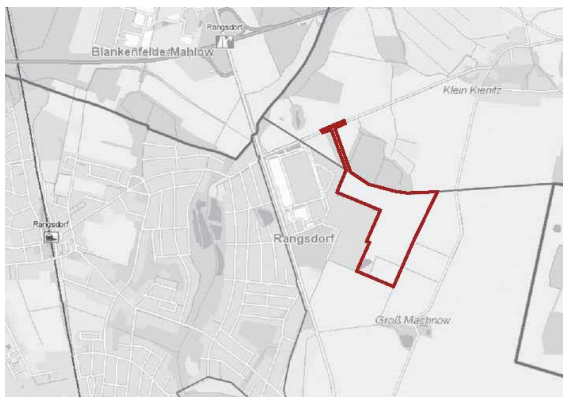


**Gemeinde Rangsdorf
Ortsteil Groß Machnow**



**Zusammenfassende
Erklärung**

gem. § 10a BauGB

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

05.11.2018



1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes GM 20-1 „Theresenhof/Spitzberg (Süd)“

Rangsdorf ist als Branchenschwerpunkt Logistik des Landes Brandenburg ausgewiesen. Durch seine Lage in Autobahnnähe und im Umfeld des zukünftigen Flughafens BER wird voraussichtlich ein Teil des Gewerbegebietes für Logistik genutzt werden, daneben besteht auch die Möglichkeit der Ansiedlung von lokalen kleinen und mittleren Unternehmen. In der benötigten Größenordnung stehen in Rangsdorf bisher keine planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen zur Verfügung, alternative Fläche im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das geplante Gewerbegebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die gesamte gewerbliche, noch nicht geplante Baufläche in diesem Bereich wurde die Aufstellung des Bebauungsplans GM 20 „Gewerbegebiet Theresenhof/Spitzberg“ beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst drei Teilflächen, auf denen entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt werden sollen.

Eine dieser Teilflächen wird mit dem Bebauungsplan GM 20-1 gesichert. Mit ihm plant die Gemeinde Rangsdorf als ersten Entwicklungsabschnitt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Theresenhof“ um rund 28 ha. Der Bebauungsplan soll als Angebotsplan die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen flexibel halten, um die Zukunftsfähigkeit der Gewerbeflächen zu sichern.

3. Ablauf des Planverfahrens

Die Gemeinde Rangsdorf hat am 25.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM 20 „Gewerbegebiet Theresenhof/Spitzberg“ für eine Gesamtfläche von ca. 40 ha beschlossen. Die ursprüngliche Planungsabsicht sah die Sicherung von drei gewerblichen Teilflächen (GGF I, GGF II, GGF III) zur Erweiterung des Gewerbebestands „Theresenhof“ an der B 96 vor. Da für die GGF III kurzfristig Entwicklungsbedarf bestand, wurde der Bebauungsplan GM 20-1 „Theresenhof/Spitzberg/Fiege“ für diese Teilfläche aus dem ursprünglichen Bebauungsplan GM 20 herausgetrennt und dafür ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GM 20-1 wurde am 27.02.2014 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen und im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf Nr. 4 am 28.03.2014 bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans verfolgte eine Erschließungsvariante durch das bestehende Gewerbegebiet „Am Theresenhof“. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde die Erschließungskonzeption geprüft und geändert. Der Geltungsbereich wurde der geänderten Konzeption angepasst. Der Titel des Bebauungsplans GM 20-1 wurde mit Beschluss vom 16.10.2014 in „Theresenhof/Spitzberg (Süd)“ geändert.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit den zugrundeliegenden Abwägungen entnommen werden.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan GM 20-1 hat in der Zeit vom 28.04.2014 bis 16.05.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen und war in dieser Zeit auch auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. Am 29. April 2014 wurde die Planung in einer Einwohnerversammlung im Rathaus Rangsdorf erläutert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung zur Planung gegeben. Es bestand die Möglichkeit bis einschließlich 23. Mai 2014 dazu eine Stellungnahme abzugeben.

Innerhalb der Frist sind 53 schriftliche Stellungnahmen sowie im Rahmen der Erörterungsveranstaltung 34 mündliche Äußerungen bei der Gemeinde eingegangen. Die Stellungnahmen beziehen sich auf unterschiedliche Aspekte der Planung. Schwerpunktmäßig wurden folgende Themen angesprochen: Verfahren, Gewerbestruktur, Erschließung, verkehrstechnische Untersuchung, Emissionen, Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere zur äußeren Erschließung des Gebietes gab es Einwände.

Im Ergebnis wurde die Erschließungskonzeption geprüft, weitere Erschließungsvarianten entwickelt und im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligungen wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit den zugrundeliegenden Abwägungen entnommen werden.

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung über die von ihnen zu vertretenden Belange aufgefordert. Insgesamt sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 31 Stellungnahmen eingegangen.

Im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen wurden eine schallschutztechnische Untersuchung erarbeitet und Immissionskontingente in die Planung integriert. Auch die Kompensationsmaßnahmen wurden vollumfänglich in den Umweltbericht integriert. Im Zuge der Erarbeitung der Ausgleichskonzeption wurden Maßnahmen zur Aufwertung der Lebensräume durch Vernetzung entwickelt. Das Artenschutzkonzept wurde konkretisiert und angepasst. Die Belange des Alleenschutzes wurden konkretisiert und in die Planung aufgenommen.

Allgemeine denkmalpflegerische Hinweise hinsichtlich verschiedener, im Plangebiet vorhandener Bodendenkmale wurden nachrichtlich übernommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hervorgebrachten Einwände, die zu einer Überprüfung und Änderung des Erschließungskonzepts führten, waren nicht Gegenstand der fachbehördlichen Stellungnahmen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu weiteren Erschließungsvarianten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden diverse Einwänden und ablehnenden Stellungnahmen gegen die vorgestellte Erschließung des Plangebiets vorgebracht. Die Gemeindevertreter haben daraufhin am 17.07.2014 eine detaillierte Untersuchung und die Prüfung weiterer Erschließungsvarianten beschlossen. Es



wurde ein Gutachten zu vier Erschließungsvarianten erarbeitet. Dieses wurde im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.08.2014 bis zum 03.09.2014 öffentlich ausgelegt und auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht. Ausdrücklich wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen lediglich zu den vier Erschließungsvarianten, und nicht zu sonstigen Planinhalten abgegeben werden können.

Innerhalb der Frist gingen 114 schriftliche Stellungnahmen ein, die sich dennoch inhaltlich häufig auf den Vorentwurf des Bebauungsplans insgesamt beziehen. Im Ergebnis wurde die Erschließungskonzeption überarbeitet und der Planentwurf nach Abwägung geändert und der Geltungsbereich entsprechend angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden zu weiteren Erschließungsvarianten

Zur Vorbereitung der Entscheidung über eine der Varianten zur Erschließung des Plangebietes wurden insgesamt neun Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Insgesamt sind sieben Stellungnahmen eingegangen.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die ursprüngliche Erschließungsvariante geändert und der Geltungsbereich entsprechend der bestätigten Erschließungsvariante angepasst.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf zum Bebauungsplan GM 20-1 hat in der Zeit vom 22.08.2016 bis 22.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auch auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. Da in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung eine falsche Angabe von betroffenen Flurstücken erfolgte, wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach Korrektur im Zeitraum vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 wiederholt. Innerhalb der Frist sind sieben schriftliche Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

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

Alle Stellungnahmen stehen dem vorgesehenen Ausbau des Plangebiets als Standort für Logistikbetriebe aus verschiedenen Gründen skeptisch bis ablehnend gegenüber. Als Folge einer Konzentration von Logistikbetrieben werden hohe Belastungen für die Gemeinde aufgrund einer Steigerung des Verkehrsaufkommens, der verstärkten Emission von Lärm und Schadstoffen, der einseitigen Ausrichtung der Gewerbestruktur und damit negativer Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Lebensqualität der Gemeinde erwartet. Es wird auch eine Abwanderung vorhandener kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe befürchtet und damit ein Verlust von Steuereinnahmen.

Insbesondere wird dabei die infrastrukturelle Qualität der Erschließung über den Knotenpunkte B96/ Klein Kienitzer Straße und dessen künftige Leistungsfähigkeit in Frage gestellt. Darüber hinaus wird auf den ungenügenden Aufbau der Klein Kienitzer Straße hingewiesen, der für die künftigen Belastungen eines geplanten Gewerbegebietes nicht ausreichend sei. Auch werden verkehrssicherheitstechnische Bedenken geäußert.

Im Ergebnis sind weitere Untersuchungen beauftragt worden, um die vorgetragenen Einwände zu überprüfen und sachgerecht abwägen zu können. Im Ergebnis werden an der Kreuzung B96/ Klein Kienitzer Straße sowie entlang der Klein Kienitzer Straße mehrere, vertraglich gesicherte Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt (Anpassung der Signalzeitenpläne der Lichtsignalanlagen, Verlängerung der Aufstellfläche auf der B 96 aus



Richtung A 10 in die Klein Kienitzer Straße, Errichtung einer Fußgänger-Mittelinsel in der Klein Kienitzer Straße und Ausbau der Klein Kienitzer Straße auf die erhöhte Tragfähigkeitsklasse Bk 32.

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung über die von ihnen zu vertretenen Belange aufgefordert. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist durch das Landesamt für Umwelt ein Einwand gegen die Annahme der gewerblichen immissionstechnischen Vorbelastungen vorgebracht worden. In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt wurde das Immissionsschutzgutachten überarbeitet und die Lärmkontingentierung entsprechend angepasst. Die Berechnung führte zu einer geringfügigen Reduzierung der bisher errechneten Werte in einem Teilbereich.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung)

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung wurden aufgrund der Stellungnahmen der Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bezüglich der Ergebnisse der Lärmkontingentierung nach dem vorgenannten Einwand geändert. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und aufgefordert zu den geänderten Teilen Stellung zu nehmen. Innerhalb der Beteiligungsfrist vom 24.05.2018 bis zum 12.06.2018 wurde sowohl durch das Landesamt für Umwelt als auch den Eigentümer als direkt Betroffenen dem überarbeiteten Entwurf zugestimmt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Durch die geplante Bebauung wird eine maximal anzurechnende Neuversiegelung von 20,9 ha vorbereitet. Die Neuversiegelung von Boden wird durch umfangreiche Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf Anpflanzflächen in der umgebenden Feldflur kompensiert. Zudem werden im Bereich des Mühlenberges und des Gutsparks Groß Machnow versiegelte Flächen entsiegelt. Mit der damit verbundenen Aufwertung von Bodenfunktionen wird zum Ausgleich des Schutzgutes Boden beigetragen.

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

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch die Bebauung und Nutzung zu erwarten. Dazu werden im Gewerbegebiet vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von im Sommer möglicherweise auftretenden kleinklimatischen Belastungssituationen ergriffen.



Mit Umsetzung der Planung ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope) ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Die Verluste bestehen weit überwiegend aus intensiv genutztem Ackerland. Besonders geschützte und erhaltenswerte Kleinstrukturen wie ein Kleingewässer, Feldgehölze sowie Gras- und Staudenfluren sowie der naturnahe Vierrutengraben werden vollständig erhalten und erfüllen weiterhin wichtige Lebensraumfunktionen für die Pflanzen- und Tierwelt. Die Vegetationsflächenverluste werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert. Die Lebensraum- und Niststättenverluste von Tieren werden ebenfalls durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Orts- und Landschaftsbild wird der bewaldete Spitzberg erhalten. Zudem werden durch den Erhalt des Kleingewässers und des Vierrutengrabens südlich und östlich der Gewerbeflächen wertvolle Landschaftsstrukturen gesichert. Durch Festsetzung der Oberkanten der geplanten Gebäude werden die Höhenwirkung der Gebäude im Landschaftsraum vermindert. Durch die Festsetzung von Begrünungen mit Bäumen, Sträuchern und Grasfluren erhält das Gewerbegebiet eine innere und äußere Begrünung. Durch den Erhalt der Alleebäume auf der Nordseite der Klein Kienitzer Straße und die Umpflanzung von 19 Alleebäumen auf der Südseite wird der Baumbestand vollständig erhalten und das Orts- und Landschaftsbild bleibt gewahrt. Zudem werden zum Ausgleich von Landschaftsbildbeeinträchtigungen im gesamten Landschaftsraum östlich und südlich des Plangebiets weitere Maßnahmen, z.B. die Pflanzung von Feldgehölzen und Obstbäumen, Waldrandpflanzungen, Anlage von Grasfluren, Anlage von Lerchenfenstern u.a., durchgeführt

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

Weiterhin wird im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) durch die Festsetzung von Lärmkontingentierungen innerhalb der Baugebiete sichergestellt, dass die Immissionsschutzanforderungen für schutzwürdige Wohnnutzungen gewährleistet sind. Mit diesen Immissionsschutzfestsetzungen werden negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verhindert.

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

5. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Der Bebauungsplan GM 20-1 „Theresenhof/Spitzberg (Süd)“ dient der Entwicklung von Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Rangsdorf. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf als Gewerbegebiet dargestellt. Andere vergleichbare Flächen stehen nach erfolgter Überprüfung im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.



Zur Erschließung des Gebietes wurden mehrere Varianten geprüft und eine Vorzugsvariante nach Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und Abwägung der Hinweise ausgewählt.

6. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2018 den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan GM 20-1 „Theresenhof-Spitzberg (Süd)“ wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf am 02.11.2018 rechtswirksam.

Gemeinde Rangsdorf, den 05.11.2018

gez. Rocher