines wohnortnahen Arbeitsstättenangebotes;

G 2.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming: Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden.

Auf ihrer Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Über den Fortgang des Verfahrens wird die am 24.10.2019 erstmals zusammentretende neukonstituierte Regionalversammlung entscheiden.

1.4.6 Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming

Das fortgeschriebene Leitbild zur Kreisentwicklung mit Stand vom 21.09.2015 ist für die Kreisverwaltung Teltow-Fläming Grundlage künftigen Handelns. Es stellt eine Grundorientierung für die mittelfristige Entwicklung der Region dar. Dabei handelt es sich nicht um ein starres Korsett, sondern um einen dynamischen Prozess, der kontinuierlich fortgesetzt werden soll. Es beinhaltet als Ziele u. a. die Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur, die Stärkung der mittelständischen Wirtschaft, die Nutzung der Wirtschaftspotentiale im Umfeld des Flughafens Berlin-Brandenburg, aber auch die Sicherung der ökologischen Ressourcen und der biologischen Vielfalt und den Schutz von Umwelt und Klima.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der damit verbundenen Entwicklung des Gewerbegebietes werden Entwicklungsflächen für die mittelständische Wirtschaft vorbereitet sowie die bestehenden Infrastrukturen effizienter genutzt. Die Sicherung der ökologischen Ressourcen wird durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und der Berücksichtigung sowie dem Erhalt der umliegenden Schutzgebiete umfangreich Rechnung getragen. Die vorliegende Planung entspricht damit den Leitzielen und Handlungsansätzen des Leitbildes zur Kreisentwicklung.

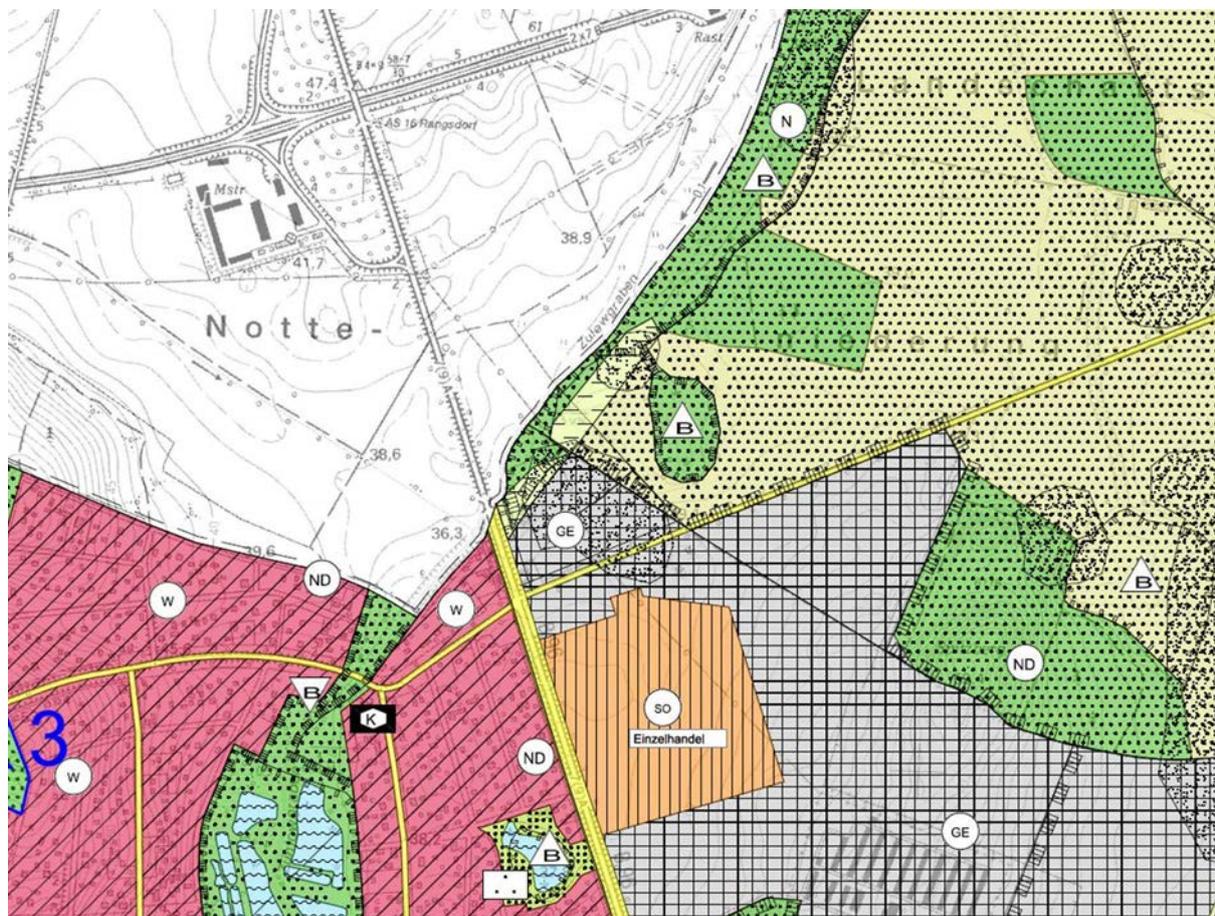
1.4.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf in der Fassung vom März 2012 wurde am 15.05.2012 bekannt gemacht und damit rechtswirksam. Es erfolgte bereits eine 1. Änderung, die seit dem 21.11.2016 rechtswirksam ist. Die Änderung betrifft jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der wirksame FNP überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Bereich wird eine Waldfläche mit südlich angrenzender Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Röhrichtzone, Großseggenwiese) als geschütztes Biotop dargestellt. Weiterhin ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ dargestellt, die den nördlichen Teil des Geltungsbereiches erfasst (Siehe Abbildung 9).

Darüber hinaus ist auf dem Plangebiet ein eingetragenes Archäologisches Bodendenkmal gekennzeichnet.

Die beiden öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches, B 96 und Klein Kienitzer Straße, sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen in Form von Bundes- und Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf, Ausschnitt

Angrenzende Darstellungen des FNP an den Geltungsbereich des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzt der landschaftlich und naturschutzrechtlich geschützte Zülowgraben an, der in der Gemarkung Dahlewitz liegt. Hier werden vornehmlich Waldflächen und Röhrichzonen dargestellt, sowie das Naturschutzgebiet "Zülowgrabenniederung" nachrichtlich übernommen.¹

Östlich des Plangebietes sind Grün- und Waldflächen sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Darüber hinaus sind weitere geschützte Biotop nachrichtlich übernommen. Südlich des Plangebietes schließen Darstellungen gewerblicher Bauflächen sowie der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ an. Westlich des Plangebietes werden Wohnbauflächen dargestellt.

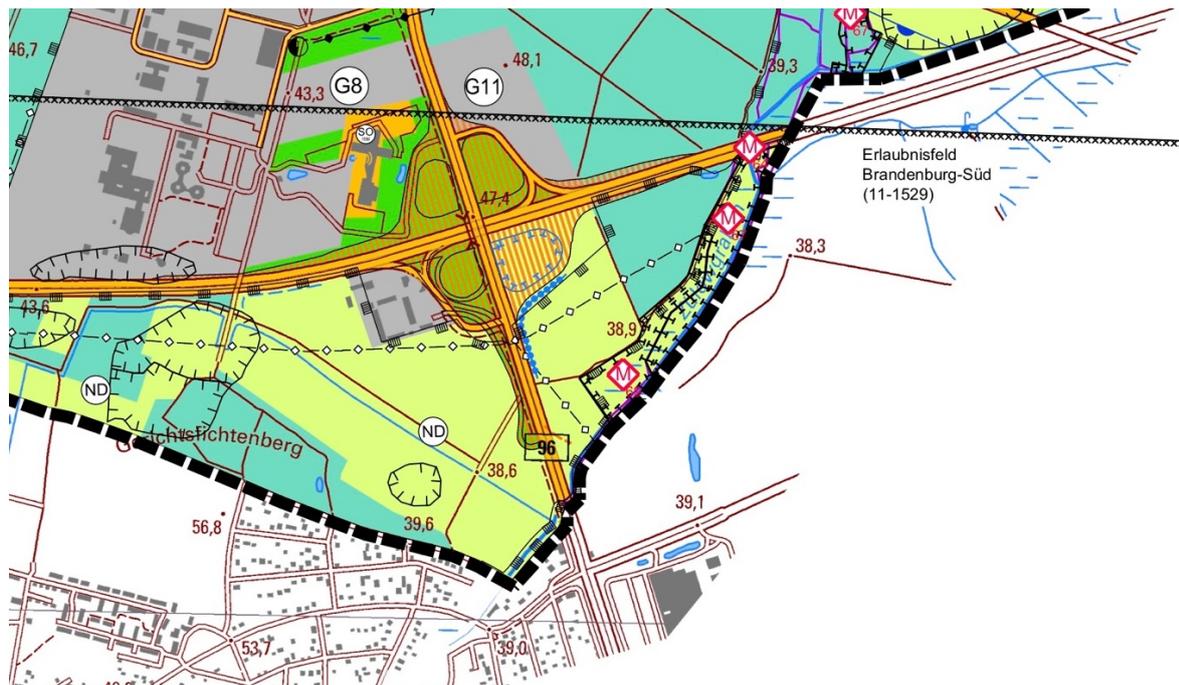
1.4.8 Flächennutzungsplan Blankenfelde-Mahlow

Nördlich des Plangebietes grenzt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow an. Für die benachbarte Gemeinde gilt der Flächennutzungsplan mit Stand Mai 2017, der am 20. März 2018 in der Ausgabe 4 des Amtsblattes der Gemeinde bekanntgemacht worden ist.

¹ Gemeinde Rangsdorf (11/2011): Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 56-59.

Für den Bereich nördlich des Plangebietes wird landwirtschaftliche Fläche dargestellt sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Diese Fläche umfasst den sogenannten Zülowgraben und beinhaltet überdies die Darstellung eines Fließgewässers mit angrenzenden Feuchtgebieten.

Abbildung 10: Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ausschnitt inkl. Geltungsbereich



1.4.9 Angrenzend festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine festgesetzten Bebauungspläne.

In der näheren Umgebung befindet sich lediglich südöstlich der am 02.11.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan GM 20-1, der eine gewerbliche Fläche sowie die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zur Erschließung festsetzt.

1.4.10 Satzungen und Verordnungen

1.4.10.1 Baumschutzsatzung

Die Gemeinde hat eine Baumschutzsatzung vom 05.07.2013 zum Schutz der Gehölze, die für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt.²

² Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 05.07.2013.

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

Unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fallen insbesondere nicht:

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

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

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

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

1.4.10.2 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 29.11.2004.³ Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und Klein Kienitz.

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

Eine Büronutzung verlangt 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche, großflächiger Handel bedingt die doppelte Anzahl.

Für gewerbliche Anlagen gelten verschiedene Festsetzungen. Für Handwerks- und Industriebetriebe ist 1 Stellplatz je 60 m² Nutzfläche herzustellen, für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche. Die Regelungen sind für andere Gewerbebetriebe sinngemäß anzuwenden.

³ Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 29.11.2004.

Weiterhin kann bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.

Von den Richtzahlen für Stellplatzbedarf können unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen zugelassen und somit eine Erhöhung und Minderung des Stellplatzbedarfs vorgenommen werden.

1.4.10.3 Niederschlagswasserentsorgungssatzung

In der Gemeinde gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf vom 17.12.2012.⁴ Danach ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen.

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

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

1.4.11 Planfeststellungen

Planfestgestellte Flächen im Umfeld des Bebauungsplanes sind sowohl die Flächen der vier-spurig ausgebauten B 96 zwischen der Landesgrenze Berlin / Brandenburg bis zum Anschluss an die A10 (planfestgestellt durch Beschlüsse vom 31.05.2002 – 50.1 7172/96.13 und vom 28.03.2003 – 503 7172/96.20) sowie die Fläche des Wirtschaftsweges zwischen der Kreuzung B 96/ Klein Kienitzer Straße und der A10 östlich der B 96, die über einen Nachtrags-Planfeststellungsbeschluss zur Anbindung der landwirtschaftlichen Wege gem. §18 (2) StVO an die B96 als Kraftfahrtstraße gesichert wurde.

Aufgrund der Festsetzung von Verkehrsflächen in diesen Bereichen wird die bisherige Nutzung in ihrem Bestand gesichert.

1.4.12 Landschaftsschutzgebiet

Das Flurstück 503 der Flur 1 von Klein Kienitz im östlichsten Teil des Geltungsbereiches sowie ein ca. 90 m breiter Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“.

⁴ Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

1.4.13 Dienstbarkeiten

Eingetragene Dienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt.

1.4.14 Altlastensituation/ Kampfmittel

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

1.4.15 Wasserver- und Entsorgung

Aussagen zu Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, sowie zur Löschwasserversorgung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.5 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Auf Grundlage der Darstellung im FNP soll der zweite Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans GM 20 entwickelt werden.

Dem Bebauungsplan GM 20-2 liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde (vgl. Plan 2). Dieses sieht zwei Hauptbaukörper vor, um das Gebiet zu rahmen. Die städtebauliche Figur ist so gewählt, dass der Lärm der Verkehrsachsen weitestgehend aus dem Gebiet gehalten wird, sich die beiden Baukörper aber zum Landschaftsraum hin öffnen. Aufgrund der Positionierung entsteht eine Hofsituation, die flexibel genutzt werden kann. Die Anzahl der Geschosse wurde an die umliegenden gewerblich genutzten Gebäude angepasst, um das Ensemble behutsam in die Umgebung einzubinden.

Durch die Staffelung der Geschosshöhen des südlichen Gebäudes wird eine städtebauliche Eingangssituation geschaffen, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme gegenüber dem Bestand.

Der dritte Baukörper, welcher als Ersatzbau für die Bestandsbebauung sowie deren Nutzung dient, wird ebenfalls in das Gebäudeensemble integriert.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung wird ein innovatives Mobilitätskonzept angestrebt, welches alternative Verkehrsmittel, Leih- und Ladestationen innerhalb des Plangebietes vorsieht und somit den motorisierten Individualverkehr mindern soll.

Ein integriertes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept soll für den umweltfreundlichen Betrieb des Gebäudes sorgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/ Knoten B96“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

Leistungsfähigkeitsuntersuchung B 96/Kienitzer Straße – Klein Kienitzer Straße (K 7237)

Um die Auswirkungen der voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs durch das geplante Gewerbegebiet auf den Verkehrsknotenpunkt Berliner Chaussee (B 96) / Klein Kienitzer Straße – Kienitzer Straße zu ermitteln, wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt.⁵

Die ermittelten Verkehrsströme weisen derzeit im tageszeitlichen Verlauf erhebliche Unterschiede auf. Die Unterschiede beziehen sich auch auf die unterschiedlichen Richtungen, aus denen die Kfz kommen. Während der Frühspitzenstunde zwischen 7.30 Uhr und 8.30 Uhr weisen die beiden aus Richtung Süden (Zossen) und Westen (Rangsdorf) kommenden Ströme mit rund 1.200 Kfz die stärkste Frequentierung auf. Zur Spätspitzenstunde zwischen 15.45 Uhr und 16.45 Uhr kehrt sich dieser Effekt um.

Durch den zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet würde es beim Verkehrsknoten in seinem jetzigen baulichen Zustand zu ernst zu nehmenden Leistungsfähigkeitspro-

⁵ stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH: Leistungsfähigkeitsuntersuchung, B 96 / Kienitzer Straße – Klein Kienitzer Straße (K 7237) bei Rangsdorf, Ergebnisbericht, Stand: 15.08.2019.

lemen kommen. Die Linksabbiegerspur der nördlichen Zufahrt würde dann einen Auslastungsgrad von über 100 %, eine mittlere Wartezeit von über drei Minuten und eine Rückstaulänge von mehr als 200 m erreichen.

Die Untersuchung prüfte auch die Leistungsfähigkeit des Knotens bei einem zusätzlichen Fahrstreifen in der westlichen und einem zusätzlichen Fahrstreifen in der östlichen Zufahrt. Dabei muss auch beachtet werden, dass sich an diesen Zufahrten Fußgängerquerungen befinden, die den Verkehrsfluss beeinflussen. Teilweise kommt es durch die Fußgängeranforderungen zu erhöhten Auslastungsgraden, sofern diese Anforderungen ausbleiben, verringern sich die Auslastungsgrade.

Insgesamt kann Leistungsfähigkeit des Knotens bei zusätzlicher Belastung durch das geplante Gewerbegebiet in der Untersuchung nachgewiesen werden.

Der Ausbau der westlichen Zufahrt auf drei Fahrstreifen wird zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens empfohlen. Durch die Einrichtung von zwei Fahrstreifen für Linksabbieger ist eine Anpassung der Signalisierung erforderlich, da die Richtlinie für Lichtsignalanlagen (RiLSA) dann eine gesicherte Führung vorsieht.

Der Ausbau der östlichen Zufahrt auf drei Fahrstreifen wird empfohlen, da die Freigabezeit dieser Zufahrt möglichst kurz gehalten werden muss, um die hochbelasteten Ströme der anderen Zufahrten mit ausreichend langen Freigabezeiten bedienen zu können und um die Koordinierung im Zuge der B 96 möglichst wenig einzuschränken. Das derzeit dort vorhandene Signalisierungsprinzip mit „voller Scheibe“ sollte beibehalten werden.

Machbarkeitsuntersuchung „Fußgängerbrücke B 96“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Machbarkeitsuntersuchung⁶ für eine separate Fußgänger- bzw. Radfahrbrücke über die B 96 durchgeführt. Hintergrund ist die vorhandene Verkehrssituation des Knotenpunktes B 96 / Kienitzer Straße / Klein Kienitzer Straße, die durch tägliche Stausituationen gekennzeichnet ist. Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird die Beanspruchung des Verkehrsknotens weiter zunehmen.

Zunächst wurde durch die Machbarkeitsstudie ermittelt, wie viele Fußgänger und Radfahrer den Knotenpunkt queren. Es wurden insgesamt 459 Verkehrsteilnehmer festgestellt, die die B 96 in Ost-West-Richtung überquert haben. Davon sind 200 Fußgänger, die übrigen Verkehrsteilnehmer sind Radfahrer. Die Spitzenstunden der Fußgängerquerung liegen zwischen 14.00 und 15.00 Uhr sowie zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr am Nachmittag sowie zwischen 18.00 Uhr und 19.00 Uhr am Abend. Der Radverkehr quert vor allem zwischen 11.00 Uhr und 19.00 Uhr die B 96. Insgesamt wird die Verkehrsbelastung durch Fußgänger und Radfahrer im Bereich der B 96 als niedrig eingeschätzt.

Mit einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer könnte der Verkehrsfluss am Knotenpunkt durch den Wegfall der Querung von Fußgängern und Radfahrern als auch die Sicherheit verbessert werden.

⁶ ICB ingenieur-Consult Verkehrstechnik GmbH Berlin: Machbarkeitsuntersuchung einer Fußgängerbrücke über die B 96 in der Gemeinde Rangsdorf, Stand: 17.05.2019.

Es wurden zwei Varianten der Trassenführung für eine Brücke erarbeitet. Beide Varianten gehen von einer Konstruktionshöhe von 6,0 m sowie einer Länge der Brückenrampen auf beiden Seiten des Bauwerks von 120 m aus. Variante 1 sieht die Brückenrampe parallel zum südlichen Fahrbahnrand der Kienitzer Straße vor. Variante 2 wird parallel zum westlichen Fahrbahnrand der B 96 verortet.

Aus technischer Sicht kommt für die Umsetzung eines Brückenbauwerks nur die Variante 2 in Frage. Dessen ungeachtet stellt sie einen erheblichen Eingriff in die vorhandene Bebauung und das angrenzende Wohn- und Geschäftsumfeld dar.

Eine Rampenführung entlang der Kienitzer Straße gemäß Variante 1 wäre für die weiterführenden Planungen der Gemeinde im Bereich des Knotenpunktes aus technischer Sicht nicht umsetzbar, da die negativen Folgen für die Erreichbarkeit der Wohnbebauung im Bereich des Nymphenseeweges sowie die verkehrliche Entwicklung in der Gemeinde diese Art der Umsetzung ausschließen.

Unabhängig von den technischen Problemen bei der Umsetzung sind die voraussichtlichen Kosten von ca. 1,32 Mio. € für das Gesamtbauwerk aus wirtschaftlicher Sicht und unter Beachtung des tatsächlichen Nutzens nicht sinnvoll.

Auch werden nicht alle Fußgänger und Radfahrer die Verlängerung des Weges zur Querung um 120 m durch die Brückenführung akzeptieren, so dass dann mit nicht rechtmäßigen Querungen der Kreuzung zu rechnen ist.

Aus den genannten Gründen wird auch zukünftig von einer ebenerdigen Querung der B96 für Fußgänger und Radfahrer ausgegangen und der Schaffung einer Querung über ein Brückenbauwerk abgesehen.

Radwegeverbindungen

Für die Führung der Fahrradwege zwischen dem Verkehrsknoten B 96/Kienitzer Straße – Klein Kienitzer Straße bis zum geplanten Kreisverkehr zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet in der Klein Kienitzer Straße wurden zwei Varianten entwickelt.

Beide Varianten behalten am Verkehrsknoten die Querung der B 96 im derzeitigen Bestand bei. Der Radweg führt von der nördlichen Seite der Kienitzer Straße in südlicher Richtung über die Kienitzer Straße und quert die B 96 in östlicher Richtung. Die Unterschiede der beiden Varianten liegen in der Verkehrsführung bis zum geplanten Kreisverkehr in der Klein Kienitzer Straße.

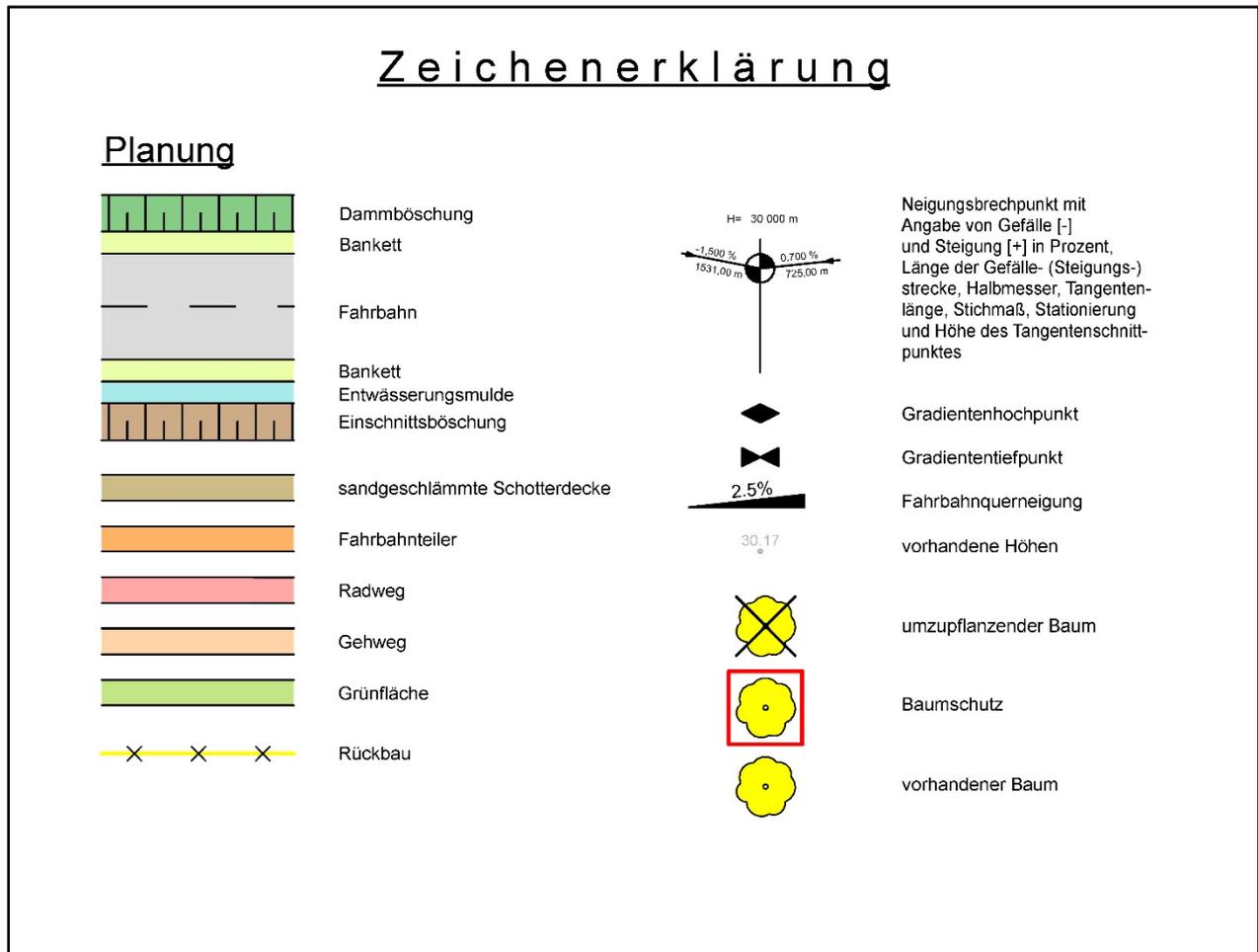
In Variante 1 bleibt die bestehende Verbindung mit einer Querung über die bestehende Erschließungsstraße erhalten. Der Radweg endet heute in etwa auf Höhe des Gebäudes und ermöglicht so den Zugang zum Vorplatz des Einkaufszentrums. Die Variante 1 führt den Fahrradweg bis zum Bereich der vorderen Gewerbegebietszufahrt Klein Kienitzer Straße fort. Dort quert der Radweg die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets und wird dann parallel zur Klein Kienitzer Straße bis zum geplanten Kreisverkehr geführt.

In Variante 2 wird der Radweg ausgehend vom Kreuzungsbereich B 96/Klein Kienitzer Straße parallel zur Klein Kienitzer Straße in Richtung Osten geführt.

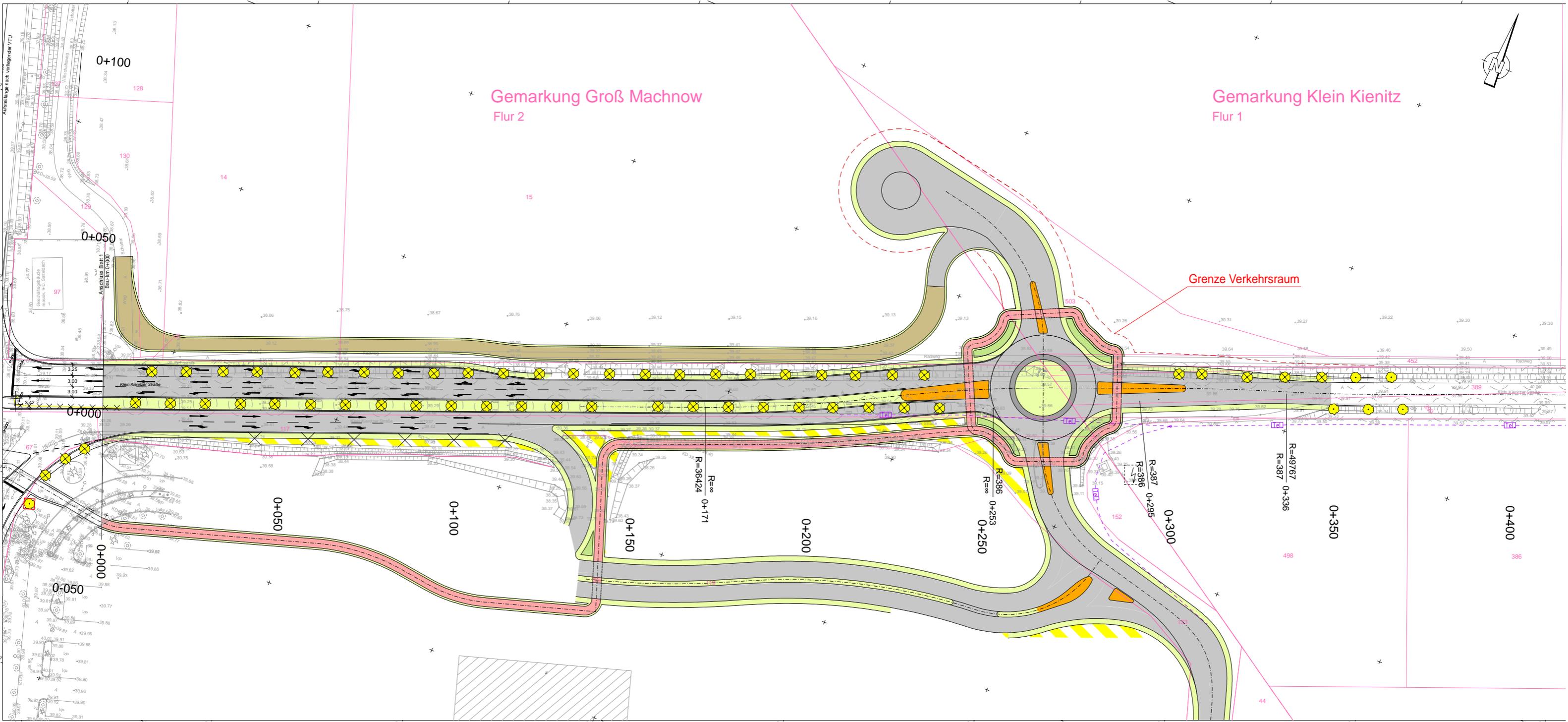
In beiden Varianten wird der Radweg um den geplanten Kreisverkehr geplant.

Die folgenden Pläne zeigen die jeweiligen Varianten.

Abbildung 11: Zeichenerklärung für die Varianten der Fahrradwege



Quelle: ICB



Gemarkung Groß Machnow
Flur 2

Gemarkung Klein Kienitz
Flur 1

Grenze Verkehrsraum

0+100

0+050

0+000

0+050

0+100

0+150

0+200

0+250

0+300

0+350

0+400

R=∞
0+171

R=386
0+253

R=387
0+295

R=49767
0+336

R=387
0+336

Anschluss Bau 1
Bau-km +000

97

Genfälligkeit
messw. H.D. Stetlich

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

498

386

44

128

130

14

15

117

152

503

452

389

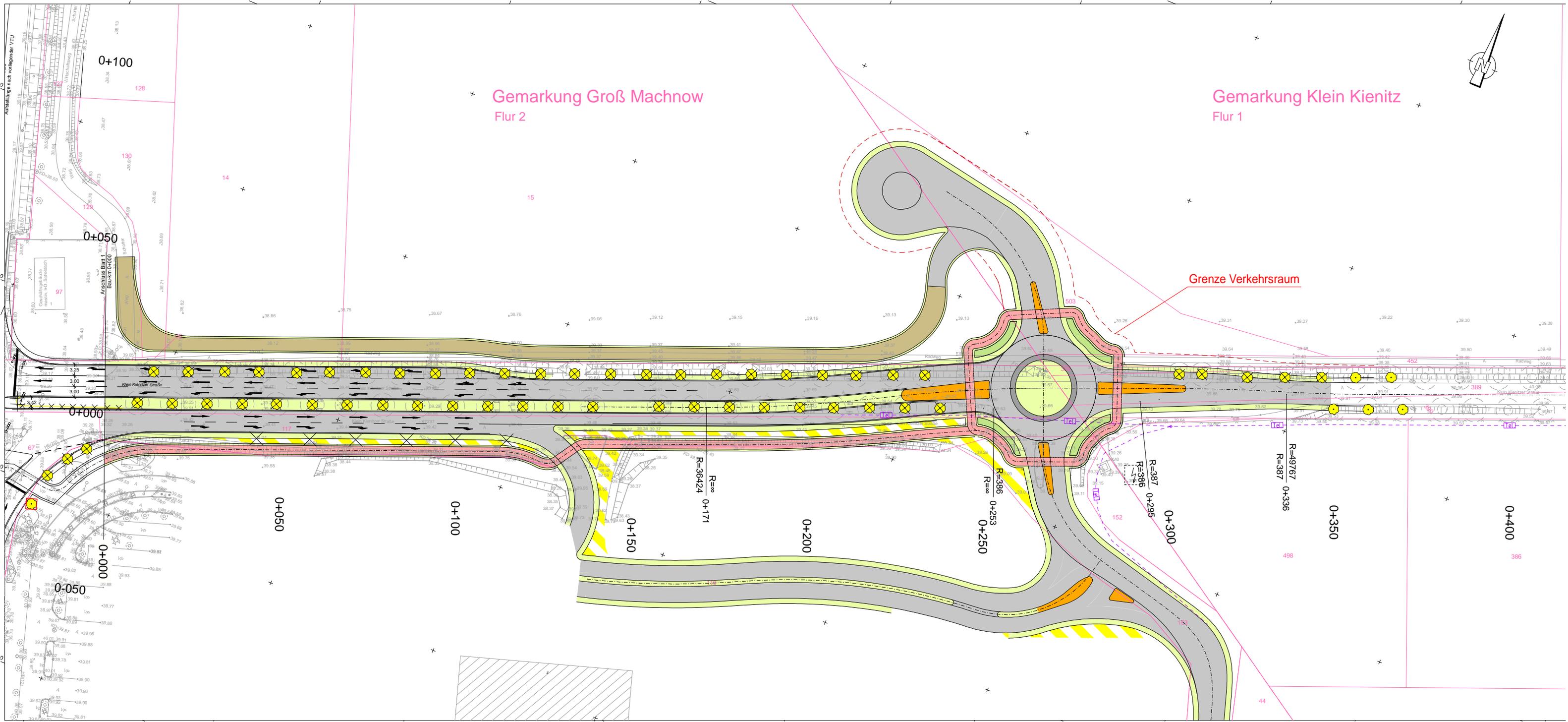
498



Gemarkung Klein Kienitz
Flur 1

Gemarkung Groß Machnow
Flur 2

Grenze Verkehrsraum



0+400

0+350

0+300

0+250

0+200

0+150

0+100

0+050

0+000

0+050

0+100

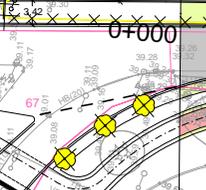
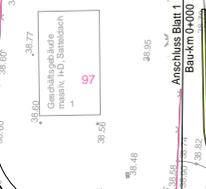
R=∞
0+171

R=386
0+253

R=387
0+295

R=49767
0+336

R=387



2 UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB

2.1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf und den getroffenen Festsetzungen die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, das Orts- und Landschaftsbild und die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden werden ausgewertet und in der weiterfolgenden Bearbeitung zur Umweltprüfung berücksichtigt.

Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bei dem überwiegenden Anteil der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter) bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung, da voraussichtlich von der Planung keine über das Gebiet hinausgehenden Auswirkungen ausgehen.

Die Darstellung zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung beinhaltet das Vorhabengebiet und darüber hinaus die direkt angrenzenden Gebiete, insbesondere die Wohnbebauung westlich der Bundesstraße.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Klima / Luft erstreckt sich ebenfalls auf das erweiterte Umfeld und bezieht die angrenzenden Gebiete mit ein.

Um visuelle Auswirkungen des Vorhabens prüfen zu können, wird beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild der Betrachtungsbereich auf den Raum ausgedehnt, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird.

2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ca. 8,8 ha großes Gebiet in der Gemeinde Rangsdorf. Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf zählt ca. 11.000 Einwohner und befindet sich im Norden des Landkreises Teltow-Fläming.

Durch ihre Lage südlich von Berlin, der direkten Nähe zur Autobahn / Berliner Ring und dem zukünftigen Flughafen BER bestehen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von zukunftsweisenden, verschiedenartigen Gewerbebranchen.

Am Standort Rangsdorf soll neben der Ansiedlung von Logistik auch das Potenzial für die Ansiedlung von weiteren Branchen (Gewerbe) gestärkt werden, um kleineren und mittleren Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und die Arbeitsmarktsituation in der Gemeinde zu verbessern.

Im Innenbereich verfügt die Gemeinde über keine ausreichend großen Flächenpotenziale, so dass Flächen östlich der Bundesstraße 96 für Gewerbeansiedlung vorbereitet werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GM 20-2 ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die beabsichtigte Entwicklung wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM 20 „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg“ gefasst. Eine Bekanntgabe erfolgte nicht, da der Geltungsbereich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GM 20-1 „Theresenhof / Spitzberg (Süd)“ geteilt wurde.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan GM 20-2 soll die beabsichtigte Gewerbeentwicklung jetzt fortgesetzt werden. Um eine ausreichende Flexibilität zu sichern, soll der Bebauungsplan als Angebotsplan entwickelt werden. Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche für die Anbindung des Gewerbegebietes und zur langfristigen wirksamen Verbesserung der verkehrlichen Situation an den Knotenpunkten B 96 / Klein Kienitzer Straße und Klein Kienitzer Straße / Am Theresenhof.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Dementsprechend wird der Bebauungsplan im Regelverfahren erarbeitet.

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

Zur Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung auch zu einer Äußerung im Hinblick auf das Scoping i.S.d. §2 (4) BauGB aufgefordert. Die Gemeinde geht von keiner Einschränkung des Ermittlungsumfanges aus.

2.1.2 Standort, getroffene Festsetzung sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Rangsdorf in den Gemarkungen Groß Machnow, Klein Kienitz und Rangsdorf. Die Gemeinde Rangsdorf befindet sich im Süden von Berlin und der Bundesautobahn (BAB) 10 und liegt im Landkreis Teltow-Fläming des Landes Brandenburg.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde gerichtlich für unwirksam erklärt. Er hätte der Planung jedoch nicht entgegengestanden.

Im Regionalplan wurde die Ortslage von Rangsdorf mit seinen ca. 11.000 Einwohnern als Funktionsschwerpunkt für die Grundversorgung ausgewiesen. Nach dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) ist Rangsdorf ein grundfunktionaler Schwerpunkt.

Der Ortsrand der Gemeinde und auch der Geltungsbereich liegen etwa 1 km südlich der Autobahnzufahrt zur Bundesautobahn 10. Die Bundesautobahn 10 / Berliner Ring tangiert stellenweise nördlich das Gemeindegebiet. Die Gemeinde bzw. der Geltungsbereich werden zudem über die Bundesstraße 96 (Berliner Chaussee) erschlossen, die in nördliche Richtung die Verbindung zur Autobahn und Berlin herstellt. In südlicher Richtung führt sie in das Mittelzentrum Zossen.

Über die Autobahn ist eine gute Anbindung an den östlich gelegenen Flughafen Schönefeld (künftig BER) sowie die westlich gelegene Landeshauptstadt Potsdam gewährleistet.

Zudem ist Rangsdorf gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und verfügt im Ortszentrum über einen Bahnhof. Hier verkehren die Regionalbahnlinien RE 5 Elsterwerda – Rostock und RE 7 Dessau – Wünsdorf-Waldstadt. Beide Linien führen über Berlin und stellen den ÖPNV-Anschluss an die Hauptstadt sicher. Der Geltungsbereich liegt ca. 1,8 km östlich des Bahnhofs und kann mit der Buslinie 713 in ca. 10 min erreicht werden.

Die Kienitzer Straße, über die die Buslinie verkehrt, stellt auch die Verbindung in das Ortszentrum von Rangsdorf dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes. In diesem Bereich befinden sich weitere Gewerbestandorte, die sich östlich der B 96 angesiedelt haben. Im Süden grenzt das Südring Center an. Das Einkaufscenter bietet neben Gastronomie und Artikeln des täglichen Bedarfs Einkaufsmöglichkeiten in verschiedenen Bereichen wie Lebensmittel, Drogeriewaren, Schuhe, Mode, Schmuck und Technik. Weiterhin gibt es in diesem Bereich ein Einrichtungshaus zur Versorgung mit Möbeln und Einrichtungsbedarf, einen Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle.

Angrenzend befindet sich ein Logistikunternehmen, an das anschließend derzeit der Bereich des B-Planes GM 20-1 „Theresenhof/ Spitzberg (Süd)“ entwickelt wird, der ebenfalls über die Klein Kienitzer Straße und die B96 erschlossen ist und in dem ebenfalls sich Logistikgewerbe ansiedeln wird.

Westlich der B 96 schließt sich Bebauung an, die sich im Wesentlichen aus Wohnhäusern und einzelnen gewerblich genutzten Bauten zusammensetzt.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die im Geltungsbereich liegende Klein Kienitzer Straße führt östlich in den in 2,00 km Entfernung liegenden Ortsteil Klein Kienitz.

Der Geltungsbereich besteht zum größten Teil aus einer landwirtschaftlich genutzten, unbebauten Offenlandfläche. Im nördlichen Teil liegen Schilf- und Waldflächen. Im Kreuzungsbereich B 96 / Klein Kienitzer Straße befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit Stellplatzflächen.

Ebenfalls in den Geltungsbereich integriert sind zwei Kleinspeicher für Lösch- und Regenwasser sowie Freiflächen, die südlich der Klein Kienitzer Straße liegen und zu den Anlagen des Südring Centers gehören.

Als Erschließungsflächen wurden die Kienitzer Straße vom Nymphenseeweg bis zur B 96, die B 96 vom Beginn der Rechtsabbiegespur in die Klein Kienitzer Straße bis zur Gemarkungsgrenze Dahlewitz sowie rd. 350 m der Klein Kienitzer Straße von der Kreuzung B 96 an in den Geltungsbereich aufgenommen.

Nördlich begrenzt der Zülowgraben den Geltungsbereich. Er stellt hier gleichzeitig die Gemeindegrenze zur Gemarkung Dahlewitz dar.

Ziel des Bebauungsplans ist die bauleitplanerische Vorbereitung und geordnete Entwicklung eines Gewerbegebietes. Zur Verbesserung der verkehrlichen Bestandssituation werden der Ausbau bzw. die Qualifizierung eines Geh- und Radweges entlang der Klein Kienitzer Straße sowie der Umbau des Kreuzungsbereiches zur B 96 angestrebt.

Erhalten und als Maßnahmenfläche gesichert werden die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen, baum- und schilfbestandenen, im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen. Auch die beiden naturnahen Regenwasserspeicher des Südring Centers bleiben in ihrer Funktion und ihrer Ausprägung erhalten.

Folgende Planinhalte werden durch Festsetzungen angestrebt:

- Ausweisung von Gewerbegebietsflächen
- das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von Baufeldern und die zulässige Grundfläche sowie die Überbaubarkeit durch Nebenanlagen bestimmt, insgesamt kann von einer Bebaubarkeit von 80 % ausgegangen werden,
- Anzahl der Vollgeschosse von zwei bzw. drei,
- Festsetzung des Bestandes von öffentlicher Verkehrsfläche sowie Neuausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg)
- Ausweisung von Grünflächen (Ortsrandbegrünung, naturnahe Parkanlage),
- Mindestbegrünung der Gewerbegebietsflächen,
- Stellplatzbegrünung,
- Festsetzung zu Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern sowie flachgeneigten Dächern,
- Fläche zum Anpflanzen,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Schutz von geschützten Biotopen.

2.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 8,8 ha.

Der Bebauungsplan – Vorentwurf sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Es ist eine Bebaubarkeit über die Ausweisung von Baufeldern inklusive Nebenanlagen bis 80 % geplant.

Die angrenzenden, vorhandenen Straßen (Kienitzer Straße / Bundesstraße 96 / Klein Kienitzer Straße) wurden zur Sicherung und Verbesserung der Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Für eine Verbesserung des Verkehrsflusses Bundesstraße 96 / Klein Kienitzer Straße und zur Erschließung des Gewerbegebietes bzw. Verbesserung des Knotenpunktes Klein Kienitzer Straße / Am Theresenhof werden zusätzlich öffentliche Verkehrsflächen anschließend an die bestehenden Verkehrsflächen ausgewiesen.

Diese beinhalten auch eine verbesserte Geh- und Radwegführung in der Klein Kienitzer Straße, die zur Entzerrung des Verkehrs an der Kreuzung zur B 96 und sichereren Wegführung Richtung Klein Kienitz erfolgt sollte. Mit derzeitigem Planungsstand liegen zwei Varianten für eine Wegführung südlich der Klein Kienitzer vor⁷. In Variante 1 verläuft der Weg in einem Abstand von ca. 30 m zur Klein Kienitzer Straße über Flächen des Südringcenters bis zur vorderen Gewerbegebietszufahrt und wird dann direkt entlang der Klein Kienitzer Straße bis zum geplanten Kreisverkehr geführt. Variante 2 sieht vor, ausgehend vom Kreuzungsbereich B 96/Klein Kienitzer Straße den Fuß- und Radweg direkt parallel entlang der Klein Kienitzer Straße in Richtung Osten zu führen.

Südlich der Klein Kienitzer Straße bzw. der Regenrückhalte- bzw. Löschwasserbecken ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkfläche für das Südring Center ausgewiesen.

Die Löschwasserbecken bleiben in ihrer Ausprägung und Funktion erhalten und werden per Festsetzung gesichert.

Es werden voraussichtlich folgende Flächennutzungen mit entsprechenden Flächenanteilen im Bebauungsplan festgesetzt:

⁷ ICP (2019): Vorplanung Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / KP B 96, Bearbeitungsstand 02.09.2019

	m ²	%
Gewerbegebiet	31.370	35,7
Verkehrsfläche	29.320	33,3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	3.900	4,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	7.380	8,4
Öffentliche Grünfläche – naturnahe Parkanlage	9.240	10,5
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandbegrünung	770	0,9
Private Grünfläche	5.980	6,8
<i>davon Löschwasserteich</i>	<i>3050</i>	<i>3,5</i>
Gesamtfläche	87.960	100

2.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Abwägungsbelange wird bei Erforderlichkeit nach der Trägerbeteiligung i.S.d. Scopings nach § 2 Abs. 4 BauGB präzisiert.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz⁸ (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG⁹). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

⁸ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

⁹ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

Als abweichend zu § 15 Absatz 6 des BNatSchG legt das BbgNatSchAG in § 6 Regelungen für eine Ersatzzahlung fest. § 7 des BbgNatSchAG detailliert die Angaben der §§ 16 und 17 des BNatSchG für die Zuständigkeit und das Verfahren bei Eingriffen.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer Waldgesellschaften.

Alleenschutz

Gemäß § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz. Diese dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Baumschutz

Die Gemeinde Rangsdorf hat zum Schutz der Gehölze eine Satzung¹⁰ aufgestellt, die besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m geschützt sind, Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen. Außerdem stehen Bäume mit einem geringeren Stammumfang unter Schutz, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

Die Baumschutzsatzung bezieht sich nicht auf Obstgehölze (Ausnahmen sind Walnussbäume, Esskastanien und Edelebereschen), Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes, Bäume und Sträucher in Baumschulen sowie Pappeln, Robinien und Weiden.

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

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

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

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)¹¹ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

¹⁰ Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 05.07.2013

¹¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I.S. 3465)

Wie bereits im Absatz Bauplanungsrecht ausgeführt, ist der Schutz des Bodens auch in § 1a Abs. 2 des BauGB verankert (s.o.).

Denkmalschutz

Bei Denkmälern ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten.¹² Das BbgDSchG stellt zum einen auf den Erhalt und die Bewahrung von Denkmalsubstanz ab, aber auch auf die Einbeziehung und sinnvolle Nutzung der Denkmäler in die städtebauliche Entwicklung (§§ 1, 2 und 7 BbgDSchG).

Alle Veränderungen an Denkmälern sind antrags- und dokumentationspflichtig (§§ 9 und 19 BbgDSchG). Entsprechende Planungen sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dies betrifft auch großflächige und tiefreichende Erdingriffe im Bereich von Bodendenkmälern.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Analog zum WHG regelt in Brandenburg das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)¹³ die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und den Schutz der Gewässer, die Unterhaltung und den Ausbau der Gewässer und den Schutz vor Hochwassergefahren (§ 1 Abs. 1 BbgWG).

¹² Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmäler und Bodendenkmäler im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) GVBl Land Brandenburg Nr. 9, S. 215 ff.

¹³ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I./12, Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl.I./17, Nr. 28).

Niederschlagswasser

§ 46 Abs. 2 WHG gestattet die erlaubnisfreie Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, wenn dazu eine entsprechende Rechtsverordnung vorliegt.

Das brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht in § 54 Abs. 4 vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Nach dem BbgWG können die Gemeinden durch eine kommunale Satzung Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser treffen. Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über eine Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser¹⁴. Danach sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen. In Fällen, in denen die örtlichen Gegebenheiten dies nicht ermöglichen bzw. unzumutbare Aufwendungen notwendig sind, kann die Gemeinde einer anderen Art der Entsorgung zustimmen.

Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)¹⁵ ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

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

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie¹⁶ verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-,

¹⁴ Satzung der Gemeinde Rangsdorf für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

¹⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

¹⁶ Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

Fluglärm u. a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt.

Für das Land Brandenburg wurde der Untersuchungsraum durch die Kartierungspflicht der Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr definiert. Vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden strategische Lärmkarten im Rahmen der Lärmaktionsplanung erstellt. Im Jahr 2017 wurde die Kartierung der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen fortgeschrieben.

Rangsdorf gehört zu den Gemeinden, in denen die Lärmkartierung Betroffenheit durch Lärmbelastungen über den Grenzwerten der Richtlinie 2002/49/EG/ des europäischen Parlamentes und des Rates vom 25.06.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm ergeben hat. Die Gemeinde ist daher verpflichtet, einen Lärmaktionsplan (LAP) aufzustellen. Diesen hat sie 2015 beschlossen. Er liegt seit 2018 in einer 1. Aktualisierung vor.

Nach dem auf den strategischen Lärmkarten des Landes basierenden Lärmaktionsplan soll dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen durch entsprechende Maßnahmen entgegen gewirkt werden. Dies ist auch für die vorliegende Planung zu beachten.

Als relevante Lärmquellen für die Gemeinde Rangsdorf, die auch den Geltungsbereich tangieren, werden die Bundesautobahn 10, die Bundesstraße 96 und auch der Flughafen Berlin-Schönefeld genannt. Auch die Kienitzer Straße gilt als relevante Lärmquelle, da ein großer Teil des gemeindeinternen Verkehrs zu Autobahn und Bundesstraße über sie abgewickelt wird (>10.000 Kfz/d).

Entlang der B 96 wurden im Rahmen des 4-spurigen Ausbaus vom Kreuzungsbereich Kienitzer Straße Richtung Süden bis zur Einmündung Birkenweg erste lärmwirksame Maßnahmen ergriffen und z.B. eine Lärmschutzwand errichtet.

Für die Kienitzer Straße empfiehlt die Studie der Gemeinde Rangsdorf¹⁷ zur Optimierung der Verkehrsflüsse und baulichem Schallschutz in der Kienitzer Straße insbesondere die Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit, z. B. durch die Anordnung von Verkehrsinseln oder die Reduzierung der Fahrbahnbreite.

Weitere Hinweise zum Lärm finden sich in Kapitel 3.1.11 Schutzgut Mensch.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele für das Land Brandenburg. Die schutzbezogenen Zielkonzepte beziehen sich für Rangsdorf bzw. den Geltungsbereich auf die naturräumliche Region „Mittlere Mark“. In diesem Naturraum konzentrieren sich die Erhaltungs- und Entwicklungsziele auf das Netz der Niederungen, die die mittelbrandenburgischen Platten durchziehen. Aufgrund der südlich von Berlin ausgehenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung ist die konsequente Sicherung zusammenhängender Landschaftsräume eine Hauptaufgabe.

¹⁷ Studie zur Optimierung der Verkehrsflüsse und baulichem Schallschutz in der Kienitzer Straße“, PST GmbH und Brenner Ing, 01.04.2016.

Regionalplan Havelland – Fläming

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Das Urteil ist inzwischen rechtskräftig geworden.

Der Regionalplan hätte der vorliegenden Planung nicht entgegengestanden:

Der Regionalplan traf Festlegungen (Ziele und Grundsätze) in textlicher und zeichnerischer Form. In der Festlegungskarte des Regionalplans wurden die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze räumlich festgelegt. Neben den Regelungen zur Siedlungsentwicklung, zur Freiraumsicherung und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe traf der Regionalplan Havelland Fläming Regelungen zur raumordnerischen Steuerung von Standorten von Windenergieanlagen.

In der Festlegungskarte waren für Rangsdorf folgende Ziele der Raumordnung dargestellt:

- G 2.2.2 Rangsdorf ist als Funktionszentrum der Grundversorgung dargestellt.
- G 2.3.2 Südlich des Geltungsbereiches ist der Bereich des Südring Centers als regional bedeutsamer gewerbliche Schwerpunkt dargestellt.
- 3.1.1 Die Zülowgrabenniederung südöstlich des Geltungsbereiches ist als Vorranggebiet Freiraum zu betrachten.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan untersetzt auf der Ebene der Landkreise das Landschaftsprogramm Brandenburg. Er soll die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung liefern. Rechtsgrundlage für den Landschaftsrahmenplan sind § 10 des BNatSchG sowie §4 des BbgNatSchAG. Für den Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes werden im Folgenden die wichtigsten landschaftsräumlichen Entwicklungsziele dargestellt.

Maßgeblich ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming von 2010.¹⁸ Als Entwicklungsziele für den Geltungsbereich sieht er bezüglich Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung den Erhalt und die Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung vor.

Für die Arten und Lebensgemeinschaften ist eine nachrangige Aufwertung der Ackerfluren aufgezeigt.

Entlang des Zülowgrabens wird die vorrangige Entwicklung von Uferrandstreifen an Fließgewässern dargestellt. Eine Aufwertung des Zülowgrabens in diesem Abschnitt, der bereits in der Gemarkung Dahlewitz liegt, ist ebenfalls vorgesehen. Für die den Zülowgraben begleitenden Moor- und Bruchwäldern ist der Erhalt vorzusehen.

Entlang der Bundesstraße 96 und der Klein Kienitzer Straße befinden sich Alleen, die es zu erhalten gilt.

¹⁸ LRP - Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010): Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal.

Die Flächen südlich der Klein Kienitzer Straße gehören zum Südring Center und sind entsprechend als Siedlungsgebiet dargestellt. Hier steht die Einbindung von Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild im Vordergrund.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Kleingewässer, für das der Landschaftsrahmenplan Erhalt und Aufwertung vorsieht.

Landschaftsplan Rangsdorf

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Rangsdorf¹⁹ weist für den Geltungsbereich einen Gewerbestandort aus, der mit einer Mindestbegrünung und einer randlichen Eingrünung versehen sein sollte. Innerhalb des Geltungsbereiches am Zülowgraben befinden sich Flächen, die als Feuchtwald zu schützen und naturnah zu entwickeln sind. Auch die ebenfalls schützenswerten Röhrichte sind zu entwickeln. Das Entwicklungskonzept sieht hier den Schutz und die Pflege von nicht gehölzgeprägten Biotopen auf Feuchtstandorten (v.a. Röhricht, Seggen, Hochstauden) durch Freihaltung von Gehölzaufwuchs vor.

Die Flächen am Zülowgraben sind Bestandteil des bestehenden Biotopverbundes. Der Landschaftsplan weist analog dem Landschaftsrahmenplan auch die Alleen als geschützte Objekte aus.

Flächennutzungsplan (FNP) Rangsdorf

Der FNP der Gemeinde Rangsdorf²⁰ stellt für den südlichen Teil des Geltungsbereiches neben Verkehrsflächen gewerbliche Baufläche und für die naturnahen nördlichen Flächen Waldfläche und Maßnahmenfläche (Röhrichtzone) dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann.

Ebenfalls dargestellt ist ein archäologisches Bodendenkmal, das sich fast über den gesamten Geltungsbereich erstreckt, wobei die nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr aktuell ist.

Der Zülowgraben stellt in diesem Bereich die Gemeindegrenze zu Blankenfelde-Mahlow dar. Dort gilt der Flächennutzungsplan mit Stand vom Mai 2017. Die Flächen nördlich des Zülowgrabens sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Graben selber befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

¹⁹ Gemeinde Rangsdorf (2008): Landschaftsplan; bearb. durch das Büro Stefan Wallmann.

²⁰ Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf in der Fassung vom März 2012, Bekanntgabe 15.05.2012, 1. Änderung Bekanntgabe am 09.01.2017.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und der aktuelle Umweltzustand in Bestandsbeschreibung und -bewertung dargestellt.

2.3.1.1 *Schutzgut Tiere*

Der Landschaftsrahmenplan²¹ und der Landschaftsplan²² stellen über dem Geltungsbereich Flugbahnen für nordische Gänse und Kraniche dar. Sowohl Kraniche als auch nordische Gänse (Grau-, Bless- und Saatgans) nutzen den Rangsdorfer See als Schlafplatz. Der See steht mit seinem gesamten Umfeld und über ein Netz von Flugbahnen in einer Funktionsbeziehung. Zwischen Autobahn und dem Ortsteil Klein Kienitz befindet sich ein weiterer wichtiger Schlafplatz für die genannten Arten. Zu diesen Teichen und Feuchtwiesen führen die Flugbahnen über den Geltungsbereich.

Für das Jahr 2019 sind eine faunistische Untersuchung mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna, Reptilien und Amphibien sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-Arten) vorgesehen.²³

Das Leistungsbild umfasst:

I. Brutvögel

- 7 Begehungen im Zeitraum von März bis Juli
- Kartierung der im B-Plangebiet vorkommenden Avifauna nach einer standardisierten Methode (Revierkartierung) nach Südbeck et al. (2005) während 7 Begehungen, inkl. Nachtbegehungen
- Ermittlung des Artenspektrums sowie des Status und der Revierdichte der Arten im Gebiet,
- Darstellung der Bereiche mit ganzjährig geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen)

II. Reptilien

- Begehungen im Zeitraum von März bis Juni und 3 Begehungen im Zeitraum von Juli bis August/September
- Erfassung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Reptilien, Abschätzung der Bestandsgrößen (halbquantitative Erfassung) und des Besiedlungsraumes nach den Empfehlungen für die Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland (2. Überarbeitung (Stand: Mai

²¹ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 7 Fauna.

²² Landschaftsplan Gemeinde Rangsdorf (2008): Anhang Fauna.

²³ Scharon, Jens (2019): Angebot für die Erstellung eines faunistischen Gutachtens, Artengruppen: Avifauna, Reptilien, Amphibien, Potenzialeinschätzung europarechtlich streng geschützte (FFH-)Arten, für das Baugebiet B-Plan GM 20-2 (nördlich Südring Center) in Rangsdorf.

2015), durch Transektzählung, gezielte Nachsuche, ggf. Auslegen von Reptilienblechen

- Auswertung vorhandener Daten, ggf. Recherche

III. Amphibien

- 4 Begehungen im Zeitraum von April bis Juni / Juli
- Erfassung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Amphibien, Abschätzung der Bestandsgrößen (halbquantitative Erfassung) und deren Raumnutzung unter Anwendung folgender Methoden: Verhören, gezielte Nachsuche, Keschern, Larvenfang, Aufstellen von Flaschen- und Reusenfallen während 4 Kontrollgängen

IV. Sonstiges

- Erfassung weiterer Tiergruppen erfolgt im Rahmen der angebotenen Begehungen

2.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

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

Die ursprüngliche natürliche Vegetation wäre in der Zülowgrabenniederung Schwarzerlen-Sumpf und -Bruchwald im Komplex mit Schwarzerlen-Niederungswald.

Die an die Niederung anschließenden Flächen, die ebenfalls noch von einer gewissen Grundfeuchte profitieren, hätten als potenzielle natürliche Vegetation Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Pfeifengras-Stieleichen-Hainbuchenwald.²⁴

Die aktuelle Vegetation weicht im konkreten Fall von der potenziell natürlichen ab.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustandes erfolgte im Februar 2019 (Nachtrag August 2019) eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs (2011)²⁵ mit einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang).

Der Geltungsbereich gliedert sich in Ackerfläche und die umgebenen Verkehrsflächen sowie entlang des Zülowgrabens in verschiedene feucht beeinflusste Vegetationstypen.

Bei dem Acker handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche (Biotopcode 09130), die sich auch in östliche Richtung außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt. Richtung Süden wird der Intensivacker durch einen Fuß- und Radweg entlang der Klein Kienitzer Straße bzw. einen schmalen grasbewachsenen Randstreifen (artenarmer Zierrasen, Biotopcode: 05162) begrenzt.

²⁴ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 5 PVN.

²⁵ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam.

Der westliche, den Acker entlanglaufende Randstreifen wird aus einer ebenfalls schmalen Fläche mit verschiedenen ruderalen, teilweise einjährigen, krautartigen Pflanzen bewachsen wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Graukresse (*Berteroa incana*) (sonstige ruderale Staudenfluren Biotopcode: 03249).

Parallel zu Acker und B 96 führt ein teilversiegelter, geschotterter Weg (Biotopcode: 12653) entlang. Hierbei handelt es sich um einen im Rahmen des Ausbaues der B96 planfestgestellten Wirtschaftsweg, der die Ackerflächen nördlich des Zülowgrabens außerhalb des Geltungsbereiches erschließt.

Auch westlich des Weges befinden sich sonstige ruderale Staudenfluren und Richtung Zülowgraben auch schilfbewachsene Flächen (Schilf-Röhricht, Biotopcode 022111).

Der Zülowgraben liegt direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches. In diesem Teilstück, aber auch westlich weiterführend, handelt es sich um einen naturnahen, beschatteten Bach (Biotopcode: 01112).

Die angrenzenden Vegetationsbestände verdeutlichen die feuchten Verhältnisse und setzen sich sowohl aus Strauchweidengebüsch (Biotopcode: 071011) als auch Silberweiden-Auenwald (08121) zusammen. Die waldartigen Bestände befinden sich jedoch nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich. Ihre Hauptausdehnung liegt nördlich des Zülowgrabens und westlich der B 96. Am Zülowgraben innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine größere Fläche, die von Schilf (*Phragmites australis*) dominiert wird (Schilf-Röhricht, Biotopcode 022111). Daran angrenzend wachsen Erlenbestände (*Alnus glutinosa*), deren Krautschicht mit Seggen (*Carex spec.*) bewachsen ist (Großseggen-Schwarzerlenwald, Biotopcode: 081034). Der Untergrund ist hier sehr feucht.

Mit einiger Entfernung zum Graben und weniger stark grundwasserbeeinflussten Bodenverhältnissen kommen Alteichen (*Quercus robur*) und ebenfalls alte Birken (*Betula pendula*) vor (Eichenmischwald, Biotopcode 08191). Dazwischen stocken Espen (*Populus tremula*), die hier vorwaldähnliche Bestände ausgebildet haben (Biotopcode: 082827).

Bei den in den Geltungsbereich aufgenommen Verkehrsflächen handelt es um die asphaltierten Straßen B 96, Kienitzer Straße und Klein Kienitzer Straße (Biotopcode: 12612), die sich als Bundesstraße sowie Zufahrten zum Südring Center und für die an der Kienitzer Straße / B 96 liegenden Handelsbetriebe und Siedlungsbereiche fortsetzen.

Für Fußgänger eignet sich der südlich der Kienitzer / Klein Kienitzer Straße liegende Zugang zum Südring Center mit Ampelanlage über die B 96 (versiegelter Weg, Biotopcode: 12654).

An der westlichen Seite der B 96 führt ein Fuß- und Radweg entlang (versiegelter Weg, Biotopcode: 12654), der als Bestandteil der Berliner Chaussee als Gemeindestraße von Süden kommend bis zur Kienitzer Straße hinter einer Lärmschutzwand verläuft und dann Richtung Norden über Dahlewitz bis zur Berliner Stadtgrenze führt.

Im Kreuzungsbereich B 96 / Klein Kienitzer Straße befindet sich im Geltungsbereich ein einzelnes gewerblich genutztes Gebäude mit Parkplätzen und gärtnerisch angelegten Außenanlagen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches westlich der B 96 liegen mehrere Handels- und Dienstleistungsbetriebe (Biotopcode: 12310), wie südlich der Kienitzer Straße eine Bankfiliale,

ein Friseur, eine Physiotherapie-Praxis, ein Fahrradladen und nördlich der Kienitzer Straße ein Vertrieb für Tore und Zäune.

Bei den Gebäuden westlich der B 96 handelt es sich, mit Ausnahme der vorgenannten Handels- und Dienstleistungsbetriebe, um Wohngebäude. Südlich der Kienitzer Straße sind diese mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt, nördlich davon befinden sich noch 2 Wohngebäude ohne Lärmschutzwand an der B96. Die Gärten können jeweils durchweg als Ziergärten angesprochen werden (Biotopcode: 12261).

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Südring Center mit großflächigen Parkplatzanlagen, die durch Baumreihen und Zierstrauchpflanzungen (Biotopcode: 10272) gegliedert sind.

Die Zufahrtsstraßen und die Regenrückhalte- bzw. Löschwasserbecken für die Anlagen des Südring Centers parallel zur Klein Kienitzer Straße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GM 20-2 aufgenommen worden.

Bei den beiden Becken handelt es sich um Kleinspeicher für den Regenrückhalt. Sie sind aber entsprechend des genehmigten Brandschutzkonzeptes auch als Löschwasserteiche vorgesehen. Zur Aufrechterhaltung werden die Kleinspeicher regelmäßig und intensiv gepflegt, so dass sie sich nicht naturnah entwickeln können (Biotopcode: naturferne Kleinspeicher 02143). Die einzelnen Weidengebüsche am Rand unterliegen derselben Pflegeintensität, so dass diese nicht zu den geschützten Biotopen gezählt werden.

Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung	Gesetzlicher Schutz
Gewässer			
01112	FBB	naturnaher, beschatteter Bach	§
02143	SSA	naturfernes Staugewässer / Kleinspeicher	
Röhrichtgesellschaften			
022111	SRGP	Schilf-Röhricht	§
Ruderalfluren			
03249	SRBX	sonstige ruderale Staudenfluren	
Gras- und Staudenfluren			
05162	GZA	artenarmer Zierrasen	

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung	Gesetzlicher Schutz
Feldgehölze, Allee, Solitärbäume			
071011	BLFS	Strauchweidengebüsch	§ (Ausnahme: Weiden am Kleinspeicher)
071411	BRAG	Allee, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	§
Wälder			
081034	WMAI	Großseggen-Schwarzerlenwald	§
08121	WWS	Silberweiden-Auenwald	§
08191	WQF	Eichenmischwald	§
082827	WVMZ	Espen-Vorwald	
Acker			
09130	LI	intensiv genutzte Äcker	
Biotope der Grün- und Freiflächen			
10272	PHS	Anpflanzung von Sträuchern	
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen			
12261	OSRZ	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	
12310	OGG	Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen in Betrieb	
12612	OVSB	Straßen mit Asphaltdecke	
12643	OVPV	versiegelter Parkplatz	
12653	OVWT	teilversiegelter Weg	
12654	OVVV	versiegelter Weg	

Baumbestand

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches besteht aus einigen wenigen Einzelbäumen, die sich auf der gewerblich genutzten Fläche des Einzelgebäudes (zwei Fichten (*Picea*

abies) und innerhalb des Schilfbestandes am Zülowgraben (zwei Erlen (*Alnus glutinosa*)) befinden.

Um die Regenwasserrückhaltebecken herum befinden sich ebenfalls diverse Baumreihen und Einzelgehölze, die sich aus verschiedenen Baumarten wie Linden (*Tilia spec.*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und im östlichen Bereich Eichen (*Quercus robur*) und Kiefernaufwuchs (*Pinus nigra*) zusammensetzen.

Die im nordöstlichen Teilbereich vor dem Zülowgraben wachsenden Bäume bilden eine geschlossene Fläche und sind als waldartige Bestände einzustufen. Hierbei handelt es sich allerdings nicht um Wald im formal forstrechtlichen Sinne nach § 2 Landeswaldgesetz²⁶. Ausschlaggebend für die Einstufung sind die Hinweise zur Biototypeneinstufung, bei der baumdominierte Gehölzbiotope ab einer Flächengröße von 1 ha als Wald zu kartieren sind.

Entlang der Straßen stehen straßenbegleitende Baumpflanzungen, die als Allee anzusehen sind.

Allee

Alle im Geltungsbereich befindlichen Straßen werden beidseitig von Baumreihen begleitet. Diese sind als Alleen gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Bei den Bäumen an der Kienitzer Straße handelt es sich um Eichen (*Quercus robur*). Entlang der Bundesstraße stehen südlich der Kreuzung ebenfalls Alteichen. Richtung Norden sind diese durchsetzt mit Linden und auf der östlichen Straßenseite wurde Ahorn gepflanzt.

Auch die Klein Kienitzer Straße ist mit einer Allee bestanden. Hierbei handelt es sich um eine Ersatzpflanzung, die vor wenigen Jahren für eine alte, abgängige Allee gesetzt wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um Linden (*Tilia ssp.*). Weiter in Richtung Ortschaft Klein Kienitz (außerhalb des Geltungsbereiches) besteht die Allee aus Platanen.

Naturdenkmale

Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG oder geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich kommen mehrere gesetzlich geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG vor. Dazu zählen insbesondere die Vegetationsbestände, die sich entlang des Zülowgrabens ausgebreitet haben. Auch der Zülowgraben selber (außerhalb des Geltungsbereiches, Biotopcode: 01112) ist als naturnaher Bach als geschütztes Biotop einzustufen.

²⁶ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 106, 108).

Schilf-Röhrichte (Biotopcode: 022111) gelten ab einer Größe von 100 Quadratmetern als schützenswert. Diese Flächengröße wird im Geltungsbereich mit rd. 3.500 m² erreicht. Auch die randlichen Bereiche parallel zur B 96 haben eine Flächengröße von rd. 700 m² und zählen damit ebenfalls zu den geschützten Biotopflächen.

Das Strauchweidengebüsch (ca. 700 m²), welches im Zusammenhang mit dem Zülowgraben und dem Schilf-Röhricht steht, wird ebenfalls als geschütztes Biotop nach § 18 BbgNatSchAG angesehen.

Natürliche Erlen-Bruchwälder ab einer Größe von 1.000 m² unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Hierzu zählt auch der Großseggen-Schwarzerlenwald (Biotopcode: 081034) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

Hier befindet sich ebenfalls ein Eichenmischwald (Biotopcode: 08191) mit einer Größe von rd. 1.200 m². Er unterliegt aufgrund seiner Größe, der Vegetationsaufprägung, seiner Naturnähe und des Alters ebenfalls dem gesetzlichen Schutzstatus.

Von Weiden geprägte Weichholz-Auwälder (Biotopcode: 08121), wie sie nördlich des Zülowgrabens und am westlichen Teil des Grabens zu finden sind, unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Schutz nach § 18 BbgNatSchAG. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nur eine Fläche von rd. 350 m². Diese ist im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden flächigen Beständen außerhalb des Geltungsbereiches zu sehen.

Kleinere Teilflächen am Zülowgraben werden von Espen eingenommen. Aufgrund des Alters wurde der Bestand als Vorwald eingestuft. Espen-Vorwälder stehen dann unter Schutz, wenn sie deutlich zu einer naturnahen Waldgesellschaft überleiten, z. B. indem sie mit einem hohen Anteil an Eichen als Restbestockung durchsetzt sind. Da es sich im Geltungsbereich um Reinbestände der Espe handelt, stehen diese nicht unter Schutz.

Flora

Floristisch wertgebende Bestände, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „streng bzw. besonders geschützt“ geschützt gelistet werden, konnten nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden.

2.3.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8,8 ha.

Bei den in den Geltungsbereich integrierten Straßen handelt es sich um asphaltierte, vollversiegelte Bereiche, während die Ackerfläche vollständig unversiegelt ist. Im Kreuzungsbereich liegt eine mit einem 2-geschossigen Haus überbaute Fläche, die gewerblich genutzt wird.

Während das Südring Center südlich der Klein Kienitzer Straße baulich vollständig genutzt ist, sind die Flächen nördlich der Straße als Übergang in die Landschaft anzusehen.

Eine anthropogene Vornutzung besteht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Offenlandflächen. Die waldartigen Strukturen am Zülowgraben zeigen keine Anzeichen

einer forstwirtschaftlichen Nutzung, zumal hier aufgrund der Grundwassernähe eine Bewirtschaftung sehr schwierig wäre.

Obwohl Teile des Geltungsbereiches weder bebaut noch versiegelt sind, ist der gesamte Bereich durch seine Lage an der B 96 und der Klein Kienitzer Straße vollständig erschlossen.

2.3.1.4 Schutzgut Boden

Naturräumliche Einbindung

Rangsdorf liegt großräumlich in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen.²⁷ Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Dabei liegen die nördliche Ortslage von Rangsdorf und der Ortsteil Klein Kienitz auf der Teltowplatte. Der südliche Siedlungsbereich mit dem Rangsdorfer See und der Ortsteil Groß Machnow befinden sich naturräumlich in der Nuthe-Notte-Niederung.

Der Geltungsbereich liegt vollständig auf der Teltowplatte. Hier befinden sich überwiegend Geschiebemergel, in die Sande eingelagert sind. In die Teltowplatte haben sich Rinnen, wie z. B. der Zülowgraben, eingeschnitten, die in südliche Richtung abfließen. An den Rändern dieser Rinnen bzw. den Unterhängen haben sich Talsande abgelagert.

Geologie

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes²⁸ wird der südliche Geltungsbereich aus periglazialen bis fluvialen Ablagerungen geprägt. Es herrschen Tal- und Beckenfüllungen, z. T. von geringmächtigem Holozän bedeckt, vor.

Der Zülowgraben bzw. die umgebende Niederung stammen ebenfalls aus dem Holozän oder auch aus der Zeit des Weichsel-Spätglazial. Die vorherrschende Bodenform ist geprägt von Moorbildungen (insbesondere zersetztem Niedermoortorf), der hier aus einer Mischbildung aus Sand, Schluff und Humus besteht.

Bodenart

Der vorherrschende Bodentyp im Untersuchungsgebiet ist Braunerde.²⁹ Dabei handelt es sich um tiefgründigen, gut durchlüfteten Boden aus Sand, Sand über Lehm oder Lehmsand. Er hat eine geringe Wasserhaltefähigkeit sowie geringen Nährstoff- und Kalkgehalt. Braunerden sind ein im Gemeindegebiet bzw. dem Landkreis Teltow-Fläming weit verbreiteter Bodentyp, insbesondere im Bereich der Grundmoränen.

Die vorherrschende Bodenart der Zülowgrabenrinne ist die der Erdniedermoore, deren Torfkörper überwiegend aus dem Grundwasser gespeist wird. Durch anthropogene Entwässerung

²⁷ Scholz, Eberhard (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs.

²⁸ LRP – Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 3 Geologie.

²⁹ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 8 Boden.

treten häufig Moorsackungen, Verdichtung und Mineralisierung auf, die die Bodeneigenschaften dann grundlegend verändern und geringe Wasserspeicherkapazität, Winderosionsgefährdung sowie Staunässe und Nährstoffaustrag bedingen.

Eine Beeinträchtigung der Böden resultiert aus der direkten Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße. Es ist mit Schadstoffimmissionen zu rechnen.

Besondere Böden finden sich laut Landschaftsrahmenplan³⁰ in der zum Zülowgraben gehörenden Niederungsrinne. Es handelt sich um Moore unter Ackernutzung, allerdings mit einem hohen Sanierungsbedarf. Je nach Entwässerungsgrad und Nutzung handelt es sich bei diesen Mooren um bereits erheblich und bereichsweise auch irreversibel geschädigte Standorte. Naturnahe Böden werden im Geltungsbereich nicht dargestellt.

Die potenzielle Erosionsgefährdung³¹ durch Wind ist in Abhängigkeit von Nutzung und vorherrschenden Landschaftselementen als sehr hoch bis hoch eingeordnet. Richtung B 96 stuft sich die Gefährdung ab und wird nur noch als mittel beurteilt.

Der Ackerfläche wird gemäß Fachinformationssystem Boden³² ein landwirtschaftliches Ertragspotenzial mit einer Bodenzahl von 30 – 50 bzw. verbreitet < 30 zugeordnet.

Altlasten

Weder der Landschaftsrahmenplan noch der Landschaftsplan stellen Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich dar.

2.3.1.5 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Zülowgraben, der außerhalb des Geltungsbereiches die nördliche Grenze darstellt. Der Zülowgraben ist ein naturnahes Gewässer, das in Nord-Süd-Richtung einer eiszeitlichen Abflussrinne folgend verläuft.

Im Rahmen der Bestandserhebung für die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist er als natürlicher, organisch geprägter Bach klassifiziert. Die Datenlage zur WRRL (2015)³³ gibt seinen ökologischen Zustand allerdings mit unbefriedigend an. Auch der chemische Zustand wird als „nicht gut“ eingestuft.

Der Landschaftsrahmenplan³⁴ stellt die Beeinträchtigung und Gefährdung durch die Nähr- und Schadstoffeinträge der angrenzenden Ackerflächen als problematisch dar.

³⁰ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 9 Besondere Böden.

³¹ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 10 Erosion.

³² Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Internetzugriff 12.03.2019.

³³ http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL_www_CORE&client=core, Internetzugriff 10.01.2019.

³⁴ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 13 Oberflächengewässer.

Südlich der Klein Kienitzer Straße liegen mit den beiden Kleinspeichern zwei künstliche Gewässer im Geltungsbereich. Sie sind dauerhaft wasserführend und mit Weidengebüschen und Röhrichtbeständen gestaltet.

Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres Kleingewässer inmitten der Agrarfläche, welches von einem Ring aus Gehölzen umgeben ist.

Hochwasser

Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) fordert das Erarbeiten von Gefahren- und Risikokarten im Land Brandenburg. Die Gefahrenkarten geben Auskunft über Gebiete, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutet werden können. Der Zülowgraben ist kein Gewässer mit Hochwasserrisiko und wird in keiner der Karten geführt.³⁵

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich südwestlich in ca. 1,5 km Entfernung. Am sogenannten Langen Berg liegt das Wasserwerk Rangsdorf zur Trinkwassergewinnung inklusive Schutzzone I mit einem Radius von 50 m um das Wasserwerk.

Grundwasser

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplanes³⁶ zeigt für den Geltungsbereich einen sehr hohen Grundwasserstand von ≤ 2 m. Bei einem derart hohen Grundwasserstand ist u. a. mit einem Schad- und Nährstoffeintrag durch die Ackernutzung zu rechnen, zumal die hier vorherrschende Bodenart Sand ist.

Durch die Nähe zur Bundesstraße ist ebenfalls mit einem Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Immissionen zu rechnen.

Niederungsbereiche haben aufgrund ihrer Grundwassernähe überwiegend geringe bis fehlende Bedeutung für die Grundwasserneubildung. So liegt die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich lediglich bei 50 mm / Jahr.

2.3.1.6 Schutzgut Luft

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Geltungsbereich durch den Kfz-Verkehr. Aufgrund der direkten Nähe zum Berliner Ring ist auf den Verkehrsflächen im Geltungsbereich, insbesondere auf der B 96, starker und aufgrund der Entwicklungen im Berliner Umland zunehmender Verkehr und damit eine entsprechende lufthygienische Belastungssituation zu verzeichnen.

³⁵ http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=HW_PDF_www_WO&client=html, Internetzugriff 10.01.2019.

³⁶ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 12 Grundwassergefährdung.

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM₁₀) oder Stickstoffdioxid (NO₂) liegen nicht vor. Als relevante Grenzwerte werden eine Überschreitung von PM₁₀- und NO₂-Konzentration im Jahresmittel von 40 µg/m³ und eine Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte bei der PM₁₀-Konzentration an 35 Tagen pro Kalenderjahr genannt.³⁷

Die Überwachung der Luftqualität in Brandenburg erfolgt durch ein automatisches Luftgütemessnetz nach EU-weiten Vorgaben auf Basis einer vom brandenburgischen Umweltministerium bestätigten Konzeption.

In Rangsdorf befindet sich keine der Brandenburger Messstationen, die nächstgelegene Station (Hintergrund) liegt in Blankenfelde-Mahlow, ca. 5 km nördlich des Geltungsbereiches in einer vorstädtischen Stationsumgebung, nicht an einer Hauptverkehrsstraße. Der Jahresmittelwert für 2018 von Stickstoffdioxid (NO₂) liegt dort bei 16 µg/m³ und für Feinstaub PM₁₀ bei 23 µg/m³. Die Grenzwerte von Stickstoffdioxid werden nicht überschritten, bei Feinstaub liegen die Grenzwerte an 4 Tagen höher als 50 µg/m³. Grenzwertüberschreitungen gab es weder für Feinstaub noch für Stickstoffdioxid.

Die nächstgelegene Station für die Messung zur Belastung mit Schwerpunkt Verkehr liegt am Flughafen Schönefeld ca. 10 km Luftlinie von Rangsdorf bzw. dem Geltungsbereich entfernt. Hier liegt der Jahresmittelwert (2018) für Feinstaub bei 24 µg/m³. An zwei Tagen wurde eine Grenzwertüberschreitung gemessen. Für Stickstoffdioxid (NO₂) liegt der Jahresmittelwert bei 18 µg/m³. Grenzüberschreitungen für diesen Wert liegen nicht vor.

Die Werte der Messstation Schönefeld lassen sich durch die ähnlich geartete verkehrliche Belastungssituation durchaus auf den Geltungsbereich übertragen. Es ist somit anzunehmen, dass es auch hier trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht zu maßgeblichen Grenzwertüberschreitungen kommt.

2.3.1.7 Schutzgut Klima

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

Die Hauptwindrichtung³⁸ ist innerhalb des Landkreises Westen und Südwesten, trockene Winde kommen aus östlichen Richtungen. Die Austauschverhältnisse werden als günstig angegeben, da austauscharme Wetterlagen relativ selten auftreten. Lokal können sich Flurwindsysteme und flache Kaltluftströmungen bei extrem windschwachen Wetterlagen ausbilden.

Das Plangebiet zählt nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes als Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität zu den klimatisch wirksamen Bereichen³⁹.

³⁷ Grenzwerte gemäß Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV).

³⁸ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Band 2 Bestand und Bewertung.

³⁹ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 14 Klima, Luft.

Der offene Landschaftsraum nördlich der Ortschaft Rangsdorf, zu dem auch der Geltungsbereich noch zählt, wird dabei als Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen dargestellt. Als Auswirkungen auf die lokale Klimasituation werden genannt:

- reduzierte Jahresmitteltemperatur bei gleichzeitiger Erhöhung der Luftfeuchte
- reduzierter horizontaler und vertikaler Luftaustausch
- Frostgefährdung für die Vegetation zu Beginn der Vegetationszeit
- häufigere Nebelbildung
- Bei Emissionen kann es zu Ausbildung von Immissionssenken kommen.

2.3.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen hervorzuhebenden Wert für das menschliche Empfinden ausmachen. Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Der Landschaftsrahmenplan⁴⁰ stellt sowohl die waldgeprägten Bereiche entlang des Zülowgrabens als auch die Ackerfläche als strukturreich (schwach reliefiert bis eben) dar. Die Erlebniswirksamkeit wird als hoch (bis sehr hoch) eingeschätzt.

Der Landschaftsplan Rangsdorf⁴¹ weist die Gehölze am Zülowgraben und die Alleen an den Straßen als landschaftsbildprägende Strukturen aus. Optische Beeinträchtigungen für den Landschaftsraum ergeben sich aus dem großflächigen Gewerbestandort Südring Center und der stark befahrenen Bundesstraße, durch die zudem auch eine akustische Beeinträchtigung erfolgt.

Die prägende Landschaftsform im Geltungsbereich ist mit der Ackerfläche eine größere Offenlandfläche, die sich Richtung Osten weiter bis an die Ortschaft Klein Kienitz erstreckt. Auch Richtung Norden außerhalb des Geltungsbereiches liegen weitere großflächige landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Für die Wahrnehmung der gesamten landschaftsräumlichen Zusammenhänge stellt der Zülowgraben eine Zäsur dar, da an seinen Ufern waldartige Bestände wachsen.

Im Sinne der oben aufgeführten Landschaftsbildbewertung ist die Ackerfläche im Plangebiet arm an Landschaftselementen und weist eine geringe Vielfalt auf. Der Zülowgraben mit seinen Schilfflächen und baumbestandenen Bereichen steht zu dieser Einförmigkeit im Kontrast und stellt ein naturnahes Element mit unterschiedlichen Strukturelementen dar. Sie tragen zur Gliederung der Landschaft bei. Zudem handelt es sich um besondere und erhaltenswerte Landschaftselemente.

Das südlich der Klein Kienitzer Straße gelegene Südring Center stellt einen deutlichen Kontrast zur sich nördlich ausbreitenden Landschaft dar. Dies ist nicht nur auf die großflächige,

⁴⁰ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 15 Landschaftsbild – Erholung.

⁴¹ Landschaftsplan Gemeinde Rangsdorf (2008): Karte 7 Landschaftsbild.

hallenartige Gebäudestruktur zu beziehen, sondern auch auf die umgebenden Freiflächen, die sich im Wesentlichen aus asphaltierten Parkplätzen zusammensetzen. Diese sind durch wenige Grünelemente wie flächige, bodendeckende Strauch- und Baumpflanzungen strukturiert.

Die Alleen stellen ebenfalls ein landschaftsbildprägendes Element dar. Hier sind insbesondere die Alteichen in der Kienitzer Straße und an der Bundesstraße zu nennen. Bei der Allee an der Klein Kienitzer Straße handelt es sich um eine Neuanpflanzung, die aufgrund ihres Alters noch keinen wesentlich prägenden Charakter ausgebildet hat.

2.3.1.9 Schutzgut biologische Vielfalt

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

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

Der nördliche und der südöstlichste Teil des Geltungsbereiches liegen im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“. Im nördlichen Teil befinden sich die nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG geschützten Biotope Schilf-Röhricht, Strauchweidengebüsch, Großseggen-Schwarzerlenwald und Eichenmischwald innerhalb des Geltungsbereiches. Dieser Niederungsbereich ist durch größere Naturnähe und durch eine gesteigerte Strukturvielfalt gekennzeichnet. Im südöstlichen Teil reicht der Geltungsbereich mit einer Intensivackerfläche in das Landschaftsschutzgebiet.

Für den Biotopverbund stellt der Zülowgraben mit seinem zusammenhängenden Band aus Erlenbruchwald ebenfalls eine regional bedeutende Struktur dar.⁴² Die Fläche des Grabens selber befindet sich im Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“.

Die Brücke unter der Bundesstraße ist mit einer Otterberme versehen, die hier den Biotopverbund für diese Art sichert. Weitere Aussagen zur Fauna und der biologischen Vielfalt werden nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

Ein Großteil der Fläche im Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen, die durch eine geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet ist. Diese spielt für die biologische Vielfalt eine untergeordnete Rolle, da die intensive Bewirtschaftung die faunistische sowie floristische Vielfalt eingrenzt.

Auch die Straßenräume spielen für die biologische Vielfalt eine Rolle. Als wertgebendes Element können hier die Alteichen genannt werden, die sich an der Kienitzer Straße und an der B 96 befinden.

⁴² LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 16 Schutzgebiete und Landschaftsplan Gemeinde Rangsdorf (2008): Anhang Biotopverbund.

2.3.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) innerhalb des Geltungsbereiches⁴³.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich mit der „Torfbusch - Glasowbachniederung“ nordöstlich in einem Abstand von ca. 2,5 km und nordöstlich in Groß Kienitz mit dem FFH-Gebiet „Brunnluch“, ebenfalls in einem Abstand von ca. 2,5 km. In 1,7 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Zülow-Niederung“ und am Westufer des Rangsdorfer Sees befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung.

Nationale Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches

Die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches liegen im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“** (Gebiets-ID 3746-602)⁴⁴. Nördlich der Klein Kienitzer Straße (Flurstück 503) überlagert der Geltungsbereich ebenfalls das LSG. Zudem erstreckt es sich direkt östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Insgesamt nimmt das LSG eine Fläche von rd. 18.000 ha ein, erstreckt sich über weite Teile der Landkreise Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald und verläuft um das Siedlungsgebiet von Rangsdorf.

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

Die vielseitig strukturierte und historische Kulturlandschaft ist geprägt durch einen typischen Wechsel von Äckern, Weiden und sonstigem Offenland mit Wäldern, Gehölzgruppen sowie stehenden und fließenden Gewässern. Das LSG bietet Lebensraum für gefährdete Säugetiere und Amphibien und ist als Brut- und Überwinterungsgebiet für teilweise gefährdete Vogelarten wichtig. Zudem hat es eine besondere Bedeutung für die naturnahe Erholung im Bereich der Ballungsräume Berlin und Potsdam.

⁴³ LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 16 Schutzgebiete.

⁴⁴ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23.01.2012.

Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (gelbe Schraffur)

(Quelle: Geodatenbasis, zu Verfügung gestellt von der UNB Teltow-Fläming)

Das LSG ist mit der Schutzgebietsverordnung vom 23. Januar 2012 festgesetzt worden.

Schutzzweck des Gebietes ist:

- die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses für Mittelbrandenburg charakteristischen Landschaftsbildes,
- die Erhaltung oder Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung in Nähe der Ballungsräume Potsdam und Berlin,
- die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine naturverträgliche, nachhaltige Landnutzung.

Folgende Handlungen sind verboten:

- Bodenbestandteile abzubauen;
- Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen,

- Quellbereiche sowie Kleingewässer, natürliche oder naturnahe Fließgewässer, Alt- oder Totarme nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;
- Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu beschädigen oder zu beseitigen;
- in Röhrichte einzudringen oder sich diesen wasserseitig dichter als 5 Meter zu nähern,
- sowie sonstige Handlungen, die geeignet sind den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen. Diese bedürfen einer Genehmigung.

Nationale Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereiches

Der Zülowgraben und Teile seiner Niederungsbereiche stehen als **Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“** (Gebiets-ID 3646-503)⁴⁵ unter Schutz.

Parallel zum Geltungsbereich bildet der Zülowgraben die nördliche Grenze zum Geltungsbereich. In diesem Abschnitt ist nur der Graben selber als Schutzgebiet ausgewiesen, so dass es keine Überschneidung zum Plangebiet gibt.

Insgesamt hat das Naturschutzgebiet eine Größe von 112,4 ha und erstreckt sich über Gemeindeflächen von Blankenfelde-Mahlow und Rangsdorf.

Beginnend in der Dahlewitzer Gemarkung ca. 2,5 km nördlich des Geltungsbereiches folgt die Schutzgebietsausweisung im Wesentlichen der schmalen Talrinne des Zülowgrabens.

Der teilweise naturnahe, teilweise aber auch begradigte Zülowgraben verläuft in einer tiefer gelegenen Niederung, die durch ein weitgehend zusammenhängendes Band mit Erlenbruchwald gekennzeichnet ist. Eingelagert sind mehrere naturnahe Stillgewässer, die zusätzlich als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG unter Schutz stehen, wie die Fischteiche, ehemalige Torfstiche, ca. 800 m südwestlich des Geltungsbereiches.

⁴⁵ Verordnung über das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ vom 25. November 2002 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 39 vom 09.12.2002).

Abbildung 13: Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ (dunkelgrüne Farbgebung

(Quelle: LfU, Osirs Synergis)

Das Naturschutzgebiet ist mit der Schutzgebietsverordnung vom 25. November 2002 festgesetzt worden.

Schutzzweck ist

1. die Erhaltung und Entwicklung
 - als Lebensraum wildlebender Pflanzengesellschaften, insbesondere charakteristischer und seltener, in ihrem Bestand bedrohter Torfstiche, Moorwälder, Erlen-Eschenwälder, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Weidengebüsche, Röhrichte und Seggenriede sowie feuchter Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen;
 - als Lebensraum wildlebender Tierarten, insbesondere des Fischotters; einer für Fließ- und Stillgewässer, strukturreiche Waldstandorte und Feuchtgebiete typischen Brutvogelfauna mit seltenen, in ihrem Bestand bedrohten oder störungsempfindlichen Arten; verschiedener, überwiegend in ihrem Bestand bedrohter Amphibien- und Reptilienarten.
2. die Erhaltung eines naturnahen Bachtals wegen seiner Seltenheit im Altkreis Zossen und seiner wichtigen Funktion als Biotopverbundsystem;
3. die Erhaltung und Entwicklung eines Teils des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Zülow-Niederung“ (§ 7 Absatz 1 Nummer 6 des Bundesnaturschutzgesetzes) mit seinen Vorkommen von
 - subatlantischem oder mitteleuropäischem Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (*Carpion betuli* – *Stellario-Carpinetum*) als natürlichem Lebensraumtyp von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes;
 - Auen-Wäldern mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) als prioritärem natürlichen Lebensraumtyp im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 5 des Bundesnaturschutzgesetzes;

- Fischotter (*Lutra lutra*) als Art von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 10 des Bundesnaturschutzgesetzes, einschließlich seiner für Fortpflanzung, Ernährung, Wanderung und Überwinterung wichtigen Lebensräume.

2.3.1.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Geltungsbereiches nicht statt. Im Kreuzungsbereich B 96 / Klein Kienitzer Straße befindet sich zwar ein 2-geschossiges Gebäude, dies wird allerdings gewerblich genutzt. Auch für den Ersatzstandort im Geltungsbereich wird gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Weitere Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsflächen liegen westlich der Bundesstraße und befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Hier liegen an der Kienitzer Straße und der Bundesstraße, z.T. hinter einer Lärmschutzwand verborgen, Einfamilienhäuser mit Ziergartenflächen. Diese Wohnnutzung befindet sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches.

Erholung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich im Bestand um eine Ackerfläche, röhricht- bzw. baumbestandene Bereiche in der Zülowgrabenniederung und Verkehrsflächen.

Das Plangebiet stellt keinen Erholungsraum dar. Der intensiv genutzten Ackerfläche kann keine besondere Erholungsfunktion zugeordnet werden. Zudem ist der Bereich aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und der damit verbundenen Verkehrs- bzw. Lärmbelastung für eine Erholung eher ungeeignet.

Fußläufige Wege entlang des Zülowgrabens gibt es weder im Geltungsbereich noch auf der nördlichen Seite außerhalb des Plangebietes.

Parallel zur Bundesstraße auf der östlichen Seite befindet sich ein planfestgestellter Wirtschaftsweg, der als Zufahrt zu den nördlich gelegenen Ackerflächen angelegt wurde. Dieser kann prinzipiell auch als Rad- bzw. Fußweg genutzt werden. Er endet allerdings nach wenigen Metern kurz hinter dem Zülowgraben am Ackerrand.

Als Fuß- und Radweg ausgewiesen ist die auf der westlichen Seite der Bundesstraße verlaufende Trasse. Auch an der Klein Kienitzer Straße als Kreisstraße befindet sich auf der nördlichen Seite ein Radweg, der in die Ortschaft Klein Kienitz führt und diese mit Rangsdorf verbindet.

Rad- und Wanderwegekonzepte

Genehmigte Wanderwege bzw. ausgewiesenen Routen des Wanderwegekonzeptes der Gemeinde Rangsdorf⁴⁶ führen nicht durch den Geltungsbereich.

Gemäß Geoportal Teltow-Fläming⁴⁷ verlaufen die überregionalen Fläming Ride-Touren 1 und 2 über die Bundesstraße 96 und queren somit den Geltungsbereich. Die Touren führen hier über den gut ausgebauten, westlich der Bundesstraße befindlichen Radweg.

Auch der ebenfalls überregionale Radweg Berlin-Leipzig wird hier entlanggeführt.

Gesundheit (Verkehr / Lärm / Emissionen)

Verkehr

Zur Einschätzung der Verkehrssituation im Gebiet wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Verkehrsknotens B 96 / Kienitzer Straße ⁴⁸ erarbeitet. Für die Bestandserhebung beruht auf einer Verkehrsstromzählung per Videoaufnahme von 2018.

Demzufolge weisen die beiden aus Richtungen Süden (Zossen) und Westen (Rangsdorf) kommenden Verkehrsströme in den Frühstunden (7:30 Uhr bis 8:30 Uhr) die stärkste Belastung mit jeweils rd. 600 Kfz auf. Zur Spätspitzenstunde von 15:45 Uhr bis 16:45 Uhr kehrt sich das Bild um und aus Richtung Norden (Berlin) kommend fahren über 600 Kfz Richtung Zossen und knapp 550 biegen Richtung Ortsmitte Rangsdorf ab.

Im weiteren Tagesverlauf nehmen die einzelnen Ströme kontinuierlich ab bzw. zu. Eine Besonderheit stellt der Linksabbiegestrom von Norden kommend in die Klein Kienitzer Straße sowie der entsprechende Gegenstrom auf. Sie erreichen ihr Maximum zwischen 14:00 Uhr und 15:00 Uhr mit knapp 280 Kfz bzw. 230 Kfz.

Lärm

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich durch Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern. Eine der Hauptquellen von Lärm ist der Verkehr.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die stark befahrene Bundesstraße 96. Zusätzlich liegt der Geltungsbereich im Einfluss der Bundesautobahn 10, dem Berliner Ring. Die Trasse des Berliner Rings nähert sich bis auf 700 m dem nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Bundesstraße quert den Geltungsbereich von Nord nach Süd.

Der Geltungsbereich ist durch den Baumbestand am Zülowgraben zur Autobahn hin abgeschirmt, optisch ist die Autobahn nicht wahrnehmbar. Gemäß der Lärmkartierung des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag LDEN) strahlt der Lärm allerdings bis in den Geltungsbereich hinein. Mit einer Überlagerung der Lärmsituation an der B 96 ist im gesamten Geltungsbereich am Tag mit Werten zwischen 55 – 60 dB(A) zu rechnen. In Straßennähe erhöht sich dieser

⁴⁶ Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. (2007): Wanderwegekonzept Gemeinde Rangsdorf, erstellt im Auftrag der Gemeinde (Stand September 2007) aus Landschaftsplan.

⁴⁷ <http://geoportal.teltow-flaeming.de>, Internetzugriff 11.01.2019.

⁴⁸ stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2019): Leistungsfähigkeitsuntersuchung B 96 / Kienitzer Straße bei Rangsdorf, Ergebnisbericht.

Wert auf 60 – 65 dB(A). In der Nacht werden Werte von 50 – 55 dB(A) angegeben und in Straßennähe können Werte von 55 – 60 dB(A) erreicht werden.

Die Klein Kienitzer Straße Richtung Osten spielt dagegen eine untergeordnete Rolle bezüglich Verkehrsmengen und Verlärmung. Die Kienitzer Straße westlich der B 96 gehört ebenfalls zu den stärker befahrenen und im Rahmen der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie kartierten Straßen und weist entsprechende Lärmpegel auf.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005⁴⁹ zusammengetragen. Hier werden für Gewerbegebiete Richtwerte von mit 65 dB(A) Tag und 55 dB(A) Nacht angegeben. Demnach gehören die bundesstraßennahen Bereiche zu den lärmbelasteten Gebieten.

Flughafen Schönefeld / BER

Die Umgebungslärmkartierung betrachtete in einem ersten Schritt den Ist-Zustand des Verkehrsflughafens Schönefeld unter Berücksichtigung der Datenbasis 2010. Nachdem das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zum 26. Januar 2012 die zukünftigen Flugverfahren (Flugrouten) für den BER festgelegt hatte und die notwendigen Berechnungsgrundlagen zum 8. November 2012 vollständig vorlagen, erfolgte in einem zweiten Schritt die Kartierung des ausgebauten Zustandes (vorhersehbare Lärmsituation 2015 - BER).⁵⁰

Die Strategischen Lärmkarten erfassen einen Bereich, der bis zu einem Lärmpegel von 55 – 60 dB(A) am Tag und 45 – 50 dB(A) in der Nacht dargestellt ist. Demnach liegt der Geltungsbereich nicht in den von den Start- und Landebahnen lärmbeeinflussten Bereichen.⁵¹

Die Zahl der Flugbewegungen und damit auch die Fluglärmbelastungen durch den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld / BER werden in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Flughafenumfeld ergeben sich aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (in seiner aktuellen Fassung vom 13.08.2004). Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt bei Grundstücken, welche nicht bereits am Stichtag 15.05.2000 bebaut oder bebaubar waren, grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Auch außerhalb der Schutzzonen sollten Aufenthaltsräume baulich so gestaltet werden, dass Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.⁵²

2.3.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude und Anlagen.

⁴⁹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

⁵⁰ <http://www.lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.299530.de>, Internetzugriff 30.01.2019.

⁵¹ Strategische Lärmkarte gemäß Richtlinie 2002/49/EG Flughafen Berlin-Brandenburg Verkehr 2015, Isophonenflächen L_{DEN} und L_{NIGHT} .

⁵² Stellungnahme 18.12.2015 Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde.

Fast die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche im Geltungsbereich ist als geschütztes archäologisches Bodendenkmal ausgewiesen. Sie ist unterteilt in verschiedenen Denkmalsbereiche:

- Bodendenkmal 130479: Siedlung Bronzezeit,
- Bodendenkmal 130484: Siedlung Bronzezeit,
- Bodendenkmal 130288: Siedlung slawisches Mittelalter, Rast- und Werkplatz Paläolithikum, Rast- und Werkplatz Mesolithikum (außerhalb des Geltungsbereiches).

2.3.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der FNP der Gemeinde Rangsdorf weist die Fläche zwar als „gewerbliche Baufläche“ aus, ohne einen Bebauungsplan wäre eine Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung bzw. die Schaffung eines Gewerbestandortes aber nicht möglich.

Während die in den Bebauungsplan integrierten Verkehrsflächen weitestgehend in ihrem Bestand erhalten bleiben und zur Verbesserung des Verkehrsflusses durch Ausbau ertüchtigt werden sollen, liegt der Focus der Veränderung auf der baulichen Entwicklung der Ackerfläche.

Ohne Bebauungsplan bzw. bei Nichtdurchführung der Planung würden demzufolge die Landwirtschaftsflächen als solche bestehen bleiben und weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Es wäre keine bzw. kaum eine Veränderung der Bestandssituation zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die geschützten Biotope entlang des Zülowgrabens sind mit Durchführung der Planung nicht zu erwarten, da sie als Maßnahmenfläche gesichert werden. Ohne Durchführung der Planung ist zu vermuten, dass ihr Bestand ebenfalls erhalten bleibt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch eine Verbesserung der verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich mit der B 96 und der Fuß- bzw. Radverbindung Richtung Klein Kienitz angedacht. Diese Verbesserung würde bei Nichtdurchführung der Planung entfallen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben.

2.3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wird im Jahr 2019 eine artenschutzfachliche Untersuchung⁵³ durchgeführt, aus der sich dann Betroffenheiten ableiten lassen.

Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 4.

Ohne Vorlage des faunistischen Gutachtens können vorerst allgemeine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere getroffen werden.

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Bei Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung geht anlagebedingt die landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Dabei kann es zum Verlust von Lebensraumstrukturen von Tierarten innerhalb der Baubereiche kommen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bearbeitung und dem vollständigen Fehlen von Ackerrandstreifen oder Feldgehölzen wird davon ausgegangen, dass es sich eher um einen faunistisch verarmten Bereich handelt.

Die floristisch wertvollen Bereiche mit den geschützten Biotopen im Nordwesten des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden als Maßnahmenfläche festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass sich vor allem hier Lebensräume für Tierarten befinden. Mit dem Erhalt der Flächen gehen auch die faunistischen Habitatflächen nicht verloren. Auswirkungen des zukünftigen Gewerbes auf diese Fläche bzw. auf die dortige Fauna sind derzeit nicht absehbar.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit von 80 % bleiben 20 % der Gebietsflächen unbebaut und unversiegelt erhalten und können gärtnerisch mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden. Zudem wird über eine geeignete Festsetzung eine Mindestbegrünung des Baugebietes und von Stellplatzanlagen gesichert.

⁵³ Scharon, Jens (2019): Angebot für die Erstellung eines faunistischen Gutachtens, Artengruppen: Avifauna, Reptilien, Amphibien, Potenzialeinschätzung europarechtlich streng geschützte (FFH-)Arten, für das Bebauungsplangebiet B-Plan GM 20-2 (nördlich Südring Center) in Rangsdorf.

Bei einer Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume entstehen.

Auch die festgesetzte Mindestbegrünung des Gewerbegebietes und der Stellplatzanlagen sowie die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und die für Bepflanzungen vorgesehene öffentliche, östlich gelegene Grünfläche können neue Habitatstrukturen ermöglichen.

Insbesondere für Insekten entstehen z. B. durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume und somit auch Nahrungsgrundlagen für die Avifauna.

Im Gegensatz zu einer eher ausgeräumten Agrarlandschaft erfolgt in Teilbereichen eine Strukturhöhung, die in Kombination mit der Dachbegrünung möglicherweise eine Aufwertung als Lebensraum für die Fauna bedeuten kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind derzeit keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

2.3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Biotope

Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust von Biotopstrukturen kommen. Großflächig sind insbesondere die intensiv bewirtschafteten Äcker und einige randliche Biotopflächen wie ruderale Hochstauden und artenarmer Zierrasen betroffen. Dabei handelt es sich um einen weniger wertvollen, wenig naturnahen Biotop- bzw. Nutzungstyp.

Bei allen weiteren Biotopstrukturen besteht die Möglichkeit den Bestand zu erhalten. Es ist vorgesehen mit Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere die wertvollen, geschützten Biotope entlang des Zülowgrabens zu erhalten und als Maßnahmenfläche zu schützen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch die Festsetzung zur Mindestbegrünung und zur Stellplatzbegrünung sowie zur Dachbegrünung minimiert werden. 20 % der Grundstücksflächen bleiben unbebaut und unversiegelt und können gärtnerisch beplant werden. Somit kann ein gewisser Durchgrünungsgrad erreicht werden.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen weiterhin minimiert werden.

Positiv wirkt sich ebenfalls der an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene 10,00 m breite Streifen zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher aus. Ebenfalls im östlichen Randbereich liegt die öffentliche Grünfläche. Auch hier ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Charakter und die Artenzusammensetzung der Biotopstrukturen mit der Realisierung der Planung zwar verändern werden, wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Bäume

Bei den im Gebiet vorkommenden Bäumen handelt es sich überwiegend um Waldflächen, die zu den geschützten Biotopen zählen und erhalten bleiben. Zwei als Einzelbäume eingemessene Erlen stehen innerhalb der Schilffläche. Sie sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Auf dem derzeit gewerblich genutzten Grundstück im Kreuzungsbereich B 96 / Klein Kienitzer Straße befinden sich zwei Fichten mit einem Stammumfang von 1,39 bzw. 0,97 cm. Damit sind sie nach Baumschutzverordnung Rangsdorf vom 05.07.2013 geschützt.

Dieses Grundstück wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um hier eine verbesserte Abbiegesituation zu realisieren und Erweiterungsflächen für Nebenanlagen, z.B. Regenrückhaltebecken für die Straßenentwässerung zu sichern. Die beiden Bäume liegen im Grenzbereich zur Gewerbefläche. Ein Erhalt der beiden Bäume erscheint damit sogar möglich, was aber zum derzeitigen Stand der Planung noch nicht abschließend festgelegt werden kann.

Bei Beseitigung von geschütztem Baumbestand ist entsprechend der Rangsdorfer Baumschutzsatzung zu verfahren.

Alleen

Entlang der Kienitzer Straße, der Bundesstraße und der Klein Kienitzer Straße befinden sich geschützte Alleen. Ihr Schutz regelt sich nach § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG). Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Verbessert werden soll der Verkehrsfluss an den Kreuzungen Klein Kienitzer Straße / B 96 und Klein Kienitzer Straße / Am Theresenhof bzw. Planstraße des geplanten Gewerbegebietes. Dazu werden die Kreuzungssituationen aus- bzw. umgebaut. Nach dem derzeitigen Stand der Verkehrsplanung⁵⁴ wird hierfür auch in den Alleenbestand eingegriffen (vgl. Kapitel 2.6 Alleen-schutz).

Von den Verboten des § 17 Absatz 1 BbgNatSchAG kann nach Absatz 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden können. Bei einer Bestandsminderung ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 17 Absatz 3 BbgNatSchAG besagt, dass im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ausreichendem Umfang Alleeneupflanzungen festgesetzt werden sollten, um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern.

Aufgrund des Abstandes der Baumreihen zu den Grundstücksgrenzen ist eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) der Bäume durch eine Neubebauung unwahrscheinlich, muss aber im Einzelfall geprüft werden.

⁵⁴ stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2019): Leistungsfähigkeitsuntersuchung B 96 / Kienitzer Straße bei Rangsdorf, Ergebnisbericht.

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

Abschließend regelt die behördliche Baugenehmigung das Vorgehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

2.3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der geplanten Neubebauung auf der ausgewiesenen Gewerbefläche werden intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dieser Bereich ist derzeit zwar weder bebaut noch versiegelt, unterliegt aber einer anthropogenen Nutzung.

Er liegt in unmittelbarer Nähe zu bereits gewerblich intensiv genutzten Flächen wie dem Südring Center.

Der Geltungsbereich ist durch die B 96 und die Klein Kienitzer Straße erschlossen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Mit der Festsetzung einer Bebaubarkeit inklusive Nebenanlagen von 80 % kann das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden baubedingt Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung geht Boden verloren, der bisher wesentliche Bodenfunktionen übernommen hat. Diese Flächen werden dauerhaft (vollversiegelt) oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen, insbesondere im Hinblick auf den Wasserkreislauf durch Versickerung und das Biotopentwicklungspotenzial als Pflanzenstandort.

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen. Die im Landschaftsrahmenplan als besondere Bodenarten hervorgehobenen Böden der Niederungsrinne Zülowgraben sind von einer Überbauung nicht betroffen und bleiben erhalten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der maximal möglichen Überbaubarkeit von 80 %. Darin enthalten sind alle Flächen für die Erschließung sowie die Haupt- und Nebenanlagen der geplanten Gewerbeflächen. 20 % der Fläche bleiben unversiegelt und können gärtnerisch angelegt werden bzw. übernehmen weiterhin wichtige Bodenfunktionen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können die Eingriffe vermindert und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Positiv ist weiterhin zu beurteilen, dass es lediglich für die kurze Erschließung zum Gewerbegebiet und für die Rechtsabbiegerspur noch zu einer weiteren Versiegelung durch Verkehrsanlagen kommt. Ansonsten kann auf den Bestand der vorhandenen, umgebenden Straßen zurückgegriffen werden.

Im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten, da die Flächen weder überbaut noch anderweitig überplant und in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Insbesondere die Sandböden besitzen aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und mit dem entsprechenden Stand der Technik zu versehen, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszuschließen sind.

Altlasten

Derzeit liegt kein konkreter Altlastenverdacht vor. Bei Hinweisen auf eine mögliche Altlast ist eine genaue Erkundung und ggf. Sanierung durchzuführen.

Kampfmittel

Für Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung vorzulegen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Südlich der Klein Kienitzer Straße liegen zwei größer dimensionierte Regenrückhalte- bzw. Löschwasserbecken. Sie werden in ihrem Bestand gesichert und bleiben erhalten. Es sind keine Auswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Parallel zur nordwestlichen Grenze verläuft direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches der Zülowgraben, ein naturnahes beschattetes Gewässer. Zu beachten sind hier u.a. die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltgesetzes, das im Außenbereich einen Gewässerrandstreifen von 5,00 m vorschreibt. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Da der Bebauungsplan zum Zülowgraben eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer durchschnittlichen Breite von rd. 70,00 m festsetzt, sind weder Auswirkungen auf das Gewässer selber noch auf den Randstreifen zu befürchten.

Östlich liegt ein weiteres unter Schutz stehendes Kleingewässer. Dieses befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches in ca. 200 m Entfernung.

Insgesamt sind weder bau- / abriss-, anlage- noch betriebsbedingte Auswirkungen auf die genannten Gewässer zu erwarten, da sie in ihrer jetzigen Ausprägung vollständig erhalten bleiben. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen vermutet. Die Gewässer können weiterhin ihre Funktion für den Wasser- und Naturhaushalt im Gebiet erfüllen.

Grundwasser

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich hier um einen Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser und gut sickertfähigem Boden handelt, zu verhindern.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung deutlich zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung bleiben 20 % des Grundstücks künftig unversiegelt. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage weiterhin zur Verfügung.

Auch die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich eignen sich grundsätzlich für eine Versickerung. Voraussetzung dafür ist, dass die Versickerung schadstofffrei erfolgt, damit negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Bei einem Grundwasserflurabstand von durchschnittlich 2 m ist die Gefährdung gegenüber eindringenden Schadstoffen für die meisten Bereiche im Geltungsbereich hoch.

Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im Stadium des Vorentwurfes noch nicht fest. Durch die extensive Dachbegrünung besteht die Möglichkeit, zusätzliche Rückhalteflächen zu schaffen und dadurch den Anteil der ebenerdigen Entwässerungsanlagen möglicherweise zu reduzieren.

Mit dem Zülowgraben verläuft nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend ein Niederrungsbereich mit grundwasserabhängigen Biotopen wie Schilf-Röhricht und Erlen-Bruchwald. Da über die Niederschlagsentsorgungssatzung das Grundwasser weiterhin auf den Grundstücken versickert wird, geht für die Versickerung zur Verfügung stehendes Niederschlagswasser nicht bzw. nur in geringem Maße verloren. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Verschlechterung für die Niederung kommt.

Die Kleinspeicher südlich der Klein Kienitzer Straße werden nicht für die Versickerungsleistung des neuen Gewerbegebietes herangezogen. Ihre Kapazität bleibt vollständig für das Südring Center erhalten.

Durch eine möglichst naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie den vollständigen Erhalt aller (außerhalb des Geltungsbereiches) liegenden Gewässer kann sichergestellt werden, dass es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommt.

2.3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben.

Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung durch das zulässige Gewerbe keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit einer erhöhten Luftschadstoff-Emission infolge der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen, die allerdings als vernachlässigbar eingeschätzt wird, da sich insbesondere die Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße auswirkt.

2.3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet als sonstiges Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität dar (Acker). Der offene Landschaftsraum zählt zu den Kaltluftstaugebieten mit eingeschränkten Austauschverhältnissen zur Ortslage.

Mit der geplanten Bebauung und Neuversiegelung geht die Ackerfläche und somit auch die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen z. B. auf die Ortslage Rangsdorf werden nicht erwartet, da die Austauschverhältnisse im Landschaftsplan als eingeschränkt dargestellt wurden. Zudem sind auch im Umfeld weitere Kaltluftentstehungsgebiete (Äcker) vorhanden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich anlagebedingt der Versiegelungsgrad erhöhen. Die befestigten Flächen werden sich stärker aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes können mittels grünordnerischer und baulicher Festsetzungen minimiert werden. Positiv hervorzuheben sind dabei die Mindestbegrünung der Baugrundstücke und die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt, sowie die Anordnung der Baufelder, durch die eine Frischluftschneise in Ost-West-Richtung von ca. 36 m Breite verbleibt.

Auch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wirkt sich positiv aus. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf den begrünten Dächern werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet zusätzlich mindern.

Bau- / abriss- sowie betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine bau-, abriss- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

2.3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild maßgeblich stören und das Erleben beeinträchtigen.

Wichtig ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortscharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter des Landschaftsbildes erhalten bleibt.

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Bau- bzw. abrissbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Erst mit Beginn der Bauphase beginnen sukzessive die nachhaltigen Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild vollständig verändern und eine neue räumliche Situation entstehen.

Der Geltungsbereich ist aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weitgehend ohne bauliche Vorbelastung. Es handelt sich um Offenland, das sich in die Landschaft mit östlich anschließender Feldflur einfügt. Diese derzeit für das Landschaftsbild charakteristische Ackerfläche wird überplant.

Mit der Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen werden Flächen bebaut, die im Allgemeinen für das Orts- und Landschaftsbild weniger bedeutsam sind als die gehölzgeprägten, naturnahen Landschaftsstrukturen entlang des Zülowgrabens. Diese werden durch die Neubauabsichten weder beeinträchtigt noch zerstört. Zu einem Verlust der naturnahen landschaftsbildprägenden Strukturen wird es mit Umsetzung des Bebauungsplans somit nicht kommen.

Auch bei den Alleen handelt es sich um wichtige Elemente des Landschaftsbildes. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses ist es notwendig in den Bestand einzugreifen, trotzdem bleibt die optische Wirkung der Allee weitestgehend erhalten.

Das Gehölzband entlang des Grabens kann mit einer baulichen Kulisse davor von der Klein Kienitzer Straße aus dann allerdings nur noch eingeschränkt wahrgenommen werden.

Die zusammenhängende Ebene der gesamten Feldflur zwischen B 96 und Klein Kienitz wird an ihrem westlichen Rand verkleinert. Grundsätzlich bleibt aber die Weiträumigkeit dieses

Landschaftsraumes erhalten, da der Geltungsbereich einen flächenmäßig eher kleinen Teil der gesamten Offenlandfläche (bis Klein Kienitz reichend) ausmacht.

Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes zu den bereits in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstrukturen wie dem südlich angrenzenden Südring Center und dem westlich der Bundesstraße liegenden Kleingewerbe und der Wohnbebauung gezählt werden.

Die städtebauliche Kante wird damit im Sinne einer Arrondierung weiter Richtung Norden und Osten verschoben. Die Baukörperstellung ist auf zwei größere Baugrenzen im Norden und Süden des Geländes und einen kleinteiligen Bereich im Westen begrenzt. Vorgesehen ist, als Höchstmaß zwei bzw. drei Vollgeschossen zu ermöglichen, wobei drei Vollgeschosse lediglich im Südosten zulässig sind. Damit entspricht das Gewerbegebiet in seiner Dimensionierung und Nutzung der Umgebung und die Veränderung des Ortsbildes erfolgt nicht dergestalt, dass es zu einer maßgeblichen optischen Störung kommen würde.

Eine optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung gemindert werden.

Weitere Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindest- und Stellplatzbegrünung sowie die Straßenbaumpflanzung an der Erschließungsstraße haben ebenfalls das Ziel das Plangebiet zu durchgrünen, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Östlich grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ an. Eine wesentliche Zielstellung der Schutzgebietsverordnung ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung des charakteristischen Landschaftsbildes. Dies wurde insbesondere bei der Ausgestaltung des Übergangs zwischen Gewerbegebiet und LSG berücksichtigt und ein 10,00 m breiter Streifen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Dies wird bereits im Landschaftsplan Rangsdorf formuliert, der eine randliche Eingrünung des Gebietes fordert. Durch die Fläche zum Anpflanzen wird das Gewerbegebiet zum Landschaftsschutzgebiet hin optisch abgegrenzt.

Des Weiteren befindet sich eine Fläche an der Planstraße des Geltungsbereiches vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Hier wird neben einer Erweiterungsfläche für öffentlichen Verkehr eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll, so dass auch hier die Eingrünung des Gewerbegebietes gesichert ist und das Landschaftsbild gegenüber dem derzeitigen Intensivacker aufgewertet wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut von erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

2.3.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind neben Verkehrsflächen vor allem Ackerflächen betroffen. Mit der Realisierung der Bebauung werden diese Flächen der Landwirtschaft nicht mehr zu Verfügung stehen. Die Ackerflächen werden zu den allgemein weit verbreiteten und zudem anthropogen intensiv genutzten Biotopen von geringer Wertigkeit gezählt.

Bei den großflächigen Ackerbeständen kann zum derzeitigen Stand der Bearbeitung auch ohne Vorliegen der faunistischen Kartierung davon ausgegangen werden, dass es sich hier weniger um einen Lebensraum für die Fauna handelt. Zudem ist es möglich in der nahen Umgebung Ersatzhabitate zu finden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bleibt der Vegetationsbestand erhalten und kann als Maßnahmenfläche geschützt werden. Dabei handelt es sich um die Eichen- und Erlenwaldbestände sowie Schilfröhricht. Alle Biotope stehen unter Schutz und können zudem als Lebensraum der Fauna angesehen werden.

Der Graben und seine begleitende Vegetation stellen ein wesentliches Element im Biotopverbund dar. Diese wichtige Funktion kann er auch mit Realisierung der Planungsabsichten im Geltungsbereich fortsetzen.

Mit der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und der neu zu gestaltenden Grünfläche entstehen neue Lebensraumstrukturen, die ebenfalls zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen können.

Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und sich auf das Schutzgut biologische Vielfalt positiv auswirken.

Positive Effekte auf das Schutzgut biologische Vielfalt gehen auch von der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung aus. Es entstehen z. B. dauerhaft neue Lebensräume für das Insektenvorkommen, die dann auch die Nahrungsgrundlagen für die Avifauna stärken.

Mit Vorlage des faunistischen Gutachtens werden die Aussagen fortgeschrieben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte gewerbliche Nutzung wird zu keinen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen führen.

2.3.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Es sind keine bau-, abrissbedingten, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete zu erwarten. Aufgrund der großen Entfernung (1,7 bzw. 2,5 km) zu den FFH-Gebieten „Zülow-Niederung“ sowie „Torfbusch - Glasowbachniederung“ und „Brunnluch“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten.

Nationale Schutzgebiete / Naturschutzgebiet

Außerhalb des Geltungsbereiches bildet der Zülowgraben die nordwestliche Grenze zum Vorhabengebiet. Hier befindet sich das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“. Geschützt ist ein ca. 5,00 m breiter Streifen bzw. lediglich der Graben ohne angrenzende Vegetationsstrukturen. Das Schutzgebiet befindet sich nicht nur außerhalb des Geltungsbereichs, sondern verläuft auch außerhalb der Gemarkungsgrenze im Gemeindegebiet Blankenfelde-Mahlow.

Zwischen dem Naturschutzgebiet und der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche liegt der vegetationsbestandene Niederungsbereich, in der sich die geschützten Biotope (Schilf, Erlenbruch- und Eichenwald) befinden. Diese Biotope bleiben erhalten und werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Damit bleibt ein Vegetationsbestand mit einer Breite von durchschnittlich 70,00 m erhalten. Dieser Abstand zum Zülowgraben bietet ausreichend Schutz, so dass nicht damit gerechnet wird, dass es zu wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet und seine Schutzziele kommt.

Bau-, abriss-, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ werden somit ausgeschlossen.

Nationale Schutzgebiete / Landschaftsschutzgebiet

Angrenzend zum Bebauungsplangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“. Im Norden und Osten überschneidet sich der Geltungsbereich mit der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

Das Landschaftsschutzgebiet hat gemäß Gebietsverordnung eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die naturnahe Erholung.

Dies wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Norden liegen Flächen des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst in diesem Abschnitt die geschützten Biotope. Diese werden wie bereits beschrieben als Maßnahmenfläche bzw. naturnahe Parkfläche festgesetzt, so dass es hier zu keiner Beeinträchtigung von Schutzgebietsflächen kommt.

Östlich ist die Grenze des Geltungsbereiches die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet. Hier wird zur Abgrenzung der gewerblichen Nutzung eine 10,00 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Im Südosten liegt ebenfalls eine Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet. Teile davon werden als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung (Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher) festgesetzt. Den Schutzgebietszielen entsprechend besteht der spezielle Wert des LSG in seinem charakteristischen Landschaftsbild und in seinem Wert für die Erholung. Durch die Festsetzung der oben genannten Flächen mit Pflanzbindung wird das Gewerbegebiet am östlichen Rand eingegrünt. Eine Anbindung an die freie Landschaft wird durch die Gestaltung eines angemessenen Übergangs ermöglicht und negative Auswirkungen auf das LSG werden vermieden bzw. gemindert.

Im Kreuzungsbereich Klein Kienitzer Straße, Planstraße und Am Theresenhof ist vorgesehen die verkehrlichen Abläufe zu verbessern und bei Bedarf einen Kreisverkehr zu entwickeln. Dies ist auch vor dem Hintergrund notwendig, dass es auch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches zu Gewerbeneuansiedelungen kommt wird.

Dafür wird eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die in die Randbereiche des Landschaftsschutzgebietes eingreift. Aufgrund der geringfügigen Betroffenheit wird davon ausgegangen, dass die geplante Verkehrsfläche nicht dem Schutzzweck nach § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung widerspricht, zudem es sich an dieser Stelle um Intensivacker handelt (vgl. auch Kapitel 5, Belange des Landschaftsschutzgebietes „Notte Niederung“).

2.3.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau- / abrissbedingte Auswirkungen

Die möglicherweise baubedingt auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der Abstände zur westlich angrenzenden Wohnbebauung können negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings ist mit der Bundesstraße 96 bereits eine erhebliche Lärmquelle im Gebiet vorhanden. Die Wohnbebauung ist zum Teil, in der Berliner Chaussee südlich der Kienitzer Straße, durch eine Lärmschutzwand geschützt. Diese wird auch den Baustellenlärm abpuffern.

Die beiden Gebäude auf den Wohngrundstücken in der Berliner Chaussee nördlich der Kienitzer Straße sind jedoch nicht durch Lärmschutzwände geschützt. Die Studie zur Optimierung des Verkehrsflusses und baulicher Lärmschutzmaßnahmen kam 2014 zu dem Schluss, dass der Aufwand zur Errichtung einer Lärmschutzwand hier in keinem Verhältnis zum Nutzen steht, hier sollten andere Möglichkeiten wie Lärmschutzfenster in Betracht gezogen werden.

Baubedingte Lärmentwicklung ist jedoch nur zeitlich begrenzt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Wohnen

Wohnnutzung findet auf der Fläche im Bestand nicht statt und soll auch zukünftig, ausgenommen in ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, nicht im Geltungsbereich entstehen. Bei der Umsetzung des B-Planes wird es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommen.

Potenzielle Beeinträchtigungen des Wohnbestandes westlich der Bundesstraße werden unter betriebsbedingten Auswirkungen beschrieben.

Gewerbe

Im Geltungsbereich befindet sich ein einzelnes gewerblich genutztes Grundstück. In diesem Bereich sollten allerdings die Ausweisung der Verkehrsfläche bzw. der Neubau der Rechtsabbiegerspur stattfinden. Dafür wird das Kleingewerbe umgesiedelt und weiter nördlich im Geltungsbereich eine passende Fläche ausgewiesen. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Eigentümer bereits abgestimmt.

Der planfestgestellte Wirtschaftsweg zur Anbindung der nördlich des Zülowgrabens gelegenen Landwirtschaftsflächen wird ebenfalls in die Planung integriert und in seinem Bestand gesichert. Lediglich die kreuzungsnahen Zufahrt (B96) kann mit der Etablierung der Rechtsabbiegerspur nicht erhalten werden und muss weiter Richtung Osten verlegt werden. Der Wirtschaftsweg kann dann gleichzeitig zur Erschließung des Kleingewerbes dienen. Dazu muss eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen erfolgen.

Erholung

Der Geltungsbereich steht im Bestand nicht für eine Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion verbunden ist.

Als erholungswirksame Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches können die Rad- und Fußwege angesehen werden. Die bestehende Radwegeverbindung parallel zur Bundesstraße auf der westlichen Seite bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Zusätzlich soll eine verbesserte Abwicklung für den Fuß- und Radverkehr entlang der Klein Kienitzer Straße vorbereitet werden. Dazu wurden zwei Varianten der Wegführung entwickelt, die eine südliche Führung entlang der Klein Kienitzer Straße vorsehen. Die Varianten unterscheiden sich in der jeweiligen Entfernung zum Straßenraum.

Betriebsbedingte Auswirkungen / Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Lärm

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Als Lärmquelle ist hauptsächlich der Verkehr auszumachen. Durch die Neuausweisung von Gewerbe wird es zu einer Steigerung der Verkehrsmenge und somit zu einer Zunahme von Lärmbelastung kommen. Allerdings wird hier nicht mit einer signifikanten Erhöhung gerechnet, so dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In Abhängigkeit von der Art des neuangesiedelten Gewerbes kann es im Produktionsablauf ebenfalls zu einer Steigerung der Lärmbelastung kommen. Auswirkungen des zukünftigen Gewerbegebietes werden weitestgehend ausgeschlossen, da sich lärmempfindliche Nutzungen wie z. B. Schule, Kita oder Krankenhaus nicht in unmittelbarer Nähe befinden.

Die Wohnbebauung westlich der Bundesstraße an der Berliner Chaussee liegt in ca. 50 m Entfernung zum Vorhabengebiet. Im Bestand ist die Wohnbebauung eher durch die vielbefahrene Bundesstraße und die ebenfalls stark befahrene Kienitzer Straße beeinträchtigt. Die Gebäude südlich der Kienitzer Straße sind bereits durch eine Lärmschutzwand geschützt. Die

Lärmschutzwand würde auch Beeinträchtigungen, die durch das neu entstehende Gewerbe im Geltungsbereich aufkommen, hinlänglich abschirmen.

Nur die zwei Wohngebäude an der Berliner Chaussee nördlich der Kienitzer Straße haben keinen aktiven Lärmschutz. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in diesen Gebäuden geht im Wesentlichen von der Verkehrsbelastung aus.

Der Bebauungsplan weist eine Fläche im Kreuzungsbereich Bundesstraße B96 / Klein Kienitzer Straße als zusätzliche Verkehrsfläche aus. Hier soll eine Rechtsabbiegerspur für einen verbesserten Verkehrsfluss sorgen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit dem verbesserten Verkehrsfluss auch positive Auswirkungen im Sinne einer Reduzierung der Lärmbelastung einhergehen.

Auswirkungen auf die Wohnnutzung werden dementsprechend nicht in dem Maße erwartet, dass es hier zu erheblichen Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus kommen kann. Die durch den Bebauungsplan angestrebten Veränderungen werden für das Schutzgut Mensch als vernachlässigbar eingestuft.

Verkehr

Zu den Verkehrsströmen, die mit Umsetzung des GM 20-2 zu erwarten sind, muss noch der Neuverkehrs aus dem östlich benachbarten Plangebiet des GM 20-1 berücksichtigt werden. Dazu liegen Daten aus der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg (Süd) von 2017 vor. Diese Daten insgesamt stellen die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnung des Verkehrsknotens B 96 / Kienitzer Straße dar.⁵⁵

Die derzeitigen mittleren Wartezeiten in der westlichen Zufahrt liegen in den Frühspitzen- und Vormittagsstunden bei 50 bis 52 s. Allerdings sind die Rückstaulängen mit 90 m sehr lang. Zur Nachmittagsspitzenstunde verschlechtert sich die Situation im Geradeaus- und Linksabbiegeverkehr der östlichen Zufahrt auf 55 s. Während der Spätspitzenstunde ist eine vergleichbare Verschlechterung der Linksabbiegespur der südlichen Zufahrt zu verzeichnen. Es werden insgesamt Qualitätsstufen erreicht, die gerade noch akzeptabel erscheinen.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsströme aus den Bebauungspläne GM 20-1 und GM 20-2 sind Leistungsfähigkeitsprobleme zu erwarten. Demnach wäre dann in der Frühspitzenstunde mit einer Wartezeit von 3 Minuten und einer Rückstaulänge von 200 m in der Linksabbiegespur der nördlichen Zufahrt zu rechnen. Während der Spätspitzenstunde ist die östliche Zufahrt nicht leistungsfähig (90 s Wartezeit).

Nach Berechnung und Prüfung einer veränderten Signalsteuerung wird der Ausbau der westlichen Zufahrt auf drei Fahrstufen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens empfohlen.

⁵⁵ stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2019): Leistungsfähigkeitsuntersuchung B 96 / Kienitzer Straße bei Rangsdorf, Ergebnisbericht.

Der Ausbau der östlichen Zufahrt auf drei Fahrstreifen sollte ebenfalls vorgenommen werden, um hier eine Trennung von Linksabbiege- und Geradeausstreifen zu ermöglichen und die Aufstellungszeit zu verkürzen.

2.3.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Fast die gesamte landwirtschaftliche Fläche sowie östlich angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind als geschützte Bodendenkmale ausgewiesen.

Mit der Eintragung als Bodendenkmal sind alle Erdeingriffe innerhalb dieses Bereiches und seiner Umgebung genehmigungspflichtig und müssen von einem Archäologen begleitet werden.

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten.

2.3.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen

Schutzgut	Wechselwirkung
Pflanzen	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Abhängig vom Grad der Versiegelung und der Vorbelastung bzw. der klimatischen Wirkung der Umgebung
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

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

2.3.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt. Es sind jedoch Richtwerte nach TA Lärm (tags 65 db(A), nachts 50 db(A)) zu beachten.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

2.3.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Aufnahme von Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird zum jetzigen Verfahrensstand des Bebauungsplanes noch geprüft.

2.3.2.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

2.3.2.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des derzeit in Bearbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens ergänzt.

2.3.2.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Umnutzung innerhalb des Plangebiets werden zusätzliche verkehrsbedingte Stoff-, Licht- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

In Brandenburg wurde zur Prüfung, Messung sowie Beurteilung von Lichtimmissionen bei der Zulassung und Überwachung von Anlagen die Lichtleitlinie⁵⁶ erlassen. Die Hinweise finden insbesondere Anwendung bei der Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf den Menschen durch Licht emittierende Anlagen. Bei der Herstellung der Beleuchtung der Außenanla-

⁵⁶ Linie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16.04.2014.

gen und Verkehrsflächen im Plangebiet ist daher zu beachten, dass möglichst Anlagen errichtet werden, die nur die erforderlichen Flächen beleuchten und keine Emissionen darüber hinaus verursachen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

2.3.2.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet. Hier gilt die Satzung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV) als dem zuständigen Entsorgungsunternehmen.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die Einhaltung der abfallrechtlichen Normen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.3.2.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

2.3.2.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GM 20, der nach dem Aufstellungsbeschluss in einzelne Teilbereiche untergliedert wurde. Während sich der Bebauungsplan GM 20-2 nördlich der Klein Kienitzer Straße befindet, liegen die weiteren Entwicklungsbereiche (GM 20-1, später GM 20-3) südlich der Straße und östlich des Südring Centers. Dort soll ebenfalls Gewerbe entwickelt werden.

Der Bebauungsplan GM 20-1 „Theresenhof / Spitzberg (Süd)“ ist bereits festgesetzt. Eine entsprechende Umsetzung wird in Kürze erwartet. Auch hier ist mit einer weiteren Zunahme von Verkehr zu rechnen.

Diesbezüglich ist die angestrebte verkehrliche Verbesserung der Rechtsabbiegerspur im vorliegenden Bebauungsplan GM 20-2 von weiterer Bedeutung, da die Klein Kienitzer Straße und die B 96 auch für den Verkehr aus den Bereichen der B-Pläne GM 20-1 und später GM 20-3 die Zufahrt zur Autobahn bzw. Richtung Berlin darstellt.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Verbesserung ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Summationseffekte mit den Auswirkungen der Planungsziele des benachbarten Plangebietes.

2.3.2.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien insbesondere für die Wetterextreme „Hitzeperioden“ und „Starkregenereignisse“ entwickelt werden.

Zu den möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (Dachbegrünung, „blaugrüne“ Dächer (eine Kombination aus Wasserspeicherung und Begrünung)),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Pflanzung hitzestressresistenter Bäume / Sträucher
- Erhöhung des Rückstrahlvermögens durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Räume (Frischluftschneisen)
- südexponierte Ausrichtung von Gebäuden (solardachtauglich)
- Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Niederschlagswasser versickern (gemäß Satzung Rangsdorf)

Die Maßnahmen sollen die Widerstandsfähigkeit der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress, die im Plangebiet ausgeschöpft werden können, gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden

Die Festsetzung einer Dachbegrünung erhöht zudem die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Die geplante Festsetzung zur Stellplatzbegrünung wirkt dieser Belastungssituation entgegen.

Weitere Festsetzungen wie die Mindestbegrünung der Baugebiete sind ebenfalls geeignet, durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten die mikroklimatische Belastung zu mindern und sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets auszuwirken.

Auch die Festsetzung zur Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann sich durch verstärkte Versickerung positiv auswirken.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

2.3.2.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebots-Bebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich Gewerbegebiet fest. In den Festsetzungen zur Art der Nutzung wird vorgeschrieben, was planungsrechtlich im Sinne des § 8 BauNVO genehmigungsfähig ist. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Es sind ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.

Dementsprechend kann angenommen werden, dass voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt werden. Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Nutzung werden voraussichtlich keine wesentlich gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen, die erhebliche Auswirkungen hervorrufen.

Sämtliche technischen Vorschriften sind einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzu prüfen.

2.4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 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.
- Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, 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.
- Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Die faunistische Kartierung für den Geltungsbereich erfolgt im Jahr 2019. Hieraus ergeben sich möglicherweise artenschutzrechtlich relevante Tatbestände. Diese werden nach Vorliegen des Gutachtens bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens eingearbeitet.

2.5 BELANGE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES „NOTTE – NIEDERUNG“

Für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf wurden die Flurstücke 14 und 15 der Flur 2 von Groß Machnow, die im Geltungsbereich des B-Planes liegen, bereits zu einem früheren Zeitpunkt aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ ausgegliedert.

Bereits im Jahr 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM 20-1 „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg / Fiege“, der später in „Gewerbegebiet Theresenhof / Spitzberg (Süd)“ umbenannt wurde, gefasst. Dabei wurde die Frage der verkehrlichen Erschließung des Gebietes intensiv geprüft. Unter anderem wurde die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung der Straße Am Theresenhof in die Klein Kienitzer Straße erörtert. Zur Sicherung evtl. notwendiger Erweiterungsflächen im Kreuzungsbereich wurde bereits im Zuge der damaligen Überlegungen auf der Grundlage der schematischen Planung eines Kreisverkehrs die Fläche des heutigen Flurstückes 503 der Flur 1 von Klein Kienitz von der Gemeinde angekauft.

Dieses Flurstück liegt vollständig im LSG. Daher hatte die Gemeinde mit Schreiben vom 13.03.2014 beim damaligen Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - MUGV- eine Voranfrage zur Ausgliederung aus dem LSG bzw. Befreiung von Verboten der LSG-Verordnung gestellt (Vorgangsnummer 4-4612/299).

Im Rahmen der Abwägung der Hinweise und Bedenken im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung zur Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes GM 20-1 wurde die Trassierung der Gewerbegebietserschließung damals jedoch geändert. Verkehrstechnische Untersuchungen ergaben, dass für den Einmündungsbereich der Klein Kienitzer Straße mit der Straße Am Theresenhof damit kein Bedarf zum Ausbau eines Kreisverkehrs besteht.

Erst bei der Entwicklung der weiteren Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GM 20, wozu der Bereich des B-Planes GM 20-2 gehört, sollte die Erforderlichkeit einer entsprechenden Ertüchtigung der bestehenden Anlagen nochmals geprüft werden. Daher wurde das Ausgliederungs- bzw. Befreiungsverfahren für das Flurstück 503 nicht weiterverfolgt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan GM 20-2 und einer gewerblichen Entwicklung der Flächen nördlich der Klein Kienitzer Straße ist auch die Ertüchtigung des genannten Knotenpunktes KP II, der Einmündung der Straße Am Theresenhof in die Klein Kienitzer Straße, wieder in den Fokus gerückt.

Mit Prüfung der verkehrlichen Abläufe ist es zur Sicherung des Verkehrsflusses nunmehr ggf. erforderlich einen Kreisverkehr zu etablieren, der die Fläche des Flurstückes 503 beansprucht. Nach eingehender Prüfung bestand keine Alternative, um die Erschließung der Gewerbeflächen sowie die Sicherung des Verkehrsflusses in anderer Form sicher zu stellen.

Mit der Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, Nr. 5) haben sich die gesetzlichen Vorgaben dahingehend geändert, dass „die Absätze 1 bis 3 (Erklärung zum Schutzgebiet, Schutzgegenstand und Schutzzweck) nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans gelten, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat.“ (§ 4 Abs. 4 der RVO). Ein Ausgliederungsverfahren ist somit nicht mehr erforderlich, sondern nur ein Zustimmungsverfahren. Daher ist ein Antrag auf Zustimmung beim zuständigen Ministerium zu stellen.

Sofern eine Zustimmung durch das MLUL nicht erforderlich ist, muss die Untere Naturschutzbehörde prüfen, ob die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG für das Vorhaben vorliegen und dann ggf. eine Befreiung erteilen. Die Befreiung wird normalerweise erst im Baugenehmigungsverfahren erteilt. Da Straßen jedoch i.d.R. keiner Baugenehmigungsverfahren bedürfen, ist bei Vorliegen prüffähiger Unterlagen ein separater Befreiungsantrag an die Untere Naturschutzbehörde zu stellen, wobei eine Befreiung erst mit Inkrafttreten des Bauungsplanes gültig wird.

Üblicherweise wird eine Befreiung von Verboten der LSG-Verordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt. Da für Straßenbau keine Baugenehmigung notwendig ist, wird in diesem Fall ein separater Befreiungsantrag bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Sofern eine Zustimmung durch das MLUL nicht erforderlich ist, ist durch die Untere Naturschutzbehörde zu prüfen, ob die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG vorliegen und dann ggf. eine Befreiung zu erteilen. Eine Aussage dazu ist erst bei Vorliegen prüffähiger Unterlagen, z.B. im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

2.6 ALLEENSCHUTZ

Bei der Allee an der Klein Kienitzer Straße handelt es sich um eine gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) unter Schutz stehende Allee. Es handelt sich hier um eine Neupflanzung.

Zum Pflanzzeitpunkt gab es bereits Überlegungen, den jetzigen Geltungsbereich planerisch zu entwickeln, so dass eine Strecke von ca. 70 m, etwa je zur Hälfte auf den Flurstücken 503 und 15 für eine spätere Zufahrt gegenüber der Einmündung der Straße „Am Theresenhof“ freigelassen wurde. Konkrete Planungen lagen damals noch nicht vor.

Für die Etablierung eines Kreisverkehrs inklusive Einmündung Planstraße zum zukünftigen Gewerbegebiet wären jedoch trotzdem Alleebäume von der Verkehrsplanung betroffen.

Auch für die notwendige Rechtsabbiegespur Klein Kienitzer Straße / B 96 müsste in den geschützten Alleebestand eingegriffen werden. Mit dem Stand der gegenwärtigen Planung⁵⁷ wären insgesamt 51 Bäume betroffen.

Im Abschnitt zwischen der B 96 und der Straße „Am Theresenhof“ handelt es sich bei den betroffenen 46 Bäumen um Linden mit einem Stammumfang zwischen 0,18 und 0,32 cm. Gemäß Vitalitätskontrolle des Sachgebiets Baumschutz⁵⁸ erscheinen die Bäume gut entwickelt und vital. Nur auf vereinzelt Standorten zeigen die Jungbäume eine verringerte Vitalität bzw. sind abgängig.

Von einer Umpflanzung wird gemäß Sachgebiet Baumschutz abgeraten. Stattdessen wird eine Nachpflanzung mit Hochstamm-bäumen mit einem Stammumfang von 18 / 20 im Verhältnis 1:1 empfohlen.

⁵⁷ ICP (2019): Vorplanung Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / KP B 96, Bearbeitungsstand 02.09.2019

⁵⁸ Gemeindeverwaltung Rangsdorf, Bauamt, SG Baumschutz / Grünflächen / Wald Herr Sonnenschein, Hausmitteilung 07.08.2019.

Östlich der Straße „Am Theresenhof“ bzw. der Planstraße sind weitere fünf Bäume betroffen. Hier handelt es sich um zwei Eichen und drei Platanen. Der Stammumfang liegt bei 0,74, 0,56, 0,38, 0,42 und 0,22 cm auch die Vitalität wird als gut eingeschätzt. Dementsprechend wird auch hier eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 mit Hochstämmen 18 / 20 STU vorgeschlagen.⁵⁹

Für einen verbesserten Verkehrsfluss Richtung Zentrum / Ortschaft Rangsdorf soll auch der Knotenpunkt B 96 / Kienitzer Straße umgebaut werden. Hierfür wird ebenfalls in den Alleenbestand entlang der Kienitzer Straße eingegriffen. Es handelt sich um Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang zwischen rd. 0,90 und 1,80 m. Eine Alteiche direkt im derzeitigen Kreuzungsbereich weist einen Stammumfang von 3,00 m auf.

Mit derzeitigem Planungsstand sind bis zur Hochwaldstraße (über den Geltungsbereich hinaus) 26 Bäume betroffen.

Allee dürfen gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 BNatSchG) nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von diesen Verboten kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.

Um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ausreichendem Umfang Alleeneupflanzungen vorzusehen (§ 17 Abs. 3 BbgNatSchAG).

2.7 VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN SOWIE EINGRIFFSBEURTEILUNG UND AUSGLEICHSENTSCHEIDUNG GEM. § 18 BNATSchG I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

⁵⁹ Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg Teil II Arbeitshilfen (04/2018), Anforderung an die Kompensation von Baumverlusten, Tabelle 28.

2.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt sämtlicher geschützter Biotope im nördlichen Geltungsbereich. Die Ausweisung als Maßnahmenfläche dient hier der Sicherung und dem bestmöglichen Schutz der nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Strauchweidenfläche, Schilf-Röhrichtfläche, Erlen-Bruchwald, Eichenmischwald).

Das angrenzende bzw. sich mit dem Geltungsbereich überlagernde Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ wird mit seinen geschützten Landschaftsbestandteilen und seinem Wert für Erholung und Landschaftsbild erhalten. Die geplanten Festsetzungen sind mit den Schutzzwecken des LSG zu vereinbaren.

Durch den Grünstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches werden negative optische Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zusätzlich minimiert und ein angemessener Übergang zwischen Gewerbeflächen und LSG berücksichtigt.

Für das im LSG liegende Flurstück 503 östlich der Planstraße 1 wird vor der Inanspruchnahme ein Zustimmungsverfahren durchgeführt. Hier wird ein Teil der Fläche als öffentliche Grünfläche - Ortsrandbegrünung festgesetzt. Vorgesehen sind eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen auf bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zur Deckung des notwendigen Bedarfs an zusätzlichen Gewerbeflächen erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern.

Die Fläche des Plangebietes liegt äußerst verkehrsgünstig an der Bundesstraße 96 und der Bundesautobahn 10. Die Abfahrt Rangsdorf liegt lediglich 1 km vom Geltungsbereich entfernt. Das Ortszentrum von Rangsdorf mit dem Bahnhof ist ebenfalls gut zu erreichen (2,00 km bzw. 10 Minuten mit dem Bus). Durch die verkehrsgünstige Lage kann eine schnelle verkehrliche Abwicklung gewährleistet werden, so dass ungünstige Verkehrsströme z. B. durch die Wohnlagen von Rangsdorf vermieden werden.

Hier wirkt sich ebenfalls positiv aus, dass der Bebauungsplan eine verbesserte verkehrliche Abwicklung des gesamten Verkehrs in diesem Bereich zum Ziel hat.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche des Gewerbegebietes auf 80 % begrenzt, wodurch 20 % des Bodens unversiegelt bleiben und begrünt werden können. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren ist vorgesehen, die Versiegelung von Stellplatzanlagen und Wegen zu beschränken, indem sie nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen.

Eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung kann die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs minimieren und gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen fördern. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden Pflanzverpflichtungen (Mindestbegrünung, Stellplatzbegrünung) aufgenommen.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebietes mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in das Landschaftsbild integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so gemindert werden.

Durch die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden, aber auch durch die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau werden eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser minimiert.

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

2.7.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Bearbeitungsgebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist aktuell nach § 35 zu beurteilen. Eine Bebauung ist damit nach vorliegendem Planungsrecht nicht möglich. Um Bau-recht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Damit sind sämtliche Eingriffe kompensationspflichtig.

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden insbesondere für die Schutzgüter Boden/Flä- che erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt. Welche Beeinträchtigungen sich für das Schutzgut Tiere ergeben, kann erst mit Abschluss der Kartierungen festgestellt werde. Diese Auswirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs soll orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009)⁶⁰ erfolgen.

Boden / Fläche

Das für eine Neubebauung vorgesehene Gebiet ist kaum durch Bestandsversiegelung beein- trächtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch eine maximale Bebaubarkeit von 80 % definiert. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet von 31.370 m². Inklusiv der Neben- anlagen kann in einem Umfang von bis zu 25.100 m² neu versiegelt werden.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes wird eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Zusätzlich mit der Neugestaltung der Rechtsabbiegerspur an der Bundesstraße / Klein Kienit- zer Straße ist mit einer weiteren Versiegelung von rd. 4.000 m² zu rechnen.

Das Schutzgut Boden ist durch die Überplanung und eine damit einhergehende Versiegelung betroffen. Die überschlägige Eingriffsermittlung ergibt eine naturschutzrechtlich auszuglei- chende Neuversiegelung von rd. 29.100 m².

Gemäß HVE ist ein Ausgleich von Versiegelung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1 herzustellen. Stehen im Naturraum keine Entsiegelungspotenziale zur Verfügung, kann eine Kompensation auch durch eine Aufwertung von Bodenfunktionen stattfinden, z. B. indem intensiv genutzte Böden in eine extensive Nutzung überführt oder ganz aus der Nutzung ge- nommen werden (Faktor 2:1).

Zudem kann für die Versiegelung von Boden/Fläche mit einer allgemeinen Funktionsausprä- gung eine Gehölzpflanzung im Verhältnis 2 : 1 angerechnet werden, wenn die Gehölzpflan- zung neu auf einer ökologisch geringwertigen Fläche (z. B. Acker) angelegt wird und den Min- destanforderungen entspricht.

⁶⁰ Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Biotope

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind intensiv genutzte Ackerflächen betroffen. Insgesamt gehen 36.500 m² durch die Überplanung verloren. Da auf diesen Flächen jährlich eine Ernte durchgeführt wird, die mit einem Umbruch der Flächen einhergeht, wird für diese Bereiche kein Vegetationsverlust in der Bilanzierung berücksichtigt.

Es bleiben 20 % unversiegelt und werden gärtnerisch angelegt. Hier kann es aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt zu einer Aufwertung kommen.

Eine Überbauung und Versiegelung findet auf 80 % der Ackerfläche statt. Dies wird über das Schutzgut Boden / Fläche multifunktional ausgeglichen.

2.7.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffsermittlung ergibt eine naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung im Umfang von rd. 29.100 m².

Gemäß HVE ist ein Ausgleich von Versiegelung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 herzustellen. Bei einer Versiegelung von Boden mit einer allgemeinen Funktionsausprägung kann gemäß HVE auch eine Gehölzpflanzung im Verhältnis 2 : 1 angerechnet werden.

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes wird eine Fläche zum Anpflanzen von naturnahen Gehölzen in einer Gesamtgröße von 1.420 m² festgesetzt. Sie entspricht den Mindestanforderungen der HVE (Breite von mindestens 5 m sowie Mindestfläche von 100 m²), so dass eine Anrechenbarkeit für eine Versiegelung gegeben ist.

Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche – Ortsrandbegrünung festgesetzt, die ebenfalls den Mindestanforderungen entspricht und als Kompensation angerechnet werden kann. Hier handelt es sich um rd. 770 m².

Daraus ergeben sich Gehölzpflanzungen im Umfang von 2.190 m², die im Verhältnis 2 : 1 angerechnet rd. 1.100 m² Versiegelung kompensieren.

Damit verbleibt ein Defizit von 28.000 m² für Neuversiegelung. Weitere Möglichkeiten für eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich.

Externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Es besteht die Möglichkeit Kompensationsflächen des interkommunalen Flächenpools, betrieben von der BADC Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH, zu nutzen. Eine Anfrage läuft bereits.

Mit Vorlage der externen Ausgleichsmaßnahmen wird dieses Kapitel fortgeschrieben.

2.7.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der FNP stellt für den Geltungsbereich neben Verkehrs- und Grünflächen Gewerbefläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, d.h. die Planungsmöglichkeiten müssen sich in diesen Rahmen einfügen. Die Flächenaufteilungen innerhalb des Plangebietes sind daher durch diese übergeordneten Festlegungen weitgehend vorgegeben.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist, Flächen für eine gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden diesbezüglich getroffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten könnten sich aus der internen Gestaltung des Gewerbegebietes durch geänderte Festsetzung ergeben: Festlegungen der zulässigen Nutzung nach BauNVO, der GRZ, der Baugebietsgrenzen und der maximal zulässigen Höhe.

Dies würde jedoch keine effektive Nutzung der ausgewiesenen Gewerbefläche ermöglichen und ggf. weitere Flächeninanspruchnahmen erforderlich machen, weshalb die vorgesehene Planung als die sinnvollste Möglichkeit gesehen wird.

Auch die Erschließung des Gebietes könnte über eine andere Trassenführung realisiert werden. Da eine direkte Einbindung in die B96 jedoch nicht zulässig ist und auch ein Abstand zur Kreuzung der Klein Kienitzer Straße mit der B 96 aufgrund der erforderlichen Aufstelllängen in der Abbiegerspur erforderlich ist, wird keine sinnvolle Alternative zur vorgesehenen Trassierung gesehen.

Verschiebungen oder flächenmäßige Erweiterungen des Gewerbegebietes würden der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen und könnten nur auf Kosten des Landschaftsschutzgebietes und der geschützten Biotope realisiert werden. Ein Eingriff in die geschützten Biotope und das Landschaftsschutzgebiet bedingt neben einem erhöhten Kompensationsbedarf auch die Beantragung eines Zustimmungsverfahrens zum Eingriff in das LSG.

2.7.5 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des aufzustellenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Gewerbegebietsnutzung nach § 8 BauNVO Ansiedlungen mit Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen denkbar.

Tankstellen, von denen ein höheres Gefahrenpotenzial ausgeht, werden als Nutzungsart ausgeschlossen (s. Kapitel 2.3.2.23).

Auch im weiteren Umfeld des Plangebiets sind keine Betriebe oder Ansiedlungsmöglichkeiten bekannt, die der „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) oder der Sprengstoffverordnung unterliegen könnten.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben durch den Bauherrn im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.7.6 Zusätzliche Angaben

Im weiteren Verfahren werden zusätzliche Angaben u.a. zu technischen Verfahren, zu Lücken und fehlenden Kenntnissen bei der Erhebung der Umweltbelange und zur Durchführung einer Umweltüberwachung ergänzt. Entsprechend der rechtlichen Anforderungen erfolgt zum späteren Entwurf des Bebauungsplans zudem eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

2.8 RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

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

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf (rechtskräftig ab 15.05.2012) 1. Änderung vom 21.11.2016

Gemeinde Rangsdorf (2008): Landschaftsplan (Büro Stefan Wallmann); 1.Fortschreibung als räumlicher Teilplan (2016) Dubrow GmbH Naturschutzmanagement

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I.S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Grenzwerte gemäß Neununddreißigster Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL_www_CORE&client=core,
Internetzugriff 10.01.2019

http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=HW_PDF_www_WO&client=html,
Internetzugriff 10.01.2019

<http://geoportal.teltow-flaeming.de>, Internetzugriff 11.01.2019

<http://www.lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.299530.de>, Internetzugriff 30.01.2019

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>,
Internetzugriff 12.03.2019

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

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

Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming LRP (2010): Büro für Umwelt- und Land-
schaftsplanung

Linie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Be-
urteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16.04.2014

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brande-
nburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

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

Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 05.07.2013

Satzung der Gemeinde Rangsdorf für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Nieder-
schlagsentsorgungssatzung) vom 17.12.2012

Scharon, Jens (2019): Angebot für die Erstellung eines faunistischen Gutachtens, Artengrup-
pen: Avifauna, Reptilien, Amphibien, Potenzialeinschätzung europarechtlich streng geschützte
(FFH-)-Arten, für das Bebauungsplangebiet B-Plan GM 20-2 (nördlich Südring Center) in
Rangsdorf

Scholz, Eberhard (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

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

Stellungnahme 18.12.2015 Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde

Studie zur Optimierung von Verkehrsflüssen und baulichem Schallschutz, PST GmbH und Dr.
Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.04.2016

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

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23.01.2012

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

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

3 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

3.1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel des Bebauungsplans ist die bauleitplanerische Vorbereitung und geordnete Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der Gemeinde Rangsdorf als regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkt. Damit geht die Schaffung von Arbeitsplätzen einher.

Außerdem wird zur Verbesserung der allgemeinen verkehrlichen Situation die Strukturierung und Neuordnung der verkehrlichen Erschließung von Verbindungsstraßen mit überörtlicher und überregionaler Bedeutung angestrebt. Der gleichzeitige Ausbau und die Qualifizierung des Radweges entlang der Klein Kienitzer Straße sowie des Kreuzungsbereiches der B 96 dient ebenfalls einer Verbesserung der Bestandssituation.

Die Festsetzungen des Parkplatzes im Bereich des Südring Centers und des Wirtschaftsweges entlang der B 96 zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sichern den Bestand.

Des Weiteren beinhaltet die Planung ein hochwertiges Grünraumkonzept. Die Qualifizierung der südlich gelegenen Wasser- und Grünflächen ist neben dem Erhalt wertvoller Flächen im nördlichen Plangebiet ebenfalls Planinhalt. Darüber hinaus wird durch begrünte Dächer eine wirksame Maßnahme zum Regenrückhalt geschaffen. Auf diese Weise entsteht eine hohe gestalterische Aufenthaltsqualität bei einem gleichzeitigen Erhalt wertvoller Grünverbindungen.

Der bauliche Bestand des gewerblichen Betriebes wird aufgrund der Neugestaltung der Verkehrsflächen umgesiedelt, bleibt aber durch eine Verlagerung innerhalb des Geltungsbereiches in seiner Funktion erhalten.

3.2 ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan mitsamt seinen städtebaulichen Zielen kann aus dem FNP entwickelt werden, da das Plangebiet dort bereits als gewerbliche Baufläche bzw. Verkehrsfläche dargestellt ist. Grünflächen sowie Schutzgebiete gem. § 30 BNatSchG werden dabei entsprechend berücksichtigt.

3.3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, um den Bestand sowie die geplante gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes kann der Bedarf an erforderlichen Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde gedeckt werden.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben planungsrechtlich gesichert.

Das Gewerbegebiet knüpft an die südlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen an. Durch die Lage an der B 96 und in unmittelbarer Nähe zur A 10 ist es optimal an übergeordnete Verkehrsachsen angebunden.

3.3.1.1 Zulässige Nutzungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen bestimmt. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig, um die Ansiedlung gewerblicher Betriebe und den Charakter des Gewerbegebietes zu steuern und zu stärken.

TF 1 Im Gewerbegebiet GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

3.3.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, um zu gewährleisten, dass das Gewerbegebiet in erster Linie dem Gewerbe vorbehalten ist. Zudem zielt sie darauf ab, Konflikten zwischen Gewerbe und sensiblen Nutzungen vorzubeugen.

TF 2 Im Gewerbegebiet GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

3.3.1.3 Unzulässige Nutzungen

Ziel des Gewerbegebietes ist es, ein separates Betriebsgelände nur für Zugangsberechtigte zu schaffen. Gewerbebetriebe, deren Angebote auf betriebsfremde Personen ausgerichtet sind, widersprechen dem Charakter eines zugangsbeschränkten Betriebsgeländes. Zudem soll die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung nicht durch andere Betriebe gestört werden sowie schädliche Emissionen, wie sie beispielsweise von einer Tankstelle ausgehen, vermieden werden. Eine gut erreichbare Tankstelle in zumutbarer Entfernung (ca. 650 m) gibt es im

südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind E-Tankstellen. Aufgrund von Belangen des Klima- und Umweltschutzes sowie im Zuge des Mobilitätskonzepts sind E-Ladesäulen auf dem Gelände zulässig.

TF 3 Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind E-Tankstellen bzw. E-Ladesäulen.

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 (2) Nr. 3 und § 1 (5) BauNVO)

Auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht zulässig. Die Nutzung des Plangebietes soll einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein und nicht durch andere Nutzungen gestört werden. Damit ist auch keine Errichtung von Flüchtlingsunterkünften möglich. Da in Rangsdorf bereits 2 Flüchtlingsunterkünfte betrieben werden, ist dies auch nicht erforderlich. Außerdem ist die Lage im Einwirkungsbereich der B 96 und A10 für solche Anlagen nicht geeignet.

TF 4 Im Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 (3) Nr. 2 und 3 und § 1 (6) BauNVO)

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3.2.1 Grund- und Geschossfläche

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen die Grundfläche (GR) sowie die Geschossfläche (GF) im Gewerbegebiet festgesetzt. Die drei im Geltungsbereich vorgesehenen Baufelder weisen dabei unterschiedliche Werte auf. Das nördlich gelegene Baufeld besitzt eine zulässige Grundfläche von 3.800 m² und eine Geschossfläche von 6.200 m². Für das südlich gelegene geteilte Baufeld ist eine GR von 6.600 m² und eine GF von 16.900 m² zulässig.

Für das westlich gelegene dritte Baufeld ist eine GR von 125 m² und eine GF von 250 m² zulässig. Dieses Baufeld dient als neuer Standort für das Bestandsgebäude, das aufgrund der sich verändernden Straßenführung umgesiedelt wird.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine Gesamt-GR von 10.525 m² und eine Gesamt-GF von 23.350 m². Daraus ergeben sich eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 0,72.

Die Höchstmaße der baulichen Ausnutzung der Grundstücke liegen damit deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen, die die Baunutzungsverordnung in § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO vorgibt.

Die jeweilige Festsetzung der GR und GF in Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und gleichzeitig die Schaffung einer städtebaulichen Figur, die es ermöglicht, geschütztere Zonen zu erhalten.

Mit der zulässigen Grundfläche von insgesamt 10.525 m² und einer rechnerischen GRZ von 0,33 wird die zulässige Obergrenze der Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten. Dementsprechend würde die sogenannte „GRZ II“ von 0,5 bei einer „Regelüberschreitung“ von 50 % auch verhältnismäßig gering ausfallen. Um einen ausreichenden Rahmen für die bauliche Entwicklung zu gewährleisten soll abweichend von der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der festgesetzten GRZ gemäß 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erhöht werden, so dass rechnerisch eine "GRZ II" von 0,8 zulässig ist.

TF 5 Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

3.3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Gewerbegebiet GE ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse des nördlichen und des westlichen Baufeldes beträgt 2 Vollgeschosse. Das südliche Baufeld ist in zwei Abschnitte eingeteilt, im südöstlichen Teilbereich sind maximal 3 Vollgeschosse und im anderen Teilbereich maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglicht es, eine Annäherung an die umgebende Bebauung zu schaffen. Zudem wird eine städtebauliche Eingangssituation durch die 3 zulässigen Vollgeschosse im östlichen Bereich erreicht.

3.3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form einer erweiterten Baukörperausweisung definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am städtebaulichen Konzept.

Die Baufelder sind so angeordnet, dass zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen seitliche Grenzabstände eingehalten und notwendige Abstandsflächen gemäß § 2 Brandenburgische Bauordnung von 0,2 H (min. 3 m) sichergestellt werden. Dadurch kann der wertvollen Landschaft und den geschützten Biotopen Rechnung getragen und ein fließender Übergang in den Naturraum geschaffen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung umzusetzen (GR, GF, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß).

3.3.4 Verkehrsflächen

3.3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

B 96 und Klein Kienitzer Straße

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der beiden bestehenden Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit gesichert. Zur Vorbereitung eines Ausbaus des Knotenpunktes B96/ Klein Kienitzer Straße für eine „Rechts-Abbiege-Spur“ in Richtung A10 wird darüber hinaus das Flurstück 97 Flur 2 Groß Machnow als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die planfestgestellte Fläche der Bundesstraße 96 behält somit ihre ursprüngliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Planstraße

Die Planstraße wird festgesetzt, um die Erschließung des Gewerbegebietes von der Klein Kienitzer Straße (K7237) herzustellen. Zudem wurde die Errichtung eines Wendehammers für Lastzüge planerisch vorbereitet.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

TF 14 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.3.4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Parkplatz

Die Fläche Parkplatz ist dem südlich angrenzenden gewerblichen Betrieb für Einzelhandel (Südring Center) zuzuordnen und wird in seinem Bestand gesichert.

Wirtschaftsweg

Um den bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg westlich des Gewerbegebietes zu sichern, wird die Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Wirtschaftsweg ist planfestgestellt, um die landwirtschaftliche Nutzung und die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen mit entsprechenden Fahrzeugen zu sichern.

3.3.5 Grünfestsetzungen

In der Planzeichnung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerische Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen getroffen.

3.3.5.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches sind im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage und Ortsrandbegrünung festgesetzt, um das Gewerbegebiet in die landschaftlich geprägte Umgebung einzubinden und um das Landschaftsschutzgebiet zu sichern.

3.3.5.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind im südlichen Geltungsbereich festgesetzt, um deren Bestand zu sichern.

3.3.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 6 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen (Pflanzliste I) und Sträuchern (Pflanzliste II) zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 100 m² ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro einem m² ein Strauch zu setzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Rangsdorf einzugrünen. Die Festsetzung trägt zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Damit kann eine angemessene Einbindung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft bzw. zum direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erreicht und eine Sichtbeeinträchtigung aus Richtung Klein Kienitz vermieden werden.

Die Anpflanzungen dienen ebenfalls der Kompensation von Bodenversiegelung.

3.3.5.4 Bindungen für Bepflanzungen

TF 7 In den Baugebieten ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können ebenfalls angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb des Baugebietes werden positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, sodass eine Durchgrünung des Baugebietes entsteht.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm festgesetzt.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume und aus anderen Festsetzungen resultierende Baumpflanzungen angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte zu fördern.

Zur weiteren Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet sind anzulegende Pkw-Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Es gilt wieder ein Mindeststammumfang sowie die Pflanzliste.

TF 8 Ebenerdige Pkw-Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen wirken sich positiv auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün, gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können und hat somit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima.

Zu beachten ist bei der Einbindung der Bäume in eine ansonsten überwiegend versiegelte Fläche, dass gemäß den Regelungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) pro Baum 16 m³ durchwurzelbarer Raum zur Verfügung stehen sollte.

TF 9 Auf der Planstraße sind beidseitig standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste I als Allee zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Regelabstand von maximal 12 m zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Einmündungen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Straßenbaumpflanzungen wurden festgesetzt, um den Straßenraum im Gebiet zu strukturieren und eine konsequente Durchgrünung der Verkehrsfläche sicherzustellen. Auch diese Baumpflanzung sichert Qualitäten für den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild,

insbesondere auch im Hinblick darauf, dass direkt an die Planstraße das Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Eine durchgängige Bepflanzung in regelmäßiger Taktung stellt einen wesentlichen gestalterischen Zusammenhalt dar.

Bei der Baumstellung ist zu beachten, dass gemäß den Regelungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) pro Baum 16 m³ durchwurzelbarer Raum zur Verfügung stehen sollte.

TF 10 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind ab einer Dachfläche von 10 m² extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur klimatischen Entlastung für das Vorhaben wird für das Plangebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung. Zusätzlich bieten die begrüneten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Substratschicht von 10 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden.

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

TF 11 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt und Schutz von nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Dazu sind die Biotope in ihrem gegenwärtigen Charakter zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Die nachrichtliche Übernahme dieser Flächen dient dem größtmöglichen Schutz der vorhandenen Vegetationsstrukturen im nordwestlichen Geltungsbereich. Die Biotope bleiben in ihrem Bestand und ihrer Ausprägung erhalten und werden geschützt. Damit verbunden sind zudem positive Auswirkungen auf die Fauna. Auch der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Zülowgraben, dessen Fläche hier im Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ liegt, wird so vor möglichen negativen Auswirkungen bestmöglich abgeschirmt. Die Gewässerrandstreifen bleiben ebenfalls erhalten und werden nicht beeinträchtigt. Dies ist insbesondere auch für die Biotopverbundfunktion des Gewässers von Bedeutung.

TF 12 Der in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung gekennzeichnete Bereich ist mit Bäumen (Pflanzliste I) und Sträuchern (Pflanzliste II) zu bepflanzen. Die Fläche ist vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro einem qm ein Strauch zu setzen ist. Integriert ist je angefangener 100 m² Fläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auch mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben des Landschaftsplans der Gemeinde Rangsdorf erfüllt. Sie trägt ebenfalls zur angemessenen Einbindung des Vorhabens in die Landschaft bei und kann als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgüter Boden angerechnet werden. Bei Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen kann ebenfalls ein positiver Beitrag für den Biotop- und Artenschutz gesichert werden.

Die Anpflanzungen dienen ebenfalls der Kompensation von Bodenversiegelung.

3.3.6 Sonstige Festsetzungen

3.3.6.1 Befestigung der Wege

TF 13 In den Baugebieten ist eine Befestigung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

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

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Mit dieser Festsetzung kann erreicht werden, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung zumindest anteilig versickert und dem Grundwasser bzw. den Naturhaushalt wieder zugeführt werden kann.

3.3.6.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zu Flächen für Löschwasserteiche getroffen.

Entlang der südlichen Grenzen des Geltungsbereiches liegen innerhalb der privaten Grünflächen Flächen für Löschwasserteiche. Die Wasserflächen werden in ihrem Bestand gesichert, um zum einen den Regenwasserabfluss zu sichern und Speicherkapazitäten für auftretende Niederschläge zu schaffen und zum anderen im Ernstfall der Versorgung mit Löschwasser nachzukommen.

3.3.7 Nachrichtliche Übernahme

3.3.7.1 Bodendenkmal

Auf den Flurstücken 14 und 15 der Flur 2 Gemarkung Groß Machnow (Klein Kienitzer Straße) befindet sich ein „ortsfestes Bodendenkmal“ sowie weitere Bodendenkmäler einer (spät-) slawischen Siedlung, die als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt sind. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.3.7.2 Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstücke 14, 15, 127, 128 der Flur 2 von Groß Machnow und Flurstück 503 der Flur 1 von Klein Kienitz liegen zum Teil im Landschaftsschutzgebiet der Notte-Niederung. Dieses ist gem. § 26 Abs. 2 BNatSchG zu schützen, weshalb Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (§ 26 Abs. 1 BNatSchG).

3.3.7.3 Geschützte Biotope

Auf den Flurstücken 14, 15, 127 und 128 der Flur 2 von Groß Machnow befindet sich ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Diese Vorschrift verbietet Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

3.3.7.4 Allee

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der B 96 und der Klein Kienitzer Straße sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Alleen gem. § 29 BbgNatSchG bestanden. Alleen dürfen gemäß § 29 Abs. 2 BbgNatSchG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

3.3.8 Hinweise

3.3.8.1 Baumschutzsatzung

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

Die zu erhaltenden Bäume sind zeichnerisch gekennzeichnet.

3.3.8.2 Pflanzliste

Die festzusetzende Pflanzliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Gehölze gepflanzt werden. Die Beschränkung der Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

Pflanzliste I / Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Pflanzliste II / Straucharten

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

3.3.9 Sonstige Darstellungen

3.3.9.1 *Hauptversorgungsleitung Gas, unterirdisch*

Im Bereich der Planstraße führt eine Gas-Hauptversorgungsleitung. Von Osten kommend verschwenkt die Leitung im Bereich der Planstraße in Richtung Norden.

3.4 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 4: Flächenbilanz

	m ²		%
Gesamtfläche Geltungsbereich	87.960		100,0
Gewerbegebiet	31.370		35,7
Verkehrsfläche	29.320		33,3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg	3.900		4,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	7.380		8,4
Öffentliche Grünfläche - Naturnahe Parkanlage	9.240		10,5
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandbegrünung	770		0,9
Private Grünfläche	5.980		6,8
<i>davon Löschwasserteich</i>	<i>3.050</i>		<i>3,5</i>

4 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ wird die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes gewährleistet.

5.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet schließt an eine Wohnbebauung, ein Naturschutzgebiet, eine landwirtschaftliche Fläche und eine Gewerbebebauung an und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rangsdorf. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Mit der Realisierung der Planung geht eine Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen einher. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt. Es ist vorgesehen, den notwendigen Ausgleich soweit wie möglich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ansonsten zumindest in der Region vorzunehmen.

Insgesamt sind durch die Planung jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

5.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Durch die Neuausweisung von Gewerbe ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch die geplante Entwicklung der Verkehrsflächen und die Erweiterung des Knotenpunktes B 96 / Klein Kienitzer Straße soll der Verkehrsfluss positiv beeinflusst werden, so dass keine Verschlechterung in der Abwicklung des Verkehrs erfolgt. Da die Anbindung des Gewerbegebietes über die Klein Kienitzer Straße erfolgt, ist davon auszugehen, dass die äußere Erschließung ausreichend gewährleistet ist. Die innere Erschließung wird durch die Erstellung einer Planstraße gesichert, die mit einer Breite von 16 m und der Errichtung eines Wendekreises mit einem Durchmesser von 25 m eine ausreichende Dimensionierung zur Aufnahme der entstehenden Verkehre aufweist.

5.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 VERFAHREN

6.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 06.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen (Beschluss-Nummer BV/2018/873). Die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 14.09.2018 (16. Jahrgang / Nr. 30) ortsüblich bekanntgemacht.

6.2 PLANUNGSANZEIGE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 01.09.2019 (17. Jahrgang / Nr. 33) wurde die Einladung zur Einwohnerversammlung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über den Vorentwurf des Bebauungsplanes GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ veröffentlicht. Die Einwohnerversammlung ist für den 19.09.2019 um 19 Uhr im Rathaus in der Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf, Raum 0.05 (Erdgeschoss) anberaumt.

Im selben Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf wurde gleichzeitig die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 16.09.2019 – 18.10.2019 bei der Gemeinde Rangsdorf – Bauverwaltung, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf, raum 2.02 (2. Etage) während der Dienstzeiten.

Die Planunterlagen sind außerdem während der Auslegungsfrist im Internet unter www.rangsdorf.de < Verwaltung < Planen und Bauen < Bürgerbeteiligungsverfahren < frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über das Bebauungsplanverfahren GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B96“ einzusehen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 FRÜHZ. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I [Nr. 28]), ab dem 1. Juni 2013 ersetzt durch das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3, ber. (GVBl. I [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I [Nr. 5])

8 PLANZEICHNUNG (TEIL A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planzeichenerklärung



GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

GR

GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO)

GF

GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

III

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS FLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



- PARKPLATZ



- WIRTSCHAFTSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

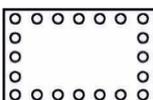
**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,
DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-
FLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



LÖSCHWASSERTEICH

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄ-
CHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

SONSTIGE PLANZEICHEN



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAU-
UNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

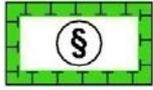


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

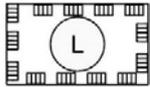
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

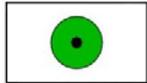
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



GESEZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP (§ 30 BNatSchG)

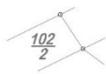


LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



GESCHÜTZTE ALLEE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBZEICHUNGEN



GEMARKUNGSGRENZE



VORHANDENE GEBÄUDE

85.2

HÖHENPUNKT



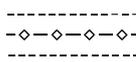
GEHÖLZE



BÖSCHUNG

5.0

BEMASSUNG



HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
GAS, UNTERIRDISCH

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Gewerbegebiet GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
2. Im Gewerbegebiet GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
3. Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind E-Tankstellen bzw. E-Ladesäulen.
4. Im Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

5. Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Grünfestsetzungen

6. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen (Pflanzliste I) und Sträuchern (Pflanzliste II) zu bepflanzen. Dabei sind ist angefangene 100 m² ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro einem m² ein Strauch zu setzen ist.
7. In den Baugebieten ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können ebenfalls angerechnet werden.

8. Ebenerdige Pkw-Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden.

9. Auf der Planstraße sind beidseitig standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste I als Allee zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Regelabstand von maximal 12 m zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Einmündungen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm aufweisen.

10. Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind ab einer Dachfläche von 10 m² extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

11. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt und Schutz von nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Dazu sind die Biotope in ihrem gegenwärtigen Charakter zu erhalten.

12. Der in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung gekennzeichnete Bereich ist mit Bäumen (Pflanzliste I) und Sträuchern (Pflanzliste II) zu bepflanzen. Die Fläche ist vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro einem qm ein Strauch zu setzen ist. Integriert ist je angefangener 100 m² Fläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

13. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Verkehrsflächen

14. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

HINWEISE

Baumschutzsatzung

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

Die zu erhaltenden Bäume sind zeichnerisch gekennzeichnet.

Pflanzliste

Die festzusetzende Pflanzliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Gehölze gepflanzt werden. Die Beschränkung der Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

Pflanzliste I / Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Pflanzliste II / Straucharten

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss

Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

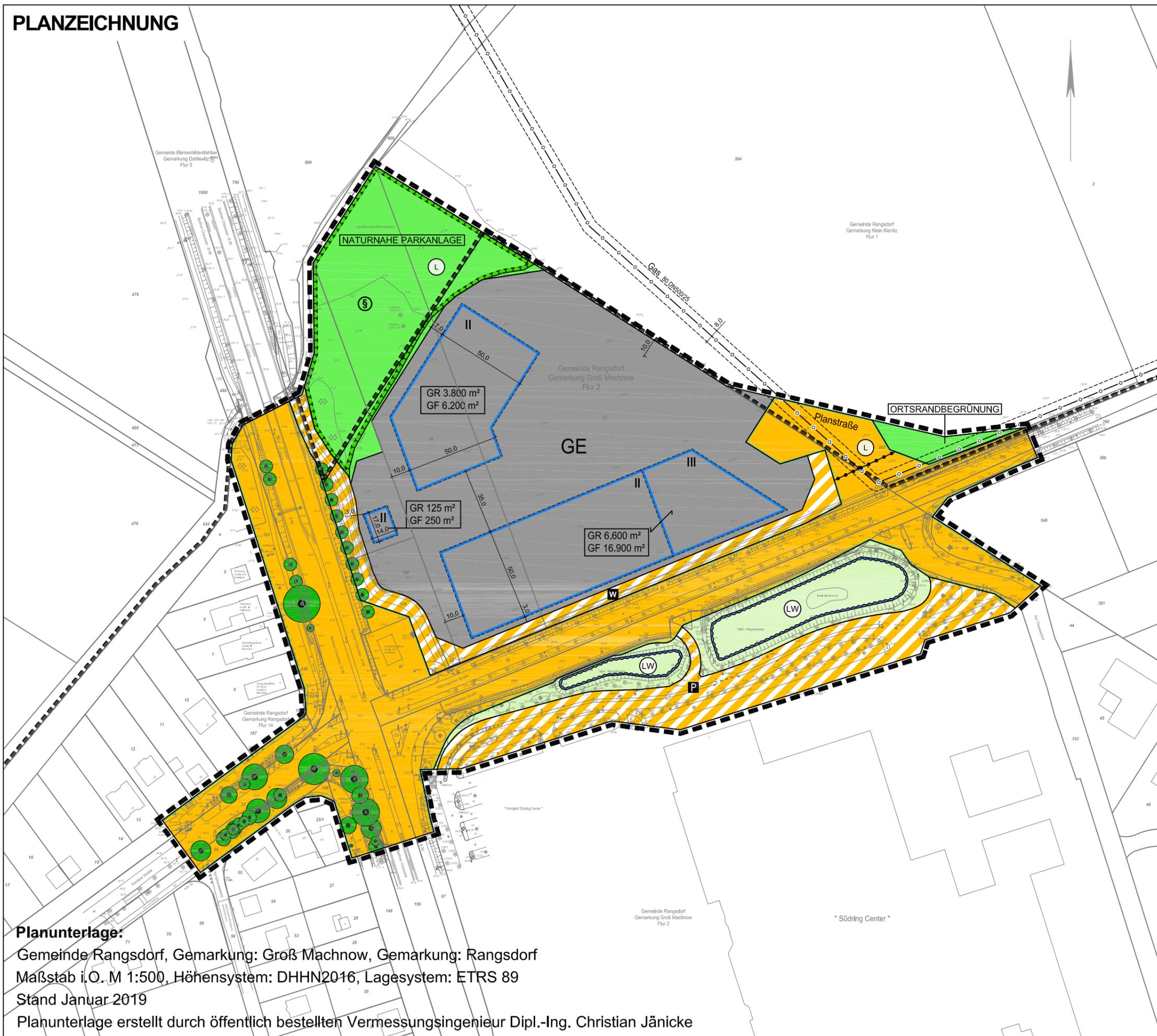
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I [Nr. 28]), ab dem 1. Juni 2013 ersetzt durch das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3, ber. (GVBl. I [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 15. Januar 2016 (GVBl. I [Nr. 5])

PLANZEICHNUNG



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GE	GEWERBEBEBIET (§ 8 BauNVO)
GR	GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO)
GF	GESCHOSSFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
	PARKPLATZ
	WIRTSCHAFTSWEG
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	LÖSCHWASSERTEICH
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - GESCHÜTZTES BIOTOP (§ 30 BNatSchG)
	GESCHÜTZTE ALLEE (§ 31 BgbNatSchG)
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Planunterlage:

Gemeinde Rangsdorf, Gemarkung: Groß Machnow, Gemarkung: Rangsdorf
 Maßstab i.O. M 1:500, Höhensystem: DHHN2016, Lagesystem: ETRS 89
 Stand Januar 2019

Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christian Jänicke

Gemeinde Rangsdorf
 Bebauungsplan GM 20-2
 "Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/
 Knoten B 96"
 Vorentwurf M. 1 : 2.000

31. August 2019

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
 Sophie-Charlotten-Straße 33
 14059 Berlin
 Fon +49 (0)30 26 07 88 -300
 Fax +49 (0)30 88 71 72 81
 www.cesagroup.berlin



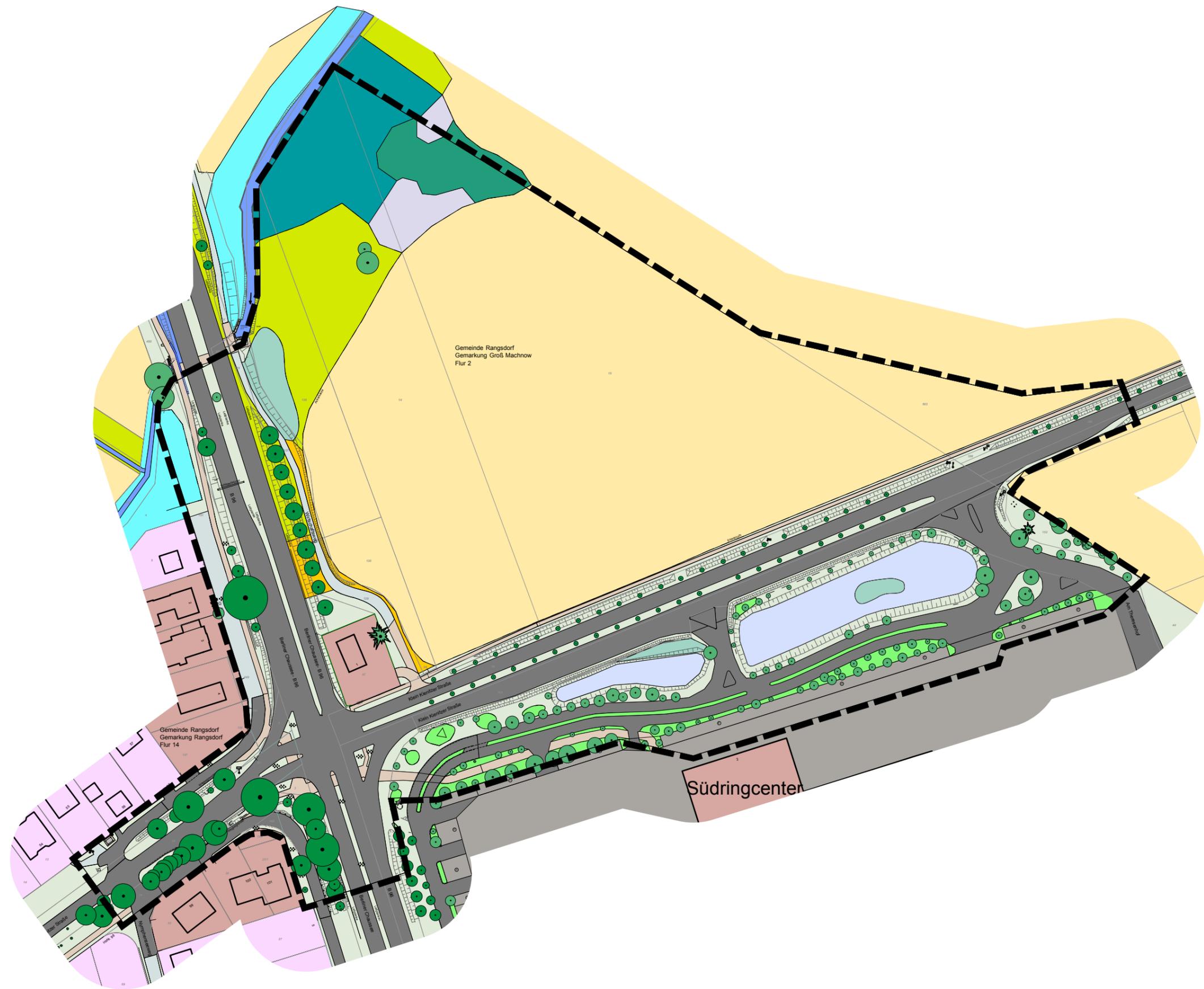
Gemeinde Rangsdorf Innovations-Campus Südring

Städtebauliches Konzept

31. August 2019

BGF Gesamt
23.100 m²





- Gewässer**
- naturnaher, beschatteter Bach (Biotopcode: 01112) §
 - Kleinspeicher, naturfern (Biotopcode: 02143)
- Röhrichtgesellschaften**
- Schilf-Röhricht (Biotopcode: 022111) §
- Ruderalfluren**
- sonstige ruderale Staudenfluren (Biotopcode: 03249)
- Gras- und Staudenfluren**
- artenarmer Zierrasen (Biotopcode: 05162)
- Laubgebüsch, Feldgehölze, Allee, Baumreihen und Baumgruppen**
- Strauchweidengebüsch (Biotopcode: 071011) §
 - Allee, heimische Baumart (Biotopcode: 071411) §
 - Solitärbaum Laub-/Nadelbaum (Biotopcode: 0715012)
- Wälder**
- Großseggen-Schwarzerlenwald (Biotopcode: 081034) §
 - Silberweiden-Auenwald (Biotopcode: 08121) §
 - Eichenmischwald (Biotopcode: 08191) §
 - Espen-Vorwald (Biotopcode: 082827)
- Acker**
- intensiv genutzter Acker (Biotopcode: 09130)
- Biotope der Grün- und Freiflächen**
- Anpflanzung von Sträuchern (Biotopcode: 10272)
- bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen**
- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziegärten (Biotopcode: 12261)
 - Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen (Biotopcode: 12310)
 - Straßen mit Asphaltdecke (Biotopcode: 12612)
 - versiegelter Parkplatz (Biotopcode: 12643)
 - teilversiegelter Weg (Biotopcode: 12653)
 - versiegelter Weg (Biotopcode: 12654)

Biototypen und Nutzungsplan

BP GM-20-2 Klein Kienitzer Straße
Gemeinde Rangsdorf

Plan 1 i.O. M: 1:500 Datum: 28.02.2019/05.08.2019

STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678 ...

