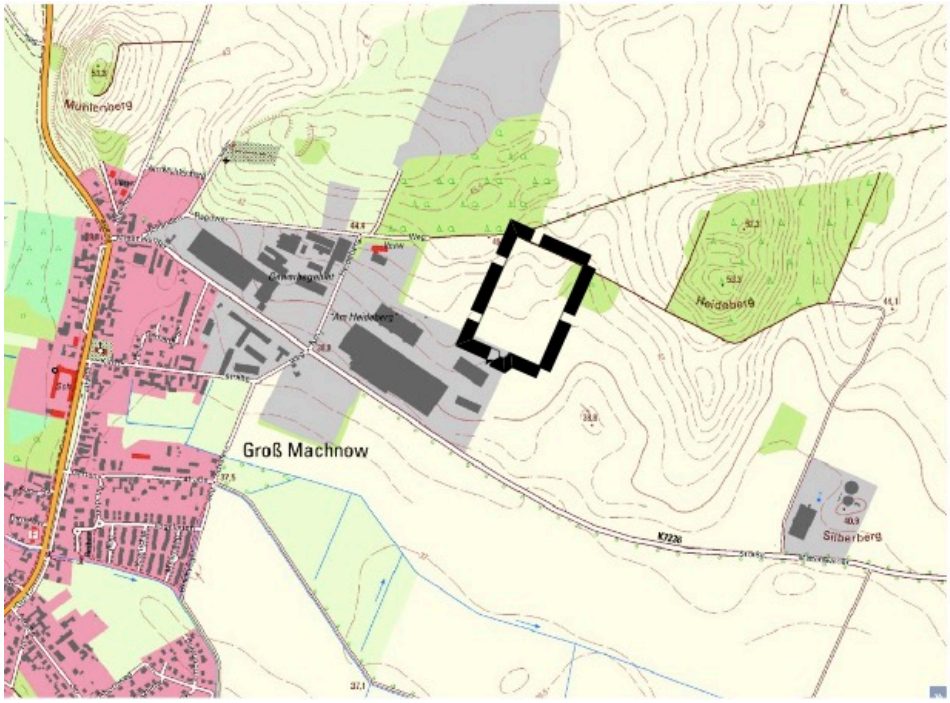
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GM 22

"ERWEITERUNG BÄR UND OLLENROTH, MITTENWALDER STRAßE",

GEMEINDE RANGSDORF, OT GROß MACHNOW



Quelle: Brandenburgviewer 2019

VORENTWURF

VERFAHRENSABLAUF	**DATUM**
Aufstellungsbeschluss	04.04.2019
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	mit Schreiben vom 26.11.2019
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Offenlage vom 06.01. - 31.01.2020

STAND vom 22.10.2019

Begründung

Titelblatt		01
Inhaltsverzeichnis		02
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	04
1.1	Veranlassung	04
1.2	Erforderlichkeit	04
2.	Übergeordnete Planungen	04
2.1	Landes- und Regionalplanung	04
2.1.1	Landesplanung	04
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	05
2.2.1	Flächennutzungsplan	05
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	05
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	06
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1	Bestand und Realnutzung	06
4.2	Natürliche Grundlagen	06
4.3	Altlasten	06
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
4.5	Erschließung	06
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	06
5.2	Art der baulichen Nutzung	06
5.3	Maß der baulichen Nutzung	07
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.6	Straßenverkehrsflächen	07
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	07
5.7.1	Bestandsbewertung	07
5.7.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	07
5.7.3	Kompensationsmaßnahmen	07
5.7.4	Artenschutz	08
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	08
6.1	Denkmalpflege	08
6.2	Bodendenkmalpflege	08
7.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	08
7.1	Flächenbilanz	08
7.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	08
7.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	08
7.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	08
7.3.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	08
7.3.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	08
8.	Verfahren	08
8.1	Zeitlicher Ablauf	08
8.2	Planänderungen in der Entwurfsfassung	08
9.	Rechtsgrundlagen	09
10.	Quellenverzeichnis	09
Umweltbericht		10
1.a	Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	10
1.b	Einschlägige Gesetze und Fachpläne	10
2.a	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.a.1	Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet	11
2.a.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung	12
2.b	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben	12

2.b.2.1	Nutzung natürlicher Ressourcen	13
2.b.2.2	Art und Menge der Emissionen	13
2.b.2.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle	13
2.b.2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt	13
2.b.2.5	Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
2.b.2.6	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	14
2.b.2.7	Anfälligkeit des Vorhabens auf Folgen des Klimawandels	14
2.b.2.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	14
2.c	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	14
2.c.1	Bauphase	14
2.c.2	Betriebsphase	14
2.c.3	Kompensationsmaßnahmen	14
2.d	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
2.e	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	14
3.a	Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
3.b	Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen	15
3.c	Allgemeine Zusammenfassung	15
3.d	Quellenangaben	16

ANLAGE 1: Vorhaben- und Erschließungsplan 17

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die Firma Bär und Ollenroth KG betreibt einen ihrer Fachgroßhandelsbereiche im Ortsteil Groß Machnow der Gemeinde Rangsdorf.
Auf Grund der steigenden Nachfrage für Haustechnik und Industriebedarf ist eine Erweiterung der Lagerflächen zur Vorhaltung von Verkaufsmaterialien erforderlich.
Dazu stehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen nordöstlich des Bestandsbetriebes zur Verfügung.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO lässt sich unter Heranziehung der Para graphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes betreffen, zu bewältigen.
Über die Festsetzung weiterer Gewerbeflächen hinaus und die dadurch erforderliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen werden für die sich daraus ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ersatz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen zur Eingriffskompensation erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35).
Damit wurden der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006, der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – und § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003 abgelöst.
Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.
Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.
In seiner Festlegungskarte 1 gehört die Gemeinde Rangdorf zum Gestaltungsraum Siedlung nach Pkt. 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 ohne eine zentrale Bedeutung.
Das Plangebiet ist von Darstellungen ausgenommen.
Es liegt nicht im Bereich von Freiraumverbundflächen nach Pkt. 6.2 (Z).
Die Festlegungskarte des LEP HR - Gestaltungsraum Siedlung gemäß Planansatz 5.6 Abs. 1 (Z) enthält keine beachtenswerten Darstellungen.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im FNP war eine Teilfläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt (östlich der blauen Linie).
Die übrige Fläche war als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
In einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (1. Änderung, Fläche 7) wurde auch die bisherige landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Damit hat der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im FNP eine Darstellung als gewerbliche Baufläche.
Die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Rangsdorf wurde am 21.11.2016 rechtskräftig.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwicklelt werden.

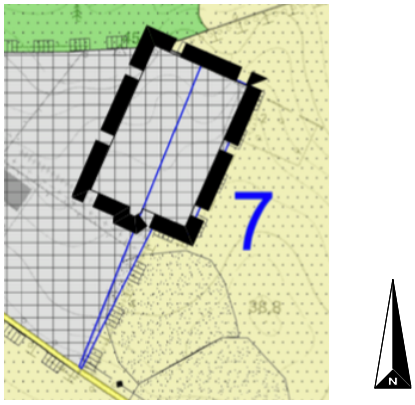


Bild 1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Rangsdorf, 1. Änderung

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich wurden bisher keine Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Machnow der Gemeinde Rangsdorf.
Durch den Ortsteil Groß Machnow führt die Bundesstraße 96. Am nördlichen Ortsrand zweigt die Kreisstraße K 7236 nach Osten ab.
In der Ortslage von Groß Machnow ist sie als Mittenwalder Straße bezeichnet.
Beidseits der Mittenwalder Straße schließen sich an den Siedlungsbereich Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen an.
Nördlich der Mittenwalder Straße am Ortsausgang liegt die Betriebsstätte Groß Machnow der Bär und Ollenroth KG.
Das Plangebiet liegt nordöstlich des Betriebsstandortes und ist verkehrlich nur über die Flächen des Betriebsstandortes zu erreichen.
Im Norden grenzt ein vom Ragower Weg abzweigender Feldweg (Flurstück 66/1) an das Plangebiet.
Östlich (Flurstück 297) und westlich (Flurstück 141) grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Es ist zu erwarten, daß auf der westlich angrenzenden Fläche in Zukunft eine gewerbliche Entwicklung erfolgt, wie sie der FNP der Gemeinde Rangsdorf vorbereitet hat.
Die östliche Grenze ist gleichzeitig die Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung". Hier wird die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben.
Östlich (Flurstück 147) grenzen Betriebsflächen der Bär und Ollenroth KG teilweise an. Das südliche Flurstück 146 wird landwirtschaftlich genutzt. Es liegt innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 4,18 ha.

Er umfaßt in der Flur 3 der Gemarkung Groß Machnow die Flurstücke 298 und 147-teilweise.
Das Flurstück 298 ist das zu überplanende Flurstück. Das Flurstück 147-teilweise ist bereits ein Betriebsgrundstück der Bär und Ollenroth KG und wurde zur Schaffung einer Flurstückszufahrt in den Geltungsbereich einbezogen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Im Nordwesten liegt ein Bereich, der durch Strauch- und Baumbewuchs mit Feldgehölzen geprägt ist.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben und steigt von Süden in Richtung Norden um ca. 2,3 m gleichmäßig von ca. 41,5 m NHN auf ca. 43,8 m NHN an.
Eine Böschung markiert einen sich etwa 2 - 3 m über das übrige Gelände erhebenden Geländesprung.
Im Südwesten ist eine an der Grenze des Bestandsbetriebes der Bär und Ollenroth KG angelegte ca. 3,0 m höhe Böschung Teil des Plangebietes.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die beiden in das Plangebiet einbezogenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Bär und Ollenroth KG. Die Eigentumsverhältnisse stehen der Planung nicht entgegen.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an das bestehende Betriebsgelände der Bär und Ollenroth KG. Das bestehende Betriebsgelände soll erweitert werden.
Alle erforderlichen Medien werden aus dem angrenzenden Betriebsstandort herangeführt.
Für die geplante Nutzung als Lagerfläche sind die Medien Trinkwasser/Löschwasser und Elektroenergie erforderlich.
Die Regenwasserversickerung soll innerhalb des Plangebietes erfolgen.
Das Plangebiet ist über den angrenzenden Betriebsstandort an das öffentliche Straßennetz angebunden. Es hat keine eigenständige Anbindung an das öffentliche Straßennetz.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich sollen in größtmöglichem Umfang die bestehenden Freilagermöglichkeiten für Haustechnik und Industriebedarf erweitert werden.
Auf den nicht für Lagerzwecke genutzten Flächen sind vorhandene schützenswerte Landschaftsbestandteile zu erhalten, Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen festzusetzen und eine Versickung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen.
Innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbare Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind auf planexternen Flächen zu realisieren.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Anders als in Angebotsbebauungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Art und Weise der gewerblichen Tätigkeit bereits bekannt und kann des halb eingeschränkt werden.
Das führte auch zu der der Entscheidung in der Gemeinde Rangsdorf einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.
Die konkrete Beschreibung und zeichnerische Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird Teil der Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO Lagerplätze. Lagerhäuser sind nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Hochregalen, Regalen, Rohrgestellen, Freilagerflächen, Standrungen, Fahrstraßen, Einfriedungen und Anschüttungen.
Die nach § 8 Abs. 2 Pkt. 1 allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude), Pkt. 3 BauNVO (Tankstellen) und Pkt. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen.
Alle nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
Diese Grundflächenzahl ist als Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete (GE) zulässig.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Baugrenze nach Pkt. 3.5 der Anlage zur PlanZV festgesetzt.
Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände zur öffentlichen Straße, zu Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Im Geltungsbereich soll ein Freilager für Haustechnik und Industriebedarf entstehen.
Die verschiedenen Materialien werden in Regalen und Vorrichtungen gelagert, in die sie sich mit Gabelstaplern gut einlagern und entnehmen lassen.
Die Höhe der baulichen Anlagen und Lagegestelle darf maximal 5,0 m über dem Bezugspunkt betragen.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Es werden keine öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Mittelwalder Straße über die Straße Am Heidberg und über das Betriebsgrundstück der Bär und Ollenroth KG. Dazu wird eine vertragliche Regelung getroffen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.7.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet wird als Intensivacker genutzt.
Eine Teilfläche des Plangebietes im Nordwesten ist durch Strauch- und Baumbewuchs mit Feldgehölzen geprägt.
Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an das LSG "Notteniederung".

5.7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird eine gewerbliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich vorbereitet.
Als ein Maß der baulichen Nutzung wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 festgesetzt.
Damit ist eine Überbauung von 80 % der Plangebietsfläche zulässig. Das entspricht einer bebaubaren Fläche von 3,23 ha.

5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

Der grünordnerische Fachbeitrag befindet sich in Bearbeitung.
Die durch die Umsetzung der Planung erforderlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen werden mit der Fortschreibung der Planung ergänzt.
Es wird eingeschätzt, daß innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um alle Kompensationerfordernisse erfüllen zu können und Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen erforderlich werden.

5.7.4 Artenschutz

Die Erfassung geschützter Arten und erforderliche Schutzmaßnahmen werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt, der in Bearbeitung ist. Dessen Ergebnisse werden in die Fortschreibung der Planung aufgenommen.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Gebäude oder bauliche Anlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

6.2 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale vorhanden.

7. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,18 ha.
Gewerbliche Bauflächen werden auf 3,23 ha festgesetzt.
Die privaten Grünflächen sind 0,95 ha groß.

7.2 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Der Gemeinde Rangsdorf entstehen bei der Durchführung der Planung keine Kosten.
In einem Kostenübernahmevertrag ist vereinbart, daß die Bär und Ollenroth KG alle Planungs- und Gutachtenkosten übernimmt.

7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

7.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer Auslage des Planvorentwurfes im Zeitraum vom 06.01. - 31.01.2020. Darüber hinaus wird die Öffentlichkeit in einer Einwohnerversammlung über den Inhalt und die Ziele der Planung informiert.

7.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Stellen und Behörden, die öffentliche Belange wahrnehmen und der Nachbargemeinden erfolgt mit Schreiben vom 26.11.2019.

7.3.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

wird mit der Planfortschreibung ergänzt

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 04.04.2019 den Aufstel-

lungsbeschluß für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GM 22 "Erweiterung Bär und Ollenroth, Mittenwalder Straße" gefaßt.
Der Beschluß wurde am 23.04.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf bekannt gemacht.
Der Hauptausschuß Rangsdorf hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GM 22 „Erweiterung Bär & Ollenroth, Mittenwalder Straße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie das Vorhaben als Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

8.2 Planänderungen in der Entwurfsfassung

wird mit der Planfortschreibung ergänzt

9. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706,

- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39),

- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl.I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01. 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5) und

- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])

10. Quellenverzeichnis

- Bauantragsplanung zur Errichtung einer Lagerfläche Mittenwalder Straße 8, 15834 Rangsdorf, OT Groß Machnow
  Dipl.-Ing. Michael Schäfer, Philippistraße 10, 14059 Berlin, 25.10.2018

- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf, rechtskräftig seit 21.11.2016

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan GM 22 "Erweiterung Bär und Ollenroth, Mittenwalder Straße" Gemeinde Rangsdorf
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Biotopkartierung
  Naur und Text, Rangsdorf, 16.10.2019

ANLAGE I: Umweltbericht

1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Das Vorhaben hat eine Größe von 4,18 ha.

Nutzungsangaben

Im Vorhabengebiet sollen gewerbliche Bauflächen entstehen. Die neu zu schaffenden gewerblichen Bauflächen sind 3,23 ha groß. Die restlichen 0,95 ha werden als private Grünflächen festgesetzt.
Wegen der steigenden Nachfrage nach Haustechnik und Industriebedarf ist eine Erweiterung der Lagerflächen zur Vorhaltung von Verkaufsmaterialien erforderlich.

Standort des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Machnow der Gemeinde Rangsdorf.
Durch den Ortsteil Groß Machnow führt die Bundesstraße 96. Am südlichen Ortsrand zweigt die Kreisstraße K 7236 nach Osten ab.
In der Ortslage von Groß Machnow ist sie als Mittenwalder Straße bezeichnet.
Beidseits der Mittenwalder Straße schließen sich an den Siedlungsbereich Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen an.
Nördlich der Mittenwalder Straße am Ortsausgang liegt die Betriebsstätte Groß Machnow der Bär und Ollenroth KG.
Das Plangebiet liegt nordöstlich des Betriebsstandortes und ist verkehrlich nur über die Flächen des Betriebsstandortes zu erreichen.

Bedarf an Grund und Boden

Auf einer Fläche von 3,23 ha sollen gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden.
Die privaten Grünflächen sind 0,95 ha groß.
Gemäß Baunutzungsverordnung ist eine Versiegelung des Vorhabengrundstückes von maximal 80 % zulässig.

1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne

Für den Bebauungsplan sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. einen
- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Unvermeidbare Eingriffe können mittels im räumlichen Zusammenhang durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum nicht gefährdet werden und die natürlichen Lebensgrundlagen ge-

schont werden.
Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Bebauung, welche öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet und trägt durch seine Vorgaben zum Umweltschutz zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG)
Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
Den Vorgaben des Naturschutzgesetzes wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Neubebauung so gering als möglich ausgestaltet wird und daß der verbleibende Eingriff möglichst im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.
Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten erfüllt.

2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet

Schutzgut Mensch
Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Schutzgut Tiere
Für Tiere bietet das Plangebiet geringe Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten. Die Artenvielfalt ist gering.

Schutzgut Pflanzen
Der überwiegende Teil des Vorhabengebietes wird als Intensivacker genutzt.

Schutzgut Boden
Im gesamten Vorhabengebiet kann der Boden seine natürliche Funktion wahrnehmen.

Schutzgut Wasser
Grundwasser
Zur Grundwassersituation liegen aktuell keine Angaben vor. Diese werden mit der Planfortschreibung ergänzt.
Oberflächenwasser
Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft
Großklimatisch gesehen zählt das Klima im Geltungsbereich zum Wirkungsbereich des Norddeutschen Tieflandes. Das Regionalklima ist dem stärker kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen.
Der aktuelle Zustand des Vorhabengebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Schutzgut Landschaft
Für den Menschen bietet das Plangebiet keine Aufenthalts- und Erholungsqualität.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Berücksichtigung von Schutzgebieten
Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, SPA-Gebieten, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten oder Wasserschutzzonen.

2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung

Schutzgut Mensch
Das Schutzgut Mensch würde weiterhin nicht betroffen sein.

Schutzgut Tiere
Für Tiere böte das Plangebiet weiterhin nur geringe Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten. Die Artenvielfalt bliebe gering.

Schutzgut Pflanzen
Die Nutzung als Intensivacker würde fortbestehen und der Baum- und Buschbewuchs sich durch Sukzession weiterentwickeln.

Schutzgut Boden
Der Boden könnte weiterhin seine natürliche Funktion wahrnehmen.

Schutzgut Wasser
Grundwasser
Die Grundwasserverhältnisse unterlägen keiner Veränderung.
Oberflächenwasser
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft
Der Zustand der Schutzgüter würde sich nicht verändern.

Schutzgut Landschaft
Für den Menschen böte das Plangebiet auch weiterhin keine Aufenthalts- und Erholungsqualität.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Die Schutzgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete
Auf das an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet wären keine Auswirkungen zu prognostizieren.

2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben

Schutzgut Mensch
Für das Schutzgut Mensch ist keine Betroffenheit zu prognostizieren.
Durch die Erweiterung der Betriebsfläche der Bär und Ollenroth KG werden sich die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten in den Freilagerbereichen verbessern.

Schutzgut Tiere
Auf den Ackerflächen sind durch die ständige Bewirtschaftung nur temporär Lebensräume vorhanden.
Da der bestehende Baum- und Strauchbewuchs erhalten werden soll, bleiben auch die hier vorhandenen Lebensräume erhalten.

Schutzgut Pflanzen
Durch die Versiegelung und Befestigung von Flächen wird es zu einem Verlust der vorhandenen Biotope kommen. Dabei handelt es sich um Intensivacker (3,23 ha).

Schutzgut Boden
Mit der Schaffung von Lagerflächen und Ladestraßen wird es auf 3,23 ha des Vorhabengebietes zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Die Bodenfunktionen, insbesondere die Infiltration von Niederschlägen und die Nutzbarkeit als Habitat, gehen dabei vollständig verloren.

Schutzgut Wasser
Grundwasser
Auf einer Fläche von 3,23 ha wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterbunden. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminderung durchzuführen ist, wird die Grundwasserneubildungsrate im Vorhabengebiet nur gering beeinflusst.
Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potenzielle Gefährdung).
Das Schutzgut Wasser ist von dem Vorhaben dauerhaft nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft
Lokalklimatisch wird sich das Anlegen der Lagerflächen nur gering auswirken.
Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist nicht zu erwarten.
Das Schutzgut Klima/Luft ist dauerhaft nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft
Mit der Umsetzung der Planung werden sich Aufenthalts- und Erholungsqualität nicht verbessern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, wie sie FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete und Wasserschutzzonen darstellen.
Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist gegeben.

2.b.2 Auswirkungen in der Bau - und Betriebsphase

2.b.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen
(Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Viefalt)

Es sind hauptsächlich die natürlichen Ressourcen Boden und Pflanzen betroffen.
Es erfolgt zwar eine umfangreiche Versiegelung des Plangebietes, was aber nur gering auf die Ressource Wasser wirkt, da es gesetzlich vorgeschrieben ist, anfallendes Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

2.b.2.2 Art und Menge der Emissionen
(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

Im Plangebiet entstehen Emissionen durch Einlagerungs- und Auslagerungsprozesse der umzuschlagenden Waren. Sie werden durch die Transportfahrzeuge und durch die Be- und Entladeprozesse mit Staplerfahzeugen erzeugt, die in der Regel dieselgetrieben sind.
Die dieselgetriebenen Fahrzeuge erzeugen gleichzeitig Luftschadstoffe.

2.b.2.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Durch das Vorhaben werden keine Abfälle erzeugt.
Der Vorhabenträger ist ein Großhändler für Haustechnik und Industriebedarf, der seine Waren an gewerblichen Kunden weiterverkauft.

2.b.2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.5 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind in der Nachbarschaft keine Vorhaben bekannt, deren Auswirkungen gemeinsam zu bewerten wären.

2.b.2.6 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (Treibhausgasemissionen)

Im Rahmen der gewerblichen Tätigkeit werden durch den Betrieb von dieselgetriebenen Motoren Treibhausgasemissionen erzeugt.

2.b.2.7 Anfälligkeit des Vorhabens auf Folgen des Klimawandels

Durch die Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Groß Machnow der Gemeinde Rangsdorf sind Anfälligkeiten des Vorhabens nicht zu prognostizieren.

2.b.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Baustoffe und Baumaterialien sind zertifiziert. Die Geräte und Maschinen und die Bautechnologien entsprechen dem Stand der Technik.

2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

2.c.1 Bauphase

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Planung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen:

1. Versickern von Niederschlägen in Mulden/Rigolen innerhalb der Grünflächen
   Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche
2. keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase
   Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt
3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen.
   Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt
4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen.
   Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen

2.c.2 Betriebsphase

Die Warenströme werden mit dieselgetriebenen Gabelstaplern und Hubgeräten bewegt. Die Geräte sind mit Antriebsmotoren auszurüsten, welche die gesetzlichen Grenzwerte für den Stickstoff- und Feinstaubausstoß einhalten.

2.c.3 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Für den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft, verursacht durch die Umsetzung der Planungszielstellungen, sind Maßnahmen im grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ermitteln und in die Planunterlagen aufzunehmen und festzusetzen. Die konkreten Maßnahmen werden mit der Fortschreibung des Planes ergänzt.

2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielen gab es keine Alternativen. Die Betriebserweiterung sollte in direkter Nachbarschaft zum Bestandsbetriebsgelände erfolgen.

2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu

erwarten.
Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen können.
Eine Orkan- und Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wettergeschehens gegeben.
Von der Richtlinie 96/82/EG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, umgangssprachlich auch Seveso-II-Richtlinie genannt, betroffene Betriebe befinden sich nicht in einem kritischen Abstand zum Plangebiet.

3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Grünordnerische Fachbeitrag werden im Rahmen der Fortschreibung der Begründung zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen werden.

3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen

Zwischen der Gemeinde Rangsdorf und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, sicherstellt.

Die Kontrolle der Umsetzung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen obliegt der Gemeinde Rangsdorf mit der fachlichen Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Einhaltung der Baugrenzen erfolgt im Bauantragsverfahren zum Bauvorhaben.

Die Kontrolle der Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung liegt in Verantwortung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming unter Einbeziehung der Gemeinde Rangsdorf.

3.c Allgemeine Zusammenfassung

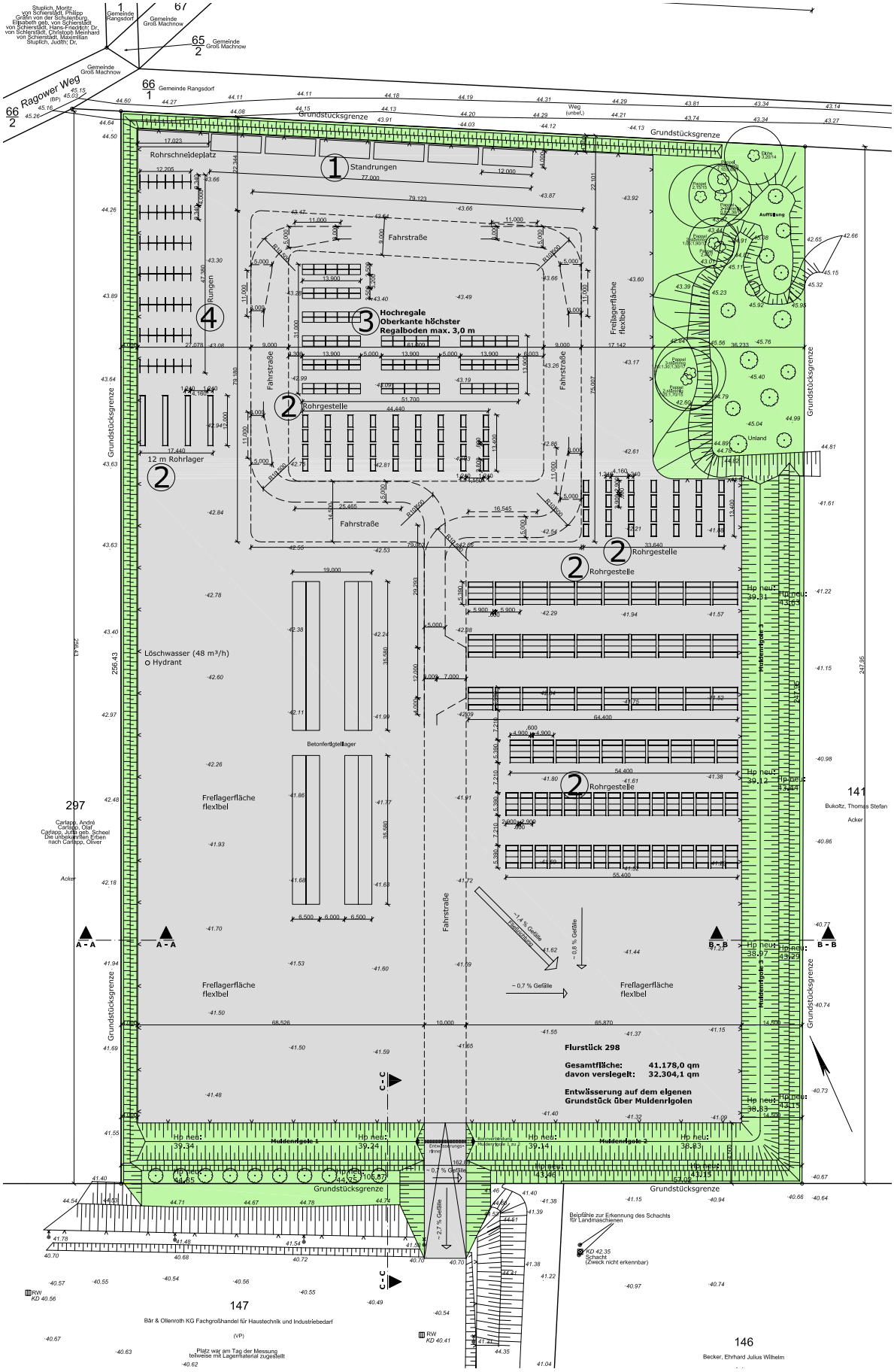
Besonders betroffen von der Planung sind die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Biotope.
Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotopen.
Das Schutzgut Pflanzen ist in hohem Maß betroffen, weil der Lebensraum von Pflanzen auf 3,23 ha (80 % des Plangebietes) verloren geht, auch wenn es sich um Feldfrüchte aus der Intensivlandwirtschaft handelt.
Das Schutzgut Boden ist in hohem Maß durch zu erwartende dauerhafte Versiegelung von etwa 80 % der Plangebietsfläche betroffen.
Die bestehende Biotopflächenstruktur wird durch die Anlage einer befestigten Lagerfläche fast vollständig verändert.
Für das Schutzgut Landschaft verbessert sich die Aufenthalts- und Erholungsqualität nicht.
Die geplanten Anschüttungen an der Süd- und der Ostseite stellen eine Sichtschutz zur geplanten Lagerfläche dar.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielstellungen verursacht insgesamt mittlere Auswirkungen auf die Umwelt.
Die Eingriffe sind ausgleichbar.

3.d Quellenangaben

- Bauantragsplanung zur Errichtung einer Lagerfläche Mittenwalder Straße 8, 15834 Rangsdorf, OT Groß Machnow
  Dipl.-Ing. Michael Schäfer, Philippistraße 10, 14059 Berlin, 25.10.2018

- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf, rechtskräftig seit 21.11.2016

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan GM 22 "Erweiterung Bär und Ollenroth, Mittenwalder Straße" Gemeinde Rangsdorf
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Biotopkartierung
  Naur und Text, Rangsdorf, 16.10.2019

ANLAGE 1: Vorhaben- und Erschließungsplan