

**Gemeinde Rangsdorf**



**Begründung zum Bebauungsplan GM 20-2  
„Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“**

**zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**



**Entwurf**

Stand: 30.10.2025



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1</b>	<b>Veranlassung und Verfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Lage im Raum .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.2</b>	<b>Historische Entwicklung .....</b>	<b>12</b>
<b>1.3.3</b>	<b>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>12</b>
<b>1.3.4</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3.5</b>	<b>Bauleitplanung .....</b>	<b>16</b>
<b>1.3.6</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>16</b>
<b>1.3.7</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>17</b>
<b>1.3.8</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>1.3.9</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>22</b>
<b>1.3.10</b>	<b>Anlageschutzbereiche Flugsicherungsanlagen .....</b>	<b>23</b>
<b>1.4</b>	<b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>23</b>
<b>1.4.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm 2007.....</b>	<b>23</b>
<b>1.4.2</b>	<b>Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....</b>	<b>24</b>
<b>1.4.3</b>	<b>Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS.....</b>	<b>25</b>
<b>1.4.4</b>	<b>Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 .....</b>	<b>26</b>
<b>1.4.5</b>	<b>Regionalplan Havelland-Fläming/Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....</b>	<b>28</b>
<b>1.4.6</b>	<b>Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“.....</b>	<b>29</b>
<b>1.4.7</b>	<b>Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ .....</b>	<b>29</b>
<b>1.4.8</b>	<b>Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming .....</b>	<b>30</b>
<b>1.4.9</b>	<b>Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf .....</b>	<b>30</b>
<b>1.4.10</b>	<b>Flächennutzungsplan Blankenfelde-Mahlow .....</b>	<b>32</b>
<b>1.4.11</b>	<b>Angrenzend festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....</b>	<b>32</b>
<b>1.4.12</b>	<b>Satzungen und Verordnungen .....</b>	<b>33</b>
<b>1.4.13</b>	<b>Planfeststellungen .....</b>	<b>34</b>
<b>1.4.14</b>	<b>Landschaftsschutzgebiet .....</b>	<b>35</b>
<b>1.4.15</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>35</b>
<b>1.4.16</b>	<b>Dienstbarkeiten .....</b>	<b>36</b>
<b>1.4.17</b>	<b>Altlastensituation/ Kampfmittel.....</b>	<b>36</b>
<b>1.5</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>36</b>

<b>2.</b>	<b>Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 abs. 4 und 2a BauGB .....</b>	<b>38</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>38</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>39</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Standort, getroffene Festsetzung sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....</b>	<b>40</b>
<b>2.1.3</b>	<b>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>41</b>
<b>2.1.4</b>	<b>Bedarf an Grund und Boden .....</b>	<b>42</b>
<b>2.2</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung.....</b>	<b>42</b>
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>	<b>51</b>
<b>2.3.1</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>51</b>
<b>2.3.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>76</b>
<b>2.4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betrachtung.....</b>	<b>97</b>
<b>2.5</b>	<b>Belange des Landschaftsschutzgebietes „Notte – Niederung“ .....</b>	<b>100</b>
<b>2.6</b>	<b>Alleenschutz.....</b>	<b>101</b>
<b>2.7</b>	<b>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>102</b>
<b>2.7.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>103</b>
<b>2.7.2</b>	<b>Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>104</b>
<b>2.7.3</b>	<b>Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz .....</b>	<b>106</b>
<b>2.7.4</b>	<b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>107</b>
<b>2.7.5</b>	<b>Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ....</b>	<b>108</b>
<b>2.7.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>108</b>
<b>2.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>109</b>
<b>2.9</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Quellen.....</b>	<b>115</b>
<b>3.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>118</b>
<b>3.1</b>	<b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>118</b>
<b>3.2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>118</b>
<b>3.3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>118</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>118</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>121</b>
<b>3.3.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>122</b>
<b>3.3.4</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>123</b>
<b>3.3.5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>124</b>

<b>3.3.6</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....</b>	<b>127</b>
<b>3.3.7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>128</b>
<b>3.3.8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>130</b>
<b>3.3.9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>131</b>
<b>3.3.10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>132</b>
<b>3.4</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>137</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag.....</b>	<b>138</b>
<b>5.</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....</b>	<b>138</b>
<b>5.1</b>	<b>Öffentliche Belange .....</b>	<b>138</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>138</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>139</b>
<b>5.1.3</b>	<b>Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)</b>	<b>139</b>
<b>5.1.4</b>	<b>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....</b>	<b>139</b>
<b>5.1.5</b>	<b>Belange von Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....</b>	<b>140</b>
<b>5.1.6</b>	<b>Belange von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) .....</b>	<b>140</b>
<b>5.1.7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>	<b>140</b>
<b>5.1.8</b>	<b>Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....</b>	<b>141</b>
<b>5.1.9</b>	<b>Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....</b>	<b>141</b>
<b>5.1.10</b>	<b>Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....</b>	<b>141</b>
<b>5.1.11</b>	<b>Belange des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) ...</b>	<b>141</b>
<b>5.1.12</b>	<b>Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....</b>	<b>141</b>

<b>5.1.13</b>	<b>Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....</b>	<b>141</b>
<b>5.1.14</b>	<b>Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....</b>	<b>142</b>
<b>5.1.15</b>	<b>Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) .....</b>	<b>142</b>
<b>5.1.16</b>	<b>Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen von städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....</b>	<b>142</b>
<b>5.1.17</b>	<b>Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....</b>	<b>142</b>
<b>5.1.18</b>	<b>Belange von Flüchtlingen der Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....</b>	<b>142</b>
<b>5.2</b>	<b>Private Belange.....</b>	<b>143</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Eigentums- und Eigentümerrechte.....</b>	<b>143</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern.....</b>	<b>143</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>143</b>
<b>6.1</b>	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung .....</b>	<b>143</b>
<b>6.2</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>143</b>
<b>6.3</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr.....</b>	<b>144</b>
<b>6.3.1</b>	<b>Verkehrstechnische Untersuchung .....</b>	<b>144</b>
<b>6.4</b>	<b>Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>144</b>
<b>6.5</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung .....</b>	<b>145</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>145</b>
<b>7.1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>145</b>
<b>7.2</b>	<b>Planungsanzeige.....</b>	<b>145</b>
<b>7.3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>145</b>
<b>7.4</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden .....</b>	<b>147</b>
<b>7.5</b>	<b>Bürgerbeteiligung zum Ausbau der Kienitzer Straße.....</b>	<b>151</b>
<b>7.6</b>	<b>Geltungsbereichsänderung – Vergrößerung des Plangebiets.....</b>	<b>153</b>
<b>7.7</b>	<b>Geltungsbereichsänderung – Verkleinerung des Plangebiets .....</b>	<b>153</b>
<b>7.8</b>	<b>Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>154</b>
<b>7.9</b>	<b>Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden .....</b>	<b>154</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>154</b>

<b>9.</b>	<b>Textliche Festsetzungen (Teil B).....</b>	<b>155</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>164</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage im Raum; eigene Darstellung .....	11
Abbildung 2:	räumlicher Geltungsbereich, Quelle: eigene Darstellung.....	13
Abbildung 3:	Eigentumsverhältnisse, Quelle: eigene Darstellung. ....	14
Abbildung 4:	Plangebiet, Quelle: eigene Aufnahme 05.05.2021. ....	15
Abbildung 5:	Bodendenkmale, Quelle: Geoportal Brandenburg, eigene Darstellung. ....	19
Abbildung 6:	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion, Ausschnitt; Quelle: LEP HR... 24	
Abbildung 7:	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung, Ausschnitt; Quelle: LEP FS.....	26
Abbildung 8:	Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes, Schwerpunkte Wirtschaft und Gewerbe in der Flughafenregion, Quelle: GSK Flughafenumfeld.....	27
Abbildung 9:	Leitbild Flughafenentwicklung – Teil Wirtschaft, Flächen und Gewerbe; Quelle: GSK. ....	28
Abbildung 10:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf, Ausschnitt; Quelle: FNP Rangsdorf.....	31
Abbildung 11:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ausschnitt; Quelle: FNP Blankenfelde-Mahlow. ....	32
Abbildung 12:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	35
Abbildung 13:	städtebauliches Konzept, Quelle: eigene Darstellung, Stand 29.09.2025. 37	
Abbildung 14:	Darstellung der Brutvogelreviere (rote Linie = Geltungsbereich 2019 / gelbe Linie = Geltungsbereich 2024).....	55
Abbildung 15:	Abgrenzung Waldeigenschaft (Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg) 61	
Abbildung 16:	Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (gelbe Schraffur); (Quelle: Geodatenbasis, zu Verfügung gestellt von der UNB Teltow-Fläming).....	70
Abbildung 17:	Naturschutzgebiet "Zülowgrabenniederung" (dunkelgrüne Farbgebung); (Quelle: LfU, Osirs Synergis) .....	72
Abbildung 18:	Verkehrsplanung Kreisverkehr (  Baumfällung,  Neupflanzung, gestrichelte Linie = Geltungsbereich).....	102
Abbildung 19:	Verkehrsplanung Kreisverkehr, Quelle: PBVI Planung Bauüberwachung Vermessung für Infrastruktur GmbH .....	123

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flurstücksliste, Quelle: Gemeinde Rangsdorf, eigene Darstellung .....	14
Tabelle 2: Nachgewiesene Vogelarten .....	54
Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich .....	59
Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	93
Tabelle 5: Flächenbilanz.....	137

# 1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

## 1.1 Veranlassung und Verfahren

Durch die Lage Rangsdorfs in Autobahnnähe sowie die Nähe zum 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 drei Bereiche geteilt wurde.

Es ist beabsichtigt, auf den drei ehemaligen Teilflächen des GM 20 jeweils Gewerbegebiete und die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen festzusetzen. Mit dem Bebauungsplan GM 20-1 „Theresenhof / Spitzberg (Süd)“, der seit Ende 2018 rechtskräftig ist, wurde bereits die erste Teilfläche gesichert. Seitdem haben sich bereits Unternehmen angesiedelt, sodass das Gewerbegebiet vollständig belegt ist. 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 in der Gemeindevertretersitzung vom 06.09.2018 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. Zudem sollte mit dem Bebauungsplan die Anpassung des Verkehrsknotens der B 96/Klein Kienitzer Straße vorbereitet werden.

Im Herbst 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund von Einwendungen aus dieser frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeindevertretung Rangsdorf am 23.06.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans GM 20-2 unter Einbeziehung von Flächen westlich der B 96 beschlossen, um einerseits die Entwicklung zur Leistungsfähigkeit der Einmündungen an der Kienitzer Straße zur B 96 und andererseits eine Bestandssicherung bzw. Entwicklung der vorhandenen Baugebiete zu ermöglichen. Im Rahmen der Geltungsbereichsänderung wurden neben den neu einbezogenen Flächen auch Flächen herausgenommen. So wurden die Flächen des Südring-Centers südlich der Klein Kienitzer Straße aus dem Bebauungsplan GM 20-2 entnommen. Der Geltungsbereich umfasste ca. 11,4 ha.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden erneute Verkehrszählungen entlang der B 96 erforderlich. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die derzeit vorhandenen

Verkehrszahlen bereits über der Landesprognose für das Jahr 2030 liegen. Im Ergebnis wurde dadurch eine Anpassung der Straßenplanung für den Knotenpunkt erforderlich, da der bisher geplante Ausbau des Knotens B 96/Klein Kienitzer Straße/Kienitzer Straße für eine weitere Zunahme von Verkehrsströmen nicht ausreichend dimensioniert ist. Um den Verkehrsfluss auch zukünftig zu sichern, ist ein „teilmittler Knoten“ (keine Ampelkreuzung) erforderlich. Da es sich bei der B 96 um Eigentum des Bundes handelt, ist für den Ausbau ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Die Gemeinde hat hierfür eine Vorplanung erstellen lassen, um die erforderlichen Flächen für einen möglichen Kreuzungsausbau zu ermitteln. Für den Bebauungsplan GM 20-2 bedeutet dies, dass die Flächen der B 96 aufgrund des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens sowie weitere angrenzende Flächen entlang der B 96 nicht im Geltungsbereich verbleiben können. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung Rangsdorf am 05.09.2023 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit reduziertem Geltungsbereich beschlossen. Aus dem Geltungsbereich wurden ebenfalls die Siedlungsbereiche westlich der B 96 entnommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung für das geplante Gewerbegebiet und das südlich gelegene Südring-Center geschaffen und die Umweltverträglichkeit gesichert werden. Dafür sind die planungsrechtlichen Festsetzungen einer gewerblichen Baufläche sowie von öffentlichen Verkehrsflächen zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und eines Gewerbegebietes gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive eines Umweltberichts aufgestellt.

## **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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189), und der Landesbauordnung Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176).

## **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.3.1 Lage im Raum**

Die südlich von Berlin gelegene amtsfreie Gemeinde Rangsdorf zählt 11.927 Einwohner (Stand März 2024) und befindet sich im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg. Zur Gemeinde zählen die Ortsteile Rangsdorf, Groß Machnow und Klein Kienitz.



Das Plangebiet des Bebauungsplans GM 20-2 liegt im Norden der Gemeinde Rangsdorf, direkt östlich der B 96.

### **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 in 3 Teilflächen aufgeteilt, die als selbständige Bebauungspläne entwickelt wurden / werden. Der Bebauungsplan GM 20-1 als erste Teilfläche ist inzwischen rechtskräftig und die Entwicklung des Standortes weit vorangeschritten.

### **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. 4,7 ha großes Gebiet im nördlichen Bereich des Ortsteiles Groß Machnow und im westlichen Bereich des Ortsteiles Klein Kienitz.



<b>Flurstücke (TF=Teilfläche)</b>	
<b>Flur 1 Klein Kienitz</b>	<b>Flur 2 Groß Machnow</b>
388 (TF), 389 (TF), 390 (TF), 452 (TF), 497, 503 und 539 (TF)	14 (TF), 15 (TF), 16 (TF), 96 (TF), 117 (TF), 119 (TF), 130 (TF) und 153 (TF)

Tabelle 1: Flurstückliste, Quelle: Gemeinde Rangsdorf, eigene Darstellung.

### 1.3.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 14 und 15 und 119 der Flur 2 von Groß Machnow stehen im privaten Eigentum. Die Flurstücke 16, 96, 117, 130, 153, 388, 389, 390, 452, 497, 503, und 539 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Diese umfassen vor allem die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie einzelne weitere Straßenbegleitflächen.



Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse, Quelle: eigene Darstellung.

### 1.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Aktuell werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin befinden sich Waldflächen und öffentliche Verkehrswege im Geltungsbereich.

Derzeit ist das Plangebiet mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche 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.



Abbildung 4: Plangebiet, Quelle: eigene Aufnahme 05.05.2021.

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, ein Aldi-Markt und eine Tankstelle. Der Einzelhandelsstandort wird zukünftig im Süden durch einen Möbelmarkt ergänzt.

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.

### **1.3.5 Bauleitplanung**

#### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, aus dem die verbindlichen Bauleitpläne zu entwickeln sind, sind für das Plangebiet Verkehrsflächen, Gewerbliche Bauflächen, Waldflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Röhrichtzone, Großseggenwiese) sowie eine oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

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). Eine gewerbliche Nutzung wäre gemäß den Vorgaben des § 35 BauGB nicht zulässig, sodass zur Umsetzung einer Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

### **1.3.6 Verkehrserschließung**

#### **Erschließung**

Die überörtliche Erschließung der Gemeinde Rangsdorf und des Plangebietes erfolgt über die 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 Flughafen Berlin Brandenburg und weiterer überregionaler Verkehrsverbindungen gegeben ist. Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Klein Kienitzer Straße.

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

#### **ÖPNV**

Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof, an welchem die Regionalbahnlinien RE 8 Wismar - Finsterwalde und RE 24 Eberswalde - Wünsdorf Waldstadt 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. 2,3 km Entfernung).

Auf Höhe der Maulbeerstraße östliche des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen. Diese werden durch die Buslinien 713 Groß Machnow – Dahlewitz – S-Bahnhof Blankenfelde und 728 S Königs Wusterhausen Bhf. – Mittenwalde – Ragow – Rangsdorf Bhf. bedient.

In der Kienitzer Straße, westlich des Plangebietes, befinden sich die Bushaltestellen Hochwaldpromenade. An dieser Haltestelle verkehrt neben den Linien 713 und 728 die Buslinie 707 Zossen – Rangsdorf – Ludwigsfelde.

Die Gemeinde Rangsdorf hat einen Vertrag mit Investoren zur Verbesserung des ÖPNV abgeschlossen, der die Finanzierung einer Erhöhung des Bustaktes vorsieht.

### **Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Parkplätze. Entlang der Klein Kienitzer Straße ist kein straßenbegleitendes Parken erlaubt. Stellplätze befinden sich südlich der Klein Kienitzer Straße auf dem Parkplatz des Südring Centers. Diese sind über den Kreuzungsbereich B 96/ Klein Kienitzer Straße zu erreichen.

### **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. Nördlich der Klein Kienitzer Straße befindet sich ein einseitig ausgebauter Radweg. Dieser dient der Verbindung der Ortslagen Rangsdorf und Klein Kienitz. Eine Weiterführung von Klein Kienitz in Richtung Brusendorf/Ragow entlang der L 40 wird von der Gemeinde gefordert, vom Straßenbaulastträger aber bisher nicht umgesetzt. Darüber hinaus führt der Radweg Berlin – Leipzig westlich entlang des Plangebiets.

Darüber hinaus 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 durch Rangsdorf bis nach Baruth/Mark ist, wenn auch nicht durchgehend befestigt, ebenfalls für Radfahrer geeignet.

## **1.3.7 Technische Infrastruktur**

### **Telekommunikation**

Entlang der Klein Kienitzer Straße verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### **Strom**

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen entlang der Klein Kienitzer Straße zwei Mittelspannungsleitungen (20 kV) der E.On edis AG.

Für Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen ist eine rechtzeitige Antragstellung beim Versorgungsträger erforderlich. Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS sowie die Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplan sowie der späteren Bauausführung berücksichtigt.

## **Gas**

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Ferngasleitung FGL 80 (DN Schutzstreifen 8,00 m) mitsamt eines Steuerkabels der Ontras Gastransport GmbH 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. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Eine Überbauung der Ferngasleitung ist nicht möglich.

Zurzeit wird die Neuverlegung von Ferngasleitungen zwischen Ketzin und Brusendorf durch die ONTRAS Gastransport GmbH vorbereitet. Der Neubau der gesamten Ferngasleitungen soll voraussichtlich zwischen 2025 und 2034 erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll durch eine Fläche für Leitungsrechte die Verlegung an den östlichen Rand des Geltungsbereiches vorbereitet werden. Sofern eine frühzeitige Verlegung der Ferngasleitung notwendig sein sollte, wird eine entsprechende Vereinbarung hierzu mit dem Leitungsträger geschlossen.

## **Wasser/Abwasser**

Öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung sind ebenfalls entlang der Klein Kienitzer Straße vorhanden. Schmutzwasserentsorgungsanlagen bestehen nicht.

Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nicht bekannt.

### **1.3.8 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

#### **Bodendenkmale**

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich Großteile zweier eingetragener Bodendenkmäler (Siehe Abbildung 5). Diese stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215ff.) unter Schutz und sind zu erhalten. Hierbei handelt es sich um die ortsfesten Bodendenkmale Nr. 130479 „Siedlung der Bronzezeit“ und Nr. 130484 „Siedlung der Bronzezeit“. Daran schließt ein weiteres Bodendenkmal mit der Nr. 130288 „Werkplatz der Alt- und Mittelsteinzeit, slawische Siedlung“ an. Diese wurden bereits durch frühere Bautätigkeit bestätigt bzw. durch vereinzelte Lesefunde datiert. Die Lage der Bodendenkmale/Fundplätze entspricht



brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Durch ein Fachbüro (vgl. Anlage 8) wurde zunächst eine archäologische Prospektion durchgeführt, um die Befunddichte und Befundstruktur sowie die Erhaltung der archäologischen Befunde zu dokumentieren. Auf dieser Grundlage wurde der weitere Umgang mit den Bodendenkmälern zusammen mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Bei Realisierung von baulichen Anlagen würden die vorhandenen Bodendenkmale voraussichtlich in einem Umfang zerstört werden, der einer Totalzerstörung gleichkommen würde. Zum Schutz des Bodendenkmals ist im Rahmen späterer Baumaßnahmen eine Schutzschicht mittels einer Aufschüttung vorzusehen.

### **Archäologische Prospektion<sup>1</sup>**

Die archäologische Prospektion wurde in zwei Phasen durchgeführt. Gegenwärtig wird die Fläche als landwirtschaftliche Ausgleichsfläche genutzt und fungiert als eine Art Brache zur Konsolidierung landwirtschaftlich genutzter Anbauflächen. Bei der Durchführung der archäologischen Prospektion mussten bestimmte Parameter beachtet werden. Dazu gehört u.a., dass nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten nur für einen begrenzten Zeitraum von max. 14 aufeinanderfolgenden Tagen und nicht mehr als 21 Tage im Kalenderjahr ausgeführt werden dürfen. Die Größe der zu prospektierten Fläche erforderte eine entsprechende Untersuchungsdauer, so dass die Maßnahme in zwei Teilen durchgeführt wurde.

Grundlage der archäologischen Prospektion waren geplante Schnitte, die in Abstimmung mit dem BLDAM zuvor festgelegt wurden. Durch ihre Lage sollten so viele Bereiche wie möglich untersucht und das archäologische Potential ermittelt werden. Dabei lag der Fokus auf folgenden Faktoren: Dichte der Befunde, Tiefe und Ausdehnung der Befunde, Erhaltungsgrad der Befunde, Art der Befunde, Dichte und Aussagekraft der Funde.

Insgesamt wurden während der archäologischen Prospektion 15 Sondageschnitte unterschiedlicher Länge angelegt und ca. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche untersucht. Dabei wurden 136 Befunde erfasst, die relativ regelmäßig über die Untersuchungsschnitte verteilt waren. Siedlungsfreie Bereiche konnten trotz des engen Untersuchungsrahmens nicht erkannt werden, da es sich um einen ausgedehnten, mehrphasigen Siedlungsbereich handelt. Eine Aussage über eine mögliche Binnenstruktur der Siedlung kann also nicht getroffen werden.

Die meisten Befunde waren in den anstehenden, bindigen Sand eingetieft. Im Süden der Untersuchungsfläche lagen Befunde in einem verlandeten Feuchtbereich. Die Erhaltung der Befunde kann als gut bezeichnet werden, allerdings mit einer wichtigen Einschränkung: Es konnte in Analogie zu vergleichbaren Befunden gleicher Zeitstellung in anderen Kontexten festgestellt werden, dass die Befunde im Untersuchungsgebiet nur noch etwa die Hälfte der ehemaligen Befundtiefe aufweisen. Der Grund für die verminderte Erhaltung der Befundtiefe liegt

---

<sup>1</sup> Anlage 8: Archaeofakt: Ergebnismgutachten archäologische Prospektion Teil I und Teil II, Stand: April 2021.

in der Erosion nach Auflösen der Siedlung und in der regen landwirtschaftlichen Tätigkeit ab der Mitte des 20. Jahrhunderts. Besonders in den 1970er und 1980er Jahren wurden im Tiefpflugverfahren landwirtschaftliche Nutzflächen bearbeitet, die zu einer Teilzerstörung von Bodendenkmalen führte. Inzwischen ist dieses Verfahren nicht mehr zulässig, aber jede maschinelle Bodenbearbeitung ist dem Erhalt von Bodendenkmalen letztlich abträglich.

Innerhalb der Verfüllung der Befunde konnten immer wieder Keramikfragmente geborgen werden. Dabei waren auch hier sehr unterschiedliche Mengenverteilungen gegeben.

Eine etwas andere Situation wurde im Südosten der Untersuchungsfläche erfasst, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem mesolithischen Fundplatz steht. In diesem Bereich waren die Befunde mit einer bis zu 0,50 m starken Flugsandschicht überdeckt. Das führte in diesem Fall zu einer deutlich besseren Erhaltung der Befundtiefe. Die Entstehung dieser Flugsandschicht ist nach derzeitigem Kenntnisstand wie folgt zu erklären: Nordwestlich der Flugsandschicht konnten die Reste einer inzwischen gekappten Talsandkuppe lokalisiert werden. Auf dieser Talsandkuppe befinden sich die Reste eines mesolithischen Fundplatzes. Durch äolische Erosion wurden Teile der Talsandkuppe abgetragen, und der Sand lagerte sich im Bereich des lokalisierten Flugsandhorizontes an.

Zwei besondere Befunde sollen noch kurz vorgestellt werden, weil diese Hinweise auf die Landschafts- und Siedlungsgenese geben können. Mit einer Sondage im Süden des Untersuchungsgebietes wurde ein verlandeter Feuchtbereich angeschnitten. Dieser war durch eine Torfschicht überdeckt. In diese Torfschicht eingelassen, wurde die Baugrube eines vermutlich bronzezeitlichen Röhrenbrunnens dokumentiert. Dabei lag der vermutete Brunnen in einer feuchten Senke, die noch weiter südlich – zur Klein Kienitzer Straße hin – wieder anstieg. Damit handelt es sich wohl um eine lokal begrenzte Senke die ursprünglich wasserführend war und später verlandete. Ein Phänomen das häufiger anzutreffen ist und wohl auch in diesem Fall ein ehemaliger Soll (Toteisloch) gewesen sei könnte. Der Brunnen wurde nicht vertiefend untersucht, da eine entsprechende Dokumentation im Rahmen einer Voruntersuchung nicht möglich war und auch nicht klar war, wie tief der Befund noch erhalten ist.

Bei dem zweiten besonderen Fund handelt es sich um einen Graben, der in Südwest-Nordost-Richtung verlief. Der Grabenverlauf und die Funde in der unteren Verfüllung des Grabenbefundes geben einen Hinweis darauf, dass es sich hier um einen Grenz- oder Befestigungsgraben einer urgeschichtlichen Siedlung handelt. Während der archäologischen Untersuchungen außerhalb des lokalisierten Grabenbefundes konnten aber weitere urgeschichtliche bzw. bronzezeitliche Befunde dokumentiert werden. Daher ist anzunehmen, dass der Graben vermutlich die Siedlung begrenzte und in einer späteren Phase aufgegeben wurde, weil sich die Ansiedlung erweiterte und das Siedlungsareal zunahm.

Das keramische Fundmaterial bestand größtenteils aus grob gemagerter Siedlungsware, insbesondere aus weitmundigen Töpfen aber auch vereinzelt Scherben feinerer Keramik. Das gesamte keramische Fundmaterial lässt sich in die Bronzezeit datieren.

Dass die naturräumliche Lage siedlungsgünstig war, zeigt nicht nur die Siedlung der Bronzezeit, sondern auch der Umstand, dass noch ältere Besiedlungsspuren nachgewiesen werden konnten und somit ein mehrphasiger Fundplatz vorliegt, auch wenn der Charakter der anthropogenen Nutzung unterschiedlicher Art war.

Die meisten der dokumentierten Befunde sind als Siedlungsgruben anzusprechen. Neben der Grabenanlage konnten auch einige Feuerstellen lokalisiert werden. Haus- und Speicherstandorte konnten nicht explizit identifiziert werden. Auch fehlte der Hinweis auf technische Anlagen unter den dokumentierten Befunden. Aber aufgrund der Größe der Siedlung und ihrer Mehrphasigkeit ist mit diesen Befunden in jedem Falle zu rechnen. Ausgehend vom Nachweis anthropogener Aktivität in unterschiedlichen Epochen und über einen langen Zeitraum, ist die naturräumliche Lage als siedlungsgünstig zu bezeichnen.

### **1.3.9 Natur und Landschaft**

#### **Schutzgebiete, geschützte Biotope**

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich entlang des Zülowgrabens das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“.

Teilweise im Plangebiet und nördlich darüber hinausgehend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“, gem. § 8 BbgNatSchAG (zu § 22 Abs. 1 BNatSchG).

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich geschützte Biotope gem. § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG).

#### **Geologie**

Für geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen ist die bestehende Anzeige-, und Übermittlungspflicht gemäß den §§ 8ff. des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu berücksichtigen.

#### **Baugrund und Grundwasser**

Zur Erkundung der Bodenschichtung, zur Bewertung der Tragfähigkeit und zur Feststellung der aktuellen Grundwasserstände wurde für das Gebiet nördlich der Klein Kienitzer Straße ein Baugrundgutachten<sup>2</sup> erstellt. Insgesamt wurden 21 Bohr- und 10 schwere Rammsondierungen bis max. 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt überwiegend im Bereich mit periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen. Hier ist mit überwiegend fein- bis mittelkörnigen Sanden, die selten grobkörnig, aber zum Teil schluffig sind, zu rechnen. Im nordwestlichen Bereich können auch Moorerden bzw. organische Ablagerungen angetroffen werden.

Die Erkundung ergab folgende Schichtung:

- 0,00 m – 0,70 m unter GOK Mutterboden und Moorerdereste
- 0,30 m – 8,00 m unter GOK Sande
- Lokal ab 5,10 m bis 8,00 m unter GOK Geschiebeböden (Geschiebemergel/-sande).

---

<sup>2</sup> Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH: Baugrundgutachten Phase I, Stand: 20.08.2020.

Die Grundwasserstände wurden bei den Geländearbeiten im Juli 2020 zwischen 36,40 m und 37,66 m NHN gemessen. Das geplante Gewerbegebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die natürlich anstehenden Sande kommen, bei alleiniger Betrachtung der Durchlässigkeitsbeiwerte, für eine gezielte Versickerung in Frage. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Berücksichtigung der Bemessungswasserstandes ist eine regelkonforme Versickerung nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht möglich. Sonderlösungen im Zusammenhang mit Zwischenspeichern und einen Überlauf mit einer Einleitung in den nördlich des Grundstücks liegenden Zülowgraben sind denkbar. Versickerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand gemäß technischem Regelwerk aufgrund der Flurabstandes nicht möglich.

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass die Böden unterhalb der Mutterbodenschicht als tragfähig eingeschätzt werden können. Ungünstig für die verschiedenen Baumaßnahmen ist der relativ hohe Grundwasserstand einzuschätzen.

Bei Beibehaltung des Geländeniveaus sind je nach Maßnahme und Lage der Gründungskote zusätzliche Aufwendungen für Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen. Hinsichtlich der Gründung sind Flachgründungen möglich.

Für die Verkehrsflächen müssen entsprechende Tragschichten eingebaut werden.

### **1.3.10 Anlageschutzbereiche Flugsicherungsanlagen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Schutzbereichen von Flugsicherungsanlagen. Gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung entscheidet auf der Grundlage einer gutachtlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation, ob durch die Errichtung der Bauwerke Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung teilt seine Entscheidung der für die Genehmigung des Bauwerks zuständigen Behörde oder, falls es einer Genehmigung nicht bedarf, dem Bauherrn mit.

## **1.4 Planerische Ausgangssituation**

### **1.4.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) 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 § 1 Abs. 2 LEPro 2007: Die Hauptstadtregion soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.



Im LEP HR wird der östlich der B 96 gelegene Gewerbestandort als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) dargestellt (Siehe Abbildung 6). Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung setzt der LEP HR 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**

Ziel 2.2 LEP HR: Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte – Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.

### **Grundsätze der Raumordnung**

Grundsatz 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.

### **1.4.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS**

Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR. Der LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006 ist am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten.

Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele und abwägungspflichtige Grundsätze dargestellt. Dazu zählen beispielsweise Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen oder Siedlungsbeschränkungen. Das Plangebiet liegt in keiner der genannten Planungszonen.

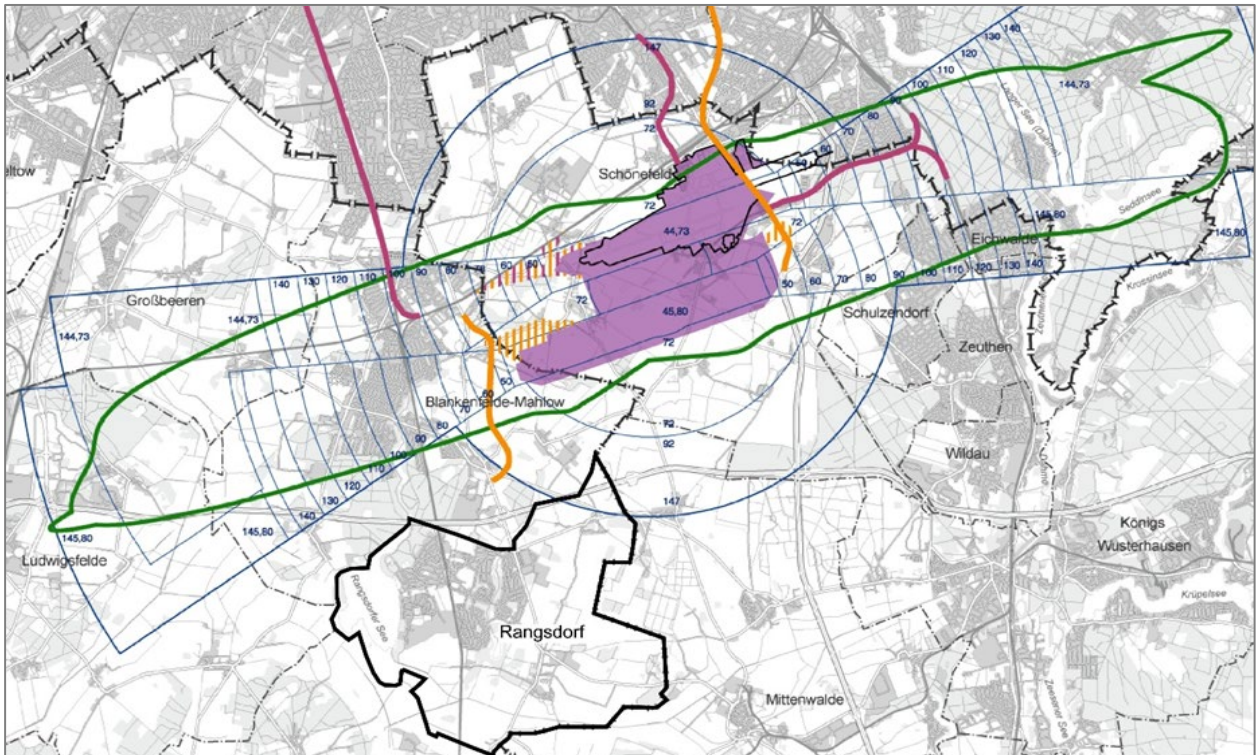


Abbildung 7: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung, Ausschnitt; Quelle: LEP FS.

### Grundsätze der Raumordnung

Grundsatz 10 LEP FS: Im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld und aufgrund seines Ausbaus besteht infolge der von der Flughafenentwicklung ausgehenden Wachstumsdynamik ein besonderer Handlungsbedarf zu einer abgestimmten Umfeldentwicklung, die sowohl den benachbarten Gemeinden in Brandenburg als auch den Bezirken in Berlin als auch dem Flughafen dient.

Der räumliche Umgriff des engeren Wirkungsbereiches wird durch Gemeinden/Ortsteile gebildet, von denen der Flughafen entweder im MIV oder im ÖV innerhalb von 15 Minuten zu erreichen ist oder deren Gebiet von den Planungszonen betroffen ist. Das Plangebiet ist zwar nicht von den Planungszonen betroffen, allerdings innerhalb von 15 Minuten per MIV zu erreichen.

### 1.4.4 Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030

Konzeptionelle und strategische Grundlage für die Zusammenarbeit im Dialogforum ist das Gemeinsame Strukturkonzept (GSK) Flughafenregion Berlin Brandenburg. Hier sind Zielvorstellungen und Maßnahmen zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freiraum formuliert. Das GSK wurde 2006 erstmals erarbeitet und 2015/16 evaluiert. Die Fortschreibung wurde in der Mitgliederversammlung, am 24. Juni 2021, als informelle Plangrundlage bestätigt.

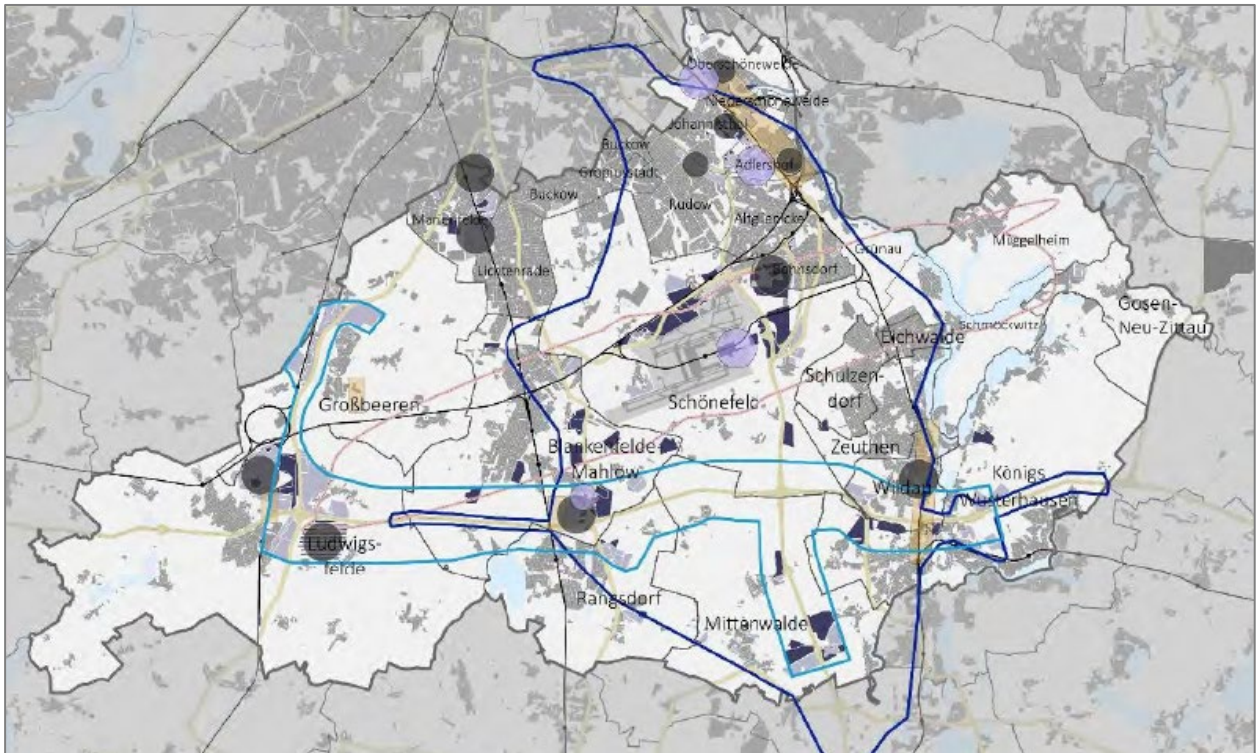


Abbildung 8: Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes, Schwerpunkte Wirtschaft und Gewerbe in der Flughafenregion, Quelle: GSK Flughafenumfeld.

Im Rahmen der Bestandanalyse zu Gewerbeflächen sowie in der Plandarstellung zu Schwerpunkten für Wirtschaft und Gewerbe wird das Plangebiet als Potenzialfläche dargestellt. Im Leitbild wird das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

Zielsetzung des GSK für Wirtschaft und Gewerbe ist die Forcierung der qualitätsbasierten Ansiedlung für mehr Wertschöpfung, Innovation und effizienter Flächennutzung. Weitere Entwicklungsziele sind:

- Regionales Profil stärker herausbilden und gemeinsam vermarkten
- Gewerbliche Standorte individuell profilieren
- Qualitätskriterien für Ansiedlungen bestimmen
- Regionale Abstimmungen zu großräumigen Ansiedlungen vereinbaren
- Erreichbarkeit von Gewerbestandorten und Arbeitsplätzen sichern
- Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft stärken

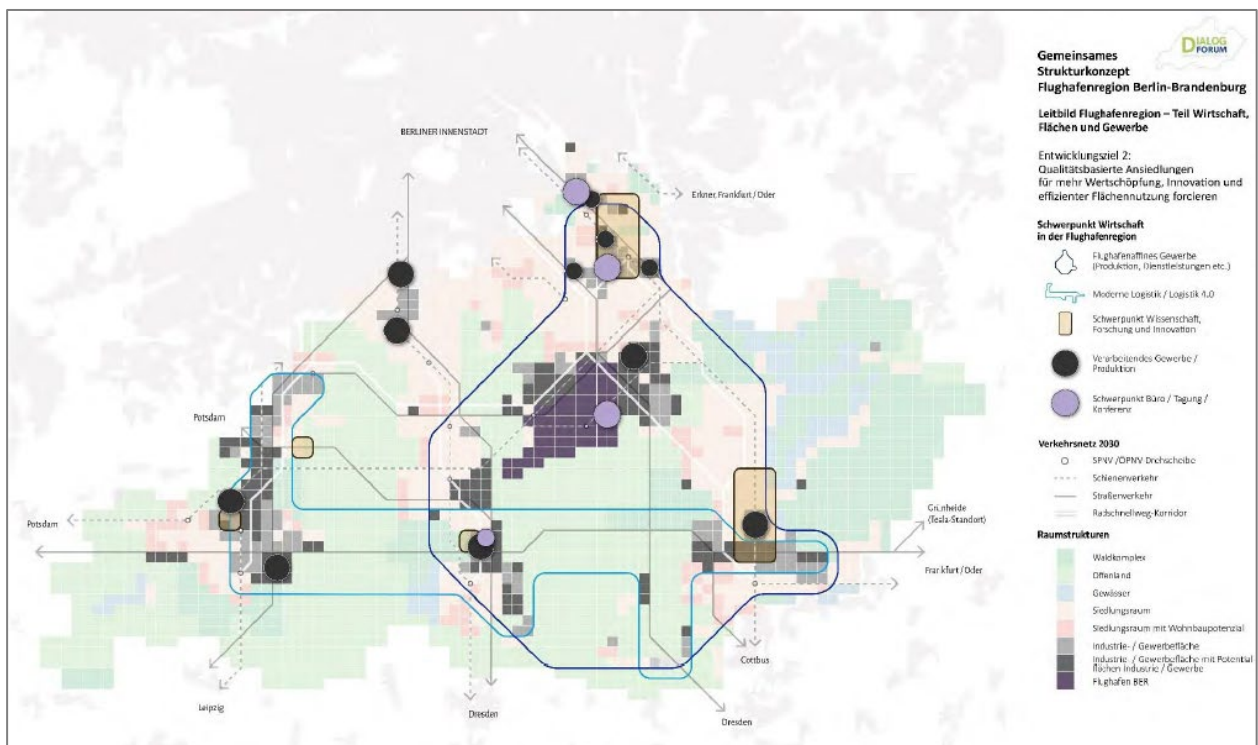


Abbildung 9: Leitbild Flughafenentwicklung – Teil Wirtschaft, Flächen und Gewerbe; Quelle: GSK.

### 1.4.5 Regionalplan Havelland-Fläming/Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat im Jahr 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Auf ihrer Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Er soll textliche und zeichnerische Festsetzungen zu folgenden Themen beinhalten:

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18. November 2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis

genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten im Zeitraum vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Rangsdorf wurden in der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 die nachfolgenden Ziele nachrichtlich übernommen:

- Festsetzung der Gemeinde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ aus dem Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"
- Ziel „Z 5.6 Abs. 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung“ aus dem LEP HR

Für das Plangebiet werden im Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen getroffen. Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

#### **1.4.6 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Sachliche Teilregionalplan trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Gemäß dem Ziel 3.3 des LEP HR sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Die Gemeinde Rangsdorf wird im Teilregionalplan als grundfunktionaler Schwerpunkt eingestuft.

#### **1.4.7 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“**

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 17. November 2022 beschlossen, einen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Mit dieser Entscheidung reagieren die Mitglieder der Regionalversammlung auf veränderte rechtliche Rahmenbedingungen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt. Die Aufstellung des Regionalplanes 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 6. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 als Satzung beschlossen. Der als Satzung beschlossene Sachliche Teilregionalplan kann erst nach Genehmigung durch die Landesplanungsbehörde in Kraft treten.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Rangsdorf und auch für das nördlich angrenzende Gebiet der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung dargestellt.

### **1.4.8 Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming**

Das fortgeschriebene Leitbild zur Kreisentwicklung mit Stand vom 29 April 2024 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 Förderung einer stabilen und umweltgerechten Siedlungsentwicklung, 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.

Die wichtigste und über allen Leitziele stehende Aussage des Vorschlags für das fortgeschriebene Leitbild lautet: Nachhaltigkeit wird im Landkreis als Querschnittsaufgabe verstanden und gelebt.

Für das Themenfeld Wirtschaft und Tourismus gilt das Leitziel Der Landkreis Teltow-Fläming ist ein starker Wirtschaftsstandort und eine beliebte Freizeit- und Urlaubsregion. Handlungsansätze dafür sind im Bereich Wirtschaft:

- Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur
- Stärkung der mittelständischen Wirtschaft, zielgerichtete Arbeitskräftesicherung
- Schaffung neuer und Sicherung bestehender Arbeitsplätze

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Entwicklungsflächen für die mittelständische Wirtschaft sowie die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Infrastrukturen 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.

### **1.4.9 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 11.10.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf von 2012 mit dem Stand der 1. Änderung von 2016 und 2. Änderung von 2022 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt zu machen (Beschluss-Nummer: BV/2022/580, Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf, 21. Jahrgang, Nr. 29 vom 04.08.2023). Derzeit laufen Verfahren zur 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

Gemäß § 6 Abs. 6 BauGB kann der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aller bisher durchgeführten Änderungen und Ergänzungen einschließlich etwaiger Berichtigungen neu bekannt gemacht werden. Die Neubekanntmachung hat lediglich deklaratorischen Charakter und stellt eine Gesamtübersicht des Flächennutzungsplanes von 2012 einschließlich der 1. und 2. Änderung dar. Neue Rechte werden hierdurch nicht begründet. Maßgebend ist weiterhin der förmlich aufgestellte Flächennutzungsplan vom 15.05.2012 mit seinen Änderungen, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind.

Das Plangebiet ist von den bisherigen Änderungsbereichen des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

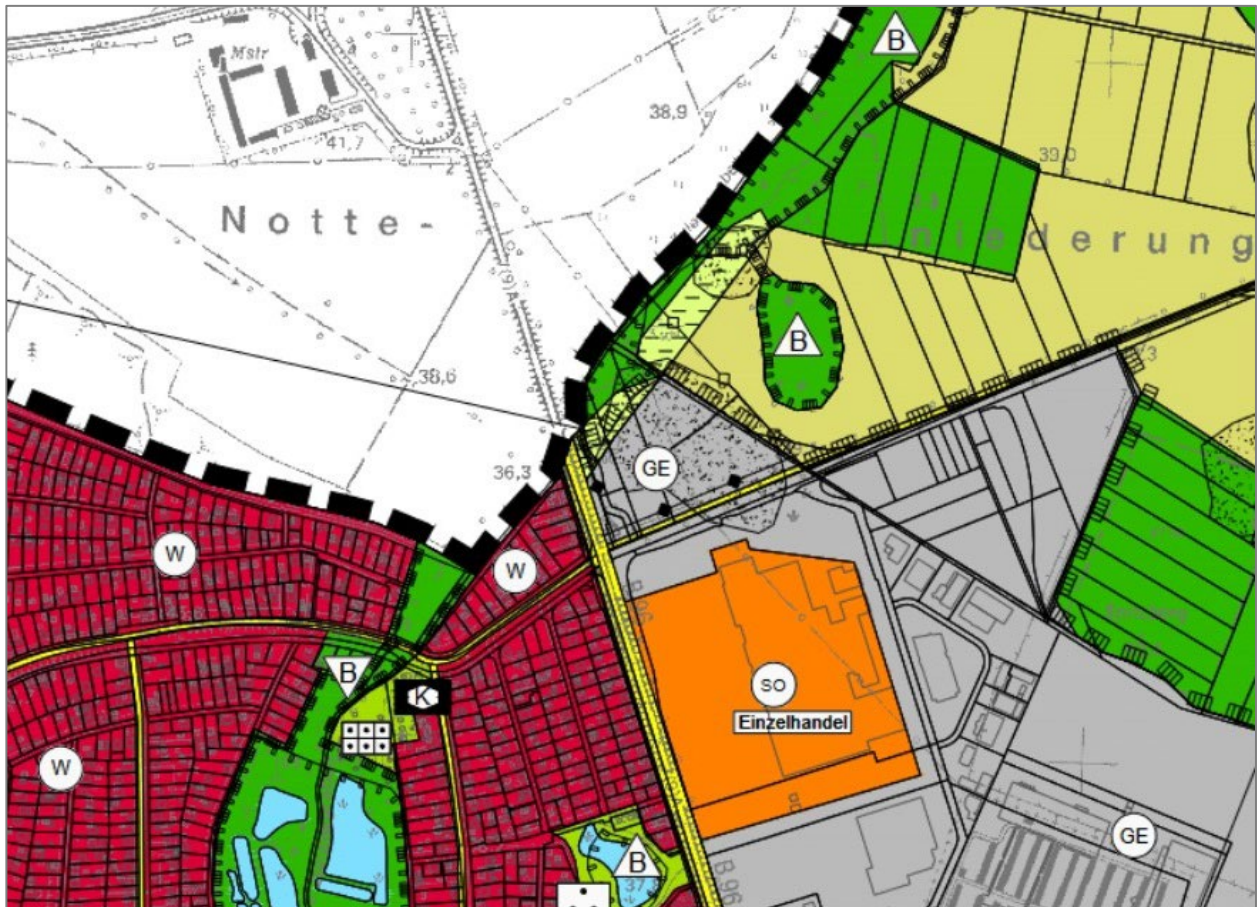


Abbildung 10: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf, Ausschnitt; Quelle: FNP Rangsdorf.

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. Ebenfalls ist eine oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt (Siehe Abbildung 10). 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.

### **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 Röhrichtzonen dargestellt sowie das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ nachrichtlich übernommen.

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

#### 1.4.10 Flächennutzungsplan Blankenfelde-Mahlow

Nördlich des Plangebietes grenzt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow an. Für den Bereich nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes GM 20-2 gilt somit der Flächennutzungsplan der benachbarten Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, rechtswirksam seit dem 21.12.2011. Eine erste Änderung mit Stand Mai 2017 wurde am 20. März 2018 in der Ausgabe 4 des Amtsblattes der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow bekanntgemacht.

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.

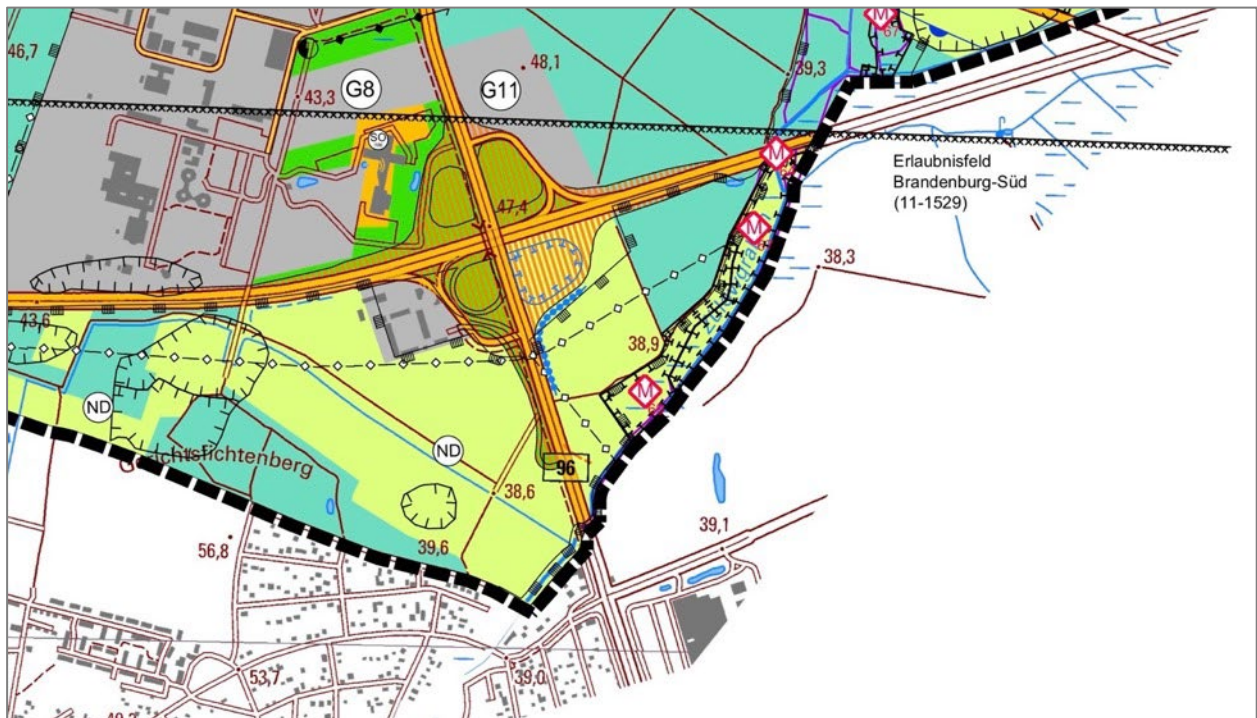


Abbildung 11: Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ausschnitt; Quelle: FNP Blankenfelde-Mahlow.

#### 1.4.11 Angrenzend festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine festgesetzten Bebauungspläne.

In der näheren Umgebung befindet sich 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.

## 1.4.12 Satzungen und Verordnungen

### 1.4.12.1 Baumschutzsatzung

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 30.06.2020, die zum Schutz stammbildender Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne und innerhalb von Vorhaben- und Erschließungsplänen gilt und am 2. Juli 2020 in Kraft getreten ist.

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 Vogelkirsche,
- 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) Eschenahorn, Stechfichte und Spätblühende Traubenkirsche

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

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.

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in ihrer Sitzung vom 25.03.2025 die 1. Änderungssatzung zur „Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 30.06.2020“ beschlossen. Der § 7 Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung wurde um Absätze ergänzt. Weiterhin wurde die Anlage zur Baumartenliste geändert und erweitert. Die 1. Änderung der Baumschutzsatzung ist am 1. April 2025 in Kraft getreten.

### 1.4.12.2 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 07.06.2022, die am 11.06.2022 in Kraft getreten ist. Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Rangsdorfs sowie für Kraftfahrzeug und Fahrräder. Gesonderte Festsetzungen in Bebauungsplänen und anderen Satzungen nach § 87 BbgBO gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung 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. Dies gilt auch für Fahrradstellplätze.

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

Gebäude mit Büro- oder Verwaltungsnutzungen verlangen für Büro und Verwaltungsräume allgemein einen Stellplatz und ein Fahrradstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Bei Fahrradstellplätzen sind jedoch mindestens 2 je Gebäude vorzusehen. Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr ist ein Stellplatz und ein Fahrradstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu schaffen.

Für gewerbliche Anlagen gelten folgende Regelungen: Für Handwerks- und Industriebetriebe ist ein Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder ein Stellplatz je 2 Beschäftigte herzustellen. Ein Fahrradstellplatz ist je 200 m<sup>2</sup> oder je 5 Beschäftigte vorzusehen. Für Lagerräume und Lagerplätze ist ein Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein Fahrradstellplatz je 500 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Regelungen sind für andere Gewerbebetriebe sinngemäß anzuwenden.

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

#### **1.4.12.3 Niederschlagswasserentsorgungssatzung**

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat am 18.03.2025 die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) beschlossen. Die Satzung trat am 1. April 2025 in Kraft.

Danach ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung oder Verdunsten zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen. Möglich ist auch die Beseitigung des Regenwassers durch Speicherung und Nutzung zu Beregnungszwecken bzw. zur Brauchwassernutzung oder Verrieselung. In diesem Fall sind die für die Entsorgung bzw. Nutzung erforderlichen technischen Vorkehrungen zu treffen. Die Versickerung auf den Grundstücken oder die anderweitige Nutzung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück hat der Verpflichtete auch bei auffälligen Regenverhältnissen sicherzustellen

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.

#### **1.4.13 Planfeststellungen**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

Planfestgestellte Flächen im Umfeld des Bebauungsplanes sind sowohl die Flächen der vierspurig 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.

Für den vorhandenen Wirtschaftsweg westlich des Geltungsbereichs besteht eine Widmungsverfügung aus dem Jahr 2010. Demnach ist dieser Weg eine sonstige öffentliche Straße mit Beschränkung nur für Landwirtschaftsfahrzeuge mit der Bezeichnung „Wirtschaftsweg“.

#### 1.4.14 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“.

#### 1.4.15 Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Rangsdorf<sup>3</sup> weist für den Großteil des Geltungsbereichs einen Gewerbebestandort aus, der mit einer Mindestbegrünung und einer randlichen Eingrünung versehen sein sollte.

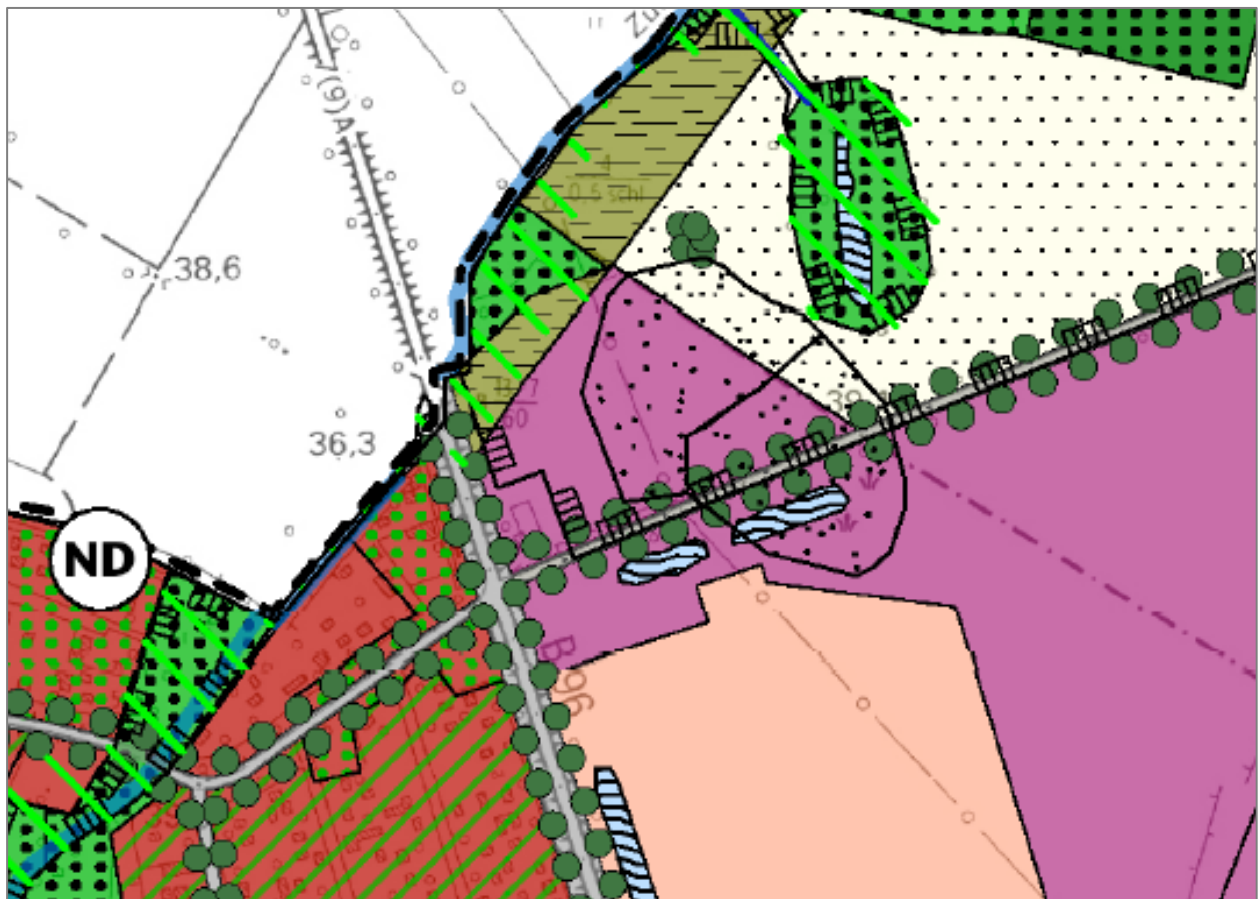


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.

<sup>3</sup> Gemeinde Rangsdorf (2008): Landschaftsplan; bearb. durch das Büro Stefan Wallmann.

In den nördlichen Bereichen 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. Die B 96 wird als Objekt mit Zerschneidungswirkung dargestellt.

Der Landschaftsplan weist analog dem Landschaftsrahmenplan auch die Alleen als geschützte Objekte (Erhalt und Lückenschluss vorhandener Alleen) aus.

#### **1.4.16 Dienstbarkeiten**

Eingetragene Dienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt.

#### **1.4.17 Altlastensituation/ Kampfmittel**

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden für den Bereich nördlich der Klein Kienitzer Straße mit Stellungnahme vom 17.10.2019 keine Einwände vorgebracht.

### **1.5 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der Bebauungsplan GM 20-2 sollte zunächst zur gewerblichen Weiterentwicklung und zur Vorbereitung einer Anpassung der verkehrlichen Situation am Verkehrsknotenpunkt B 96/ Klein Kienitzer Straße/ Kienitzer Straße aufgestellt werden.

Aufgrund von Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeindevertretung Rangsdorf am 23.06.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans GM 20-2 unter Einbeziehung von Flächen westlich der B 96 beschlossen, um einerseits die Entwicklung zu Leistungsfähigkeit der Einmündungen an der Kienitzer Straße zur B 96 und andererseits eine Bestandssicherung bzw. Entwicklung der vorhandenen Baugebiete zu ermöglichen. Im Rahmen der Geltungsbereichsänderung wurden neben den neu einbezogenen Flächen auch Flächen herausgenommen. So wurden die Flächen des Südring-Centers südlich der Klein Kienitzer Straße aus dem Bebauungsplan GM 20-2 entnommen. Der Geltungsbereich umfasste zwischenzeitlich ca. 11,4 ha.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden erneute Verkehrszählungen entlang der B 96 erforderlich. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die derzeit vorhandenen Verkehrszahlen bereits über der Landesprognose für 2030 liegen. Im Ergebnis wurde dadurch eine Anpassung der Straßenplanung für den Knotenpunkt erforderlich, da der bisher geplante Ausbau des Knotens B 96/Klein Kienitzer Straße/Kienitzer Straße für eine weitere Zunahme von Verkehrsströmen nicht ausreichend dimensioniert ist. Um den Verkehrsfluss auch zukünftig zu gewährleisten, ist ein „teillfreier Knoten“ (keine Ampelkreuzung) erforderlich. Da es sich bei der B 96 um Eigentum des Bundes handelt, ist für den Ausbau ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Die Gemeinde hat hierfür eine Vorplanung erstellen lassen, um die erforderlichen Flächen für einen möglichen Kreuzungsausbau zu ermitteln. Für den Bebauungsplan GM 20-2 bedeutet dies, dass die Flächen der B 96 aufgrund des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens

sowie weitere angrenzende Flächen entlang der B 96 nicht im Geltungsbereich verbleiben können. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung Rangsdorf am 05.09.2023 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit reduziertem Geltungsbereich beschlossen. Ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden die Siedlungsbereiche westlich der B 96.

Nördlich der Klein Kienitzer Straße ist ein Gewerbegebiet geplant. Dafür wurde ein städtebauliches Konzept mit der Idee einer durchlässigen Bebauung erarbeitet und dieses aufgrund der geänderten Anforderungen fortgeschrieben (Vgl. Abbildung 13 und Anlage Plan 2). Es wird darauf hingewiesen, dass das städtebaulichen Konzept eine mögliche Bebauung unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen zeigt und kein geplantes Vorhaben.



Abbildung 13: städtebauliches Konzept, Quelle: eigene Darstellung, Stand 29.09.2025

Das Konzept 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 Höhe der Gebäude soll sich an den umliegenden gewerblich genutzten Gebäuden orientieren, um das Ensemble behutsam in die Umgebung einzubinden. Durch die Staffelung der Gebäudehöhe des südlichen Gebäudes würde eine städtebauliche Eingangssituation geschaffen, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme gegenüber dem Bestand im Bereich des Südring Centers.

Ein dritter Baukörper soll als Ersatzbau für das bestehende Gewerbe im Kreuzungsbereich der B 96 dienen, welcher bei einem Umbau der B 96 umzusetzen wäre. Städtebaulich ist eine in der Kubatur angelehnte Bebauung gegenüber den großen Baufeldern vorgesehen, die das Ortsbild an dieser Seite als „Entree“ des Ortes und des Plangebietes formt.

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.

## **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 wurden 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 wurden 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. 4,7 ha großes Gebiet in der Gemeinde Rangsdorf. Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf zählt ca. 11.927 Einwohner (Stand März 2024) und befindet sich im Norden des Landkreises Teltow-Fläming.

Durch ihre Lage südlich von Berlin, der direkten Nähe zur Autobahn / Berliner Ring und dem 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 wurden. 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. Um die gewerbliche Ansiedlung weiter fortzusetzen, hat die Gemeinde Rangsdorf die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes (GM 20-2) beschlossen.

Im Herbst 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Wie in der Begründung (Kapitel 1.1) ausführlich beschrieben wurde, musste der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mehrfach den planerischen Gegebenheiten insbesondere der Verkehrsplanung angepasst werden.

Um die Entwicklung der Leistungsfähigkeit der Einmündungen Kienitzer Straße / B 96 in die Planungsüberlegungen einzubeziehen, wurde der Geltungsbereich vorerst um die Straßenflächen und den Kreuzungsbereich vergrößert. Allerdings handelt es sich bei der B 96 um eine Straße des Bundes, so dass für eine Anpassung der Straßenplanung / Knotenpunkt ein Planfeststellungsverfahren notwendig ist. Dementsprechend konnten die Flächen der B 96 sowie weitere angrenzende Flächen entlang der B 96 nicht im Geltungsbereich GM 20-2 verbleiben.

Ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden die Siedlungsbereiche westlich der B 96 und auch Flächen (Regenrückhaltebecken) des südlich angrenzenden Südring Centers.

Um eine ausreichende Flexibilität zu sichern, wird der Bebauungsplan als Angebotsplan entwickelt.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Dementsprechend wird der Bebauungsplan im Regelverfahren erarbeitet, sämtliche Eingriffe sind vollumfänglich kompensationspflichtig.

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.

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

Das Plangebiet liegt im Nordosten 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.

Gemäß sachlichem Teilregionalplan Havelland-Fläming<sup>4</sup> stellt Rangsdorf einen grundfunktionalen Schwerpunkt dar.

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. 12.000 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.

Die Klein Kienitzer Straße führt östlich in den in 2,00 km Entfernung liegenden Ortsteil Klein Kienitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes und besteht zum größten Teil aus einer derzeit landwirtschaftlich nicht genutzten, unbebauten Offenlandfläche. Die nördlichen Flächen sind mit Schilf- und Waldflächen bewachsen. Parallel

---

<sup>4</sup> Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung genehmigt.

zum Geltungsbereich fließt der Zülowgraben. Dieser stellt hier gleichzeitig die Gemeindegrenze zur Gemarkung Dahlewitz dar.

Für die Erschließung ist in den Geltungsbereich ein Teilstück der Klein Kienitzer Straße auf Höhe der Ein- und Ausfahrten zum Südring Center (Am Theresenhof) aufgenommen.

Im Umgriff befinden sich weitere Gewerbebestände, die sich östlich der B 96 angesiedelt haben. Im Süden grenzt das Südring Center an. Das Einkaufszentrum ist ein Standort großflächigen Einzelhandels mit unterschiedlichen Fachmärkten aus verschiedenen Bereichen. Weiterhin gibt es einen Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle. Zudem wird der Einzelhandelsstandort zukünftig durch einen Möbelmarkt ergänzt.

Östlich an das Südring Center grenzt ein Logistikunternehmen. Weitere Flächen werden über den B-Plan GM 20-1 „Theresenhof/ Spitzberg (Süd)“ gewerblich entwickelt. Der Anschluss für dieses Gebiet erfolgt ebenfalls über die Klein Kienitzer Straße und die B 96.

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.

Im Kreuzungsbereich B 96 / Klein Kienitzer Straße befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit Stellplatzflächen.

### **2.1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans ist die bauleitplanerische Vorbereitung und geordnete Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie die städtebauliche Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz.

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen, baum- und schilfbestandenen, im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen bleiben vollständig erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde um ein städtebauliches Konzept ergänzt, welches eine Planungsidee zeigt (vgl. Anlage 2).

Folgende Planinhalte werden durch Festsetzungen angestrebt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE),
- 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,
- Höhe der baulichen Anlagen ü. NHN,
- Festsetzung des Bestandes von öffentlicher Verkehrsfläche sowie Neuausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche,
- Ausweisung von Grünflächen (Straßenbegleitgrün),
- Mindestbegrünung der Gewerbegebietsflächen,
- Stellplatzbegrünung,

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern sowie flachgeneigten Dächern,
- Fläche zum Anpflanzen.

### 2.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,7 ha.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Es ist eine Bebaubarkeit über die Ausweisung von Baugrenzen inklusive Nebenanlagen geplant.

Ein Teilbereich der angrenzenden, vorhandenen Klein Kienitzer Straße wird zur Sicherung und Verbesserung der Erschließung und der städtebaulich geordneten Entwicklung in den Geltungsbereich aufgenommen.

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

	m <sup>2</sup>	%
Gewerbegebiet	28.191	60,0
<i>davon Fläche für Maßnahmen</i>	<i>1.403</i>	<i>3,0</i>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11.471	24,4
Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün	1.383	2,9
Fläche für Wald	4.500	9,6
Geschütztes Biotop	1.401	3,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>46.947</b>	<b>100,0</b>

## 2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten 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 Bundesnaturschutzgesetz<sup>5</sup> (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG<sup>6</sup>). 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

---

<sup>5</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

<sup>6</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

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.

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 Satzung<sup>7</sup> 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)<sup>8</sup> 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 Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

---

<sup>7</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 30.06.2020.

<sup>8</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

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.<sup>9</sup> Das BbgDSchG stellt zum einen auf den Erhalt und die Bewahrung von Denkmalsubstanz ab, aber auch auf die Einbeziehung und sinnvolle Nutzung der Denkmale 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 Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, 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 Bodendenkmale 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 Naturhaushalts 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)<sup>10</sup> 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).

<sup>9</sup> 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., zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 9).

<sup>10</sup> 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 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

### 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 Niederschlagswasser<sup>11</sup>. 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)<sup>12</sup> 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 Umgebungslärmrichtlinie<sup>13</sup> verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-, Fluglärm u. a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in

---

<sup>11</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

<sup>12</sup> 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 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

<sup>13</sup> Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

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 und mit Stand von 09.02.2024 in der 2. Aktualisierung.

Nach dem auf den strategischen Lärmkarten des Landes basierenden Lärmaktionsplan soll dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt 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 Rangsdorf<sup>14</sup> 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.

---

<sup>14</sup> Studie zur Optimierung der Verkehrsflüsse und baulichem Schallschutz in der Kienitzer Straße“, PST GmbH und Brenner Ing, 01.04.2016.

### **Regionalplan Havelland – Fläming 3.0**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18. November 2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen. Im Ergebnis der Auswertung wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneute Stellungnahmen abgegeben werden können. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Gemeinde Rangsdorf wurde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgesetzt (nachrichtliche Übernahme aus dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte").

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gestaltungsraum Siedlung, der sich von Rangsdorf ausgehend Richtung Norden über Blankenfelde-Mahlow zum Stadtrand von Berlin zieht.

- Ziel „Z 5.6 Abs. 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung“ (nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanung)

Für das Plangebiet werden im Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 keine gesonderten Festlegungen getroffen. Die Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

### **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<sup>15</sup>. 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.

---

<sup>15</sup> 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 Rangsdorf<sup>16</sup> 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 entwickeln. Das Entwicklungskonzept sieht hier den Schutz und die Pflege von nicht gehölzgeprägten Biotopen auf Feuchstandorten (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. Das Bodendenkmal ist ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Westlich angrenzend befindet sich das NSG „Zülowgrabenniederung“.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend den Darstellungen des Landschaftsplanes. Eine Abweichung stellt das Flurstückes 503 der Flur 1 dar, welches für die Erschließung genutzt wird und im Landschaftsplan noch als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist. Der Landschaftsplan soll an dieser Stelle fortgeschrieben werden.

### **Flächennutzungsplan (FNP) Rangsdorf**

Der FNP der Gemeinde Rangsdorf<sup>17</sup> stellt für den Geltungsbereiches überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Die nördlichen Flächen parallel zum Zülowgraben werden als Wald sowie als Röhrichtzone bzw. Großseggenwiese dargestellt (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Dementsprechend kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden.

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

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 selbst befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

---

<sup>16</sup> Gemeinde Rangsdorf (2023): Landschaftsplan / Aktualisierung der Planzeichnung nach der 1. und 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes vom 17.03.2023.

<sup>17</sup> Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf Neubekanntmachung 2023.

## 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.

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 Landschaftsrahmenplan<sup>18</sup> und der Landschaftsplan<sup>19</sup> 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.

Im Jahr 2019 wurde ein faunistischer Fachbeitrag mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna, Reptilien und Amphibien sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-Arten) erarbeitet.<sup>20</sup> Der im Jahr 2019 festgelegte Untersuchungsbereich für die faunistische Kartierung entspricht dem Stand des Geltungsbereiches vor dem Änderungsbeschluss.

Da zwischen der Erarbeitung Vorentwurf inklusive faunistischer Kartierung und Entwurf bereits mehrere Jahre vergangen sind, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde Ende 2024 abgestimmt, ob Kartierungen zu überarbeiten sind. Die wertgebenden Vegetationsstrukturen parallel zum Zülowgraben bleiben alle vollständig erhalten und werden festgesetzt. Hier befindet sich die überwiegende Anzahl der Brutreviere (siehe Darstellung im Absatz Brutvögel), so dass gemäß Absprache mit der Naturschutzbehörde eine Wiederholung der Brutvogelkartierung als nicht notwendig erachtet wurde.

Anders verhält es sich bei den Amphibien. Abhängig von den witterungsbedingten Gegebenheiten ist die Entwicklung dynamischer. In der östlich angrenzenden Lißkute (außerhalb des Geltungsbereiches) konnten 2015 Knoblauchkröten und Moorfrösche nachgewiesen werden. Für das Bebauungsplanverfahren GM 20-2 wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass ein Amphibienschutzzaun entlang der Geltungsbereichsgrenze aufzustellen ist, um eine Einwanderung zu verhindern. Dieser ist zu Beginn der Aktivitätszeit der Amphibien zu stellen, wenn die Bauarbeiten in der betreffenden Aktivitätsperiode der Tiere beginnen sollen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Vermerk erfolgt auf der Planzeichnung.

---

<sup>18</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 7 Fauna.

<sup>19</sup> Landschaftsplan Gemeinde Rangsdorf (2008): Anhang Fauna.

<sup>20</sup> Sharon, Jens (2019): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebiet GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ in der Gemeinde Rangsdorf.

Von der Zauneidechse gibt es Nachweise entlang der Klein Kienitzer Straße. Da sich entsprechende Habitate ebenfalls im Geltungsbereich GM 20-2 befinden, ist eine Ausbreitung der Art in die entsprechenden Bereiche nicht auszuschließen. Dementsprechend sollten vor Baubeginn erneut 3 Begehungen durch eine/n Sachverständige/n stattfinden. Auch dieser artenschutzrechtliche Hinweis wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

### Darstellung der Ergebnisse

Die faunistische Erfassung erfolgte in insgesamt 10 Begehungen des Gebietes zwischen dem April und August 2019. Die Kartierungen wurde an den Tagen 05., 17. und 30. April, 14., 20. und 21. Mai, 11. und 21. Juni sowie 07. und 20. August 2019 erhoben.

### Fledermäuse / dauerhaft geschützte Lebensstätten

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden nach geeigneten Quartiermöglichkeiten, Baumhöhlen sowie Fugen, Spalten etc. gesucht. Der Nachweis auf das Vorhandensein von Fledermäusen sowie dauerhaft geschützte Lebensstätten konnte im Geltungsbereich nicht erbracht werden. Für Fledermäuse fehlen geeigneter Quartiermöglichkeiten wie Altbäume mit Höhlen oder Fugen, Spalten u. ä. an Gebäuden. Die vorhandenen Bäume wiesen ebenfalls keine geeigneten Strukturen für Höhlenbrüter auf.

### Brutvögel

In Anlehnung an die standardisierte Methode von SÜDBECK et al. (2005) erfolgte eine qualitative Erfassung im Plangebiet während 7 Begehungen im Zeitraum von April bis Ende Juni 2019.

Es wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in Tageskarten eingetragen. Nach Greifvogelhorste und Nester von Krähenvögeln wurde gezielt gesucht. Während der späten Begehung ab Juli wurde auf fütternde Altvögel und gerade ausgeflogene Jungvögel spät brütender Arten geachtet.

Im Zuge der Begehungen wurden 28 Arten, davon 12 als Brutvögel im B-Plangebiet (Geltungsbereich 2019) kartiert. Nach der Verkleinerung des Geltungsbereiches befinden sich die Reviere von Teichhuhn (Regenrückhaltebecken Südring Center) und Bachstelze außerhalb. Weitere Arten wurden in dem östlich angrenzenden Gehölzbestand entlang des Zülowgrabens sowie im Feuchtgebiet Lißkute kartiert.

	Arten		Status	Trend	Nist- öko- logie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dtsh. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote-Liste	
							ge- schützt	erlischt	BB	D
1.	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	1 o. E.	+2	Bo	§§	1	1		V
2.	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	Ng	0	Bo	§	1	1		

10/2025

	Arten		Status	Trend	Nist- öko- logie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dtsh. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote-Liste	
							ge- schützt	erlischt	BB	D
3.	Kranich	<i>Grus grus</i>	1Rs* o. E.	+2	Bo	§§ I	1,4 §	3		
4.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rs*	0	Ba	§	1	1		
5.	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	Rs*	0	So	§	1	1		V
6.	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Rs*	0	Hö	§	2a	3		
7.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1+Rs*	0	Hö	§	2a	3		
8.	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	1+Rs	-1	Bo	§	1	1	3	3
9.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	2+Rs*	0	Bo	§	1	1		
10.	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	1	-1	Bo	§	1	1		
11.	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Rs*	-1	Bu	§	1	1	V	
12.	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Rs*	0	Bu	§	1	1		
13.	Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	1Rs*	-1	Bo	§	1	1		3
14.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2+Rs*	+2	Bu	§	1	1		
15.	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1	-1	Bu	§	1	1		
16.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1	+1	Bo	§	1	1		
17.	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	1+Rs*	-1	Ni	§	2a	3		
18.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Rs*	-1	Hö	§	2a	3		3
19.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	1+Rs*	0	Bu	§	1	1		
20.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Rs*	0	Ba	§	1	1		
21.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Rs*	0	Bo	§	1	1		
22.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rs*	0	Bo	§	1	1		
23.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rs	-1	Ni	§	2a	3		
24.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1	-1	Ni	§	2a	3		
25.	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Rs*	0	Ba	§	1	1		
26.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Rs*	-1	Bu	§	1	1		
27.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1+Rs*	-1	Ba	§	1	1		
28.	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Rs*	0	Bo	§	1	1		V

Tabelle 2: Nachgewiesene Vogelarten

**Status**

1 Brutvogel/Anzahl der Reviere

Rs - Randsiedler

Ng - Nahrungsgast

o.E. - ohne Bruterfolg

\* - Randsiedler in der Baumreihe des  
Zülowgrabens und der Lißkute

**Biotoptbindung**

Ba - Baumbrüter

Bu - Buschbrüter

Ni - Nischenbrüter

**Schutz nach BNatSchG u.**

**Vogelschutzrichtlinie (VRL)**

§ - besonders geschützte Art

§§ - streng geschützte Art

I - Art in Anhang I der EU-  
Vogelschutzrichtlinie (VRL)

**Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:**

1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

**Wann erlischt Schutz?**

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

3 = mit der Aufgabe des Reviers

**Trend nach Ryslavy et al. (2011)**

0 = Bestand stabil

+1 = Trend zwischen +20% und +50%

-1 = Trend zwischen -20% und -50%

+2 = Trend > +50%

-2 = Trend > -50%

**Nistökologie**

Bo - Bodenbrüter

Hö - Höhlenbrüter

So - Sonderstandorte (hier Brutschmarotzer)

**Rote-Liste**

BB – Brandenburg (Ryslavy et al. 2008)

D - Deutschland (Grüneberg et al. 2015)

3 – Art gefährdet

V – Art der Vorwarnliste

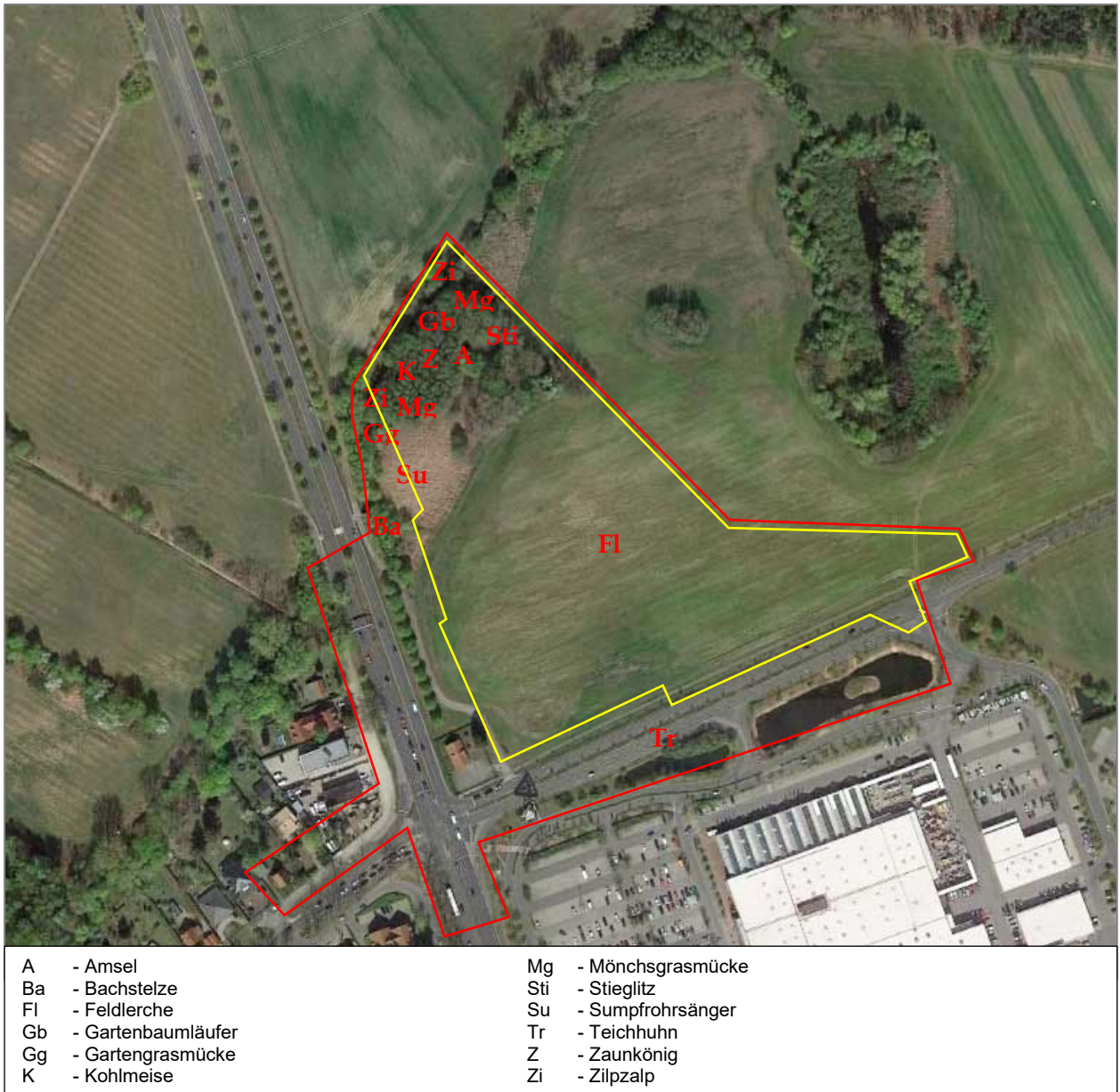


Abbildung 14: Darstellung der Brutvogelreviere (rote Linie = Geltungsbereich 2019 / gelbe Linie = Geltungsbereich 2024)

Es konnte keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde mit der Feldlerche eine Art nachgewiesen, die als gefährdet in der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist (RYSŁAVY & MÄDLÓW 2008). Alle weiteren Arten mit einem Gefährdungsstatus in Brandenburg oder Rote-Liste Deutschland kommen lediglich als Randsiedler vor.

Die Feldlerche siedelte innerhalb der Ackerfläche. Weitere ein bis zwei Reviere befinden sich auf der unmittelbar östlich angrenzenden Ackerfläche.

Aufgrund der Änderung der Geltungsbereichsgrenzen liegen die Regenrückhaltebecken jetzt außerhalb des B-Plangebietes. Hier wurde mit dem Teichhuhn eine streng geschützte Art nachgewiesen.

Sich ergebene Konsequenzen bzw. eine ausführliche artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel 2.4.

### **Reptilien (mit Schwerpunkt Zauneidechse)**

Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Reptilien erfolgte 7mal bei günstiger Witterung (>18°C warm, leicht bewölkt, sonnig, windstill) am 17. und 25. April, 20. Mai, 11. und 21. Juni sowie 7. und 20. August 2019.

An den späten Terminen im Juli und August gelingt - bei einem Vorhandensein von Tieren dieser Art - prinzipiell der Nachweis von Fortpflanzungsaktivitäten durch die Beobachtung gerade geschlüpfter Jungtiere. Nachsuchen nach dem Schlupf von Jungtieren erhöht die Nachweiswahrscheinlichkeit deutlich.

Die Kartiermethode erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen von SCHULTE et al. (2015), HACHTEL et al. (2009) sowie SCHNEEWEIß et al. (2014). Dabei sind insbesondere geeignete Habitate wie die Saumbereiche entlang der vorhandenen Wege parallel zu den Straßen und der Ackerfläche sowie Saumbereiche am Rand von vorhandenen Gehölzbeständen durch gezieltes Abgehen aufzunehmen.

Es wurde trotz intensiver Nachsuche kein Nachweis von Reptilien erbracht.

Als möglicher Grund für ein Fehlen der Arten im B-Plangebiet wird eingeschätzt, dass die Bereiche, die sich für eine Besiedelung eignen könnten zu klein sind für einen reproduktionsfähigen Bestand.

Die als geeignet eingeschätzten Flächen sind zu isoliert. Die Bereiche im Süden werden von den Zufahrten zum Südring Center und der Klein Kienitzer Straße umgeben. Auch der im Norden des B-Plangebietes verlaufende Zülowgraben stellt eine Barriere dar.

### **Amphibien**

Zur Erfassung der Amphibien kamen folgende Nachweismethoden zur Anwendung:

- Nachweis durch Beobachtung – regelmäßiges Absuchen der Gewässerränder (Regenrückhaltebecken südlich der Klein Kienitzer Straße und des Zülowgrabens),
- Nachweis durch Verhören der artspezifischen Rufe an den Abenden des 17. April sowie 20. Mai,
- die Absuche der Randbereiche nach Laich und das Keschern nach Larven,
- in der Nacht vom 20. zum 21. Mai wurden in der Lißkute 10 Reusenfallen ausgelegt.

Im Randbereich des Zülowgrabens konnten innerhalb des Geltungsbereiches Einzeltiere der Lurchart Teichfrosch nachgewiesen werden.

Alle weiteren Funde beschränken sich auf angrenzende, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Gebiete wie die Lißkute und die Regenrückhaltebecken (RHB) des Südring Centers südlich des B-Plangebietes.

In den RHB wurden einige Rufer gehört. Eine Reproduktion (Laich, Larven) wurde nicht festgestellt. Das kann u. a. an dem Fischbesatz in den Gewässern liegen. Fische stellen Fressfeinde für Amphibien und deren Entwicklungsstadien dar. Die RHB wurden während der Laichzeit teilweise abgelassen und beräumt, was sich ebenfalls auf eine ausbleibende Reproduktion ausgewirkt haben kann.

In der Lißkute wurden im April/Mai eine große Anzahl rufender Teichfrosche in unterschiedlichen Altersstadien festgestellt, was für eine Fortpflanzung in dem Gewässer spricht. Ab Juni war die Lißkute trocken gefallen, so dass für 2019 keine Fortpflanzung nachgewiesen werden konnte.

Der Teichfrosch gehört zu den besonders geschützten und in Brandenburg und Deutschland nicht gefährdeten Arten (SCHNEEWEIß et al. 2004 und KÜHNEL et al. 2009).

Sich ergebene Konsequenzen bzw. eine ausführliche artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel 2.4.

### **Weitere geschützte Arten und Artengruppen / Ausschlussverfahren**

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen im Rahmen eines Abschichtungs-Ausschlussverfahrens ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln)
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)
- xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

#### **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<sup>21</sup>.

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

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustandes erfolgte im Februar 2019 (Nachkartierung August 2019) eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs (2011)<sup>22</sup> mit einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang).

Bei dem Geltungsbereich handelte es sich zum Kartierzeitpunkt um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Die Nutzung wurde aber zwischenzeitlich aufgegeben, so dass eine aktuell

<sup>21</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 5 PVN.

<sup>22</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam.

vorliegende Kartierung die Fläche als sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen (Biotopcode: 032291) einstuft (Dr. Franz Rebele: Biotopkartierung Klein Kienitzer Straße KP2 – Rangsdorf).

Bewirtschaftete Ackerflächen setzen sich auch in östliche Richtung außerhalb des Geltungsbereiches fort. Entlang der Klein Kienitzer Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der von einem schmalen grasbewachsenen Randstreifen (artenarmer Zierrasen, Biotopcode: 05162) begleitet wird.

Westlich, außerhalb des Geltungsbereiches parallel zur derzeit nicht bewirtschafteten Ackerfläche und der B 96 führt ein teilversiegelter, geschotterter Weg (Biotopcode: 12653) entlang. Hierbei handelt es sich um einen im Rahmen des Ausbaus der B 96 planfestgestellten Wirtschaftsweg, der die Ackerflächen nördlich des Zülowgrabens außerhalb des Geltungsbereiches erschließt.

Entlang 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).

Nr.-Code	Buchst.-Code	Bezeichnung	Gesetzlicher Schutz
<b>Gewässer</b>			
01112	FBB	naturnaher, beschatteter Bach	§
02143	SSA	naturfernes Staugewässer / Kleinspeicher	
<b>Röhrichtgesellschaften</b>			
022111	SRGP	Schilf-Röhricht	§
<b>Ruderalfluren</b>			
03249	SRBX	sonstige ruderale Staudenfluren	
<b>Gras- und Staudenfluren</b>			
05162	GZA	artenarmer Zierrasen	
<b>Feldgehölze, Allee, Solitärbäume</b>			
071011	BLFS	Strauchweidengebüsch	§ (Ausnahme: Weiden am Kleinspeicher)
071411	BRAG	Allee, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	§
<b>Wälder</b>			
081034	WMAI	Großseggen-Schwarzerlenwald	§
08121	WWS	Silberweiden-Auenwald	§
08191	WQF	Eichenmischwald	§
082827	WVMZ	Espen-Vorwald	
<b>Acker (Kartierung 2019)</b>			
<b>09130</b>	<b>LI</b>	<b>intensiv genutzte Äcker</b>	
<b>Nach Aufgabe der intensiven Nutzung (Kartierung 2025)</b>			
032291	RSAA	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, ohne spontanen Gehölzbewuchs	
<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>			
10272	PHS	Anpflanzung von Sträuchern	
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen</b>			
12310	OGG	Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen in Betrieb	
12612	OVSB	Straßen mit Asphaltdecke	
12643	OVPV	versiegelter Parkplatz	
12653	OVWT	teilversiegelter Weg	
12654	OVVV	versiegelter Weg	

Tabelle 3: Biototypen im Geltungsbereich

Bei den in den Geltungsbereich aufgenommen Verkehrsflächen handelt es sich um die asphaltierte Klein Kienitzer Straße (Biotopcode: 12612), die sich in Zufahrten zum Südring Center fortsetzen.

Nordöstlich des Kreuzungsbereiches B 96 / Klein Kienitzer Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein einzelnes gewerblich genutztes Gebäude mit Parkplätzen und gärtnerisch angelegten Außenanlagen.

Südlich - an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Südring Center mit großflächigen Parkplatzanlagen, die durch Baumreihen und Zierstrauchpflanzungen gegliedert sind. Hier befinden sich auch zwei Regenrückhaltebecken. Sie sind - entsprechend des genehmigten Brandschutzkonzeptes - als Löschwasserteiche vorgesehen. Zur Aufrechterhaltung der Funktion werden die Kleinspeicher regelmäßig und intensiv gepflegt, so dass sie sich nicht naturnah entwickeln können (Biotopcode: naturferne Kleinspeicher 02143). Die einzelnen Weidengebüsche am Rand (ragen teilweise in den Geltungsbereich hinein) unterliegen derselben Pflegeintensität, so dass diese nicht zu den geschützten Biotopen gezählt werden.

#### Baumbestand

Der Baumbestand im Sinne der Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches besteht aus einigen wenigen Einzelbäumen, die sich innerhalb des Schilfbestandes am Zülowgraben (zwei Erlen (*Alnus glutinosa*)) befinden. Bei den Bäumen entlang der Klein Kienitzer Straße handelt es sich um eine Allee (siehe Absatz weiter unten).

#### Wald

Die im nördlichen Teilbereich vor dem Zülowgraben wachsenden Bäume bilden eine geschlossene Fläche. Diese wurde formal von der Forstbehörde als Wald im forstrechtlichen Sinne nach § 2 Landeswaldgesetz<sup>23</sup> eingestuft.

Dabei handelt es sich um die Biotoptypen Großseggen-Schwarzerlenwald, Eichenmischwald und Espen-Vorwald, bei denen es sich bis auf den Espen-Vorwald um geschützte Biotope handelt.

---

<sup>23</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).

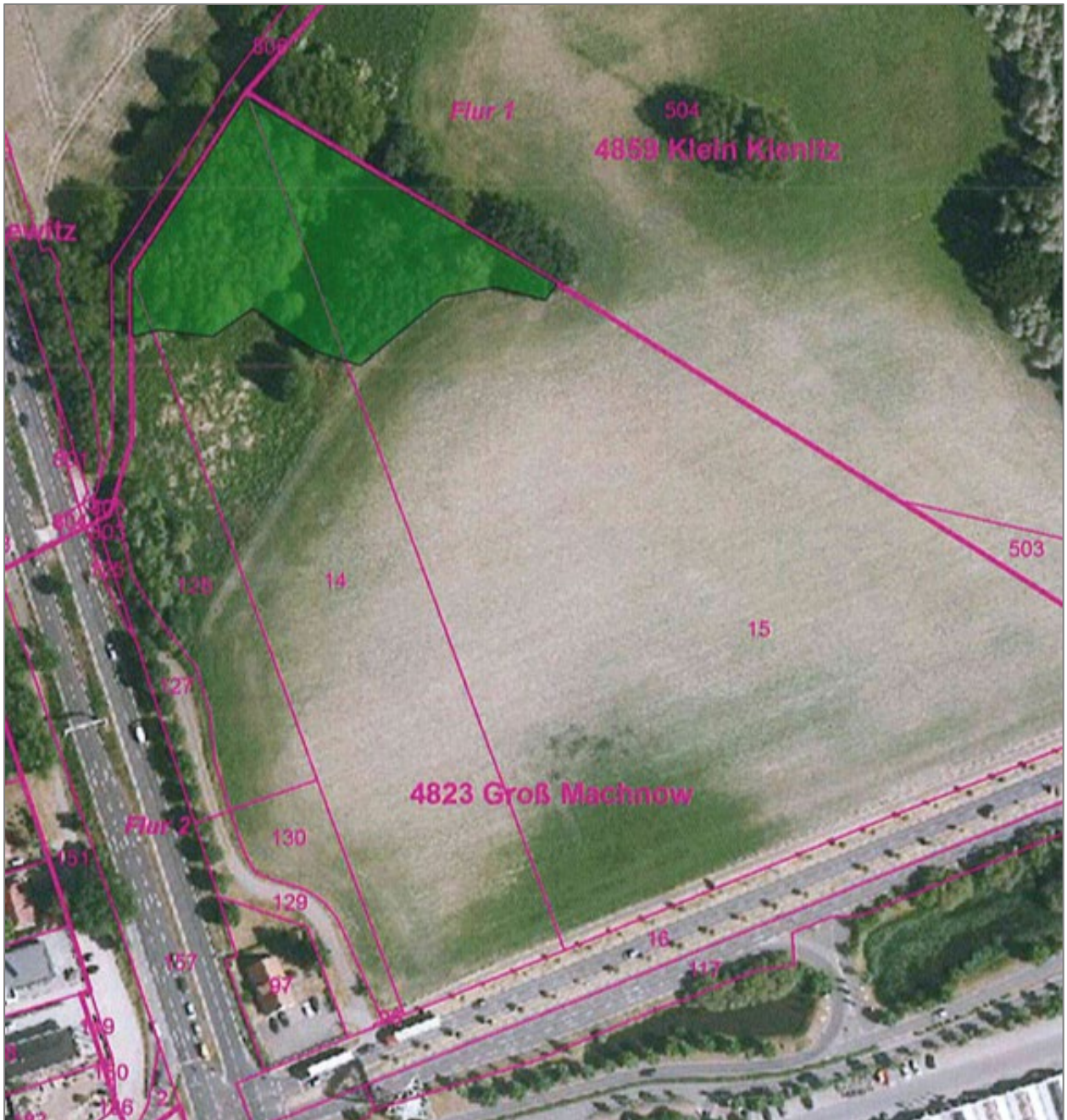


Abbildung 15: Abgrenzung Waldeigenschaft (Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg)

### Allee

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.

Alleen sind gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

### 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 selbst (außerhalb des Geltungsbereiches, Biotopcode: 01112) ist als naturnaher Bach als geschütztes Biotop einzustufen.

Schilf-Röhrichte (Biotopcode: 022111) gelten ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> als schützenswert. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 1.400 m<sup>2</sup> dieses Biotoptyps, der sich jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt und dann insgesamt eine Fläche von rd. 3.500 m<sup>2</sup> erreicht. Natürliche Erlen-Bruchwälder ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Hierzu zählt auch der Großseggen-Schwarzerlenwald (Biotopcode: 081034) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches mit einer Größe von 3.000 m<sup>2</sup>.

Hier befindet sich ebenfalls ein Eichenmischwald (Biotopcode: 08191) mit einer Größe von rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Er unterliegt aufgrund seiner Größe, der Vegetationsausprägung, seiner Naturnähe und des Alters ebenfalls dem gesetzlichen Schutzstatus.

Von Weiden geprägte Weichholz-Auwälder (Biotopcode: 08121), wie sie nördlich des Zülowgrabens (außerhalb des Geltungsbereiches) und am westlichen Teil des Grabens zu finden sind, unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Schutz nach § 18 BbgNatSchAG.

Kleinere Teilflächen am Zülowgraben (rd. 300 m<sup>2</sup>) 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. 4,7 ha.

Im Geltungsbereich befinden sich sowohl vollständig versiegelte Straßenflächen mit Asphaltbelag als auch unversiegelte Bereiche, wie die derzeit nicht bewirtschaftete Ackerfläche bzw. den sonstigen ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen. Während die Flächen des Südring Centers (außerhalb des Geltungsbereiches) südlich der Klein Kienitzer Straße baulich vollständig genutzt sind, sind die Flächen nördlich der Straße als Übergang in die Landschaft anzusehen.

Eine anthropogene Vornutzung besteht aufgrund der ehemaligen 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<sup>24</sup>. 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. Die südlichen Gemeindeflächen 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 Landschaftsrahmenplanes<sup>25</sup> 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<sup>26</sup>. 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 treten häufig Moorsackungen, Verdichtung und Mineralisierung auf, die die Bodeneigenschaften dann grundlegend verändern und geringe Wasserspeicherkapazität, Winderosionsgefährdung sowie Staunässe und Nährstoffaustrag bedingen.

---

<sup>24</sup> Scholz, Eberhard (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs.

<sup>25</sup> LRP – Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 3 Geologie.

<sup>26</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 8 Boden.

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

Besondere Böden finden sich laut Landschaftsrahmenplan<sup>27</sup> 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 Erosionsgefährdung<sup>28</sup> 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.

### Altlasten

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

### Kampfmittel

Es ist keine Belastung mit Kampfmittel bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat mit seiner Stellungnahme vom 17.10.2019 keine Einwände vorgebracht.

### Baugrundgutachten

Für die Planung der Bebauung sind Angaben zu den geotechnischen und hydrogeologischen Verhältnissen erforderlich, so dass ein Baugrundgutachten<sup>29</sup> erstellt wurde. Es wurden 21 Bohr- und 10 schwere Rammsondierungen bis max. 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Dabei handelt es sich um punktuelle, d. h. stichprobenartige Aufschlüsse des Untergrundes, die nicht alle Inhomogenitäten erfassen können.

Nach den vorliegenden Erkundungsergebnissen bestimmt im Untersuchungsareal ab Oberkante Gelände (GOK) bis max. 0,70 m Teufe Mutterboden die Baugrundverhältnisse. Darunter wurden bis max. 8,00 m unter GOK Sande bzw. lokal ab 5,10 m bis 8,00 m unter GOK Geschiebeböden erbohrt. Zudem konnten Reste von Mooren in den Sanden bis 0,7 m unter GOK festgestellt werden.

Die natürlich anstehenden Sande sind überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Der Geschiebemergel zeigt weiche bis steife Konsistenzen. Die Geschiebesande sind sehr sandig ausgeprägt und weisen trotz des Feinkornanteiles von ca. 30 % keine feststellbare Plastizität auf. Die durchgeführten Untersuchungen schätzt den Baugrund als tragfähig ein.

#### **2.3.1.5 Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

<sup>27</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 9 Besondere Böden.

<sup>28</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 10 Erosion.

<sup>29</sup> Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH: Baugrundgutachten Phase I, Stand: 20.08.2020.

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)<sup>30</sup> gibt seinen ökologischen Zustand allerdings mit unbefriedigend an. Auch der chemische Zustand wird als „nicht gut“ eingestuft.

Der Landschaftsrahmenplan<sup>31</sup> stellt eine potenzielle Gefährdung des Zülowgrabens durch Nähr- und Schadstoffeinträge der angrenzenden Ackerflächen als problematisch dar.

Südlich der Klein Kienitzer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) liegen zwei künstliche Gewässer. Sie dienen als Lösch- und Regenrückhaltebecken für das angrenzende Südring Center. 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<sup>32</sup>.

### 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 Schutzzonen I und II mit einem Radius von 50 m allseitig der Brunnen 1 - 3 im Bereich des Wasserwerkes.

### Grundwasser

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplanes<sup>33</sup> zeigt für den Geltungsbereich einen sehr hohen Grundwasserstand von  $\leq 2$  m. Bei einem derart hohen Grundwasserstand ist u. a. mit einem Schad- und Nährstoffeintrag durch die vormalige 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.

---

<sup>30</sup> [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL\\_www\\_CORE&client=core](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL_www_CORE&client=core), Internetzugriff 10.01.2019.

<sup>31</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 13 Oberflächengewässer.

<sup>32</sup> [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=HW\\_PDF\\_www\\_WO&client=html](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=HW_PDF_www_WO&client=html), Internetzugriff 10.01.2019.

<sup>33</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 12 Grundwassergefährdung.

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

### Baugrundgutachten

Im Baugrundgutachten<sup>34</sup> wurden ebenfalls die aktuellen Grundwasserstände erhoben. Die Grundwasserstände wurden bei den Geländearbeiten im Juli 2020 zwischen 36,40 m und 37,66 m NHN gemessen, d. h. der Wasserstand unter Geländeoberkante liegt zwischen 1,30 m und 2,10 m.

Die Gutachter weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich aufgrund der vorherrschenden Witterungsbedingungen um einen Niedrigwasserstand handelt.

#### **2.3.1.6 Schutzgut Luft**

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Geltungsbereich durch den Kfz-Verkehr. Sowohl auf der knapp 1 km nördlich des Plangebietes vorbeiführenden Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) als auch durch die am Geltungsbereich entlangführende B 96. Aufgrund der Entwicklungen im Berliner Umland ist mit zunehmendem Verkehr und damit eine entsprechende lufthygienische Belastungssituation zu rechnen.

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM<sub>10</sub>) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegen nicht vor. Als relevante Grenzwerte werden eine Überschreitung von PM<sub>10</sub>- und NO<sub>2</sub>-Konzentration im Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> und eine Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte bei der PM<sub>10</sub>-Konzentration an 35 Tagen pro Kalenderjahr genannt.<sup>35</sup>

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 2023 von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegt dort bei 9 µg/m<sup>3</sup> und für Feinstaub PM<sub>10</sub> bei 13 µg/m<sup>3</sup>. Die Grenzwerte von Stickstoffdioxid werden nicht überschritten, bei Feinstaub liegen die Grenzwerte an 3 Tagen höher als 50 µg/m<sup>3</sup>. 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 (2024) für Feinstaub bei 13 µg/m<sup>3</sup>. Für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegt der Jahresmittelwert bei 15 µg/m<sup>3</sup>. Grenzüberschreitungen für diese Werte lagen nicht vor.

---

<sup>34</sup> Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH: Baugrundgutachten Phase I, Stand: 20.08.2020.

<sup>35</sup> Grenzwerte gemäß Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissions-schutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV).

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 Hauptwindrichtung<sup>36</sup> 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 Flurwindssysteme 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 Bereichen<sup>37</sup>.

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 Landschaftsrahmenplan<sup>38</sup> 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 Rangsdorf<sup>39</sup> weist die Gehölze am Zülowgraben und die Alleen an den Straßen als landschaftsbildprägende Strukturen aus. Optische Beeinträchtigungen für den

---

<sup>36</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Band 2 Bestand und Bewertung.

<sup>37</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 14 Klima, Luft.

<sup>38</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 15 Landschaftsbild – Erholung.

<sup>39</sup> Landschaftsplan Gemeinde Rangsdorf (2008): Karte 7 Landschaftsbild.

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 eine größere ruderale Offenlandfläche, die sich Richtung Osten als Intensivlandwirtschaft 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 Offenlandfläche 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, 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.

Alleen stellen ebenfalls ein landschaftsbildprägendes Element dar. Bei der Allee an der Klein Kienitzer Straße handelt es sich um eine Neuanpflanzung, die aufgrund ihres Alters vorerst einen nicht 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 der derzeit nicht bewirtschafteten Intensivackerfläche in das Landschaftsschutzgebiet.

Für den Biotopverbund stellt der Zülowgraben mit seinem zusammenhängenden Band aus Erlenbruchwald ebenfalls eine regional bedeutende Struktur dar.<sup>40</sup> Die Fläche des Grabens selbst befindet sich im Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“.

Die Brücke unter der Bundesstraße ist mit einer Otterberme versehen, die hier den Biotopverbund für diese Art sichert.

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird von derzeit nicht landwirtschaftlich genutzten Offenlandfläche eingenommen, die durch eine geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet ist. Diese spielt für die biologische Vielfalt eine untergeordnete Rolle, da die Bewirtschaftung die faunistische und floristische Vielfalt eingrenzt. Der derzeit nicht bewirtschaftete Acker ist jedoch Brutplatz der Feldlerche, einer in der Roten Liste Brandenburgs als gefährdet eingestuften Art.

### **2.3.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) innerhalb des Geltungsbereiches<sup>41</sup>.

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)<sup>42</sup>. 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, Endmoränenerhebungen 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.

<sup>40</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 16 Schutzgebiete und Landschaftsplan Gemeinde Rangsdorf (2008): Anhang Biotopverbund.

<sup>41</sup> LRP - Landkreis Teltow-Fläming (2010): Karte 16 Schutzgebiete.

<sup>42</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23.01.2012.



- 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)<sup>43</sup> unter Schutz.

Parallel zum Geltungsbereich bildet der Zülowgraben die nördliche Grenze zum Geltungsbereich. In diesem Abschnitt ist nur der Graben selbst 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.

---

<sup>43</sup> Verordnung über das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederung“ vom 25. November 2002 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 39 vom 09.12.2002).

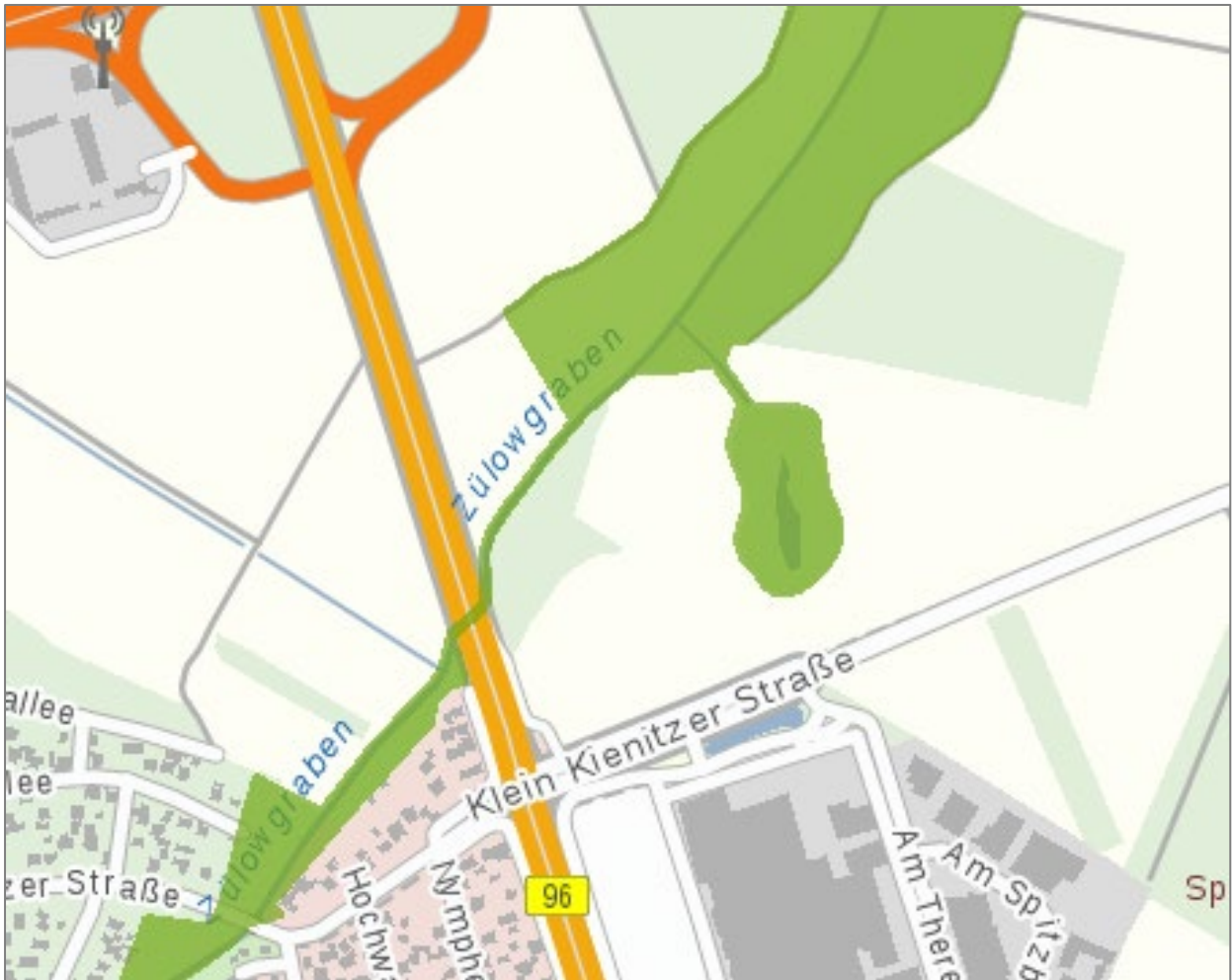


Abbildung 17: Naturschutzgebiet "Zülowgrabenniederung" (dunkelgrüne Farbgebung); (Quelle: LfU, Osirs Synergis)

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.

Außerhalb des Geltungsbereiches direkt angrenzend im Bereich Kreuzung B 96 / Klein Kienitzer Straße befindet sich ein 2-geschossiges Gebäude. Dies wird allerdings gewerblich genutzt.

##### Erholung

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

Das Plangebiet stellt keinen Erholungsraum dar. 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.

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 Rangsdorf<sup>44</sup> führen nicht durch den Geltungsbereich.

---

<sup>44</sup> Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. (2007): Wanderwegekonzept Gemeinde Rangsdorf, erstellt im Auftrag der Gemeinde (Stand September 2007) aus Landschaftsplan.

Gemäß Geoportal Teltow-Fläming<sup>45</sup> verlaufen die überregionalen Fläming Ride-Touren 1 und 2 über die Bundesstraße 96 westlich des Geltungsbereiches. Die Touren führen hier über den gut ausgebauten, westlich der Bundesstraße befindlichen Radweg.

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

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich weitere Rad- und Wanderwegtouren, die kommunalen Rundwanderwege „Rangsdorfer See“, „Kulturlandschaft“ und „Grünes Herz“ oder den Regionalwanderweg „Baruther Linie“. Die Wege sind oftmals auch als Radrouten befahrbar. Zudem führen die überregionalen Teltow-Bike-Radrouten „Ernst-von-Stubenrauch-Weg“ und die „Zülowroute“ durch Rangsdorf.

## **Gesundheit (Verkehr / Lärm / Emissionen)**

### Verkehr

Der Geltungsbereich wird von Ost nach West durch die Klein Kienitzer Straße gequert. Dabei handelt es sich um eine Ortsstraße die Rangsdorf mit Klein Kienitz verbindet. Zudem verläuft die Andienung des Südring Centers und auch des daran anschließenden Gewerbegebietes über die Klein Kienitzer Straße.

Über diese Straße soll die künftige Anbindung des Gewerbegebietes erfolgen (vgl. Kapitel zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch).

### 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.

Dementsprechend wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>46</sup> beauftragt, die die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells rechnerisch zu ermitteln. Unterschieden wird dabei in Gewerbe- und Verkehrslärm.

**Gewerbelärm:** Gemäß den Anforderungen der TA Lärm soll die Gesamtbelastung aus den Geräuschen von gewerblichen Anlagen (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

**Verkehrslärm:** Grundlage für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau ist die DIN 18005.

Auf die Auswirkungen und Lösungsmöglichkeiten wird in Kapitel 2.3.2.11 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“ eingegangen.

<sup>45</sup> <http://geoportal.teltow-flaeming.de>, Internetzugriff 11.01.2019.

<sup>46</sup> Peutz (2024): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GM 20-2 "Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/Knoten B96" in Rangsdorf

### **2.3.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

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

Sie sind als Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt (§ 9 Abs. 6 BauGB) geschützt und sind zu erhalten.

Aufgrund dieser Bodendenkmale wurde vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming eine archäologische Prospektion angeordnet. Darunter wird in der Archäologie die Erkundung und Erfassung von archäologischen Stätten unter Anwendung verschiedener Methoden in einem bestimmten Gebiet (als grundsätzlich zerstörungsfreier Vorgang) verstanden, um Unbekanntes unter der Erdoberfläche zu registrieren bzw. Bekanntes näher in Betracht zu nehmen.

Die Untersuchung<sup>47</sup> erfolgte in zwei verschiedenen Untersuchungsabschnitten (12.10.2020 bis zum 23.10.2020 und 01.02.2021 bis zum 10.02.2021) mit insgesamt 15 Sondageschnitten auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche. Durch die Lage und Anordnung der Sondierungsschnitte sollten so viele Bereiche wie möglich untersucht und das archäologische Potential ermittelt werden. Die Sondageschnitte sind als Diskussionsgrundlage für weitere archäologische Dokumentations- und Schutzmaßnahmen zu verstehen.

Bei den umfangreichen Untersuchungen konnte der als Bodendenkmal bekannte, steinzeitliche Fundplatz im Gelände konkret lokalisiert und bestätigt werden.

Insgesamt beläuft sich die Gesamtanzahl auf 136 Befunde. In allen angelegten Sondagen konnten Befunde dokumentiert werden. Dabei handelt es sich um Siedlungsgruben, Feuerstellen und Pfostengruben. Zusätzlich konnten noch zwei Sonderbefunde wie ein Graben und ein Brunnenbefund dokumentiert werden, die vorsichtige Aussagen zur naturräumlichen Lage und zur Entwicklung der urgeschichtlichen Siedlung zulassen.

Es wurde festgestellt, dass sich die erfassten Siedlungsnachweise in alle Richtungen über das Areal erstrecken und die Ausdehnung des Siedlungsplatzes wohl deutlich größer ist als die untersuchte Gesamtfläche und damit auch über die Ausweisungsgrenzen (Geltungsbereichsgrenzen) hinaus.

Festgestellt wurde ebenfalls, dass die Befunde im Untersuchungsgebiet nur noch etwa die Hälfte der ehemaligen Befundtiefe aufweisen. Der Grund für die verminderte Erhaltung der Befundtiefe liegt in der Erosion nach Auflösen der Siedlung und in der regen, landwirtschaftlichen Tätigkeit

---

<sup>47</sup> Archaeofakt: Ergebnisgutachten archäologische Prospektion Teil I und Teil II, Stand: April 2021

ab der Mitte des 20. Jahrhunderts, insbesondere aufgrund des Tiefpflugverfahren aus den 1970er und 1980er Jahren.

### **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, liegt der Fokus 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 landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Es wäre keine bzw. kaum eine Veränderung der Bestandssituation zu erwarten.

### **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 wurde im Jahr 2019 ein faunistischer Fachbeitrag<sup>48</sup> erarbeitet, aus dem sich dann Betroffenheiten ableiten lassen.

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

#### *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

---

<sup>48</sup> Scharon, Jens (2019): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebiet GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ in der Gemeinde Rangsdorf.

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 sonstiger ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Dabei kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen der Feldlerche.

Es handelt sich um einen faunistisch eher verarmten Bereich.

Die floristisch wertvollen Bereiche mit den geschützten Biotopen im Norden des Geltungsbereiches bleiben erhalten. Sie werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als geschützte Biotope gekennzeichnet. Auch die Waldflächen (als Waldflächen in der Planzeichnung festgesetzt) werden durch die Überplanung nicht beeinträchtigt. Bei diesen Vegetationsflächen handelt es sich auch gleichzeitig um die faunistisch wertgebenden Bereiche. Mit dem Erhalt dieser Flächen bleiben auch die faunistisch wertvollen Habitatflächen erhalten. Auswirkungen des zukünftigen Gewerbes auf diese Fläche bzw. auf die dortige Fauna sind derzeit nicht zu erwarten.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben 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.

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

Auch die festgesetzte Mindestbegrünung des Gewerbegebietes und Stellplätzen 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.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung gemäß Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Zu beachten ist bei einer Neuplanung ebenfalls das Vogelschlagrisiko. Sollten großflächige Verglasungen geplant sein, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten. Notwendige Informationen stellt die Broschüre der Schweizerischen Vogelschutzwerke zur Verfügung.<sup>49</sup>

Sowohl die Beleuchtung als auch die Verglasung können nicht in einem Bebauungsplan über Festsetzungen geregelt werden, da hier der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Im Rahmen der geplanten Nutzung und unter Beachtung der oben genannten Maßgaben sind 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 ist der derzeit nicht bewirtschaftete Acker und einige randliche Biotopflächen wie ruderal Hochstauden und artenarmer Zierrasen betroffen. Dabei handelt es sich um einen weniger wertvollen, wenig naturnahen Biotop- bzw. Nutzungstyp. Auf der ehemaligen Ackerfläche hat sich mittlerweile eine sonstige ruderal Pionier- und Halbtrockenrasengesellschaft entwickelt, die aber jederzeit durch die Aufnahme der ackerbaulichen Tätigkeit wieder umgebrochen werden kann.

Es ist vorgesehen mit Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere die wertvollen, geschützten Biotope entlang des Zülowgrabens zu erhalten und als Wald festzusetzen sowie als geschütztes Biotop nachrichtlich zu übernehmen.

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

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

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

---

<sup>49</sup> [https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2023/Glasbroschuere%202022\\_221202\\_mail\\_%20D.pdf](https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2023/Glasbroschuere%202022_221202_mail_%20D.pdf)

Erlen stehen innerhalb der Schilffläche. Sie sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

### **Wald**

Der von der Forstbehörde als Wald eingestuft Bereich ist nicht von der Planumsetzung betroffen. Er wird vollständig erhalten und als Wald gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 18 und Absatz 6 BauGB festgesetzt. Da es sich bei dem Wald auch um geschützte Biotope handelt, wird er ebenfalls in der Planzeichnung als solches gekennzeichnet.

### **Alleen**

Entlang der Klein Kienitzer Straße befindet sich eine geschützte Allee. Ihr Schutz regelt sich nach § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG). Die einzelnen Bäume dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Für die Erschließung ist die Errichtung einer Zufahrt auf das Gewerbegebiet notwendig. Dies wurde bereits zum Pflanzzeitpunkt der Allee berücksichtigt und eine Strecke von rd. 70 m von einer Bepflanzung freigehalten.

Dennoch wird nach derzeitigem Stand der Verkehrsplanung<sup>50</sup> für die Errichtung eines Kreisverkehrs inklusive Radwegführung zur Verbesserung des Verkehrsflusses auch in den Alleenbestand eingegriffen (vgl. Kapitel 2.6 Alleenschutz).

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.

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.

---

<sup>50</sup> stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2019):  
Leistungsfähigkeitsuntersuchung B 96 / Kienitzer Straße bei Rangsdorf, Ergebnisbericht.

### **2.3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### *Bau- / abrissbedingte Auswirkungen*

Der Raumanpruch für Baustelleneinrichtungs-, Materiallagerflächen und notwendige Arbeitsräume soll auf ein Minimum begrenzt werden.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

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

Der Geltungsbereich ist durch die Klein Kienitzer Straße erschlossen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf für eine 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 über Baugrenzen und einer zulässigen Grundfläche 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 besonders hervorgehobenen Böden der Niederungsrinne Zülowgraben sind von einer Überbauung nicht betroffen und bleiben erhalten. Positiv zu beurteilen ist, dass sämtliche nördlich liegende an die Niederungsrinne Zülowgraben angrenzende Flächen im Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben und diese in ihrem Bestand gesichert werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der maximal möglichen Überbaubarkeit durch die Ausweisung von Baugrenzen und einer dazugehörigen zulässigen Grundfläche (max. 80 %). Darin enthalten sind alle Flächen für die Erschließung sowie die Haupt- und Nebenanlagen der geplanten Gewerbeflächen. Mindestens 20 % der Fläche bleiben demnach 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.

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.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingt müssen 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.

Parallel zur nördlichen Grenze verläuft direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches der Zülowgraben, ein naturnahes beschattetes Gewässer II. Ordnung. Zu beachten sind hier u.a. die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltgesetzes, das im Außenbereich einen Gewässerrandstreifen von 5,00 m vorschreibt und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote benennt. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Da der Bebauungsplan Richtung Zülowgraben sämtliche Flächen in einer durchschnittlichen Breite von rd. 70,00 m in ihrem Bestand erhält (Waldflächen / geschützte Biotope) bzw. dort keine Überplanung vorgesehen ist, sind weder Auswirkungen auf das Gewässer selbst noch auf den Gewässerrandstreifen zu befürchten.

Bei dem Zülowgraben handelt es sich gemäß Wasserrahmenrichtlinie um ein berichtspflichtiges Gewässer. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft sind bei planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele haben können, das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen. Mit Planumsetzung sind keine Auswirkungen auf das Gewässer zu befürchten, da parallel zum Zülowgraben der Bestand erhalten bleibt und die festgesetzten Gewerbegebiete erst in einem Abstand von ca. 70 m beginnen.

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

Die beiden Regenrückhalte- bzw. Löschwasserbecken südlich der Klein Kienitzer Straße befinden sich nach der Geltungsbereichsänderung unmittelbar angrenzend aber jetzt außerhalb des Geltungsbereiches. Mit den geplanten Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf die Becken zu erwarten.

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 sickerfähigem 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 mit der textlichen Festsetzung befestigte Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird zudem bereichsweise eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes vermieden.

### *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 erfolgen kann, 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. Das Baugrundgutachten hat festgestellt, dass aufgrund des Grundwasserflurabstandes und des Bemessungswasserstandes eine regelkonforme Versickerung nicht möglich ist. Es sollte auf Sonderlösungen wie z. B. Zwischenspeicher zurückgegriffen werden. Auch ein Überlauf mit der Einleitung in den nördlich des Grundstücks liegenden Zülowgraben wird von den Gutachtern vorgeschlagen.

Durch die extensive Dachbegrünung besteht die Möglichkeit, zusätzliche Rückhalteflächen zu schaffen und dadurch den Anteil der ebenerdigen Entwässerungsanlagen möglicherweise zu reduzieren.

Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im derzeitigen Stadium der Planung noch nicht fest und muss abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Mit dem Zülowgraben verläuft nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend ein Niederungsbereich 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.

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. Der offene Landschaftsraum zählt zu den Kaltluftstaugebieten mit eingeschränkten Austauschverhältnissen zur Ortslage.

Mit der geplanten Bebauung und Neuversiegelung geht die derzeit nicht bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche 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. 30 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 als Offenlandbereich geprägt und weitgehend ohne bauliche Vorbelastung. Es handelt sich um eine derzeit nicht bewirtschaftete Ackerfläche, welche sich in die Landschaft mit östlich anschließender Feldflur einfügt. Diese derzeit für das Landschaftsbild charakteristische Fläche wird überplant.

Mit der Inanspruchnahme werden Flächen bebaut, die im Allgemeinen für das Orts- und Landschaftsbild weniger bedeutsam sind als die gehölzgeprägten, naturnahen Landschaftsstrukturen z. B. 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 (auch vor dem Hintergrund weiterer gewerblicher Entwicklung in der Umgebung) bzw. der Errichtung eines Kreisverkehrs inklusive Erschließung des neuen Gewerbegebietes ist es notwendig, geringfügig in den Bestand einzugreifen, trotzdem bleibt die optische Wirkung der Allee weitestgehend erhalten.

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 überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes begrenzt. Vorgesehen ist, im geplanten Gewerbegebiet die Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO zu treffen. Für die Baufelder A, B<sub>1</sub> und C ergibt sich damit eine maximale Gebäudehöhe von 14 m und für das Baufeld B<sub>2</sub> von 18 m. 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 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 (Flurstück 503) östlich der Planstraße 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 der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche aufgewertet wird.

Die wertgebenden Wald- und für den Niederungsbereich typischen Schilfflächen bleiben vollständig erhalten und somit auch ihr Wert für das Landschaftsbild.

#### *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 vor allem sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen betroffen. Dabei handelt es sich um eine brachliegende Ackerfläche. Die Nutzung kann aber jederzeit wieder aufgenommen werden. Mit der Realisierung der Bebauung werden diese Flächen für die Landwirtschaft nicht mehr zu Verfügung stehen. Die Ackerflächen

werden zu den allgemein weit verbreiteten und zudem anthropogen intensiv genutzten Biotopen von geringer Wertigkeit gezählt.

Mit der Erarbeitung des faunistischen Gutachtens wurde festgestellt, dass es sich hier um den Lebensraum der Feldlerche handelt, einer als gefährdet in der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuftem Art. Sämtliche weitere festgestellte Brutvögel haben ihr Revier entlang der Zülowgrabenniederung.

In diesem Teil des Geltungsbereiches bleibt der Vegetationsbestand (Eichen- und Erlenwaldbestände sowie Schilfröhricht) vollständig erhalten und somit auch die Lebensraumfunktion für die Fauna. Zudem handelt es sich bei diesen Vegetationsbeständen um gesetzlich geschützte Biotope. Die Flächen werden entweder als Wald festgesetzt oder als geschützte Biotope nachrichtlich übernommen.

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, da der Graben nicht beeinträchtigt wird und die Vegetationsbestände vollständig erhalten bleiben.

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.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte gewerbliche Nutzung wird zu keinen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut 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 Geltungsbereiches, 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 Wald 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 überlagern sich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Landschaftsschutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst in diesem Abschnitt die geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG wie Erlen- und Eichenwaldbestände Schilf-Röhricht.

Diese Flächen sollen vollständig erhalten und in ihrem Bestand gesichert werden. Für die Waldbiotope wurde von der Landesforstbehörde die Waldeigenschaft nach § 2 Landeswaldgesetz festgestellt, dementsprechend werden sie als Wald festgesetzt. Das Schilf-Röhricht wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als geschütztes Biotope kenntlich gemacht. Es kommt mit diesen Festsetzungen zu keinen Veränderungen im LSG, die Schutzziele bleiben unberührt.

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, so dass es auch in diesem Bereich zu keinen Auswirkungen auf das LSG kommen kann. 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 Fläche zum Anpflanzen 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, Zufahrt 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, da es auch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches zu Gewerbeneuansiedelungen kommen wird. Dafür wird eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die in die Randbereiche des Landschaftsschutzgebietes eingreift. Auch hier soll entsprechend eine Begrünung vorgenommen werden und eine öffentliche Grünfläche mit

Zweckbindung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt werden. Insgesamt betroffen ist das Flurstück Flurstückes 503 der Flur 1 (Klein Kienitz), das vollständig im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Gemäß Voranfrage zu der geplanten Überlagerung von Planungsabsichten mit der LSG-Grenze wurde bei der unteren Naturschutzbehörde Teltow-Fläming und parallel beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) eine Voranfrage bezüglich des weiteren Vorgehens gestellt. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der als Einzelvorhaben gewerteten, geplanten Festsetzung wäre keine Einleitung eines Zustimmungsverfahrens erforderlich. Die Beantragung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung ist ausreichend. Diese wird dann zu gegebener Zeit erfolgen (vgl. auch Kapitel 2.5 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.

Weitere Wohngebäude oder auch der Gewerbebau an der Klein Kienitzer / B 96 sind jedoch nicht durch Lärmschutzwände geschützt.

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 sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe. Ausgenommen werden sollen Tankstellen, E-Tankstellen und E-Landesäulen sind jedoch weiterhin erlaubt. Im Gewerbegebiet sind jedoch Betriebe des Speditions-, Logistik und

Transportgewerbes, Autohöfe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

### 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.

Es soll eine verbesserte Abwicklung für den Fuß- und Radverkehr entlang der Klein Kienitzer Straße vorbereitet werden, der Fuß- und Radweg wird um den Kreisverkehr herumgeführt.

### *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.

Um die immissionsschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>51</sup> erarbeitet. Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden und vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm bewertet. Entsprechend wurde mit den Verkehrslärmimmissionen verfahren und diese mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells rechnerisch ermittelt und anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen (DIN 18005) bewertet. In Abhängigkeit von der Art des neuangesiedelten Gewerbes kann es im Produktionsablauf ebenfalls zu einer Steigerung der Lärmbelastung kommen.

Die Wohnbebauung westlich der Bundesstraße an der Berliner Chaussee liegt in ca. 100 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.

Es konnte festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen betrachteten Immissionsorten bezüglich des Gewerbelärms eingehalten werden können.

Bezüglich des Verkehrslärms liegt das Plangebiet im Wirkungsbereich der nördlich vorbeiführenden Bundesautobahn A 10, der Bundesstraße 96 (Berliner Chaussee) und der Klein Kienitzer Straße. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen wurden im südwestlichen Plangebiet mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) im Tageszeitraum und 63 dB(A) im Nachtzeitraum

---

<sup>51</sup> Peutz (2024): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GM 20-2 "Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/Knoten B96" in Rangsdorf

erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird hier tags um bis zu 4 dB, nachts um bis zu 8 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte wurden passive Maßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln dargestellt. Die textliche Festsetzung Nr. 17 besagt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet Gesamtbauschalldämm-Maße aufweisen müssen. Diese sind nach DIN 4109-1 zu berechnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zudem wurden die Verkehrslärmimmissionen bei Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes bzw. Zunahme der Verkehrsmengen aufgrund der Neuplanung ermittelt. Die höchsten Pegelerhöhungen von bis zu 2,1 dB ergeben sich im Bereich der Westfassade am Bürogebäude an der Klein Kienitzer Straße 1. Hier werden jedoch auch im Planfall noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsgefahr eingehalten.

An der Berliner Chaussee Straße 1 bis 4, Kienitzer Straße 101 und an der Südfassade des Bürogebäudes an der Klein-Kienitzer-Straße 1 werden die Schwellenwerte bereits im Nullfall mit Beurteilungspegeln von bis zu 73 dB(A) am Tag und 65 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, hier ergeben sich jedoch nur sehr geringe Pegelerhöhungen durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr von maximal 0,2 dB. Pegeländerungen bis 2 dB gelten im Allgemeinen als nicht wahrnehmbar.

### Verkehr

Zu den Verkehrsströmen, die mit Umsetzung des GM 20-2 zu erwarten sind, muss noch der Neuverkehr 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 vor allem des Verkehrsknotens B 96 / Kienitzer Straße dar.<sup>52</sup> Dieser entsprechende Knoten ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die verkehrliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches wird mit der Ertüchtigung der Kreuzungssituation zwischen Plangebiet / Klein Kienitzer Straße und Einfahrt zum Südring Center und dem Bau eines Kreisels entschärft.

### **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 (Nr. 130479 „Siedlung der Bronzezeit“ und Nr. 130484 „Siedlung der Bronzezeit“ sowie Nr. 130288 „Werkplatz der Alt- und Mittelsteinzeit, slawische Siedlung“) ausgewiesen.

Durch die von den Denkmalbehörden angeordnete archäologische Untersuchung konnten diese Bodendenkmale in ihrer Lage und Wertigkeit bestätigt werden.

---

<sup>52</sup> stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2019):  
Leistungsfähigkeitsuntersuchung B 96 / Kienitzer Straße bei Rangsdorf, Ergebnisbericht.

Dementsprechend bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen (z. B. die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegung von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm) einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). In der Genehmigung werden dann weitere Hinweise nach einer Dokumentationspflicht etc. gegeben. Möglicherweise sind dadurch entstehende Bauverzögerungen einzukalkulieren.

Die vorhandenen Bodendenkmale sollen mit einer Schutzschicht (Erdabdeckung) von voraussichtlich einem Meter überdeckt werden.

#### *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 Filterung, 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
<b>Mensch</b>	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Tier</b>	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
<b>Pflanzen</b>	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
<b>Fläche</b>	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
<b>Boden</b>	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz)

Schutzgut	Wechselwirkung
	Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
<b>Klima / Luft</b>	Abhängig vom Grad der Versiegelung und der Vorbelastung bzw. der klimatischen Wirkung der Umgebung
<b>Landschaft</b>	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

*Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

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**

Es ist zulässig Teile der Dachflächen mit Photovoltaik auszustatten, so dass Energie selbst genutzt bzw. ins Netz eingespeist werden kann.

Im Übrigen wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

### **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.

### **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 Lichtleitlinie<sup>53</sup> 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 Außenanlagen 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

---

<sup>53</sup> Linie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16.04.2014.

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. Auch hier ist mit einer weiteren Zunahme von Verkehr zu rechnen.

Diesbezüglich ist die angestrebte verkehrliche Verbesserung bzw. die Etablierung eines Kreisverkehrs in der Klein Kienitzer Straße mit Abbiegespur Richtung Plangebiet notwendig.

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 auf den Boden und den Wasserhaushalt 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 baulichen 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. Betriebe des Speditions-, Logistik und Transportgewerbes, Autohöfe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und 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 erfolgte im Jahr 2019 und stellt obwohl sie bereits einige Jahre alt ist hier weiterhin die Grundlage zur Bewertung dar. Dies wurde im Rahmen der Bebauungsplan-Entwurfsbearbeitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es ergeben sich folgende artenschutzrechtlich relevante Tatbestände:

### **Fledermäuse / dauerhaft geschützte Lebensstätten**

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig, dauerhaft geschützten Lebensstätten.

Es konnte kein Nachweis auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. ihren Quartieren oder weiteren dauerhaft geschützten Lebensstätten erbracht werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Baumfällungen von Altbäumen vorgesehen, die Waldstrukturen bleiben vollständig erhalten und werden als solche festgesetzt.

### **Brutvögel**

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

Im Plangebiet konnten insgesamt zwölf Brutvogelarten festgestellt werden. Der Schwerpunkt ihrer Reviere liegt innerhalb des Gehölz- und Schilfbestandes parallel zum Zülowgraben. Diese Flächen werden in ihrem Bestand gesichert und festgesetzt, demzufolge können sämtliche Reviere erhalten bleiben.

Auch mit Ausbleiben der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben die wesentlichen Habitatstrukturen für die Brutvögel erhalten, sodass eine Erneuerung der Brutvogelkartierung gemäß Abstimmungen mit der UNB nicht notwendig ist.

Mit der Umsetzung der Planungsabsichten kommt es dementsprechend nicht zu Zerstörungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten „die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang“ ist weiterhin erfüllt, so dass hier kein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst wird.

Für diese Arten besteht durch die Planungsabsichten auch während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten kein erhöhtes Risiko, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert (§ 44 Absatz 1 Nr. 2. BNatSchG).

Auch das Risiko der Tötung von Individuen erhöht sich durch die Planumsetzung nicht signifikant. Tötungen oder Verletzungen von Individuen sind darüber hinaus durch gebotene und fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden (§ 44 Absatz 1 Nr. 1. in Verb. mit Absatz 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG).

Lediglich das Revier der Feldlerche ist von der Umsetzung der Planungsabsichten betroffen, da es zentral auf der Ackerfläche liegt. Die Feldlerche ist zudem in der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs und Deutschlands als gefährdet eingestuft. Es handelt sich um einen Boden- bzw. Freibrüter. Was bedeutet, dass ihre Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG).

Allerdings ergibt sich aus dem Verlust des Revieres ein Ersatzbedarf, zudem auch auf den umliegenden Feldflächen Feldlerchen nachgewiesen wurden und hier keine Ausweichmöglichkeit vorliegt.

Angestrebt wird die Anlage von Feldlerchenfenstern (siehe Kapitel 2.7.3 Externe Kompensation).

### **Amphibien**

Entlang des Zülowgrabens konnten Einzeltiere des Teichfrosches festgestellt werden. Die Art gehört zu den besonders geschützten und in Brandenburg und Deutschland nicht gefährdeten Arten (SCHNEEWEIß et al. 2004 und KÜHNEL et al. 2009).

Der Zülowgraben sowie der angrenzende Schilf- und Gehölzgürtel bleiben erhalten, werden im Bestand gesichert und festgesetzt. Diesbezüglich sind keine negativen Auswirkungen auf den Teichfrosch zu befürchten und es ergeben sich keine weiterführenden artenschutzrechtlichen Konsequenzen.

In der östlich angrenzenden Lißkute (außerhalb des Geltungsbereiches) konnten 2015 bei der Erweiterung des Bebauungsplanes Theresenhof Knoblauchkröten und Moorfrösche nachgewiesen werden. Dementsprechend wurde für das Bebauungsplanverfahren GM 20-2 abgestimmt, dass ein Amphibienschutzzaun entlang der Geltungsbereichsgrenze aufzustellen ist, um eine Einwanderung zu verhindern. Dieser ist zu Beginn der Aktivitätszeit der Amphibien zu stellen, wenn die Bauarbeiten in der betreffenden Aktivitätsperiode beginnen sollen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Vermerk erfolgt auf der Planzeichnung.

### **Reptilien (mit Schwerpunkt Zauneidechse)**

Trotz intensiver Nachsuche konnte kein Nachweis von Reptilien insbesondere der europarechtlich geschützten Zauneidechse erbracht werden.

Bei Kartierungen zum Bebauungsplanverfahren GM 20-1 Theresienhof wurden in der Nähe zum Geltungsbereich GM 20-2 Zauneidechsen im Bankett der Klein Kienitzer Straße gefunden. Da es sich dort um ähnliche Habitatstrukturen wie im Geltungsbereich GM 20-2 handelt, sollten vor Baubeginn erneut 3 Begehungen durch eine/n Sachverständige/n stattfinden. Dieser artenschutzrechtliche Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt.

## 2.5 Belange des Landschaftsschutzgebietes „Notte – Niederung“

Für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf wurden Teile der 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 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 erforderlich, einen Kreisverkehr zu etablieren, der Teile der Fläche des Flurstücks 503 (Flur 1, Gemarkung Klein Kienitz) 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.

Mit Schreiben vom 13.01.2020 wurde von der Gemeinde Rangsdorf eine Anfrage an die zuständige Naturschutzbehörde gestellt, ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung des Flurstücks 503 aus dem LSG Notte-Niederung gemäß § 67 BNatSchG vorliegen.

Aus dem Antwortschreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 29.01.2020 geht hervor, dass ein Befreiungsantrag gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG eingereicht werden muss. Das eigentliche Befreiungsverfahren wird erst auf Ebene der Baugenehmigung durchgeführt. Antragsteller muss der Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer sein, also in der Regel nicht die Gemeinde. In diesem Rahmen werden auch die anerkannten Naturschutzverbände und der Naturschutzbeirat beteiligt.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen könnte aus Sicht der UNB eine Befreiungslage aus Gründen eines überwiegend öffentlichen Interesses vorliegen.

Diese Aussage kommt jedoch noch keiner Zusicherung gleich. Eine endgültige Prüfung und Bescheidung kann erst auf Grundlage einer konkreten Straßenplanung (mit einer entsprechenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) auf der Vorhabenebene erfolgen.

Insofern die Erschließungsstraße baugenehmigungsfrei sein sollte, ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

## **2.6 Alleenschutz**

Bei den Baumreihen 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 der Flur 1 Klein Kienitz und 15 der Flur 2 Groß Machnow 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 zur Planstraße zum zukünftigen Gewerbegebiet wären jedoch trotzdem Alleebäume von der Verkehrsplanung betroffen.<sup>54</sup>

Alleen 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).

---

<sup>54</sup> ICP (2019): Vorplanung Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / KP B 96, Bearbeitungsstand 02.09.2019

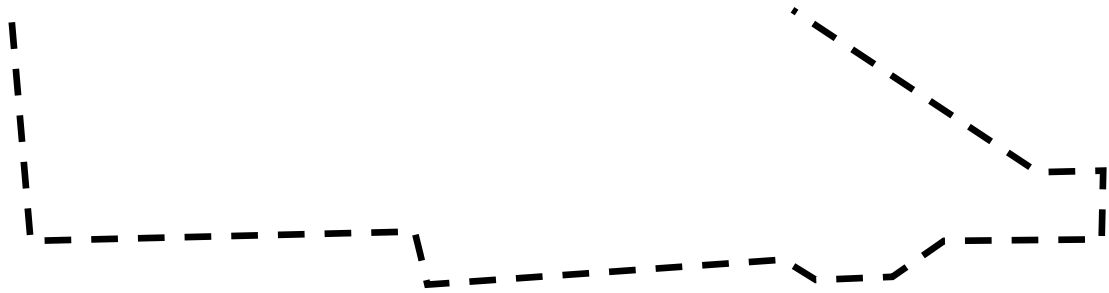


Abbildung 18: Verkehrsplanung Kreisverkehr (  Baumfällung,  Neupflanzung, gestrichelte Linie = Geltungsbereich)

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um 21 Bäume, die gefällt werden müssten. Zwischen der B 96 und der Straße „Am Theresenhof“ sind es Linden mit einem Stammumfang zwischen 0,18 und 0,32 cm. Gemäß Vitalitätskontrolle des Sachgebiets Baumschutz<sup>55</sup> erscheinen die Bäume gut entwickelt und vital. Nur auf vereinzelt Standorten zeigen die Jungbäume eine verringerte Vitalität bzw. sind abgängig.

Östlich der Straße „Am Theresenhof“ bzw. der Einmündung zur 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.

Von einer Umpflanzung wird gemäß Sachgebiet Baumschutz abgeraten. Stattdessen ist eine Nachpflanzung mit Hochstammbäumen mit einem Stammumfang von 18 / 20 die Verkehrsplanung eingeflossen (vgl. obenstehende Abbildung). Im Geltungsbereich wird es zu 42 Neupflanzungen kommen.

## 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

<sup>55</sup> Gemeindeverwaltung Rangsdorf, Bauamt, SG Baumschutz / Grünflächen / Wald Herr Sonnenschein, Hausmitteilung 07.08.2019.

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.

### **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. Diese werden als § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Schilf-Röhricht, Erlen-Bruchwald, Eichenmischwald) kenntlich gemacht.

Die nördlich gelegenen sich mit dem Geltungsbereich überlagernden Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ werden 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 am östlichen Geltungsbereichsrand wird vor der Inanspruchnahme durch die Planstraße sowie die Leitungstrasse und das Straßenbegleitgrün (Ansaat einer artenreichen Frischwiese) ein Zustimmungsverfahren durchgeführt.

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 ebenfalls eine verbesserte verkehrliche Abwicklung des Verkehrs im Knotenpunkt zur Straße „Am Theresenhof“ zum Ziel hat.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche des Gewerbegebietes über Baugrenzen und die zulässige Grundflächen (Versiegelungsanteil maximal 80 %) begrenzt, wodurch mindestens 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 Begrünung 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.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers soll auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden, obwohl dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserflurabstandes nur mit Sonderlösungen möglich ist.

Auch durch die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau wird 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 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung ist damit nach vorliegendem Planungsrecht nicht möglich. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Damit sind sämtliche Eingriffe kompensationspflichtig.

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden insbesondere für die Schutzgüter Boden/Fläche erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt.

### 2.7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs soll orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009)<sup>56</sup> erfolgen.

#### Boden / Fläche

Das für eine Neubebauung vorgesehene Gebiet ist kaum durch Bestandsversiegelung beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen und der zulässigen Grundflächen auf eine maximale Bebaubarkeit von 80 % definiert. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet von 28.191 m<sup>2</sup>. Dementsprechend kann in einem Umfang von bis zu 22.552 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes wird eine Straßenverkehrsfläche Planstraße 1 ausgewiesen. Dabei ist bei dem Neubau der Planstraße im Geltungsbereich mit einer weiteren Versiegelung von rd. 2.730,00 m<sup>2</sup> zu rechnen. Es werden 80% der ausgewiesenen Planstraße als Versiegelung angerechnet (2.184,00 m<sup>2</sup>), da für Versickerungsmulden ebenfalls Flächen benötigt werden.

Als weitere öffentliche Verkehrsfläche wird eine Trasse parallel zur Klein Kienitzer Straße festgesetzt (Planstraße 2 2.680,00 m<sup>2</sup>). Diese geht nur als teilversiegelt, abzüglich einer Bestandsversiegelung von 215,00 m<sup>2</sup> in die Berechnung ein (1.661,00 m<sup>2</sup>), da es sich hier um einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg handelt, für den eine Vollversiegelung nicht als notwendig erachtet wird.

Das Schutzgut Boden ist durch die Überplanung und eine damit einhergehende Versiegelung betroffen. Die überschlägige Eingriffsermittlung ergibt eine naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung von 26.397 m<sup>2</sup> (22.552 m<sup>2</sup> + 2.184,00 m<sup>2</sup> + 1.661,00 m<sup>2</sup>).

#### Biotop

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen. Die Fläche wird derzeit nicht ackerbaulich bestellt, kann aber jederzeit erneut als Intensivacker bewirtschaftet werden. Insgesamt gehen rund 34.000 m<sup>2</sup> durch die Überplanung verloren. Da auf diesen Flächen üblicherweise jährlich eine Ernte durchgeführt wird, die mit einem Umbruch der Flächen einhergeht, wird für diese Bereiche kein Vegetationsverlust in der Bilanzierung berücksichtigt.

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

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

---

<sup>56</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

### **2.7.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz**

#### **Interne Kompensationsmaßnahmen**

Die Eingriffsermittlung ergibt eine naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung im Umfang von rd. 26.397 m<sup>2</sup>.

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 genommen werden (Faktor 2:1). Bei einer Versiegelung von Boden mit einer allgemeinen Funktionsausprägung kann gemäß HVE auch eine Gehölzpflanzung im Verhältnis 2 : 1 angerechnet werden, wenn die Gehölzpflanzung neu auf einer ökologisch geringwertigen Fläche (z. B. Acker) angelegt wird und den Mindestanforderungen entspricht. Ebenfalls als Kompensationsmaßnahme für Versiegelung wird in den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland genannt.

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes wird eine Fläche zum Anpflanzen von naturnahen Gehölzen in einer Gesamtgröße von 1.403 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie entspricht den Mindestanforderungen der HVE (Breite von mindestens 5 m sowie Mindestfläche von 100 m<sup>2</sup>), so dass eine Anrechenbarkeit für eine Versiegelung gegeben ist. Es können 701,50 m<sup>2</sup> für die Kompensation der Versiegelung angerechnet werden.

Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün festgesetzt, für die die Aussaat von artenreicher Frischwiese festgesetzt wurde, da sich hier die umverlegte Leitungstrasse befindet. Dies entspricht ebenfalls den Mindestanforderungen (Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) und kann als Kompensation angerechnet werden. Hier handelt es sich um rd. 1.383,00 m<sup>2</sup>, die 691,50 m<sup>2</sup> Versiegelung kompensieren.

Insgesamt können 1.393,00 m<sup>2</sup> von der naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung abgezogen werden. Damit verbleibt ein Defizit von 25.004,80 m<sup>2</sup> 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**

Für den externen Ausgleich stellen die Berliner Stadtgüter Flächen innerhalb des Flächenpools Genshagen zur Verfügung. Dieser befindet sich im Landkreis Teltow-Fläming in der Gemarkung der Stadt Ludwigsfelde, Ortsteil Genshagen (Gemarkung Genshagen Flur 1, Flurstück 482) innerhalb des Naturraumes Mittlere Mark.

Vorgesehen ist dort die Etablierung einer extensiven Bewirtschaftung unter spezieller Berücksichtigung der Erhöhung der floristischen Artenvielfalt, der Insektenvielfalt und des Wiesenbrüterschutzes sowie eine Strukturanreicherung durch die Entwicklung von artenreichen Wiesen und Säumen und die bereichsweise Pflanzung von Hochstämmen und Obstbäumen (vgl. Maßnahmenblatt im Anhang – Anlage 5).

### **Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes geht ein Revier der Feldlerche verloren, welches zu kompensieren ist. Da der Flächenpool Genshagen ein deutliches Aufwertungspotential für die Avifauna insbesondere für Wiesen- bzw. Bodenbrüter ausweist, soll die Kompensation des Feldlerchenreviers ebenfalls an dieser Stelle stattfinden.

Für ein Revier der Feldlerche wird von einem Flächenbedarf von 0,5 ha ausgegangen. Dies wird entsprechend felderchengerecht bewirtschaftet (im Frühjahr kurzrasig durch späte Mahd vom Winter – keine Bewirtschaftung zwischen 15. März und 30. Juni). Die Fläche wird zur freien Landschaft hin orientiert (Richtung Süden zum Flurstück 88/17), damit der Mindestabstand von 50 m zu den Waldrändern eingehalten werden kann (Fluchtverhalten / Kulissenflucht der Feldlerche)

Gemäß den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Flächenverhältnis von Versiegelung zu Umwandlung Ackerland in Ackerbrache auf 1: 2 festgelegt.

### **2.7.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der FNP stellt für den Geltungsbereich neben Gewerbeflächen, Verkehrs- und Grünflächen 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. Daher wurde von einer Erweiterung des Geltungsbereiches abgesehen.

## **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**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme waren u.a. der Landschaftsplan der Gemeinde Rangsdorf sowie das Geoportal Brandenburg. Hier werden wichtige Informationen zu den behandelnden Schutzgütern bereitgestellt.

Zudem erfolgte eine Biotopkartierung.

Folgende vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Scharon, Jens (2019): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebiet GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ in der Gemeinde Rangsdorf
- Peutz (2024): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GM 20-2 "Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/Knoten B96" in Rangsdorf
- Dr. Franz Rebele: Biotopkartierung Klein Kienitzer Straße KP2 – Rangsdorf

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der

Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der jeweils zuständigen Fachbehörde.

## **2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich überwiegend um eine Landwirtschaftsfläche, die mittlerweile aus der intensiven Nutzung genommen wurde, welche aber jederzeit erneut aufgenommen werden könnte. Das Plangebiet liegt an der Klein Kienitzer Straße nördlich des Einkaufszentrums Südring Center, östlich des Ortszentrums von Rangsdorf. Den südlichen Geltungsbereich quert die Klein Kienitzer Straße. Sie verbindet Rangsdorf mit der Ortschaft Klein Kienitz, erschließt das Südring Center und weitere angrenzende Gewerbeflächen.

Im Norden begrenzt der Zülowgraben (außerhalb des Geltungsbereiches) das Plangebiet. Hier befinden sich Röhrichtflächen und Wald.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von 4,7 ha.

Es ist beabsichtigt einen Gewerbebestandort für kleinere und mittlere Unternehmen zu entwickeln, um die Arbeitsmarktsituation in der Gemeinde zu verbessern. Im Innenbereich verfügt die Gemeinde über keine ausreichend großen Flächenpotenziale mehr. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GM 20-2 ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes und eine Verbesserung des Verkehrsflusses zum Südring Center geschaffen werden.

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.

Zudem kommen diverse Grünfestsetzungen zur Anwendung, wie die Ausweisung einer Grünfläche (Straßenbegleitgrün), Stellplatz- und Mindestbegrünung sowie eine Fläche zum Anpflanzen, die das Gewerbegebiet optisch eingrünt. Auf Flachdächern sowie flachgeneigten Dächern ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Außerdem ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorgesehen.

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen baum- und schilfbestandenen Flächen bleiben vollständig erhalten und werden als solche festgesetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und eine Biotopkartierung erstellt.

### **Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

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.

Grundlage für die Betrachtung stellt die im Jahr 2019 erarbeitete methodische faunistische Kartierung dar. Diese stellt, obwohl bereits mehrere Jahre alt, gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch weiterhin die Grundlage der Bewertung dar.

Es wurde das Vorkommen von 12 Arten europäischer Brutvögel festgestellt. Es konnte keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde mit der Feldlerche eine Art nachgewiesen, die als gefährdet in der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Der Schwerpunkt der Reviere liegt innerhalb des Gehölz- und Schilfbestandes parallel zum Zülowgraben. Diese Flächen werden in ihrem Bestand gesichert und festgesetzt, demzufolge können sämtliche Reviere erhalten bleiben. Lediglich das Revier der Feldlerche ist von der Umsetzung der Planungsabsichten betroffen. Aus dem Verlust ergibt sich ein Ersatzbedarf. Angestrebt wird die Anlage von Feldlerchenfenstern innerhalb des Flächenpools Genshagen.

Insgesamt kann für die vorkommenden Vogelarten auch neuer Lebensraum geschaffen werden. Durch die Festsetzung einer Mindest-, einer Stellplatz- und Dachbegrünung können Habitatstrukturen entstehen, die neue Lebensräume ermöglichen. Insbesondere für Insekten entstehen z. B. durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume und somit auch eine Nahrungsgrundlagen für die Avifauna.

Durch die Beachtung der Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) lassen sich negative Auswirkungen auf die lokale Fauna erheblich minimieren.

Es konnte kein Nachweis auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. ihren Quartieren oder weiteren dauerhaft geschützten Lebensstätten erbracht werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Baumfällungen von Altbäumen vorgesehen, die Waldstrukturen bleiben vollständig erhalten und werden als solche festgesetzt.

Entlang des Zülowgrabens konnten Einzeltiere des Teichfrosches festgestellt werden. Die Art gehört zu den besonders geschützten und in Brandenburg und Deutschland nicht gefährdeten Arten. Die den Zülowgraben begleitenden Schilf- und Gehölzgürtel bleiben erhalten und werden in ihrem Bestand gesichert und festgesetzt. Diesbezüglich sind keine negativen Auswirkungen

auf den Teichfrosch zu befürchten. In der östlich angrenzenden Lißkute (außerhalb des Geltungsbereiches) konnten 2015 Knoblauchkröten und Moorfrösche nachgewiesen werden. Dementsprechend wurde für das Bebauungsplanverfahren GM 20-2 abgestimmt, dass ein Amphibienschutzzaun entlang der Geltungsbereichsgrenze aufzustellen ist, um eine Einwanderung zu verhindern. Dieser ist zu Beginn der Aktivitätszeit der Amphibien zu stellen, wenn die Bauarbeiten in der betreffenden Aktivitätsperiode beginnen sollen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Vermerk erfolgt auf der Planzeichnung.

Trotz intensiver Nachsuche konnte kein Nachweis von Reptilien insbesondere der europarechtlich geschützten Zauneidechse erbracht werden. Da aber ein Nachweis in unmittelbarer Nähe mit ähnlichen wie im Geltungsbereich vorliegenden Habitatstrukturen festgestellt wurde, sollten vor Baubeginn erneut 3 Begehungen innerhalb der als Lebensraum möglichen Habitatstrukturen durch eine/n Sachverständige/n stattfinden. Dieser artenschutzrechtliche Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt.

### **Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Für den Geltungsbereich erfolgte im Jahr 2019 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Im Wesentlichen gliedert sich der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches in waldartige und Röhrichtbestände im Norden parallel zum Zülowgraben und eine größere Offenlandfläche.

Bei dem nördlich im Geltungsbereich befindlichen Baumbewuchs handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes. Als Biotoptypen wurden Großseggen-Schwarzerlenwald, Eichenmischwald und Espen-Vorwald festgestellt, bei denen es sich bis auf den Espen-Vorwald zudem um geschützte Biotope handelt. Diese Waldfläche wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Ebenfalls parallel zum Zülowgraben im Norden des Geltungsbereiches befinden sich Schilf-Röhrichte. Auch hierbei handelt es sich um ein geschütztes Biotop. Auch diese bleiben vollständig erhalten und werden festgesetzt.

Die Klein Kienitzer Straße ist mit einer Allee bestanden und entsprechend § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt. Für die Verbesserung des Verkehrsflusses und aus zwingenden Gründen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist der Neubau eines Kreisverkehrs Klein Kienitzer Straße / Plangebiet / Südring Center notwendig. Dafür muss in den Alleebestand eingegriffen werden und 15 Bäume gefällt werden. Als Ersatz können nach Fertigstellung des Kreisverkehrs 27 Alleebäume neu gepflanzt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einem dauerhaften Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche kommen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch diverse Festsetzung wie Mindest-, Stellplatzbegrünung und Dachbegrünung minimiert werden. Zudem wird ein 10,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für das Straßenbegleitgrün festgesetzt.

### **Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,7 ha. Obwohl vollständig erschlossen, ist er unbebaut und unversiegelt.

Mit der geplanten Neubebauung auf der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche wird landwirtschaftliche Nutzfläche (derzeit aus der Nutzung genommen) in Anspruch genommen.

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.

### **Schutzgut Boden**

Der vorherrschende Bodentyp im Untersuchungsgebiet ist Sand über Lehm oder Lehmsand bzw. Geschiebemergel.

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.

Aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen und der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Zuwegung liegt die Bebaubarkeit innerhalb des Geltungsbereiches bei 80 %. 20 % der Fläche bleiben demnach 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 Eingriffe in das Schutzgut vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

### **Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Parallel zur nördlichen Grenze verläuft direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches der Zülowgraben, ein naturnahes beschattetes Gewässer II. Ordnung. Zu beachten sind hier u.a. die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltgesetzes, das im Außenbereich einen Gewässerrandstreifen von 5,00 m vorschreibt. Da der Bebauungsplan Richtung Zülowgraben sämtliche Flächen in einer durchschnittlichen Breite von rd. 70,00 m in ihrem Bestand erhält (Waldflächen / geschützte Biotope), sind weder Auswirkungen auf das Gewässer selbst noch auf den Gewässerrandstreifen zu befürchten.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Gefahrengebiet für Hochwasserereignisse. Er liegt ebenfalls nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Für den Geltungsbereich liegt ein hoher Grundwasserflurabstand von  $\leq 2$  m vor.

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.

Die Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Rangsdorf sieht die Versickerung von Niederschlagswasser vor. Eine regelkonforme Versickerung ist aufgrund des Grundwasserflurabstandes und des Bemessungswasserstandes schwierig. Es sollte daher auf Sonderlösungen wie z. B. Zwischenspeicher zurückgegriffen werden. Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im derzeitigen Stadium der Bebauung noch nicht fest. Durch die festgesetzte, extensive Dachbegrünung besteht die Möglichkeit, zusätzliche Rückhalteflächen zu schaffen und den Anteil der ebenerdigen Entwässerungsanlagen möglicherweise zu reduzieren.

### **Schutzgut Luft**

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der geplanten Nutzung sind keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

### **Schutzgut Klima**

Da die Flächen des Geltungsbereiches weitestgehend unversiegelt sind, können sie zu den klimatisch begünstigten Bereichen (sonstiges Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität) gezählt werden.

Mit dem Planungsziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird es zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche kommen. Dies wird auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Neben dem Erhalt diverser Grünstrukturen entlang des Zülowgrabens, ist die Mindestbegrünung der Baugrundstücke und die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung positiv hervorzuheben, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

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

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Landschaftsbildprägend ist neben den gehölzbestandenen Flächen / Wald im Norden die Offenlandfläche, die sich Richtung Osten fortsetzt.

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild vollständig verändern und eine neue räumliche Situation entstehen.

Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes zu den bereits in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstrukturen wie dem Südring Center und weiteren angrenzenden Gewerbegebieten gezählt werden.

Landschaftsbildprägende Elemente, zu denen insbesondere die gehölzbestandenen Flächen zählen, können über Erhaltungsfestsetzungen geschützt werden. Zudem entstehen über diverse

textliche Festsetzungen, wie eine Fläche für Bepflanzung, Mindest-, Stellplatz- und Dachbegrünung, neue landschaftsbildprägende Elemente bzw. Grünstrukturen.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind vor allem derzeit nicht landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen betroffen. Mit der Erarbeitung des faunistischen Gutachtens wurde festgestellt, dass es sich dabei um den Lebensraum der Feldlerche handelt, einer als gefährdet in der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuften Art.

In nördlichen Teil des Geltungsbereiches bleibt der Vegetationsbestand (Eichen- und Erlenwaldbestände sowie Schilfröhricht) vollständig erhalten. Hier befindet sich die überwiegende Anzahl der Brutreviere. Da diese Vegetationsbestände erhalten bleiben, bleiben auch die Reviere erhalten.

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, da der Graben nicht beeinträchtigt wird und die Vegetationsbestände vollständig erhalten bleiben.

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

### **Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Im Norden überlagern sich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst in diesem Abschnitt die geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG wie Erlen- und Eichenwaldbestände Schilf-Röhricht und Wald nach § 2 LWaldG. Diese Flächen bleiben vollständig erhalten und sind in ihrem Bestand gesichert.

Im östlichen Geltungsbereich überlagert sich eine weitere Fläche mit dem LSG. Zur Sicherung des Verkehrsflusses muss diese Fläche teilweise als Verkehrsfläche überplant werden. Dementsprechend ist ein Antrag auf Zustimmung, ob die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG für das Vorhaben vorliegen, bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Das Befreiungsverfahren wird auf Ebene der Baugenehmigung durchgeführt. Aus derzeitiger Sicht der Naturschutzbehörde könnte eine Befreiungslage aus Gründen eines überwiegend öffentlichen Interesses vorliegen.

### **Schutzgut Mensch**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich im Bestand überwiegend um eine derzeit nicht bewirtschaftete Ackerfläche, bei der jedoch jederzeit die Intensivnutzung aufgenommen werden kann. Das Plangebiet stellt keinen Erholungsraum dar.

Die negativen Auswirkungen von Immissionen und Emissionen wurde im Rahmen einer Schallschutzimmissionsprognose geprüft.

Festgestellt werden konnte, dass im südwestlichen Plangebiet die Beurteilungspegel 69 dB(A) im Tageszeitraum und 63 dB(A) im Nachtzeitraum erreichen. Der schalltechnische Orientierungswert wird hier tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 8 dB überschritten.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine textliche Festsetzungen bezüglich Außenlärmpegeln aufgenommen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Fast der gesamte Geltungsbereich ist als geschütztes archäologisches Bodendenkmal ausgewiesen. Aufgrund dieser Bodendenkmale wurde eine archäologische Prospektion angeordnet. Die Untersuchung erfolgte in zwei Untersuchungsabschnitten mit insgesamt 15 Sondageschnitten auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche, um das archäologische Potential zu ermitteln.

In allen Sondagen konnten Befunde dokumentiert werden. Dabei handelt es sich um Siedlungsgruben, Feuerstellen und Pfostengruben. Zusätzlich konnten noch zwei Sonderbefunde wie ein Graben und ein Brunnenbefund dokumentiert werden.

Zur Sicherung sollen die vorhandenen Bodendenkmale mit einer Schutzschicht (Erdabdeckung) von voraussichtlich einem Meter überdeckt werden.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung**

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzlich vorgesehene Vermeidungs- und Verringerungsgebot hat sich in entsprechende Festsetzungen niederschlagen, die bereits bei den einzelnen Schutzgütern vorgestellt wurden.

Der Plan bereitet Eingriffe vor, für die orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009) der Kompensationsbedarf ermittelt wurde.

Für den Ausgleich der Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches steht eine Fläche für Anpflanzungen sowie das Straßenbegleitgrün mit artenreicher Frischwiese zur Verfügung, die allerdings nur Teile des Verlustes ausgleichen.

Dementsprechend sind externe Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung vorzunehmen. Vorgesehen ist Maßnahmen im von den Berliner Stadtgütern aufgelegten Flächenpool Genshagen (Landkreis Teltow-Fläming, Naturraum Mittlere Mark) zu realisieren. Der Flächenpool wurde aufgelegt um eine ackerbaulich genutzte Fläche einer extensiven Bewirtschaftung zuzuführen. Es steht die Erhöhung der floristischen Artenvielfalt, der Insektenvielfalt und des Wiesenbrüterschutzes im Vordergrund.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die anzunehmenden Beeinträchtigungen vermieden, größtmöglich vermindert oder aber ausgeglichen bzw. ersetzt werden können und letztendlich kein Kompensationsdefizit verbleibt. Die Umweltverträglichkeit der Planung ist daher festzustellen.

## **2.9 Rechtsgrundlagen / Quellen**

Archaeofakt: Ergebnismgutachten archäologische Prospektion Teil I und Teil II, Stand: April 2021

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

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 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH: Baugrundgutachten Phase I, Stand: 20.08.2020

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf Neubekanntmachung 2023

Gemeinde Rangsdorf (2023): Landschaftsplan / Aktualisierung der Planzeichnung nach der 1. und 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes vom 17.03.2023.

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, (Nr. 9), S. 9)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

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 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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 Landschaftsplanung

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

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

Peutz (2024): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GM 20-2 "Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/Knoten B96" in Rangsdorf

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 30.06.2020

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

Scharon, Jens (2019): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebiet GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ in der Gemeinde Rangsdorf

Scholz, Eberhard (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

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

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

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

## **3. Planinhalt und Abwägung**

### **3.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes nördlich der Klein Kienitzer Straße und damit der Sicherung der Gemeinde Rangsdorf als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Damit geht die Schaffung von Arbeitsplätzen einher.

Außerdem dient der Bebauungsplan zur Vorbereitung von Straßenausbaumaßnahmen für die Verbesserung der allgemeinen verkehrlichen Situation durch Strukturierung der verkehrlichen Erschließung von Verbindungsstraßen mit überörtlicher Bedeutung (Klein Kienitzer Straße).

Der bestehende Gewerbebetrieb im Kreuzungsbereich B 96 und Klein Kienitzer Straße kann bei einem Kreuzungsausbaus der B 96 nicht erhalten bleiben. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung.

Der bisher vorhandene Wirtschaftsweg für die landwirtschaftlichen Flächen östlich der B96 ist im Falle des Kreuzungsausbaus nicht mehr nutzbar, sodass im Bebauungsplan GM 20-2 eine alternative Erschließung berücksichtigt wird. Der Wirtschaftsweg wird dabei in Richtung Osten bis zum geplanten Kreisverkehr verlängert. Zudem wird eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge im westlichen Bereich berücksichtigt.

Der Erhalt wertvoller Flächen nördlich des geplanten Gewerbegebietes ist ebenfalls Planinhalt. Darüber hinaus wird durch begrünte Dächer im geplanten Gewerbegebiet eine Maßnahme zur Rückhaltung und verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser geschaffen.

Weiterhin wird die Verlegung der vorhandenen Ferngasleitung an den östlichen Rand des Plangebietes vorbereitet.

### **3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan mitsamt seinen städtebaulichen Zielen kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da das Plangebiet dort bereits als gewerbliche Baufläche bzw. Verkehrsfläche dargestellt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wald- und Grünflächen sowie Schutzgebiete gem. § 30 BNatSchG werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

### **3.3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, um die geplante gewerbliche Entwicklung zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern. Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes kann ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde geleistet werden. Das Gewerbegebiet knüpft an die südlich angrenzenden bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen 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**

*TF 1.1: Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, 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.

Zulässig sind ebenso Räume und Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

Mit der Festsetzung soll die Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich gewährleistet werden.

### **3.3.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

*TF 1.2: 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, ausnahmsweise zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

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, Konflikte zwischen Gewerbe und sensiblen Nutzungen vorzubeugen.

### **3.3.1.3 Unzulässige Nutzungen**

*TF 1.3: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind E-Tankstellen bzw. E-Ladesäulen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6a und 8 BauNVO)*

Tankstellen werden aufgrund der davon ausgehenden Emissionen ausgeschlossen. 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 sind E-Ladesäulen zulässig.

*TF 1.4: Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Speditions-, Logistik- und Transportgewerbes, Autohöfe, Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

Durch den Bebauungsplan GM 20-1 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Gewerbegebietes mit dem Schwerpunkt Logistik geschaffen. Der Bedarf an Flächen ist damit hinreichend gedeckt. Um weitere Ansiedlungen von Speditions-Logistikunternehmen sowie Unternehmen des Transportgewerbes einzuschränken und damit ausreichend Flächen für anderweitige gewerbliche Nutzungen zu schaffen, werden diese ausgeschlossen.

Weiterhin soll die Möglichkeit zur Schaffung eines Autohofes ausgeschlossen werden. Damit ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vor allem mit Lkw verbunden, was zu einer weiteren Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens als auch zu einer erhöhten Lärmbelastung führt. Weiterhin gibt es mit dem Rastplatz „Am Fichtenplan“ bereits eine Möglichkeit zum Parken für Lkw.

Auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen für sportliche Zwecke, die nach § 8 Abs. 2 BauGB allgemein zulässig wären, nicht zulässig. Die Nutzung des Plangebietes soll einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein und nicht durch andere Nutzungen gestört werden. Eine Errichtung von Flüchtlingsunterkünften wird damit ebenfalls ausgeschlossen. Da in Rangsdorf bereits 2 Flüchtlingsunterkünfte betrieben werden, ist dies auch nicht erforderlich. Außerdem ist die Lage im Einwirkungsbereich der B 96 und A 10 für solche Anlagen nicht geeignet.

Vergnügungsstätten würden dem geplanten Charakter des Gewerbegebietes entgegenstehen und werden demnach ausgeschlossen.

*TF 1.5: Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt bereits über einen hohen Einzelhandelsbesatz. Die Grundversorgung sowie die darüberhinausgehende Versorgung für die Gemeinde ist sichergestellt und sogar überdurchschnittlich gegeben. Südlich des Plangebietes befindet sich bereits eine Agglomeration von Einzelhandelsflächen. Zudem wäre Einzelhandel zur Versorgung der Wohnbevölkerung in dieser peripheren Lage nicht gerechtfertigt. Um negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Umland zu vermeiden, soll zusätzlicher Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig sind nur Verkaufsflächen, die einen unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb haben und flächenmäßig diesem untergeordnet sind. Die Zweckbestimmung des Gebietscharakters eines Gewerbegebietes bleibt auch mit dem Ausschluss bzw. der Ausnahmeregelung der Einzelhandelsnutzung gewahrt.

Ein expliziter Ausschluss von großflächigem Einzelhandel ist nicht notwendig, da dieser gemäß § 11 BauNVO nur in sonstigen Sondergebieten zulässig ist.

### 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) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind zwei überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die unterschiedliche Werte zum Maß der baulichen Nutzung aufweisen:

Baufeld/Abschnitt	GR	GF
Abschnitt A	820 m <sup>2</sup>	1.990 m <sup>2</sup>
Abschnitt B 1	3.670 m <sup>2</sup>	9.100 m <sup>2</sup>
Abschnitt B 2	1.720 m <sup>2</sup>	5.700 m <sup>2</sup>
Baufeld C	3.300 m <sup>2</sup>	8.320 m <sup>2</sup>

Der Abschnitt A des südlichen Baufeldes soll eine Umsiedlung des vorhandenen Gewerbebetriebes ermöglichen.

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

Insgesamt ergibt sich für das ca. 28.191 m<sup>2</sup> große Gewerbegebiet eine Gesamt-GR von 9.510 m<sup>2</sup> und eine Gesamt-GF von 25.110 m<sup>2</sup>. Daraus ergeben sich eine GRZ von 0,34 und eine GFZ von 0,89. Die Höchstmaße der baulichen Ausnutzung der Grundstücke liegen damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die die Baunutzungsverordnung in § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO vorgibt. Diese liegen bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4.

*TF 2.1: Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)*

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 und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf eine rechnerische GRZ von 0,8 erhöht werden. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von ca. 22.553 m<sup>2</sup>.

### 3.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im geplanten Gewerbegebiet sollen Festsetzungen zur Höhe baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO getroffen werden. Hintergrund der Festsetzung ist, dass durch eine Festsetzung von Vollgeschossen keine Höhe impliziert wird.

Die Höhenlage des Plangebietes steigt von Norden in Richtung Süden leicht an und liegt zwischen 38 und 39 m ü. NHN im DHHN16. Für das Plangebiet werden zwei verschiedene Höhenfestsetzungen getroffen. Entlang der B 96 sowie entlang der Klein Kienitzer Straße wird für die Baufelder A, B1 und C eine Oberkante baulicher Anlagen von maximal 54,0 m über NHN festgesetzt. Die Geländeoberfläche liegt in diesen Bereichen bei ca. 38,4 m im Baufeld C und bei 38,8 m in den Baufelder A und B1. Zum Schutz der vorhandenen Bodendenkmale ist eine Schutzschicht zwischen den Bodendenkmalen und den jeweiligen Gebäudegründungen von voraussichtlich einem Meter notwendig. Diese wird bei der Festsetzung maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bereits berücksichtigt. Damit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 14 m. Im Bereich der Planstraße liegt die Geländeoberfläche bei ca. 39 m über NHN. Im Baufeld B2 soll für eine flexiblere Gestaltung und zur Schaffung eines Ankerpunktes eine größere Höhe ermöglicht werden. Die Oberkante baulicher Anlage wird auf 58,0 m über NHN festgesetzt. Dies ermöglicht unter Berücksichtigung einer Schutzschicht eine Gebäudehöhe von 18 m.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht es, eine Annäherung an die umgebende Bebauung zu schaffen. Damit wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in das umgebende Ortsbild einfügen und das Siedlungsgebiet behutsam arrondiert wird. Zudem wird eine städtebauliche Eingangssituation durch die höhere Gebäudehöhe im östlichen Bereich erreicht.

Die Festsetzungen zur Oberkante baulicher Höhen ermöglicht eine flexible Nutzung des Gewerbegebietes sowie eine nachhaltige Nutzbarkeit der späteren baulichen Anlagen.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen können durch technische Aufbauten überschritten werden.

*TF 2.2: Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Gewerbegebiet gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.*

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6) BauNVO)*

### 3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung zulässig umzusetzen (GR, GF, Höhe baulicher Anlagen).

Die Baugrenzen für das geplante Gewerbegebiet 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 Brandenburgischer 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.

### 3.3.4 Verkehrsflächen

#### 3.3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

##### Bestehende Verkehrsflächen

Der Teil der Klein Kienitzer Straße, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit gesichert.

##### Geplante Verkehrsflächen

###### Planstraße 1

Die Planstraße 1 wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die Erschließung des Gewerbegebietes herzustellen. Zudem wird die Errichtung eines Wendehammers für Lastzüge planerisch vorbereitet.

In der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verläuft derzeit noch eine unterirdische Ferngasleitung. Wie in Kapitel 1.3.7 Technische Infrastruktur aufgezeigt, soll die Leitung verlegt werden, sodass keine Konflikte mit der geplanten Nutzung entstehen.

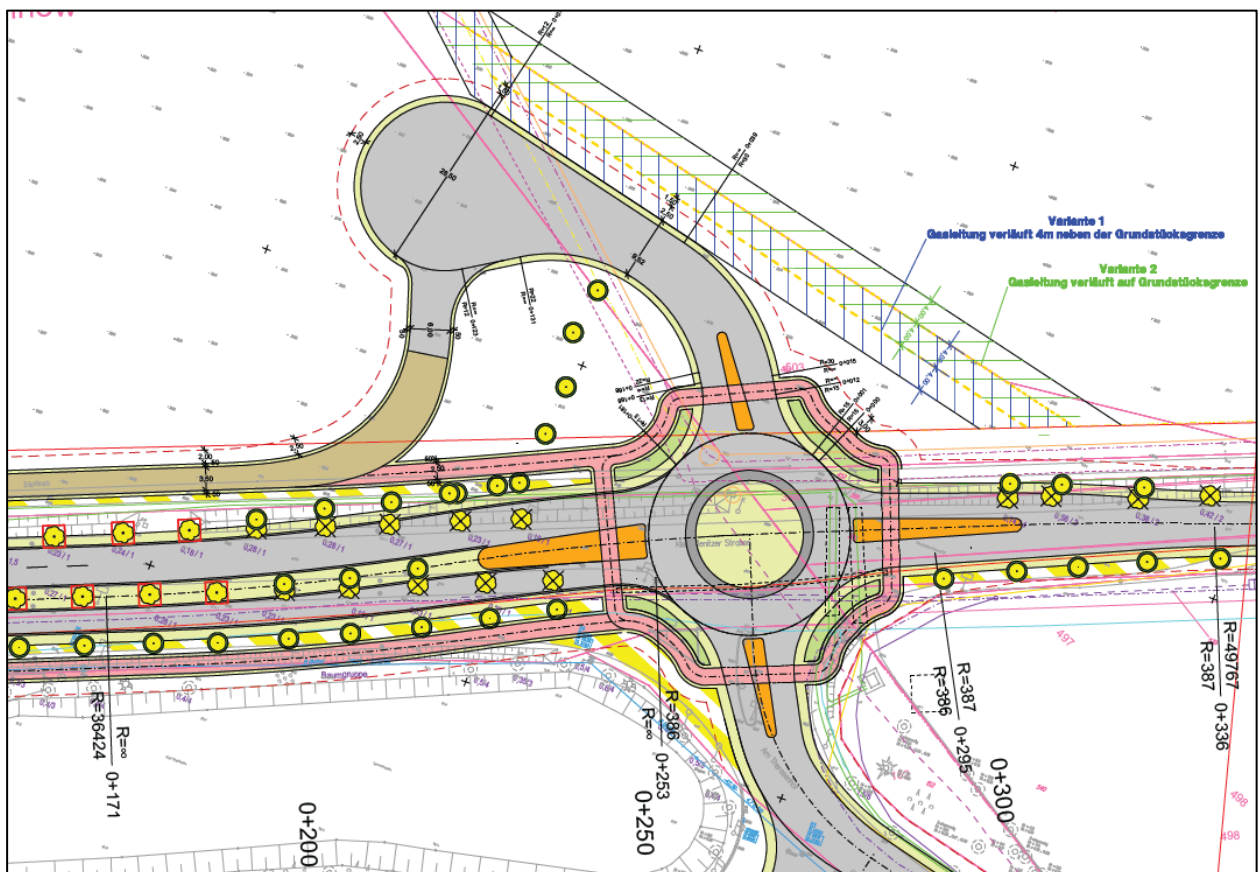


Abbildung 19: Verkehrsplanung Kreisverkehr, Quelle: PBVI Planung Bauüberwachung Vermessung für Infrastruktur GmbH

### *Planstraße 2 (Wirtschaftsweg)*

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird eine weitere öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich B 96/Klein Kienitzer Straße befindet sich heute bereits eine planfestgestellte Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ (Widmungsverfügung aus 2010) für die Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Die bisherige Einfahrt zum Wirtschaftsweg, welche sich in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung B 96 befindet, ist bei einem Ausbau des Knotenpunktes B 96/Klein Kienitzer Straße nicht mehr nutzbar. Um weiterhin die Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, wird der Wirtschaftsweg über die neue Verkehrsfläche (Planstraße 1) des Gewerbegebietes angebunden.

Die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 2) soll zusätzlich der Erschließung des Abschnitts A im südlichen Baufeld dienen. Der Abschnitt A des südlichen Baufeldes soll eine Umsiedlung des an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes ermöglichen. Im westlichen Bereich wird eine Wendemöglichkeit für Rettungs- sowie Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt.

Um eine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung herzustellen, werden die Planstraße 1 und die Planstraße 2 durch eine sogenannte Knotenlinie voneinander abgegrenzt.

#### **3.3.4.2 Einteilung der Verkehrsflächen**

*TF 3.1: Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

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

Eine Einteilung der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Für die Planstraße sowie den Umbau der Klein Kienitzer Straße mit einem Kreisverkehr auf Höhe der östlichen Zufahrt zum Südring-Center wurde eine eigenständige Straßenplanung erstellt.

#### **3.3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

##### **3.3.5.1 Öffentliche Grünflächen**

Östlich des geplanten Gewerbegebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, um einen Übergang in die landschaftlich geprägte Umgebung zu schaffen.

In der geplanten öffentlichen Grünfläche verläuft derzeit noch eine unterirdische Gasleitung. Wie in Kapitel 1.3.7 Technische Infrastruktur aufgezeigt, soll die Leitung verlegt werden.

##### **3.3.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*TF 4.1: Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist*

*je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro einem m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen ist. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten I / großkronige Bäume und Pflanzenliste II / kleinkronige Bäume und der Pflanzenliste IV / Straucharten empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Das geplante Gewerbegebiet ist gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Rangsdorf einzugrünen. Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzenlisten I und II empfohlen.

Die Anpflanzungen dienen ebenfalls der Kompensation der Bodenversiegelung.

### **3.3.5.3 Bindungen für Bepflanzungen**

*TF 4.2: Im Gewerbegebiet ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten I / großkronige Bäume und Pflanzenliste III / besonders klimaresiliente Bäume empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Durch die Festsetzung einer Mindestbegründung innerhalb des geplanten Baugebietes werden positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, sodass eine Durchgrünung entsteht. Weitere, aufgrund anderer Festsetzungen zu pflanzende Bäume können ebenfalls angerechnet werden.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm festgesetzt.

Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können aus anderen Festsetzungen resultierende Baumpflanzungen angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte zu fördern.

Da das Gewerbegebiet durch eine intensive Versiegelung gekennzeichnet ist, wurde die Auswahl der zu pflanzenden Bäume um die Liste klimaresiliente Bäume (Pflanzenliste III) erweitert. Dies ermöglicht eine Auswahl auch den Folgen des Klimawandels bzw. den mikroklimatischen Bedingungen des Gewerbegebietes Rechnung zu tragen.

*TF 4.3: Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Pkw-Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten I / großkronige Bäume und Pflanzenliste III / besonders klimaresiliente Bäume empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Zur weiteren Erhöhung des Grünanteils im Gewerbegebiet sind anzulegende Pkw-Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Es gilt wieder ein Mindeststammumfang sowie die Pflanzenliste.

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 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum zur Verfügung stehen sollte.

### **Dachbegrünung**

*TF 4.4: Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Bei der Pflanzung werden die Arten der Pflanzenliste V / extensive Dachbegrünung empfohlen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. 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 begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Für die Bepflanzung der Dachflächen werden die Arten der Pflanzenliste V empfohlen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Lebensraumfunktion ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm erforderlich. Diese bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt der Gräser und Kräuter auch bei längeren Trockenperioden.

### **Befestigung der Wege**

*TF 4.5: Innerhalb des Gewerbegebietes 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 % Fugenteil) zulässig. Wasser- und*

*Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.*

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

Mit einer Festsetzung, dass Fußwege und Pkw-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen, wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie 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.

### **Öffentliche Grünfläche**

*TF 4.6: Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist mit krautreichem Regio-Wildpflanzensaatgut `artenreiche Frischwiese` anzusäen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Mit der Festsetzung einer Pflanzbindung für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ wird ein naturnaher Übergang in die östlich anschließende freie Landschaft gestaltet. Die Aussaatfläche soll mit krautreichem, artenreichem Saatgut entsprechend den Vorgaben des § 40 BNatSchG angesät werden. Dementsprechend kann sie einen positiven Beitrag für den Biotop- und Artenschutz leisten, indem sie dauerhaft neue Lebensräume für Insekten bietet und somit auch eine Nahrungsgrundlage für die Avifauna schafft. Sie trägt zur angemessenen Einbindung in die Landschaft bei und kann als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden angerechnet werden (Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland).

#### **3.3.5.4 Fläche für Wald**

Im Norden des geplanten Gewerbegebiets schließt eine Waldfläche an. Maßnahmen oder eine Nutzungsänderung sind für diese Fläche nicht vorgesehen. Zur Bestandssicherung des Waldes wird die Fläche als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

#### **3.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ wird eine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt. Dies dient der Vorbereitung einer Verlegung der vorhandenen Ferngasleitung, dessen Neuverlegung zwischen Ketzin und Brusendorf durch die ONTRAS Gastransport GmbH derzeit vorbereitet wird.

Gemäß Stellungnahme der Ontras Gastransport GmbH<sup>57</sup> vom 17.10.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird darauf verwiesen, dass im Schutzstreifen der Leitung für die Dauer

---

<sup>57</sup> Übermittelt durch GDMcom GmbH.

des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind ebenfalls nicht zulässig.

*TF 5.1: Die Fläche Lr ist mit einem Leitungsrecht des für den Bau- und Betrieb von Ferngasleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### **3.3.7 Immissionsschutz**

Durch das Gutachterbüro Peutz Consult GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 4) für das geplante Gewerbegebiet durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen des Berichts aufgeführt.

#### **Aufgabenstellung**

Mit einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 erfolgte eine Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sowie im Umfeld, welche gemäß der TA Lärm bewertet wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells rechnerisch ermittelt und anschließend anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen bewertet. Die Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen wurden gemäß den Vorgaben der RLS-19 berechnet. Die anschließende Beurteilung erfolgte geschossweise, getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum, im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte sind prinzipielle Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die eine Umsetzung der Planung ermöglichen können. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den Zusatzbelastungen im Straßenverkehr auf dem Plangebiet selbst und in der Umgebung. Hierzu existieren keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten. Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

#### **Örtliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebiets liegt nördlich des Südring Centers in Rangsdorf. Im Süden verläuft die Klein Kienitzer Straße und westlich die B 96. Weiter nördlich in einem Abstand von ca. 600 m zur nördlichen Plangrenze verläuft die Bundesautobahn A 10 in Ost-West-Ausrichtung. Das Gewerbegebiet soll über eine öffentliche Planstraße von der Klein Kienitzer Straße erschlossen werden, dabei soll dieser Knotenpunkt als Kreisverkehr umgebaut werden. Südlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Klein Kienitzer Straße das Südring Center, an das östlich bis südöstlich weitere Gewerbegebiete anschließen. Im Norden und Osten der Entwicklungsfläche befinden sich Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich das Gebäude einer Immobilienverwaltung an das sich jenseits der B 96 und nördlich der Kienitzer Straße gemischte Nutzungen aus

Gewerbebetrieben (Hotel, Zaunfachhandel) und wohnlichen Nutzungen anschließen. Südwestlich des Plangebietes und westlich des Südring Centers befinden sich entlang der Berliner Chaussee Wohnnutzungen. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorte im Umfeld stellen gewerbliche und wohnliche Nutzungen (Wohnhäuser, Hotels, Betriebsleiterwohnungen, Büros) an den Straßen "Am Theresenhof" im Süden und "Klein-Kienitzer-Straße" und "Berliner Chaussee" im Westen sowie die Wohnbebauung im Südwesten an der "Berliner Chaussee" dar. Zur Betrachtung des Gebäudes "Am Theresenhof 1" wurde auf der sicheren Seite liegend eine Betriebsleiterwohnung im OG angenommen.

## **Ergebnis**

### Gewerbelärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden und vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen wurden gemäß TA Lärm bewertet. Wie die Berechnungen gezeigt haben, werden unter Berücksichtigung der im Schallgutachten aufgeführten Nutzungsansätze die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

### Verkehrslärm

Zudem wurden die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells rechnerisch zu ermitteln und anschließend anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen zu bewerten. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden bei freier Schallausbreitung im südwestlichen Bereich der Baugrenzen mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) im Tageszeitraum und 63 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird hier tags um bis zu 4 dB, nachts um bis zu 8 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte wurden passive Maßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 dargestellt. Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen im Bereich der südwestlichen Baugrenzen 74 dB(A) tags und 77 dB(A) nachts.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Die Betrachtung der Straßenbaumaßnahmen führt zu keinen Anforderungen gemäß der 16.BImSchV.

Ergänzend wurden für die umliegenden Gebäude die Verkehrslärmimmissionen für den Nullfall und Planfall berechnet. Die höchsten Pegelerhöhungen von bis zu 2,1 dB ergeben sich im Bereich der Westfassade am Bürogebäude an der Klein Kienitzer Straße 1. Hier werden jedoch auch im Planfall noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

An der Berliner Chaussee Straße 1 bis 4, Kienitzer Straße 101 und an der Südfassade des Bürogebäudes an der Klein-Kienitzer-Straße 1 werden die Schwellenwerte bereits im Nullfall mit Beurteilungspegeln von bis zu 73 dB(A) am Tag und 65 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, hier ergeben sich jedoch nur sehr geringe Pegelerhöhungen durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr von maximal 0,2 dB. Pegeländerungen bis 2 dB gelten im Allgemeinen als nicht wahrnehmbar.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wird zum Schutz vor Verkehrslärm eine textliche Festsetzung aufgenommen.

*TF 6.1: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Gewerbegebiet, bewertete Gesamtausschallmaß (R'<sub>w,ges</sub>) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a =$  maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und ähnliche Räume

*Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.*

*Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Lebensverhältnisse zu ermöglichen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

### **3.3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Dachform**

*TF 7.1: Im Gewerbegebiet sind die Dächer als Flachdächer auszubilden, die Dachneigung darf maximal 15° betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

Die Dächer der zukünftigen Gebäude im Gewerbegebiet sollen als Flachdächer ausgebildet werden. Die Ausbildung von Flachdächern dient gleichzeitig der Gewährleistung der Dachbegrünung, der Funktionalität der Dachentwässerung sowie einer möglichen Funktion als Retentionsdach und damit als ausgleichende Maßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **Gestaltungsfestsetzungen**

*TF 7.2: Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie in Verbindung mit der auf dem Grundstück angesiedelten gewerblichen Nutzung stehen. Werbeanlagen sind als einmalige Wandschrift bzw. Wandbemalung an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.3: Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie eines Gebäudes sind unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.4: Im Gewerbegebiet darf die von den Umrissen der Werbung gebildete Werbefläche maximal 15 % der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.5: Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.6: Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

Um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als auch die Nachbarschaft zu vermeiden, soll die Anbringung und Wirkung von Werbeanlagen mittels Festsetzungen eingeschränkt werden.

### **3.3.9 Nachrichtliche Übernahme**

#### **3.3.9.1 Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Großteile zweier eingetragener Bodendenkmäler (Siehe Abbildung 5). Hierbei handelt es sich um die ortsfesten Bodendenkmale Nr. 130479 „Siedlung der Bronzezeit; Rast- und Werkplatz der Steinzeit“ und Nr. 130484 „Siedlung der Bronzezeit“. Diese stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215ff.) unter Schutz und sind zu erhalten.

#### **3.3.9.2 Landschaftsschutzgebiet**

Die Flurstücke 14 und 15 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).

Das Flurstück 128 der Flur 2 von Groß Machnow liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung, der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt jedoch nur im Süden und Westen an das Flurstück.

### **3.3.9.3 Hauptversorgungsleitung Gas, unterirdisch**

Im Bereich der Planstraße führt eine Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH. Von Osten kommend verläuft die Ferngasleitung entlang der Klein Kienitzer Straße und verschwenkt im Bereich der Planstraße in Richtung Norden.

Zurzeit wird die Neuverlegung von Ferngasleitungen zwischen Ketzin und Brusendorf durch die ONTRAS Gastransport GmbH vorbereitet. Der Neubau der gesamten Ferngasleitungen soll im Jahr 2025 beginnen und über 9 Jahre hinweg erfolgen. Es wird eine Verlegung der Gasleitung an den östlichen Rand des Geltungsbereiches durch die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrechte vorbereitet.

### **3.3.9.4 Geschützte Biotop**

Nördlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich auf den Flurstück 14 der Flur 2 von Groß Machnow nach § 30 BNatSchG ein geschütztes Biotop. Weiterhin ist der vorhandene Wald gleichzeitig auf den Flurstücken 14 und 15 der Flur 2 der Gemarkung Groß Machnow ein geschütztes Biotop. Die Vorschrift verbietet Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Die Biotop bleiben in ihrem Bestand und ihrer Ausprägung erhalten und werden geschützt.

## **3.3.10 Hinweise**

### **3.3.10.1 Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Rangsdorf, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 30.06.2020. Weiterhin gilt die 1. Änderungssatzung zur „Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz vom Bäumen vom 30.06.2020“ vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

### **3.3.10.2 Pflanzenlisten**

Die festzusetzenden Pflanzenlisten sollen sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Gehölze gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna aufweisen. Die Unterteilung in groß- und kleinkronige Bäume erweitert die Pflanzmöglichkeiten und stellt sicher, dass eine Pflanzung insbesondere in schmaleren Pflanzflächen nicht die Dimensionen übersteigt. Des Weiteren wurde die Liste durch klimaresiliente Bäume erweitert, um hier eine weitere Auswahl zu ermöglichen, die auch den Folgen des Klimawandels Rechnung trägt. Diese eignen sich besonders für Standorte, die sich in der Umgebung durch Versiegelung charakterisieren.

**Pflanzenliste I / großkronige Bäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme

**Pflanzenliste II / kleinkronige Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris (Wildform)	Wildapfel (kein Apfel)
Prunus avium (Wildform)	Vogelkirsche (keine Süßkirsche)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

**Pflanzenliste III / besonders klimaresiliente Bäume**

Carya cordiformis	Bitternuss
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Robinia pseudoacacia	Robinie

#### **Pflanzenliste IV / Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum (Wildform)	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa (Wildform)	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

#### **Pflanzenliste V / extensive Dachbegrünung**

Aubrieta deltoidea	Blaukissen
Alyssum montanum, A. saxatile	Steinbrech-Arten
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Anthyllis vulneria	Gewöhnlicher Wundklee
Campanula in Arten und Sorten	Glockenblume
Cerastium arvense ‚Compactum‘	Teppich-Hornhaut
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Festuca cinerea-Hybride	Blau-Schwengel
Gypsophila repens	Teppich-Schleierkraut
Helianthemum nummularium	Gewöhnl. Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Inula ensifolia	Zwerg-Alant
Koeleria glauca	Blaugraues Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Saponaria ocymoides	Kissen-Seifenkraut

Satureja montana ssp. illyrica	Illyrisches Bohnenkraut
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album als Art und in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucolicum	September-Fetthenne
Sedum floriferum ‚Weihenstep.‘	Gold’ Fetthenne
Sedum hybridum ‚Immergrünchen‘	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium als Art und in Sorten	Teppich Sedum
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden
Thymus doerfleri ‚Bressingham Seedling‘	Bressingham-Thymian
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

### 3.3.10.3 Bauzeitenregelung

Zu beachten ist § 39 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Entfernung von Gehölzen bzw. Abschieben der Vegetationsdecke ist nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) erlaubt.

### 3.3.10.4 Zauneidechse

Im Frühjahr vor Baubeginn bzw. vor der Beräumung der Fläche ist eine Kontrolle bezüglich der Besiedelung durch die europarechtlich geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen (mind. 3 Begehungen durch eine/n Sachverständige/n).

### 3.3.10.5 Amphibien

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zur Offenlandschaft ist zum Schutz von wandernden Amphibien ein entsprechender Schutzzaun zu errichten. Dieser muss zu Beginn der Aktivitätszeit der Amphibien gestellt werden, wenn die Bauarbeiten in der betreffenden Aktivitätsperiode beginnen sollen. Verlauf, Ausgestaltung und Errichtung des Zaunes sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 3.3.10.6 Allee

Gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

### **3.3.10.7 Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022.

### **3.3.10.8 Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

### **3.3.10.9 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **3.3.10.10 Bodendenkmale**

Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen, wie z. B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegung von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### 3.3.10.11 Geologie

Für geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen ist die bestehende Anzeige-, und Übermittlungspflicht gemäß §§ 8ff. des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu berücksichtigen.

### 3.3.10.12 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.

## 3.4 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Gewerbegebiet	28.191	60,0
<i>davon Fläche für Maßnahmen</i>	<i>1.403</i>	<i>3,0</i>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11.471	24,4
Öffentlich Grünfläche, Straßenbegleitgrün	1.383	2,9
Fläche für Wald	4.501	9,6
Geschütztes Biotop	1.401	3,0
<b>Geltungsbereich</b>	<b>46.947</b>	<b>100</b>

Tabelle 5: Flächenbilanz

## 4. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen den Eigentümern des geplanten Gewerbegebietes und der Gemeinde Rangsdorf wird ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der weitere Regelungen enthält, die im Rahmen eines Bebauungsplans nicht geregelt werden können:

- Vereinbarungen zum Artenschutz – Errichtung eines Amphibienschutzzauns, Bauzeitenregelung, Durchführung einer Untersuchung auf Zauneidechsen im Frühjahr vor Baubeginn (3 Begehungen)
- Umgang mit Denkmalschutzbelangen
- Vereinbarungen und Kostenübernahme zu Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft
- Vereinbarungen und Kostenübernahme zur verkehrlichen Erschließung und Verbesserung der Erschließungssituation

## 5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange werden durch Anregungen, Bedenken und Einwendungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ergänzt.

### 5.1 Öffentliche Belange

#### 5.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Schalltechnische Untersuchung hat aufgezeigt, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm tags und nachts eingehalten werden.

In Bezug auf den Verkehrslärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten. Tagsüber liegt die Überschreitung bei 4 dB und nachts bei 8 dB. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte wurden passive Maßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 dargestellt. Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen im Bereich der südwestlichen Baugrenzen 74 dB(A) tags und 77 dB(A) nachts. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend wurden für die umliegenden Gebäude die Verkehrslärmimmissionen für den Nullfall und Planfall berechnet. Die höchsten Pegelerhöhungen von bis zu 2,1 dB ergeben sich im Bereich der Westfassade am Bürogebäude an der Klein Kienitzer Straße 1. Hier werden jedoch auch im An der Berliner Chaussee Straße 1 bis 4, Kienitzer Straße 101 und an der Südfassade des Bürogebäudes an der Klein-Kienitzer-Straße 1 werden die Schwellenwerte bereits im Nullfall mit Beurteilungspegeln von bis zu 73 dB(A) am Tag und 65 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, hier ergeben sich jedoch nur sehr geringe Pegelerhöhungen durch den vorhabenbezogenen

Zusatzverkehr von maximal 0,2 dB. Pegeländerungen bis 2 dB gelten im Allgemeinen als nicht wahrnehmbar.

Die Betrachtung der Straßenbaumaßnahmen führt zu keinen Anforderungen gemäß der 16.BImSchV.

Im geplanten Gewerbegebiet sind weiterhin Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Sofern Wohnungen für die genannten Personengruppen errichtet werden, sind die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

### **5.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Schaffung von Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung sowie die Anforderungen kostensparendes Bauen sowie der Bevölkerungsentwicklung werden durch das geplante Gewerbegebiet nicht berührt.

Die Schalltechnische Untersuchung hat ermittelt, dass die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm entlang der B 96 bereits ohne das Gewerbegebiet überschritten werden. Durch das geplante Gewerbegebiet werden Pegelerhöhungen von maximal 0,2 dB erwartet, diese gelten im Allgemeinen als nicht wahrnehmbar.

### **5.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen werden innerhalb des Gewerbegebiets ausgeschlossen, da dieser Teilbereich des Bebauungsplans einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein und nicht durch andere Nutzungen gestört werden soll. Im übrigen Gemeindegebiet gibt es hierzu ein ausreichendes Angebot im Bestand.

### **5.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Der östlich der B 96 gelegene Siedlungsbereich Rangsdorfs ist gewerblich geprägt. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Grünfestsetzungen wird ein

Übergang in den offenen Landschaftsraum gewährleistet. Das geplante Gewerbegebiet fügt sich in das vorhandene Siedlungsgefüge ein.

Großflächiger Einzelhandel ist nur in sonstigen Sondergebieten nach BauNVO zulässig. Im geplanten Gewerbegebiet sind nur Verkaufsflächen, die einen unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb haben und flächenmäßig diesem untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anderweitiger Einzelhandel ist nicht zulässig, sodass der bestehende Einzelhandel in Rangsdorf sowie bestehende zentrale Versorgungsbereiche in den umliegenden Städten und Gemeinden nicht beeinträchtigt werden.

#### **5.1.5 Belange von Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Die Belange der Baukultur werden nicht beeinträchtigt. Im näheren Umfeld des Bebauungsplans GM 20-2 befinden sich Gewerbebetriebe sowie Wohnsiedlungen. Baudenkmale oder Denkmalbereiche sind nicht betroffen.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes befinden sich Bodendenkmale. Bei Realisierung von baulichen Anlagen würden diese Bodendenkmale voraussichtlich in einem Umfang zerstört werden, der einer Totalzerstörung gleich kommen würde. Zum Schutz des Bodendenkmals ist im Rahmen der späteren Baumaßnahme eine Schutzschicht mittels einer Aufschüttung vorzusehen. Für bauliche Anlagen auf dem geplanten Gewerbegebiet wird eine Höhenbeschränkung festgesetzt, welche sich an der südlich gelegenen gewerblichen Bebauung orientiert. Damit wird das Orts- und Landschaftsbild gewahrt.

#### **5.1.6 Belange von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)**

Der Geltungsbereich soll einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein und nicht durch andere Nutzungen gestört werden. Kirchliche Anlagen sind daher im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge werden nicht beeinträchtigt.

#### **5.1.7 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bereits ausführlich im Umweltbericht behandelt – Vgl. Kapitel 2.

### **5.1.8 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt nur noch über wenige gewerbliche nutzbare Flächen für klein- und mittelständische Unternehmen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Gewerbegebietes wird eine wirtschaftliche Weiterentwicklung innerhalb der Gemeinde ermöglicht. Damit einher geht die Schaffung von Arbeitsplätzen.

### **5.1.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Forstrechtes. Für die Waldfläche sind keine Maßnahmen vorgesehen, es wird lediglich eine Bestandssicherung mit der Festsetzung als Fläche für Wald vorgenommen.

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, jedoch in einem vertretbaren Umfang. Das Ziel der gewerblichen Weiterentwicklung der Gemeinde wird hier ein höheres Gewicht beigemessen.

### **5.1.10 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Das geplante Gewerbegebiet dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen. Der vorhandene Gewerbebetrieb im Kreuzungsbereich B 96/Klein Kienitzer Straße kann bei einem Ausbau der B 96 verlagert werden, sodass die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten werden können.

### **5.1.11 Belange des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Belange des Post- und Telekommunikationswesens werden nur wenig berührt. Das Plangebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### **5.1.12 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Belange der Versorgung werden insofern berührt, als dass das geplante Gewerbegebiet bzw. die zukünftigen baulichen Anlagen an das Energie- und Wasserversorgungsnetz anzuschließen sind. Darüber hinaus wird die Umverlegung der Gasleitung vorbereitet und somit durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

### **5.1.13 Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen werden nicht berührt.

#### **5.1.14 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Mit der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes vorbereitet.

Das geplante Gewerbegrundstück wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Lage an der B 96 sowie die Nähe zur A 10 sind für den Verkehr positiv zu bewerten.

Durch das Gewerbegebiet wird zusätzlicher Verkehr generiert. Durch die Schaffung eines Kreisverkehrs bleibt die bisherige Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes erhalten.

Eine Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer bleibt auch weiterhin gewährleistet.

Der bestehende Radweg nördlich der Klein Kienitzer Straße wird aufgrund des Ausbaus der Klein Kienitzer Straße auf die südliche Seite der Straße verlegt.

#### **5.1.15 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)**

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften werden nicht berührt.

#### **5.1.16 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen von städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Für das geplante Gewerbegebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Der städtebauliche Entwurf diente der Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit, an derer sich die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren. Dem geplanten Gewerbegebiet liegt derzeit kein konkretes Vorhaben zugrunde.

#### **5.1.17 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie insbesondere die Vermeidung von Hochwasserschäden sind nicht betroffen.

#### **5.1.18 Belange von Flüchtlingen der Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)**

Eine Errichtung von Flüchtlingsunterkünften im geplanten Gewerbegebiet ist ausgeschlossen. In der Gemeinde gibt es bereits zwei Flüchtlingsunterkünfte.

## **5.2 Private Belange**

### **5.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte**

Die geplante Gewerbeflächenentwicklung ist im Interesse der Eigentümer und entspricht deren Planungsvorstellungen.

Das bestehende Gewerbe am Kreuzungsbereich B 96/Klein Kienitzer Straße liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei einem Ausbau der Kreuzung kann der Gewerbebetrieb nicht an dem derzeitigen Standort verbleiben. Der Eigentümer des Gewerbebetriebs wurde in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingebunden und eine Verlagerung des Gewerbebetriebs in das Baufeld A besprochen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft derzeit eine Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH. Im Rahmen der Neuverlegung ist eine Umverlegung der Ferngasleitung vorgesehen.

### **5.2.2 Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern**

Für die zukünftigen Nutzer sind die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt. Das Gewerbegebiet wird ausreichend erschlossen.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ wird eine geordnete städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes gesichert.

### **6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Das geplante Gewerbegebiet schließt ein Naturschutzgebiet, eine landwirtschaftliche Fläche und eine Gewerbebebauung sowie vereinzelte Wohngebäude 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 sowie ein Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen einher. Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Ein Teil des notwendigen Ausgleichs kann innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden, der weitaus größere Anteil ist jedoch extern auszugleichen. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind im gleichen Naturraum umzusetzen. Insgesamt sind durch das Gewerbegebiet jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden darüber hinaus umfassend im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan betrachtet - Vgl. Kapitel 2.

Die Gemeinde verfügt über eine Niederschlagswasserentsorgungssatzung, die bei der Umsetzung von Vorhaben im geplanten Gewerbegebiet zu berücksichtigen ist. Die natürlich anstehenden Sande kommen, bei alleiniger Betrachtung der Durchlässigkeitsbeiwerte, für eine gezielte Versickerung in Frage. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der

Berücksichtigung der Bemessungswasserstandes ist eine regelkonforme Versickerung nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht möglich. Sonderlösungen im Zusammenhang mit Zwischenspeichern und einen Überlauf mit einer Einleitung in den nördlich des Grundstücks liegenden Zülowgraben sind denkbar. Die Gründächer haben eine gewisse Speicherungs- und Verdunstungsfunktion. Im Rahmen einer konkreten Projektplanung sind Lösungen der Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erarbeiten. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der konkreten Bauanträge geprüft und festgelegt.

### **6.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Neuausweisung von Gewerbe ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch den Bau eines Kreisverkehrs zwischen Plangebiet und Südring-Center an der Klein Kienitzer Straße soll der Verkehrsfluss positiv beeinflusst werden, so dass keine Verschlechterung in der Abwicklung des Verkehrs erfolgt.

Das Plangebiet wird durch die Planstraße angeschlossen, 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. Die innere Erschließung des Baugebietes obliegt der Konkretisierung der gewerblichen Planung.

#### **6.3.1 Verkehrstechnische Untersuchung**

Durch das Büro SPV Spreepfan Verkehr GmbH wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Prognostizierung der aus dem Gewerbegebiet resultierenden Verkehr durchgeführt (Vgl. Anlage 6). Es wird davon ausgegangen, dass 1.990 m<sup>2</sup> auf eine Immobilien Investment Firma entfallen und die restliche Fläche für Forschungsflächen verwendet wird.

Als Grundlage für die Verkehrsdaten im Status quo wurde am Dienstag den 29.08.2023, eine videogestützte Verkehrszählung für den Knoten B96/Klein Kienitzer Str./ Kienitzer Str. durchgeführt. Für die Prognose Nullfall wurde die Straßenverkehrsprognose 2030 im Land Brandenburg betrachtet. Da der Status quo über dem Prognose Nullfall liegt, wurde der Prognose Planfall mit den Daten des Status quo gebildet. Für dieses Worst Case Szenario wurde die Verkehrsverteilung wie folgt vorgenommen.

Aufgrund der Arbeitsstätten wird angenommen, dass in der Frühspitze die Verkehre in Richtung des Gewerbegebietes fahren und in der Nachmittagsspitze zurück. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehre, welche aus Rangsdorf und der südlichen Richtung kommen, vorher ebenso vorhanden waren. Für das Planungsgebiet werden 261 MIV-Fahrten sowie 5 Lkw-Fahrten pro Tag prognostiziert. Insgesamt führt die Ansiedlung jedoch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen am Knoten, die Leistungsfähigkeit ist dennoch gegeben.

### **6.4 Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 130 der Flur 2 Groß Machnow befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Der Teilbereich dieses Flurstücks sowie Teile des in privaten Eigentum befindlichen Flurstücks 14 der Flur 2 Groß Machnow sind als Ersatzstandort für das bestehende Gewerbe im

Kreuzungsbereich der B 96 angedacht, welcher bei einem Umbau der B 96 umzusetzen wäre. Dazu sind eine Flurstücksneubildung und ein Verkauf erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen in das Eigentum der Gemeinde Rangsdorf übergehen.

## **6.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung sind durch den Straßenausbau mit dem Kreisverkehr zu erwarten.

Das Flurstück 130 der Flur 2 Groß Machnow soll in Teilen als Ersatzstandort für das bestehende Gewerbe im Kreuzungsbereich der B 96 dienen. Hierzu ist ein Verkauf oder Flächentausch erforderlich.

## **7. Verfahren**

### **7.1 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.

### **7.2 Planungsanzeige**

Die Aufstellung des Bebauungsplan GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.09.2019 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Anzeige gebracht.

In der Stellungnahme vom 18.10.2019 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die angezeigte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Es wurden Hinweise zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den Ausführungen der planerischen Ausgangssituation gegeben.

### **7.3 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“ für den ursprünglichen Geltungsbereich (Flächen östlich der B 96) veröffentlicht. Die

Einwohnerversammlung fand am 19.09.2019 um 19 Uhr im Rathaus der Gemeinde Rangsdorf in der Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf, Raum 0.05 (Erdgeschoss) statt.

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 erfolgte 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 waren außerdem während der Auslegungsfrist im Internet unter [www.rangsdorf.de](http://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.

An der Einwohnerversammlung nahmen 13 Personen teil. In der Veranstaltung wurden die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ mit Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, unterschiedliche Entwicklungsvarianten und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vorgestellt. Den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurde anschließend die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Es gab Nachfragen zum Ausbau der Verkehrsflächen im Bereich der Kienitzer Straße, zur geplanten Nutzung im Gewerbegebiet sowie zur Höhe der baulichen Anlagen. Die Straßenplanung im Bereich der Kienitzer Straße wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Für das geplante Gewerbegebiet liegt noch keine explizite Nutzung vor. Die Gebäudehöhen sind aus der Geschossigkeit und den Raumhöhen bei Gewerbeanlagen ableitbar. Es wird die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen geprüft.

Es erging ein Hinweis zur zunehmenden Lichtverschmutzung durch die Leuchtreklame bereits bestehender Gewerbebetriebe, dieser Aspekt wird im weiteren Verfahren geprüft.

Weitere Nachfragen erfolgten zum Kompensationsmaßnahmen, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zum Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes GM 20-1 und ob ein weiterer Ausbau der B96 zur Schnellfahrtstraße und ein Ausbau des Kienitzer Weges als Alternative für den Landwirtschaftsverkehr geplant sei. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Umweltberichtes erfasst und mit den grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzungen, Gründächer etc.) gegenübergestellt und bilanziert. Im Vorentwurf des Umweltberichtes gibt es bereits Aussagen dazu. Da der artenschutzrechtliche Fachbeitrag noch nicht vorlag, war bisher aber auch noch keine abschließende Bilanzierung möglich. Sofern der Ausgleich nicht auf der Fläche möglich ist, sind Nachweise über externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Gemeinde verfügt über eine Niederschlagswasserentsorgungssatzung, die bei der Umsetzung von Vorhaben im geplanten Gewerbegebiet zu berücksichtigen ist. Die Gründächer haben eine gewisse Speicherungs- und Verdunstungsfunktion. Es können bei Bedarf Regenrückhaltebecken angelegt und ein Überlauf in den Zülowgraben beantragt werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der konkreten Bauanträge geprüft und festgelegt. Für die Fläche des Bebauungsplans GM 20-1 sind erste Bauanträge eingereicht und archäologische Vorarbeiten begonnen worden. Für einen Ausbau der B 96 ist der Landesbetrieb Straßenwesen zuständig, es ist derzeit nichts geplant. Der Ausbau des Kienitzer Weges als Gemeindestraße war bisher aufgrund der Kosten nicht möglich.

Abschließend wurde der weitere Zeitplan auf Nachfrage erörtert. Das Bebauungsplanverfahren befand sich zum Zeitpunkt der Einwohnerversammlung in einem frühen Stadium. Noch ausstehend war die Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen zur Straßenplanung. Genaue Aussagen zum Zeitplan waren nicht möglich. Nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Belange und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, der wiederum zur Beteiligung veröffentlicht wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 5 Stellungnahmen ein:

### **C 1 Anpassung Festsetzungen für das zu verlagernde Gewerbe**

Stellungnahmen Bürger: Seitens einiger Bürger wird ein Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen für den Ersatzbau des zu verlagernden Gewerbegebäudes an die Klein Kienitzer Straße gefordert. Darüber hinaus soll das geplante Ersatzgebäude proportional zu den möglichen anderen Gebäuden im Gewerbegebiet passen, was eine Erhöhung der GRZ, GFZ und Bauhöhe erfordert. Es wird eine Baugrenze gewünscht, um das Ersatzgebäude auf dem Grundstück eingliedern zu können. Die Erschließung des Grundstücks ist sicherzustellen.

Umgang: Eine Erhöhung der GRZ und GFZ sowie eine Anpassung der Bauhöhe (Festsetzung einer OK für das Gebäude) wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **C 2 Verkehr**

Stellungnahme Bürger: Der Verkehrsfluss von der Klein Kienitzer Straße in Richtung Autobahn sollte durch den Bau einer gesonderten Einbiegespur zum Einfädeln auf die B 96 verbessert werden.

Umgang: Es wird eine zusätzliche Abbiegespur von der Klein Kienitzer Straße in Richtung Autobahn geplant. Eine gesonderte Spur außerhalb der Kreuzung ist verkehrstechnisch nicht möglich.

Stellungnahme Bürger: Auf folgende Themen wird seitens eines Bürgers hingewiesen: Verschiebung der geplanten Haltestelle in der Kienitzer Straße in Richtung Osten, Änderung der Verkehrsführung von Rangsdorf in Richtung Südring-Center, Verkehrsführung vom Südring-Center in Richtung B 96, Fahrradweg an der Klein Kienitzer Straße, mögliche Abbiegespur Richtung Erweiterung Gewerbegebiet an der Klein Kienitzer Straße.

Umgang: Die Hinweise des Bürgers wurden im Rahmen der Verkehrsplanung geprüft und sind zum großen Teil nicht umsetzbar.

## **7.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.09.2020/14.02.2020 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.10.2019/18.03.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplans für die Flächen östlich der B 96 gebeten.

Es wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 5 Nachbargemeinden zu einer Stellungnahme aufgefordert. 6 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 2 Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Weitere 11 Stellungnahmen enthielten keine inhaltlichen Hinweise oder Anregungen (9 Behörden/sonstige Träger; 2 Nachbargemeinden). Von 16 Behörden bzw. sonstigen Trägern sowie einer Nachbargemeinde wurden Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen und Anregungen gegeben.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Wesentlichen zu folgenden bebauungsplanrelevanten Themen Stellung genommen:

### **A 1 Grundsätze der Raumordnung**

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bezüge auf den Freiraumverbund gemäß LEP B-B sowie den nicht mehr wirksamen Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wegfallen können. Das Ziel Z 2.3 LEO HR ist nicht einschlägig. Es soll eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Grundsatz G 2.4 erfolgen. Angaben zur Bauhöhenbeschränkung gemäß Z 3 LEP FS sind nicht erforderlich, da die Planung dadurch nicht betroffen ist. Es soll dargelegt werden, ob/dass die Planung im GSK Flughafenumfeld als Siedlungserweiterungsfläche/Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt wird.

Umgang: Die Hinweise werden berücksichtigt.

### **A 2 Immissionsschutz**

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2: Die Auswirkungen der Verkehrsimmissionen auf die geplante Nutzung als Arbeitsort und die bestehende gegenüberliegende Wohnnutzung sind zu beurteilen. Es sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erarbeiten, die die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind entsprechende textliche Festsetzungen zu formulieren.

Umgang: Im weiteren Verfahren des Bebauungsplans wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Stellungnahme der Gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde: Auch außerhalb der Schutzzonen für Fluglärm sollten Aufenthaltsräume baulich so gestaltet werden, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.

Umgang: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Fluglärmschutzzonen. Im Rahmen der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens erfolgt eine Auseinandersetzung mit dieser Problematik.

### **A 3 Denkmalschutz**

Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum/ Stellungnahme Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz: Beide Behörden weisen auf die vorhandenen Bodendenkmale hin. Bei der Realisierung eines Bauvorhabens nach den

Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs würden die Bodendenkmäler in einem Umfang zerstört werden, der einer Totalzerstörung gleichkäme. Dies ist nicht genehmigungsfähig.

Bodendenkmale sind zu schützen und zu unterhalten. Nur wenn der Erhalt der Bodendenkmalsubstanz nicht realisiert werden kann, sind archäologische Dokumentationsarbeiten notwendig. Die Gemeinde wird aufgefordert, einen alternativen Standort zu prüfen. Wenn keine andere Fläche zur Verfügung steht, sind bauvorbereitende archäologische Untersuchungen notwendig.

Es sind Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlagen aufzunehmen.

Umgang: Da ein Alternativstandort in der Gemeinde nicht zur Verfügung steht, wurde mit den Denkmalschutzbehörden in einem ersten gemeinsamen Abstimmungstermin die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung vereinbart. Diese Voruntersuchung bildet die Grundlage für die weitere Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zum Umgang mit den Bodendenkmalen. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes werden in die Planunterlagen aufgenommen.

#### **A 4 Überplanung Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“**

Stellungnahme der Kreisverwaltung Teltow-Fläming, Dezernat III, Umweltamt/Naturschutz: Das Plangebiet überlagert im Bereich der östlich gelegenen Planstraße sowie im Norden (naturnahe Parkanlage, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg) das unter Schutz stehende Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte - Niederung". Es wird Widerspruch gegen eine Nutzung als Parkanlage eingelegt.

Umgang: Es wurden bereits Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) geführt. Seitens der UNB wird der Einwand aus der Stellungnahme als überwunden betrachtet, wenn die nördliche Fläche so dargestellt wird, dass kein Widerspruch mehr zu LSG-Verordnung besteht.

Für den östlichen Teil ist gemäß dem MLUK aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der als Einzelvorhaben zu wertenden geplanten Festsetzung als Verkehrsfläche keine Einleitung eines Zustimmungsverfahrens erforderlich. Gemäß der UNB ist eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung ausreichend.

Die Planzeichnung wird im nördlichen Bereich auf Grundlage der Abstimmung mit der UNB angepasst und für den östlichen Bereich eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung beantragt.

#### **A 5 Zerstörung einer geschützten Allee**

Stellungnahme der Kreisverwaltung Teltow-Fläming, Dezernat III, Umweltamt/Naturschutz: Die Anpassung der Straßenverkehrsflächen erfordert die Fällung von Alleebäumen. Gem. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG ist es verboten, Alleen zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder sonst erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Es kann eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden, das ist nur aus zwingenden Gründen der Herstellung der Verkehrssicherheit möglich und wenn keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden können.

Umgang: Im weiteren Verfahren wird die Straßenplanung angepasst, auf deren Grundlage Varianten zum Erhalt von Alleebäumen erarbeitet werden sollen. Eine Abstimmung mit dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände und der UNB ist dazu vorgesehen.

## **A 6 Wald**

Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg: Mit der Festsetzung einer naturnahen Parkanlage wird die tatsächliche Nutzungsart Wald überplant. Es wird die Festsetzung als Wald empfohlen, um auch den Planungszielen der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung: Wald) zu entsprechen.

Umgang: Die bisherige Festsetzung als naturnahe Parkanlage wird im Bebauungsplanentwurf in Waldfläche geändert.

## **A 7 Einzelhandel**

Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Potsdam: Um negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sollte Einzelhandel ausgeschlossen werden. Annexhandel, der einen direkten Bezug zu einem Gewerbebetrieb hat (Direktverkauf), kann zulässig sein.

Umgang: Es wird der Ausschluss von Einzelhandel und die Zulässigkeit von Annexhandel geprüft.

## **A 8 Gasleitung**

Stellungnahme GDM Com (Stellungnahme Ontras Gastransport GmbH): Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung. In deren Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden. Die Anlagen der ONTRAS/GasLINE werden unzulässig von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplangebiet überbaut. Die Ferngasleitung, das Steuerkabel sowie die Kabelschutzrohranlage sind aus diesem Grund umzuverlegen.

Umgang: Es erfolgt eine Abstimmung mit der Ontras Gastransport zur Verlegung der Ferngasleitung.

## **A 9 Flugsicherungsanlagen**

Stellungnahme der Gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg/Stellungnahme des Flughafens Berlin-Brandenburg: Der Geltungsbereich liegt in der Umgebung von Schutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen). Gemäß § 18 a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Gemäß der Gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde sind ausgehend von drei Vollgeschossen (angenommen: 15 m) keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Umgang: Statt der bisherigen Festsetzung von maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Festsetzung einer Oberkante für Gebäude geprüft. Eine Beeinträchtigung der Flugsicherungsanlagen wird damit ausgeschlossen.

## **B abwägungsrelevante Belange der Nachbargemeinden**

### **B 1 rechtswidrige Planung**

Stellungnahme Stadt Ludwigsfelde: Es werden umfassende Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert. Es wird gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verstoßen, sodass eine rechtswidrige Planung vorliegt. Der Vorhabenträger des geplanten Möbelmarktes hat sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme zum Ausbau und zur Ertüchtigung des Knotens B 96 verpflichtet. Die Rechtswidrigkeit fußt darauf, dass der Bebauungsplan mit der „übergeordneten verkehrlichen Entwicklung“ sachwidrig ein Erweiterungsvorhaben des Südring-Centers in den Blick nimmt, ohne dieses in der Begründung zu erwähnen. Die maßgeblichen Belange können somit keiner sachgerechten Abwägung zugeführt werden.

Umgang: Die Aufnahme von Flächen des Südring-Centers an der Klein Kienitzer Straße diene der Bestandssicherung der Abfahrten von der Klein Kienitzer Straße sowie der Überlegung, den vorhandenen Radweg auf vorhandene Wege im Bereich des Südring – Centers zu verlegen. Im Bereich der Zufahrt zum Südring-Center ist die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant, der auch die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes sicherstellt.

Aufgrund der geplanten Verlegung des Radweges vom Gelände des Südring Centers an den südlichen Rand der Klein Kienitzer Straße und der Einsparung einer dortigen Fahrspur ist eine Reduzierung des Geltungsbereiches um die Flächen des Südring Centers vorgesehen. In der Begründung wird genauer herausgearbeitet, warum Teilflächen des Südring-Centers (Kreisverkehr, Straßenarrondierung) in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Es liegt keine rechtswidrige Planung vor.

## **7.5 Bürgerbeteiligung zum Ausbau der Kienitzer Straße**

Am 03.03.2020 fand eine Einwohnerversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B96“ zur Vorstellung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung an der Planung und Beratung zur Abwägung in Vorbereitung der Entwurfsplanung, insbesondere zur Verkehrsplanung im Bereich der B96 / Kienitzer Straße statt.

### **A 1 Sicherung der Erschließung**

Stellungnahme: Die Sicherung einer Erschließung der Grundstücke ist auch bei einer möglichen Grundstücksteilung zu berücksichtigen.

Umgang: Der Hinweis wird in die Straßenplanung aufgenommen.

Stellungnahme: Ein ansässiger Gewerbetreibender fürchtet bei Beschränkungen der Richtungen der Ein-/Ausfahrt am Nymphenseeweg eine schlechtere Erreichbarkeit und damit weniger Kunden.

Umgang: Der Hinweis wird in die weitere Straßenplanung aufgenommen.

## **A 2 Ausbau/Öffnung anderer Zufahrten**

Stellungnahme: Die gezeigten Ausbauvarianten der Kienitzer Straße sind zu teuer und mit großen Belastungen der Anwohner verbunden. Es wird der Ausbau anderer Zufahrten in den Ort (über Dahlewitz, den Weidenweg, die Pramsdorfer Straße) vorgeschlagen. Ein weiterer Bürger schlägt die Öffnung der Zufahrt am Eichendorffweg vor.

Umgang: Verkehrsprobleme können nicht nach Dahlewitz verlegt werden. Ein Ausbau des Weidenweges wird geprüft. Der Ausbau des Nord-Süd-Verbinders bis zur Pramsdorfer Straße ist in Vorbereitung. Der Öffnung des Eichendorffweges zur B 96 kann aus verkehrstechnischer Sicht nicht gefolgt werden.

## **A 3 Zustand der Straßen**

Stellungnahme: Der bauliche Zustand des Nymphenseeweges ist als schlecht zu bewerten. Dies ist bei der Überlegung einer Umfahrung zu berücksichtigen.

Umgang: Eine Umfahrung über den Nymphenseeweg ist eine Idee und wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Entsprechende Folgekosten für einen Ausbau sind zu prüfen.

## **A 4 Immissionsschutz**

Stellungnahme: Ein Bürger weist auf die zu erwartende Verkehrslärmbelastung hin und fragt nach, ob bereits Schutzmaßnahmen in der Überlegung sind. Ein weiterer Bürger fragt, ob mit der Ausweisung eines Urbanen Gebiets (Beschluss Hauptausschuss) eine Zulässigkeit für erhöhte Lärmpegel zulasten der Anwohner beabsichtigt ist.

Umgang: Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um Schutzmaßnahmen ableiten zu können. Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets für die Flächen zwischen B96, Zülowgraben, Nymphenseeweg an der Kienitzer Straße würde den Bestand an Wohnen und Gewerbe sichern und eine weitere Entwicklung zulassen, es geht nicht um eine Erhöhung zulässiger Lärmpegel. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) im Rahmen eines Bebauungsplans wird weiter geprüft.

## **A 5 Urbanes Gebiet**

Stellungnahme: Die Gemeindevertreterversammlung hat die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) ohne Beratung im Bauausschuss gefasst. Das Urbane Gebiet lässt eine GRZ von 0,8 zu.

Umgang: Die Baunutzungsverordnung stellt einen Rahmen dar. Die GRZ von 0,8 ist ein Maximalwert, der durch die Festsetzungen im B-Plan abweichend geregelt werden kann. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens (Erweiterung B-Plan GM 20-2) zu prüfen.

## **A 6 abgestimmte Straßenplanung**

Stellungnahme: Es liegt eine abgestimmte Straßenplanung aus 2019 vor. Diese sollte umgesetzt werden.

Umgang: Die Planung von 2019 beinhaltet nicht den Kreuzungsbereich zur B 96 und berücksichtigt nicht die aktuellen Verkehrsprognosen. Der Ausbau der anderen Ortszufahrten ist sinnvoll, stellt aber keine Lösung für die Kienitzer Straße dar. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Planung von 2019 erfolgt nicht.

### **A 7 Verlegung B 96**

Stellungnahme: Es wird nachgefragt, ob die Verlegung der B 96 hinter das Gewerbegebiet geprüft wurde.

Umgang: Es gab eine Prüfung, jedoch wurde diese Variante aufgrund der Weiträumigkeit einer Umfahrung und der dann erforderlichen Neuanbindung aller Einmündungen durch den Bund nicht weiter verfolgt.

### **Abwägung Einwohnerversammlung**

Auf Grundlage der Einwohnerversammlung wird zur besseren Verkehrsabwicklung der Ausbau der Kienitzer Straße mit einem Kreisverkehr in Höhe der Winterfeldallee empfohlen. Dafür ist die Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B 96“ erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Straßenausbau zu schaffen und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bereiche der Kreuzung B 96, des Siedlungsgefüges westlich der B 96 und die Kienitzer Straße nicht mehr Teil des Geltungsbereichs sind (vgl. Kapitel 6.6).

## **7.6 Geltungsbereichsänderung – Vergrößerung des Plangebiets**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Rangsdorf haben in ihrer Sitzung vom 23.06.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 24.07.2020 (18. Jahrgang, Nr. 19).

Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst mit einem geänderten Geltungsbereich fortgeführt.

## **7.7 Geltungsbereichsänderung – Verkleinerung des Plangebiets**

Im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan GM 20-2 mit dem zunächst vergrößerten Geltungsbereich (vgl. Kapitel 6.6) wurden erneute Verkehrszählungen entlang der B 96 erforderlich. Im Ergebnis wurde dadurch eine Anpassung der Straßenplanung für den Knotenpunkt erforderlich, da der bisher geplante Ausbau des Knotens B 96/Klein Kienitzer Straße/Kienitzer Straße für eine weitere Zunahme von Verkehrsströmen nicht ausreichend dimensioniert ist. Um den Verkehrsfluss auch zukünftig zu sichern, ist ein „teillfreier Knoten“ (keine Ampelkreuzung) erforderlich. Da es sich bei der B 96 um Eigentum des Bundes handelt, ist für den Ausbau ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Die Gemeinde hat hierfür eine Vorplanung erstellen lassen, um die erforderlichen Flächen für einen möglichen Kreuzungsausbau zu ermitteln. Für den Bebauungsplan GM 20-2 bedeutet dies, dass die Flächen der B 96 aufgrund des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens sowie weitere angrenzende Flächen entlang der B 96 nicht im Geltungsbereich verbleiben können.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung Rangsdorf am 05.09.2023 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit reduziertem Geltungsbereich beschlossen. Ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden die Siedlungsbereiche westlich der B 96.

Die Bekanntmachung des Grundsatzbeschlusses zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 01.12.2023 (21. Jahrgang, Nr. 44).

## 7.8 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.9 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

# 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 176).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. | S. 323).

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I / 23, [Nr. 18])

**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 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17])

## 9. Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

*TF 1.1: Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

*TF 1.2: 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, ausnahmsweise zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

*TF 1.3: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind E-Tankstellen bzw. E-Ladesäulen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6a und 8 BauNVO)*

*TF 1.4: Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Speditions-, Logistik- und Transportgewerbes, Autohöfe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

*TF 1.5: Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

*TF 2.1: Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)*

*TF 2.2: Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Gewerbegebiet gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.*

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6) BauNVO)*

### **3. Verkehrsflächen**

*TF 3.1: Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

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

### **4. Grünfestsetzungen**

*TF 4.1: Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro einem m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen ist. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten I / großkronige Bäume und Pflanzenliste II / kleinkronige Bäume und der Pflanzenliste IV / Straucharten empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

*TF 4.2: Im Gewerbegebiet ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten I / großkronige Bäume und Pflanzenliste III / besonders klimaresiliente Bäume empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

*TF 4.3: Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Pkw-Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten I / großkronige Bäume und Pflanzenliste III / besonders klimaresiliente Bäume empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

*TF 4.4: Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Bei der Pflanzung werden die Arten der Pflanzenliste V / extensive Dachbegrünung empfohlen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

*TF 4.5: Innerhalb des Gewerbegebietes 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.

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

TF 4.4: Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist mit krautreichem Regio-Wildpflanzensaatgut `artenreiche Frischwiese` anzusäen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TF 5.1: Die Fläche Lr ist mit einem Leitungsrecht des für den Bau- und Betrieb von Ferngasleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 6. Immissionsschutz

TF 6.1: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Gewerbegebiet, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a =$  maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 7.1: Im Gewerbegebiet sind die Dächer als Flachdächer auszubilden, die Dachneigung darf maximal 15° betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

*TF 7.2: Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie in Verbindung mit der auf dem Grundstück angesiedelten gewerblichen Nutzung stehen. Werbeanlagen sind als einmalige Wandschrift bzw. Wandbemalung an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.3: Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie eines Gebäudes sind unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.4: Im Gewerbegebiet darf die von den Umrissen der Werbung gebildete Werbefläche maximal 15 % der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.5: Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

*TF 7.6: Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

### **III. Hinweise**

#### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Rangsdorf, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 30.06.2020. Weiterhin gilt die 1. Änderungssatzung zur „Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz vom Bäumen vom 30.06.2020“ vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

#### **Pflanzenlisten**

Die Pflanzenlisten sollen 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.

#### **Pflanzenliste I / großkronige Bäume**

Acer platanoides                      Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme

***Pflanzenliste II / kleinkronige Bäume***

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris (Wildform)	Wildapfel (kein Apfel)
Prunus avium (Wildform)	Vogelkirsche (keine Süßkirsche)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

***Pflanzenliste III / besonders klimaresiliente Bäume***

Carya cordiformis	Bitternuss
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Robinia pseudoacacia	Robinie

***Pflanzenliste IV / Straucharten***

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn

Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum (Wildform)	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa (Wildform)	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

#### ***Pflanzenliste V / extensive Dachbegrünung***

Aubrieta deltoidea	Blaukissen
Alyssum montanum, A. saxatile	Steinbrech-Arten
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Anthyllis vulneria	Gewöhnlicher Wundklee
Campanula in Arten und Sorten	Glockenblume
Cerastium arvense ‚Compactum‘	Teppich-Hornhaut
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Festuca cinerea-Hybride	Blau-Schwingel
Gypsophila repens	Teppich-Schleierkraut
Helianthemum nummularium	Gewöhnl. Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Inula ensifolia	Zwerg-Alant
Koeleria glauca	Blaugraues Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Saponaria ocymoides	Kissen-Seifenkraut
Satureja montana ssp. illyrica	Illyrisches Bohnenkraut
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album als Art und in Sorten	Weißer Mauerpfeffer

Sedum caucolicum	September-Fetthenne
Sedum floriferum ‚Weihenstep.	Gold' Fetthenne
Sedum hybridum ‚Immergrünchen'	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium als Art und in Sorten	Teppich Sedum
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden
Thymus doerfleri ‚Bressingham Seedling'	Bressingham-Thymian
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

### **Bauzeitenregelung**

Zu beachten ist § 39 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Entfernen von Gehölzen bzw. Abschieben der Vegetationsdecke ist nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) erlaubt.

### **Zauneidechse**

Im Frühjahr vor Baubeginn bzw. vor der Beräumung der Fläche ist eine Kontrolle bezüglich der Besiedelung durch die europarechtlich geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen (mind. 3 Begehungen durch eine/n Sachverständige/n).

### **Amphibien**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zur Offenlandschaft ist zum Schutz von wandernden Amphibien ein entsprechender Schutzzaun zu errichten. Dieser muss zu Beginn der Aktivitätszeit der Amphibien gestellt werden, wenn die Bauarbeiten in der betreffenden Aktivitätsperiode beginnen sollen. Verlauf, Ausgestaltung und Errichtung des Zaunes sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Allee**

Gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) dürfen Allees nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

### **Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022.

## **Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

## **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **Bodendenkmale**

Alle Veränderungen von Bodennutzungen, wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### **Geologie**

Für geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen sind die bestehende Anzeige-, und Übermittlungspflicht gemäß §§ 8ff. des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu berücksichtigen.  
zu berücksichtigen.

### **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.

### **GESETZE UND VERORDNUNGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 176).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. | S. 323).

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I / 23, [Nr. 18])

**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 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17])

## 10. Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

Anlage 2: Biotoptypen und Nutzungsplan

Anlage 3: Faunistischer Fachbeitrag, Stand September 2019

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/Knoten B 96“ in Rangsdorf, Peutz Consult GmbH, Stand: 11.12.2024

Anlage 5: Maßnahmenblatt der Berliner Stadtgüter GmbH im Rahmen des Gesamtpflegekonzeptes Genshagen

Anlage 6: Verkehrstechnische Untersuchung Rangsdorf Bebauungsplan GM20-2, Spreepfan Verkehr GmbH, Stand: April 2024

Anlage 7: Baugrundgutachten, Stand August 2020

Anlage 8: Ergebnisgutachten Archäologische Prospektion, Teil I und Teil II, Archeofakt archäologischer Grabungs- und Forschungsservice – Döhner+Ushmann+Partner GbR, Stand: April 2021