Gemeinde Rangsdorf

OT Groß Machnow

Bebauungsplan GM 21

„Sportplatz Groß Machnow“

Begründung

Vorentwurf

IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0
Fax 03371 68 957 - 29

24. November 2022

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand 4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit 4
1.1 Ziele, Zwecke der Planung, Anlass und Erforderlichkeit 4
2. Beschreibung des Plangebiets 4
2.1 Räumliche Lage 4
2.2 Geltungsbereich 5
2.3 Gebiets-/Bestandssituation/Biotoptypen 5
2.4 Erschließung 6
3. Planunterlage 7
4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 7
4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung 7
4.2 Planfeststellung Ausbau Verkehrsflughafen (FBB Flughafen Berlin Brandenburg) 10
4.3 Fachplanungen 11
4.3.1 Flächennutzungsplan 11
4.3.2 Landschaftsplan 12
4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht 12
4.3.4 Trinkwasserschutz 12
4.3.5 Überschwemmungsgebiet 12
4.3.6 Bodendenkmal 12
4.3.7 Waldflächen 12
4.3.8 Benachbarte Bebauungspläne 13
4.3.9 Artenschutz 14
4.3.10 Altlasten 15
4.3.11 Immissionsschutz 15
4.3.12 Stellplatzsatzung Gemeinde Rangsdorf 16
II. Planinhalte und Planfestsetzungen 17
5. Entwicklung der Planungsüberlegung und Planungskonzept 17
5.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 17
6. Grundzüge der Planfestsetzungen 18
6.1 Art der baulichen Nutzung i.V.m. Flächen für Sportanlagen 18
6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 18
6.3 Verkehrsflächen 19
6.4 Flächen für Landwirtschaft und Wald 20
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft 20
6.6 Fläche für Stellplätze und Garagen 20
7. Flächenbilanz 21
III. Umweltbericht 21
8. Einleitung 21
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes 22
1 Stadtplanerische Auswirkung 22
2 Auswirkungen auf die Umwelt 22
3 Soziale Auswirkungen 22

4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen 22
5 Auswirkungen auf die Infrastruktur 22
V. VERFAHREN 23
VI. Rechtsgrundlagen / Quellen 24
VII. Anlage 25
9. Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes 25
VIII. Anhang 27
10. Gutachten 27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Brutvögel Vorkommen im Plangebiet 14
Tabelle 2: Stellplatznachweis PKW 16
Tabelle 3: Stellplatznachweis Fahrrad 16
Tabelle 4: Flächenbilanz des Bebauungsplanes GM 21 21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanes GM 21 im Ortsteil Groß Machnow 5
Abbildung 2: Ausschnitt des landschaftspflegerischen Begleitplans, Maßnahme „S1.3-16“. 10
Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans 11
Abbildung 4: Städtebauliche Intention zur Umstrukturierung des Sportplatzes Groß Machnow 17

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele, Zwecke der Planung, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf beschloss am 04.04.2019 (Vorlage-Nr. BV/2019-I/022) die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 21 „Sportplatz Groß Machnow“ zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Regelung der baulichen Nutzung mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Sportplatz Groß Machnow besteht aus zwei Spielfeldern, einer Kleinsportanlage, dem Sportlerheim mit Kegelbahn, einem Umkleidegebäude und einem Parkplatz. Der Parkplatz und die Kleinsportanlage wurden 2007 gebaut. Das Sportlerheim (Kegelbahn) wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert. Der Rasenplatz wurde mit einer Flutlichtanlage und Bewässerungsanlage versehen. Im Umkleidegebäude wurden die Duschräume saniert. Ein Dachausbau wurde nicht genehmigt. 2018 erfolgte die Einzäunung des Sportplatzes.

Es bestehen Forderungen nach einem weiteren Ausbau, insbesondere durch räumliche Erweiterung des Umkleidegebäudes und einen Kunstrasenplatz, zumindest für die Kleinsportanlage.

Ziel und Zweck der Planung:

Im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll durch den Bebauungsplan die Erweiterung des Sportplatzgeländes (Ausbau) verfolgt werden. Dabei sollen Festsetzungen hinsichtlich der sportlichen Nutzung und Bebauung für den Vereins- und Breitensport festgelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann für den Sportplatz Groß Machnow Planungssicherheit für die nächsten Jahre geschaffen werden.

Erforderlichkeit:

Aufgrund dessen, dass nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB (Bebauung im baurechtlichen Innen- bzw. im Außenbereich) eine Erweiterung der Sportplatzanlagen nicht genehmigungsfähig ist, soll mit Hilfe des Bebauungsplanverfahrens Baurecht im Sinne des § 30 BauGB (planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Planes) geschaffen werden.

Dazu ist die Durchführung eines Umweltberichts erforderlich. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Groß Machnow der Gemeinde Rangsdorf.

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanes GM 21 im Ortsteil Groß Machnow

2.2 Geltungsbereich

Der ca. 4,9 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 197, 199, 201 und 203 der Flur 1 der Gemarkung Groß Machnow.

Er ist im Norden begrenzt von einer Waldfläche, im Osten vom Geh- und Radweg an der Dorfstraße (B96), im Süden von einer Ackerfläche und im Westen von einer Acker- und Waldfläche.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation/Biotoptypen

Eine ausführliche Biotopkartierung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Boden/Wasser:

Nach Überprüfung der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:300.000 (BÜK 300) sind innerhalb des Plangebietes, in dem die sportlichen Nutzungen vorgesehen sind, überwiegend Kalkhumusgleye und Kalkgleye aus carbonatischem Flusssand über Kalkmudde vorzufinden.

Der Grundwasserflurabstand auf der Fläche beträgt > 2-3 m (LfU 2013). Die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen gilt als hoch. Eine Grundwasserverunreinigung besteht allerdings nicht.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“, der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg unter http://www.geo.brandenburg.de/boden, vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es dabei:

„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“

Das Plangebiet befindet sich, nach dem Fachinformationssystem, innerhalb von hohem Retentionspotenzialen (meist in holozänen Sedimenten). Die eben beschriebene Fläche ist im Fachgeoportal mit einer blauen Signatur gekennzeichnet.

Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden nach der Ersteinschätzung versickerungsfähig ist.

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen Nutzung sowie der oben beschriebenen Bodenstruktur (Flusssand) eine ungehinderte Versickerung gegeben ist.

2.4 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Bundesstraße „Dorfstraße (B96)“ erschlossen. Die zukünftige Erschließung soll mit einer neuen Zuwegung im Zentrum des Geltungsbereiches erfolgen. Angedacht ist eine Breite der Verkehrsfläche von ca. 10 m. Am Ende der neuen Zufahrt soll ein Wendehammer angelegt werden.

Der vorhandene Parkplatz soll umgestaltet werden.

Eine konkrete Konzeptbeschreibung kann aus der Begründung des Kapitels 5.1 „Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept“ entnommen werden.

Rad- und Fußwege

Separate Rad- bzw. Fußwege sind entlang der Bundesstraße „Dorfstraße (B96)“ vorhanden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Wird bis zum Entwurf ergänzt.

Elektroenergieversorgung

Wird bis zum Entwurf ergänzt.

Gasversorgung

Wird bis zum Entwurf ergänzt.

3. Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Planunterlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS verwendet. Die Vermessung wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christian Jänicke mit Stand vom 31.03.2021 erstellt. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:1000 erstellt.

Hinweis:
Der Bebauungsplan wird als Datenformat XPlanGML (XPlanung) bereitgestellt. Die Verbindlichkeit der XPlanung ist im Brandenburgischen E-Government-Gesetz (BbgEGovG) geregelt.

4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Eine Erweiterung der Sportplatzanlagen nach § 35 BauGB ist aktuell nicht genehmigungsfähig.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 30 BauGB geschaffen werden.

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Gemeinde Rangsdorf sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** [1]
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**
- **Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen.

Die Gemeinde Rangsdorf ist gem. Festlegungskarte innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 LEP HR) festgelegt. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Gemeinde Rangsdorf nach dem LEP HR nicht als „Zentraler Ort“ festgelegt ist. Der Ortsteil Groß Machnow befindet sich auch außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Im vorliegenden Fall (Zielvorstellung des B-Planes) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

[1] Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235).

- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007).
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (G 5.1 LEP HR).
- An vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 Abs. 1 LEP HR).
- Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern (Z 6.2 LEP HR).

Die Grundsätze der § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und G 5.1 des LEP HR werden bei der Überplanung des Gebietes (Erweiterung / Ausbau des Sportplatzes) berücksichtigt. Auch wenn der Bebauungsplan nicht der Innenentwicklung dient, werden dennoch keine weiteren bzw. neuen Außenbereichsflächen beansprucht. Die Planung erfolgt ausschließlich auf der Fläche des bereits vorhandenen Sportplatzes Groß Machnow. Der Sportplatz besteht aus zwei Spielfeldern, einer Kleinsportanlage, einem Sportlerheim mit Kegelbahn, einem Umkleidegebäude und einem Parkplatz. Des Weiteren ist das Gelände umzäunt. Daher wird durch den Bebauungsplan vorrangig der Erhalt und die Umgestaltung des bestehenden Sportgeländes angestrebt.

Dem Ziel 5.2 des LEP HR (Siedlungsanschluss) wird ebenfalls entsprochen. Der vorhandene Sportplatz grenzt im Norden und Osten an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg grenzt westlich des Plangebietes ein Freiraumverbund gem. Z 6.2 LEP HR an. In diesem Freiraumverbund befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ und das FFH-Gebiet „Zülow-Niederung“. Aufgrund der Umstrukturierungen innerhalb des bestehenden Sportplatzes wird der angrenzende Freiraumverbund nicht beeinträchtigt. Eine Überplanung erfolgt ebenfalls nicht.

Insgesamt kann ein Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung nicht erkannt werden.

Weitere Erläuterungen und Ergänzungen erfolgen ggf. nach der frühzeitigen Beteiligung.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020 und 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Auf Grund des § 2c Abs. 1 Satz 1 des RegBkPlG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekanntgemacht. Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Beschluss gefasst, das am 27.06.2019 beschlossene und am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Planungskonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung zu ändern.

Der aktuelle Planungsstand kann auf der Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (www.havelland-flaeming.de) unter „Regionalplanung“ bzw. „Aktuelles“ eingesehen werden.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen.

- Zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- Zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- Zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- Zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- Zum Freiraum.

Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Aktuell werden die Stellungnahmen ausgewertet.

Im Ergebnis der Auswertung wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Mit dem Beginn eines zweiten öffentlichen Beteiligungs- und Auslegungsverfahren kann im Jahr 2023 gerechnet werden.

Die Gemeinde Rangsdorf, hier allerdings nur die Ortschaft Rangsdorf, ist im sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen worden.

Aufgrund dessen, dass der Bebauungsplan keine Wohnsiedlung anstrebt, ist ein Widerspruch zum Teilregionalplan nicht zu erkennen.

4.2 Planfeststellung Ausbau Verkehrsflughafen (FBB Flughafen Berlin Brandenburg)

Im Zuge der 38. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.08.2004 i.d.F.v. 03.03.2021 wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan, hier als weitere Ergänzung, erstellt. Dieser Begleitplan enthält komplexe Kompensationsmaßnahmen in der Zülowniederung, welche unter der Bezeichnung „Änderung der ergänzenden Planfeststellung Komplexe Kompensationsmaßnahmen in der Zülowniederung“ am 14. Juni 2021 durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, planfestgestellt wurde.

Durch die Aufstellung des B-Planes GM 21 werden teilweise planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen tangiert. Konkret betrifft dies Teilflächen im südlichen Geltungsbereich des B-Planes auf dem Flurstück 197 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Machnow.

Dort ist nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan die Kompensationsmaßnahme "S1.3-16": Entwicklung eines kombinierten Saumes aus drei Teilflächen des Mustermaßnahmentyps 3 (Strukturreiche Ackerwildkraut-, Gras- und Staudensäume) vorgesehen.

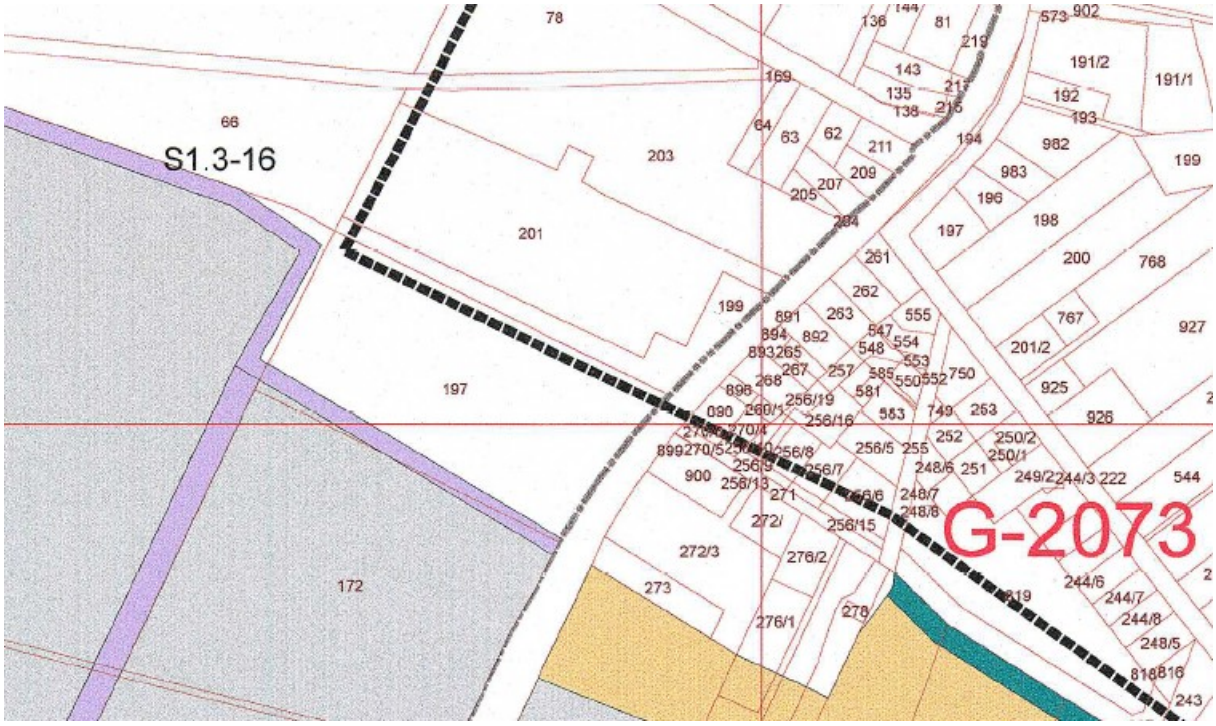


Abbildung 2: Ausschnitt des Landschaftspflegerischen Begleitplans, Maßnahme „S1.3-16“

Aufgrund der Planfeststellung wird im Bebauungsplan GM 21 die Maßnahme des „Landschaftspflegerischen Begleitplans“ nachrichtlich übernommen (Flächensignatur: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft).

Des Weiteren wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen:

Der Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Begleitplans "Komplexe Kompensationsmaßnahmen in der Zülowniederung" zur 38. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.08.2004 i.d.F.v. 03.03.2021 ist zu beachten.

Durch die nachrichtliche Übernahme sind keine weiteren Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Planfeststellung gegeben.

4.3 Fachplanungen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf (FNP) wurde am 15.05.2012 rechtswirksam, die 1. Änderung und Ergänzung wurde am 21.11.2016 vollzogen.

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan im 2. Änderungsverfahren. Aufgrund des Aufstellungsbeschluss des B-Planes GM 21 „Sportplatz Groß Machnow“ im Jahr 2019 sollte im 2. Änderungsverfahren zum FNP auch diese Fläche (ÄF 10) angepasst werden.

Die ÄF 10 „Sportplatz Groß Machnow“ wurde nach der Auslegung des Entwurfes aus dem Verfahren herausgenommen und zunächst zurückgestellt. Der Feststellungsbeschluss (siehe BV/2022/580) wurde ohne diese Fläche am 11.10.2022 beschlossen.
Des Weiteren befindet sich der FNP nach dem Feststellungsbeschluss aktuell in der Genehmigungsphase.
Im rechtsverbindlichen FNP wird die betroffene Fläche wie folgt dargestellt:

- Grünfläche mit Zweckbestimmung Anlagen für sportliche Zwecke und
- Standort für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Fläche für Wald,
- Fläche für die Landwirtschaft

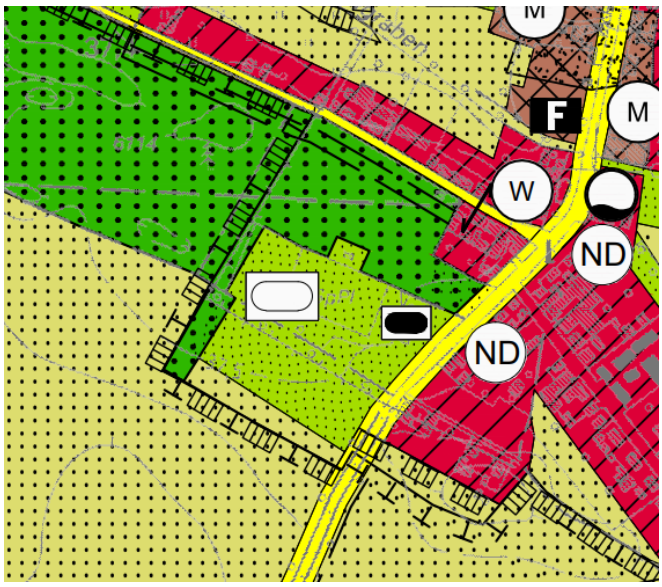


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans

Aufgrund der Zielstellung des B-Planes GM 21 zur baurechtlichen Sicherung einer Entwicklung des Sportplatzes Groß Machnow sind keine grundsätzlichen Widersprüche zu erkennen, die dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entgegenstehen würden.

Allerdings sollen mit dem Bebauungsplan auch Flächen für Sportgebäude und Kunstrasenflächen festgesetzt werden, was eine Abweichung von den Darstellungen des FNP bedeutet. Durch eine mögliche Festlegung von Grünflächen könnten Probleme auftreten, die eine Umgestaltung eines Sportplatzes zu einem pflegeleichteren Kunstrasenbelag erschweren. Hier würde ggf. der bisherige Grüncharakter verloren gehen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Rangsdorf entschieden, eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen für den Vereins- & Breitensport“ festzusetzen.

Zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes soll der Flächennutzungsplan zeitlich parallel so geändert werden, dass sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickeln lässt.

4.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Rangsdorf stellt die Planfläche im Entwicklungskonzept (Stand 04.12.2008) bereits als öffentliche bzw. private Grünfläche, naturnahe Entwicklung „Sportplatz“ dar.

Daraus kann abgeleitet werden, dass der aktuelle Bestand, aber auch die zukünftige Nutzung nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Landschaftsplan steht.

Am 04.06.2015 wurde der Landschaftsplan fortgeschrieben.

4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Entlang des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“. Eine Überplanung des LSG erfolgt nicht. Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Verordnung des LSG „Notte-Niederung“ ist am 23.01.2012 in Kraft getreten. Die Verordnung wurde am 29.01.2014 zuletzt geändert. Die Abgrenzung des LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Innerhalb des LSG „Notte-Niederung“ befindet sich in etwa 400 m westlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Zülow-Niederung“.

Aufgrund der Entfernung vom Plangebiet ist davon auszugehen, dass das Schutzziel des FFH-Gebiets durch das Vorhaben (Erweiterung und Ausbau auf dem vorhandenen Sportplatz) nicht beeinträchtigt wird.

4.3.4 Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone Groß Schulzendorf) befindet sich in etwa 2.600 m Entfernung in westlicher Richtung.

4.3.5 Überschwemmungsgebiet

Nach Überprüfung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ist nach geltendem Recht das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4.3.6 Bodendenkmal

Innerhalb des Plangebietes sind weder Bodendenkmale noch Baudenkmale betroffen.

4.3.7 Waldflächen

Flächen für Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) sind durch die Überplanung betroffen. Die Untere Forstbehörde wurde bereits im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des FNP beteiligt, in dem ursprünglich eine Änderung der Darstellung im Bereich des Sportplatzes Groß Machnow als Änderungsfläche 10 (ÄF10) geplant war. Da diese Änderung nicht der aktuellen Planung entsprach, wurde die Änderung im Rahmen der 2. Änderung des FNP vorerst nicht weiter verfolgt.
Grundsätzlich hatte die Untere Forstbehörde mit Ihrer Stellungnahme vom 28.06.2022 die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplanes bezüglich der Anpassungen an die zu diesem Zeitpunkt beabsichtigte Nutzung zugestimmt. Gleiches gilt für die Überplanung von ca. 4.000 m^2 Waldfläche durch die Änderungsfläche 10 (vgl. Abb. 3, S. 11).

Eine vertiefende Betrachtung zur Waldumwandlung erfolgt im weiteren Verfahren dieses Bebauungsplanes.

Hinweis der Unteren Forstbehörde:

„Bei einer Inanspruchnahme der in der Planung dargestellten südwestlichen Waldfläche am Sportplatz Groß Machnow, verliert der verbleibende Streifen ebenfalls die Waldeigenschaft (da < 10 m Breite) i.S. des § 2 LWaldG. Daher ist es sinnvoll, die Nutzungsart auch als solche bis an die landwirtschaftliche Fläche heran darzustellen.“

Des Weiteren ergehen aus forstrechtlicher Sicht noch folgende grundsätzliche Hinweise:

„Wald ist gem. § 1 BWaldG und § 1 LWaldG zu erhalten. Zweck der Gesetze ist es, im Bewusstsein des besonderen Wertes des Waldes für die Allgemeinheit, diesen wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Neben diesen landesrechtlichen Vorgaben hat der Bund Zielstellungen formuliert, welche die gesamtgesellschaftliche Bedeutung des Waldes verstärkt in den Fokus auch im Hinblick auf raumordnerische Ziele rückt.

Mit einer Umwandlung fällt der Wald mit allen seine Ökosystemdienstleistungen sofort flächig aus. Mit „Verschiebung“ von Wald (Ausgleich) durch Neuanlage an anderer Stelle sind vielschichtige, langfristige Beeinträchtigungen der Gemeinwohlleistung des Waldes verbunden. Eine Neuanlage von Wald kann, bei kurz- und mittelfristiger Betrachtung, ökologisch gewachsene Waldstrukturen und deren vielfältige Gemeinwohlleistungen (Erholung- und Schutzwirkungen) nicht vollumfänglich kompensieren. Keine andere Landnutzungsart kann dessen komplexen Leistungen, z.B. in den Bereichen Sauerstoff- und Biomasseproduktion, Speicher und Senke für Kohlenstoff, Filter und Speicher für Wasser, adäquat ersetzen.“

Der Waldflächenanteil der Gemeinde Rangsdorf beträgt nach Auskunft der Unteren Forstbehörde aktuell nur 11,6 % und wird forstrechtlich als problematisch eingestuft.

Im weiteren Verfahren werden aufgrund der positiven Stellungnahme der Unteren Forstbehörde zur Nutzungsänderung entsprechende Ersatzflächen gesucht.

Weitere Ergänzungen erfolgen spätestens zum Entwurf.

4.3.8 Benachbarte Bebauungspläne

In Aufstellung befindliche oder rechtskräftige Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

In etwa 350 m östlicher Richtung befindet sich der B-Plan GM 2 „Im Fleck“ und in etwa 150m nordöstlicher Richtung befindet sich der B-Plan GM 11 „An der Gartenstraße (VEP)“.

Der B-Plan GM 2 ist am 04.06.1992 in Kraft getreten und setzt Allgemeine Wohngebiete und Erschließungsstraßen fest.

Der vorhabenbezogene B-Plan GM 11 ist mit der 1. Änderung am 25.09.1995 in Kraft getreten und setzt ebenfalls Allgemeine Wohngebiete und Erschließungsstraßen fest.

Durch die Aufstellung des B-Planes GM 21 sind keine Auswirkungen auf die rechtskräftigen B-Plane GM 2 und GM 11 zu erwarten. Ziel des B-Planes GM 21 ist die vorhandene Nutzung (Sportplatz) umzustrukturieren und eine bessere Nutzung zu gewährleisten.

4.3.9 Artenschutz

Für das Bebauungsplanverfahren erfolgten eine Brutvogelerfassung sowie Untersuchungen auf Vorkommen von Zauneidechsen.

Die Beobachtungsgänge für die Brutvogelerfassung wurden am 11.04., 03.05., 22.05, 05.06. und am 17.06.2022 vorgenommen.
Im Untersuchungsgebiet wurden 26 Brutvogelarten angetroffen. Der größte Teil davon nistet im Laubwald auf hohen Bäumen, in Baumhöhlungen und Nischen sowie innerhalb der Strauch- und Krautschicht.

Tabelle 1: Brutvögel Vorkommen im Plangebiet

lfd. Nr.	Artname	*wissenschaftl. Name*	n BP	RL	VSRL	Häufigkeit	Nistweise
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	2			sh	Ba
2	Buntspecht	*Dendrocopos major*	2			sh	Hö
3	Bachstelze	*Motacilla alba*	1			h	G
4	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	1			sh	Ni
5	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	2			sh	Bo
6	Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	1			h	G
7	Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicur*	2			h	Hö
8	Amsel	*Turdus merula*	2			sh	Gb
9	Singdrossel	*Turdus philomelos*	1			sh	Gb
10	Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	1			h	Gb
11	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	1			h	Gb
12	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	3			sh	Gb
13	Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	1			sh	Bo
14	Fitis	*Phylloscopus trochilos*	1			sh	Bo
15	Sumpfmeise	*Parus palustris*	1			h	Hö
16	Blaumeise	*Parus caeruleus*	x			sh	Hö
17	Kohlmeise	*Parus major*	x			sh	Hö
18	Kleiber	*Sitta europaea*	2			h	Hö
19	Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	1			h	Ni
20	Star	*Sturnus vulgaris*	x			sh	Hö
21	Feldsperling	*Passer montanus*	1			mh	Hö
22	Haussperling	*Passer domesticus*	x			sh	G
23	Buchfink	*Fringilla coelebs*	3			sh	Ba
24	Grünfink	*Carduelis chloris*	1			sh	Ba
25	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	1			h	Ba
26	Bluthänfling	*Linaria cannabina*	1	**3**		h	Gb

Kürzel:

Ba	bevorzugt auf höheren Bäumen brütend (BEZZEL 1985,1993)
Bo	bevorzugt auf bzw. wenig über den Erdboden brütend
Gb	bevorzugt im Gebüsch brütend
G	bevorzugt in/an Gebäuden brütend
Hö	bevorzugt in Baumhöhlen brütend
Ni	bevorzugt in Nischen brütend
sh,h, mh	sehr häufige, häufige, mittelhäufige Brutvogelart in Brandenburg (RYSLAVY et. al. 2011)
n BP	Anzahl Brutpaar(e) im Vorhabengebiet
x	Brutvogel im Vorhabengebiet
RL	Rote Liste der Vögel Brandenburgs (RYSLAVY et. al. 2019)
VSRL	europäische Vogelschutzrichtlinie (Anhang I EG-VSRL 79/409 EWG).

Im Ergebnis des Berichtes wurde folgendes Fazit vorgenommen:

Der Laubwald als auch die Baumhecke entlang des Sportplatzes werden von landesweit häufigen und sehr häufigen Brutvögeln bewohnt. Bleiben diese beiden Vogellebensräume von erheblichen vorhabenbedingten Eingriffen verschont, könnten auch deren Vögel weiterhin erhalten bleiben. Bei erforderlichen Eingriffen sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen. Ungeachtet dessen sollte der erneuerte Sportplatz mit Hilfe standortheimischer Sträucher heckenartig umpflanzt werden.

Der Bericht zur Brutvogelerfassung ist der Begründung als Anhang beigefügt.
Die Ergebnisse auf Vorkommen von Zauneidechsen liegen noch nicht vor.

4.3.10 Altlasten

Nach dem Fachgeoportal des Landkreises Teltow-Fläming sind keine Altlasten im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung bekannt.

4.3.11 Immissionsschutz

Aufgrund der aktuellen sportlichen Nutzung (Sportplätze) und der angrenzenden Bundesstraße sind die 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutz-Verordnung und die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Einwirkung von Straßenverkehrslärm) zu beachten.

Sportlärm:

Der Sportplatz ist eine im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlage. Der Sportplatz stellt in Summe eine rechtmäßig errichtete und genutzte bauliche Anlage dar. Nördlich und östlich grenzen Wohnbebauungen an.

Aktuell sind die Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme im § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG genannt.

Mit der geplanten Erweiterung der Sportanlagen durch die geplanten Umstrukturierungen des Sportplatz-Geländes (ggf. Schaffung eines Kunstrasenplatzes, weiterer Bau eines Vereinshauses) ist die zu erwartende Sportlärmsituation zu untersuchen.

Weitere Ergänzungen hierzu erfolgen ggf. im weiteren Verfahren.

Verkehrslärm:

Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung – wurde von Seiten des Landesamtes für Umwelt (LfU) für die 10. Änderungsfläche, die den Bereich des Sportplatzes Groß Machnow betraf, darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich von Immissionen der Bundesstraße B96 liegt.

Im Nahbereich der Straße (B 96) werden die anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten (vgl. Straßenlärmkartierung 2012, Hrsg. Landesamt für Umwelt). Allerdings sind die Lärmbelastungen im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes GM 21 überwiegend als nicht erheblich einzustufen.

Sowohl gem. der Lärmkartierung zur Lärmaktionsplanung aus dem Jahr 2012 als auch aus dem Jahr 2017 belaufen sich die Lärmimmissionen tagsüber auf > 55 – 60 dB(A) und nachts überwiegend auf > 45 – 50 dB(A). Gem. der Straßenlärmkartierung von 2012 befinden sich im östlichen Randbereich der Fläche in der Nacht zudem Belastungen zwischen 50 – 55 dB(A), wodurch der Nacht-SOW erreicht wird. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden jedoch zu keiner Zeit überschritten.

Zu beachten ist, dass die Werte der Lärmkartierung keine Rechtsgrundlage für konkrete Maßnahmen darstellen, da die für den LAP EU-weit vorgeschriebenen Berechnungsgrundlagen nicht mit den national verbindlichen Vorgaben und Richtwerten übereinstimmen.

4.3.12 Stellplatzsatzung Gemeinde Rangsdorf

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung) vom 11.06.2022 zu beachten.

Aufgrund dessen, dass der Bebauungsplan keine konkreten sportlichen Nutzungen festsetzt (Angebotsplanung), sind im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Stellplätzen nachzuweisen.

Allerdings legt der Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze fest. Außerhalb dieser Fläche sind keine Stellplätze zulässig. Daher ist im B-Planverfahren darzulegen, ob genügend Stellplätze innerhalb dieser Fläche bereitgestellt werden können.

Zur Einschätzung des Stellplatzbedarfes wird das Konzept (vgl. Kapitel 5.1) herangezogen. In diesem Konzept sind insgesamt 157 Stellplätze vorgesehen sowie 2 Großspielfelder, eine Freilufthalle, eine Kegelbahn, ein Kleinspielfeld sowie eine Freifläche für Calisthenics-Elemente. Unter Beachtung der Stellplatzsatzung ergeben sich dahingehend folgende notwendige Stellplätze:

Tabelle 2: Stellplatznachweis PKW

Vorgesehene Sportanlagen	**Zahl der Stellplätze (Stellplatzsatzung)**	**Notwendige Stellplätze**
Großspielfeld (Naturrasen, 100 x 68 m)	1 je 300 m^2	23
Großspielfeld (Kunststoffrasen, 90 x 65m)	1 je 300 m^2	20
Kleinspielfeld (42 x 27m)	1 je 300 m^2	4
Freilufthalle (25 x 44m)	1 je 100 m^2	11
Tennisplätze (3x)	1 je Spielfeld	3
Freifläche (25 x 20m)	1 je 300 m^2	2
Kegelbahn (4 Bahnen)	2 je Bahnen	8
	SUMME	**71**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass ausreichend Platz für notwendige Stellplätze eingeräumt wird (157 verfügbare zu 71 notwendigen Stellplätzen).

Auch Fahrradstellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für Fahrradstellplätze werden im Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen getroffen, sodass hier der Nachweis entbehrlich ist. Nach den vorgesehenen Sportanlagen sind jedoch mindestens 322 Fahrradstellplätze nachzuweisen (vgl. nachfolgende Tabelle):

Tabelle 3: Stellplatznachweis Fahrrad

Vorgesehene Sportanlagen	**Zahl der Fahrradstellplätze (Stellplatzsatzung)**	**Notwendige Stellplätze**
Großspielfeld (Naturrasen, 100 x 68 m)	1 je 50 m^2	136
Großspielfeld (Kunststoffrasen, 90 x 65m)	1 je 50 m^2	117
Kleinspielfeld (42 x 27m)	1 je 50 m^2	23
Freilufthalle (25 x 44m)	1 je 50 m^2	22
Tennisplätze (3x)	2 je Spielfeld	6
Freifläche (25 x 20m)	1 je 50 m^2	10
Kegelbahn (4 Bahnen)	2 je Bahnen	8
	SUMME	**322**

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

5. Entwicklung der Planungsüberlegung und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll durch den Bebauungsplan die Regelung der Erweiterung des Sportplatzgeländes (Ausbau) verfolgt werden. Dabei sollen Festsetzungen hinsichtlich der sportlichen Nutzung und Bebauung für den Vereins- und Breitensport festgelegt werden. Die vorhandenen Sportplätze sollen in ihrer Lage beibehalten werden, wobei der 2. südlichere Platz etwas verkleinert werden soll. Angestrebt wird an dieser Stelle ein Kunstrasenplatz. Durch die Verkleinerung dieses Platzes kann im östlichen Bereich weiterer Raum für sportliche Flächen (Freilufthalle, Kleinspielfeld sowie weitere Freiflächen) und ein neues Vereinsheim geschaffen werden.

Im nördlichen noch ungenutzten Planbereich, westlich des Hauptsportplatzes, können zu dem noch Flächen für die Sportart Tennis geschaffen werden.

Um auch die Erschließung weiter Rechnung zu tragen, wurde im Konzept darauf geachtet, dass eine sinnvolle Erschließung mit ins Konzept aufgenommen wird. Die Schaffung einer Erschließungsfläche soll die Zuwegungen zu den Sportanlagen gewährleisten. Hierzu ist auch die Sicherung der Entsorgung von Abfällen zu berücksichtigen (Müllfahrzeuge).

Des Weiteren ist im Zuge der Umstrukturierungen eine Umplanung des vorhandenen Parkplatzes notwendig. Aufgrund dessen, dass mehr Sportnutzungen (Sportfläche) geschaffen werden sollen, bedarf es auch einer Erweiterung der Stellplatzanlagen. Hierbei ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rangsdorf vom 11.06.2022 zu beachten (Amtsblatt 19/2022).

Abbildung 4: Städtebauliche Intention zur Umstrukturierung des Sportplatzes Groß Machnow

Das Konzept zum B-Plan GM 21(Abb. 4) ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

6. Grundzüge der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung i.V.m. Flächen für Sportanlagen

Unter Beachtung der vorhandenen sportlichen Anlagen und des städtebaulichen Konzeptes soll eine maßvolle Erweiterung der Sportnutzungen ermöglicht werden, vor allem für den Vereins- und Breitensport.

Es ist vorgesehen, dass bauliche Anlagen zwischen den Freisportanlagen und der Bundesstraße B 96 errichtet werden sollen. Dabei wird über eine Festlegung geregelt, welche Arten der baulichen Nutzung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Freisportanlagen sollen, wie bereits im Bestand, beibehalten werden.

Es wird angestrebt, weitere Nutzungen außerhalb einer Sportnutzung zuzulassen. Beispielsweise soll ermöglicht werden, dass auch sonstige bildungs-, soziale und kulturelle Nutzungen auf und in den Sportanlagen stattfinden können. Dadurch wird sichergestellt, dass bei Bedarf und Notwendigkeit weitere Veranstaltungen, z.B. Fortbildungen, Versammlungen stattfinden können. Dies ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um Möglichkeiten für öffentliche Nutzungen im Ort zu schaffen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan GM 21 getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Freisportanlagen und Sportplätze,
- Beleuchtungsanlagen,
- Fahrwege und Zufahrten

1.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Freilufthalle,
- Mehrzweckgebäude (Gymnastik-, Fitnessräume sowie Kegelbahnen),
- Vereinsheim inkl. Gaststätte

1.3 Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereins- und Breitensport" sind auch Nutzungen von sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken zulässig.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der festgelegten Zweckbestimmung „Vereins- und Breitensport“ erforderliche untergeordnete Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätebauten auf der Fläche Sport- und Spielanlagen ohne weitere Festsetzungen zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung will die Gemeinde einen ausreichend großen Rahmen für die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen ermöglichen.
Wie bei Gemeinbedarfsflächen bedarf es auch bei Flächen für Sportanlagen keiner Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.
Aufgrund der städtebaulichen Intention eines Einfügens in das Ortsbild, wurden entsprechende Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.
Es wird von einer Festsetzung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) abgesehen. Dies begründet sich wie folgt:

Durch die Festsetzung, welche Nutzungen innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (Gebäude und Freianlagen), wird die mögliche Neuversiegelung durch Hauptgebäude geregelt. Durch den Verzicht auf die Regelung der GRZ wird ein großzügiger Gestaltungsspielraum für die Umsetzung ermöglicht.
Nichtsdestotrotz sind durch die Umsetzung des Vorhabens die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Daher sollen im Umweltbericht die Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Kunstrasenplatz für Neuversiegelungen betrachtet werden.

Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zahl der Vollgeschosse:
Aufgrund der nachbarlichen Situation und des Ortsbildes werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Für das bestehende Vereinsgebäude mit Kegelbahn wird die Zahl der Vollgeschosse aus dem Bestand übernommen (1 Vollgeschoss). Dies gilt auch für das vorhandene Vereinsgebäude im zentralen nördlichen Geltungsbereich (2 Vollgeschosse).

Höhe baulicher Anlagen:
Aufgrund der nachbarlichen Situation und des Ortsbildes werden für die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen folgende Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt:

- Im zentralen/nördlichen Geltungsbereich (vorhandenes Vereinsgebäude) OK 46,0
- Im östlichen Geltungsbereich (vorhandenes Vereinsgebäude mit Kegelbahn) OK 44,0
- Im südlichen Geltungsbereich (für geplante bauliche Anlagen) OK 46,0

Aufgrund der Festsetzung der Gebäudehöhe wird für erforderliche technische Anlagen auf den Gebäuden die Möglichkeit zur Überschreitung um bis zu 0,5 m wie folgt festgesetzt:

2.	**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1	Ein Überschreiten der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine etc.) um bis zu 0,5 m zulässig.

6.3 Verkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Straßenverkehrsfläche (privat) festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des gesamten Sportplatzes. Des Weiteren soll mit der Festlegung der Breite von ca. 10 m und dem angedachten Wendehammer die Zugänglichkeit und die Unterhaltung der Freisportanlagen sowie der Sportplätze (Instandhaltung, Reinigung, Entsorgung von Abfällen, hier Müllfahrzeuge, etc.) sinnvoll ermöglicht werden.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und noch keine konkreten Erschließungsplanungen vorliegen, soll die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen sein. Daher wird folgende Festsetzung aufgenommen:

3.	**Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
3.1	Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Des Weiteren wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten definiert.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten erstreckt sich entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen der Fläche ABCDEFA (Stellplätze) und der Bundesstraße

B96/Dorfstraße. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine gefährliche Verkehrssituation bei dicht aufeinanderfolgenden Zufahrtsanbindungen an der B 96 zu vermeiden. Um allerdings den Gestaltungsspielraum der Umgestaltung des Parkplatzes nicht einzuschränken, wird im südöstlichen Geltungsbereich ein Korridor von 12,2 m für eine weitere Zufahrt freigehalten.

6.4 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Aufgrund der Festlegung und zwingenden Beachtung der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (vgl. Kapitel 6.5, nachfolgend) ergibt sich am südwestlichen Geltungsbereich eine ungenutzte Fläche, welche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird. Dies begründet sich dahingehend, dass südlich des Geltungsbereiches eine Landwirtschaftsfläche angrenzt und diese Fläche bereits in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen ist. Eine andere Festsetzung wäre an dieser Stelle nicht sinnvoll. Durch die Festsetzung wird ein Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen.

Der nördliche Geltungsbereich und der Bereich östlich des vorhandenen Vereinshauses mit der Kegelbahn sind im Sinne des LWaldG der Waldfunktion zuzuordnen. Diese Flächen sollen erhalten werden. Daher erfolgt in der Planzeichnung eine entsprechende Festsetzung (Flächen für Wald).

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Aufgrund der Planfeststellung zur 38. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.08.2004 i.d.F.v. 03.03.2021 wird im Bebauungsplan GM 21 die Maßnahme des „Landschaftspflegerischen Begleitplans“ planzeichnerisch nachrichtlich übernommen.

6.6 Fläche für Stellplätze und Garagen

Der vorhandene Parkplatz soll ebenfalls erneuert und erweitert werden. Hierzu wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) im süd-östlichen Geltungsbereich festgesetzt. Insgesamt wird sich an den vorhandenen Parkplatz orientiert.

Außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sollen Parkplätze ausgeschlossen werden. Daher wird folgendes festgesetzt:

4.	**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
4.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche "ABCDEFA" zulässig. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Fläche ABCDEFA zulässig.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Tabelle 4: Flächenbilanz des Bebauungsplanes GM 21

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m^2	Fläche in %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	***49.528***	***100,0***
Flächen für Sportanlagen	***32.746***	***66,1***
überbaubare Grundstücksfläche (Vereinsgebäude/Umkleide Bestand)	*108*	*0,2*
überbaubare Grundstücksfläche (Vereinsgebäude/Kegelbahn Bestand)	*605*	*1,2*
überbaubare Grundstücksfläche (Erweiterungsfläche)	*1.588*	*3,2*
Fläche ABCDEFA (Stellplätze)	*4.351*	*8,8*
Verkehrsfläche	**1.964**	***4,0***
Fläche für Wald	**13.098**	***26,4***
Fläche für die Landwirtschaft	**250**	***0,5***
Maßnahmenfläche (nachrichtliche Übernahme)	**1.470**	***3,0***

III. UMWELTBERICHT

8. Einleitung

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt spätestens zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Stadtplanerische Auswirkung

…werden noch im Verfahren ergänzt.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

…werden noch im Verfahren ergänzt.

3 Soziale Auswirkungen

…werden noch im Verfahren ergänzt.

4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

…werden noch im Verfahren ergänzt.

5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

…werden noch im Verfahren ergänzt.

V. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2019 im Amtsblatt Nr. 15 der Gemeinde Rangsdorf ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich _____ihre Stellungnahme an die Gemeinde Rangsdorf einreichen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis einschließlich _____öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich _____ ihre Stellungnahme an die Gemeinde Rangsdorf einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ……den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Gemeinde Rangsdorf bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl.I S.674).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017): Fachinformationssystem. Quelle: http://www.geo.brandenburg.de. [Zugriff am 10.11.2022].

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

VII. ANLAGE

9. Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes

Legende gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OK: z.B. 46,0	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO): Bezugnahme in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NHN im DHHN2016)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sportfläche mit der Zweckbestimmung:
Sportanlagen für den Vereins- & Breitensport

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

private Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a & b BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

Fläche für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Enwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB); nachrichtliche Übernahme

Teilfläche der Kompensationsmaßnahme "S1.3-16" der 38. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.08.2004 i.d.F.v. 03.03.2021 "Änderung der ergänzenden Planfeststellung Komplexe Kompensationsmaßnahmen in der Zülowniederung" (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, planfestgestellt am 14.06.2021 Az.: 5/01/30/104) mit folgenden Kennzeichnungen:

Darstellung innerhalb des Geltungsbereiches

Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB); nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung"
(Außerhalb des Geltungsbereiches)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St

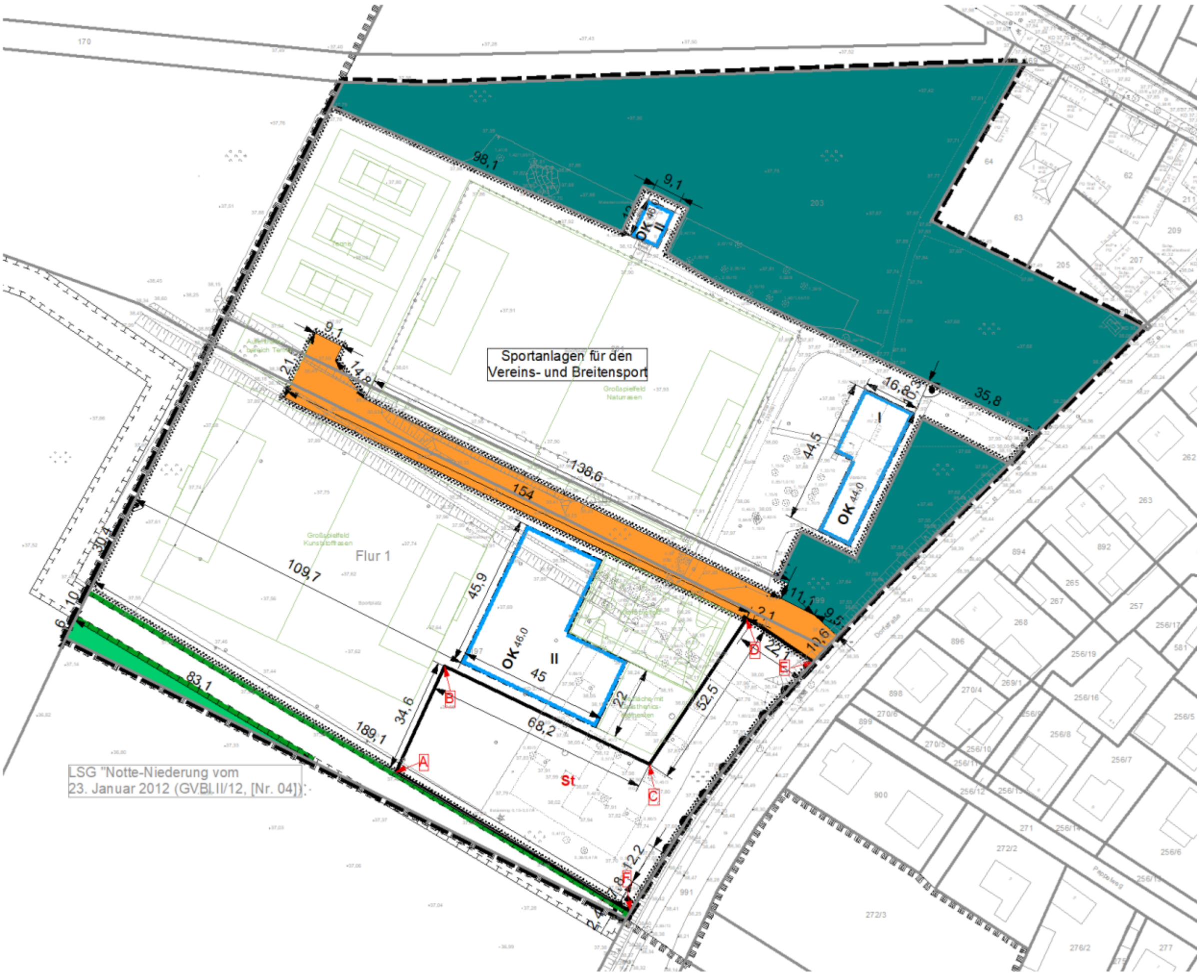
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) mit Zweckbestimmung Stellplätze (Fläche ABCDEFA: St)

informative Planzeichen (kein Normcharakter)

10m

Bemaßung in Meter

Einzeichnung der Sportanlagen
z. B. Großspielfeld


Sportanlagen für den
Vereins- und Breitensport
Flur 1
LSG "Notte-Niederung vom
23. Januar 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 04])"
St
A
B
C
D
E
F
OK 46,0
OK 44,0
II
I
98,1
9,1
14,8
136,6
154
109,7
45,9
45
22
68,2
34,6
189,1
83,1
52,5
16,8
44,5
35,8
11,1
12,2

VIII. ANHANG

10. Gutachten

- Brutvögel im Plangebiet des B-Plans GM 21 „Sportplatz Groß Machnow (2022), Seiten 9,
- Konzept zum BP GM 21, Lageplan 11.08.2022, ca. A1