
Gemeinde Rangsdorf



Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

TEIL A

4. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

Stand:

Februar 2026

Das vorliegende Dokument bildet den ersten von zwei Teilen (TEIL A). Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt in einem separaten Dokument (TEIL B) vor.

Die vorliegende Begründung zur zweiten Entwurfsfassung dient der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Landkreis Teltow-Fläming und untere Forstbehörde).

Zur verbesserten Übersicht sind die ergänzten oder geänderten Inhalte in der Begründung in farbiger Schrift verfasst.

Auftraggeber

Gemeinde Rangsdorf
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Auftragnehmer

Jahn, Mack & Partner
architektur & stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. ERFORDERLICHKEIT UND VERFAHREN	1
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen.....	1
1.2. Umweltprüfung.....	1
1.3. Systematik der Darstellung	1
1.4. Entwicklungsgebot	2
2. RAHMENBEDINGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
2.1. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	3
2.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)	3
2.3. Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP FS)	3
2.4. Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und sachliche Teilregionalpläne.....	4
2.5. Planfeststellung Ausbau Verkehrsflughafen (FBB Flughafen Berlin Brandenburg) 5	5
2.6. Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming.....	5
2.7. Landschaftsplan	6
3. GEMEINDLICHE ENTWICKLUNGEN.....	6
3.1. Bevölkerungsentwicklung und Prognose	6
3.2. Wohnbauflächenpotentiale	7
3.3. Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf.....	7
3.4. Arbeitsstätten.....	7
3.5. Versorgung und Einzelhandel.....	7
3.6. Verkehr	8
4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN	9
4.1. Änderungsfläche Nr. 1 (ÄF 1): Sportplatz Groß Machnow	9
4.2. Änderungsfläche Nr. 2 (ÄF 2): Mischgebietsfläche am Nord-Süd-Verbinder	11
4.3. Änderungsfläche Nr. 3 (ÄF 3): Kläranlage Rangsdorf	12
4.4. Änderungsfläche Nr. 4 (ÄF 4): Jütenweg	14

4.5. Änderungsfläche Nr. 5 (ÄF 5): Erlenweg / Am Sonnenstrand	16
4.6. Änderungsfläche Nr. 6 (ÄF 6): Bergstraße 3a.....	17
4.7. Änderungsfläche Nr. 7 (ÄF 7): Puschkinstraße Süd	18
4.8. Änderungsfläche Nr. 8 (ÄF 8): Landwirtschaftliche Flächen.....	19
5. VERFAHREN.....	20
5.1. Aufstellungsbeschluss	20
5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	20
5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20
5.4. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20
5.5. Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	21
6. RECHTSGRUNDLAGEN.....	22
7. ANHANG	23

Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen.

1. Erforderlichkeit und Verfahren

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist seit dem 15.05.2012 (Genehmigung: 20.03.2012) rechtskräftig. Seit dieser Zeit haben sich die Entwicklungsziele für einige Flächen geändert. Verschiedene Darstellungen wurden aufgrund geänderter Planungsziele seit der Ertaufstellung, bzw. dem 1., 2. und 3. Änderungsverfahren weiterentwickelt und machen eine Anpassung der Darstellungen erforderlich. Die 1. Änderung wurde am 21.11.2016 und die 2. Änderung am 23.03.2023 wirksam. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 07.03.2025 im Amtsblatt Nr. 08 bekannt gemacht.

Mittlerweile sind für weitere Teilflächen der Gemeinde städtebauliche Entwicklungen im Verfahren, die eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. Dies betrifft Teilflächen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung derzeit im Verfahren sind sowie Flächen, die nachrichtlich übernommen werden sollen. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit das 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit Beschluss vom 19.03.2024 wurde entsprechend das 4. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet.

1.2. Umweltprüfung

Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und sind gesonderter Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan (Teil B). Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung bzw. Planänderung auf die Umwelt bilden die fachgesetzlichen Ziele und Pläne, welche auf die Umwelt bezogenen Zielkonzeptionen des Bundes und der Länder umsetzen. Eine weitere wesentliche Grundlage bildet der Landschaftsplan Rangsdorf (1. und 2. Fortschreibung), der im Rahmen der 4. Änderung des FNP fortgeschrieben wird.

Die überschlägige Einschätzung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB, die der Flächennutzungsplan vorbereitet, ist für die Änderungsflächen relevant, für die parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird; die Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt und in der Umweltprüfung zusammenfassend dargestellt.

1.3. Systematik der Darstellung

Im Rahmen der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Rangsdorf gibt es zwei Arten von geplanten Änderungen der bisher geltenden FNP-Darstellungen (3. Änderung des FNP).

Änderungsflächen (Kategorie A)

Die Änderungen der Darstellung sind aufgrund neuer Zielstellungen der Gemeinde für diese Flächen erforderlich, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen, da gemäß § 8 BauGB Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt sein müssen.

Darstellungsanpassungen (Kategorie B)

Im Rahmen der 4. Änderung werden Korrekturen in der Plandarstellung durchgeführt. Dabei handelt es sich um nachrichtliche Anpassungen der Darstellung entsprechend des derzeitigen realen Bestandes.

1.4. Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die gemeindlichen Entwicklungsabsichten entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB zur Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die beabsichtigten gemeindlichen Entwicklungsgrundzüge werden in der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Er enthält allgemeine Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Darstellungsmöglichkeiten sind in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt. Die Flächennutzungsplanung soll die Entwicklungsspielräume für die künftige Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf nicht zu stark einengen. Daher wird im vorliegenden Flächennutzungsplan gemäß § 1 BauNVO im Wesentlichen nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Dies erweitert den möglichen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan.

2. Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für Planungen der Gemeinde Rangsdorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziffer 1 ROG aus:

- dem Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 ([BGBl. I S. 88](#)) m.W.v. 28.09.2023,
- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg, Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Neufassung des Landesplanungsvertrages vom 13.02.2012 (GVBl.I/12, Nr. 14),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)
- **der Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030**
- dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03 bis 09.06.2022, im Internet abrufbar unter <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/beteiligungsverfahren/> und

- dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde am 26.09.2024 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 ist dieser in Kraft getreten.

2.1. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

2.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und trat am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Die Gemeinde Rangsdorf wird in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ sowie im südlichen und westlichen Gemeindegebiet als „Freiraumverbund“ dargestellt.

Die geplanten Änderungsflächen 2, 4, 5, 6, 7 und 8 liegen innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Z 5.6 LEP HR), in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für die Änderungsflächen 1 und 3 keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die im Rahmen der Änderungsfläche 3 geplante Kläranlage, abseits des Siedlungsgebietes der Gemeinde Rangsdorf, steht Ziel 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) nicht entgegen.

2.3. Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS) enthält u.a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung.

Mit der Festlegung der Planungszone Siedlungsbeschränkung soll im Rahmen der planerischen Vorsorge der Konflikt zwischen angrenzender Siedlungstätigkeit und der lärmverursachenden Flughafenutzung minimiert werden, indem der Zuwachs an Wohnnutzungen und lärmempfindlichen Einrichtungen innerhalb dieser Zone begrenzt wird.

Gemäß des rechtskräftigen Bauschutzbereiches für den Flughafen Berlin Brandenburg liegt eine Teilfläche von Klein Kienitz innerhalb der Planungszone Bauhöhe 147 m. Im Flächennutzungsplan sind für diesen Bereich jedoch keine Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen mit entsprechenden Höhen vorgesehen.

2.4. Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und sachliche Teilregionalpläne

Die Gemeinde Rangsdorf wird dem Bereich des Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“ zugerechnet, in Kraft getreten am 30.10.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43). Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nicht-Zulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 abgelehnt. Der Regionalplan ist somit derzeit unwirksam.

Am 27.06.2019 wurde die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Das Beteiligungsverfahren gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) hat in dem Zeitraum vom 10.03.2022 bis zum 10.05.2022 stattgefunden. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt im Entwurf mit Stand vom 18.11.2021 vor.

Der Entwurf sieht dabei eine Konkretisierung der Regelungen des LEP HR (insbesondere G 5.1 und Z 5.2) vor, „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ festzulegen, die sich besonders für eine Entwicklung von Wohnsiedlungszwecken eignen. Die besondere Eignung resultiert aus der Lagegunst in Bezug auf Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten unter gleichzeitiger Beachtung der Festsetzungen des LEP HR zu Innenentwicklung/Funktionsmischung (G 5.1) sowie zum Siedlungsanschluss (Z 5.2). Die Vorbehaltsgebiete befinden sich außerhalb des nach LEP HR landesplanerisch festgesetzten Gestaltungsraum Siedlung.

Grundsatz 1.1 – Entwurf: „In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.“

Mit den Vorbehaltsgebieten „Siedlung“ sollen in der Region Havelland-Fläming Flächen herausgestellt werden, die - unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten - für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind.

Der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 ist er in Kraft getreten. Die Gemeinde Rangsdorf ist darin als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ ausgewiesen. Die als „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ festgelegten Ortsteile erhalten landesplanerisch erweiterte Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bzgl. der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sowie der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Konkrete Auswirkungen auf die Änderungsflächen werden dadurch nicht begründet.

Am 17.11.2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havel-

land-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde am 26.09.2024 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 ist der dieser in Kraft getreten.

Ziele der Regionalplanung, welche den Inhalten der Änderungsflächen entgegenstehen, lassen sich aus dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit seinen Teilregionalplänen gegenwärtig nicht ableiten.

2.5. Planfeststellung Ausbau Verkehrsflughafen (FBB Flughafen Berlin Brandenburg)

Die im Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13. August 2004 vorbehaltene Entscheidung zu weiteren naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen in der Zülowniederung wurde 2011 durch den Planergänzungsbeschluss „Naturschutz und Landschaftspflege, Komplexe Kompensationsmaßnahmen – Zülowniederung“ abschließend getroffen. Mit dem Änderungsplanfeststellungsbeschluss „Änderung der ergänzenden Planfeststellung Komplexe Kompensationsmaßnahmen in der Zülowniederung“ vom 14. Juni 2021 wurden letzte Änderungen planrechtlich gesichert.

Die Änderungsfläche 1 dient der Vorbereitung des Bebauungsplanes GM 21. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplanes GM 21 wurden teilweise planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen tangiert. Konkret betraf dies Teilflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 197 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Machnow. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zum Entwurf entsprechend angepasst, so dass keine Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Planfeststellung gegeben sind. Der Bereich der Änderungsfläche 1 sieht ebenso keine Beeinträchtigungen der Planfeststellung vor.

2.6. Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming von 2010 stellt für den Landkreis Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend dar, begründet diese und dient deren Verwirklichung (§ 10 BNatSchG). Übergeordnete Vorgaben hierfür beinhaltet das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2000), in dem die überregionalen Leitlinien und Entwicklungsziele dargestellt sind (Landkreis Teltow-Fläming 2010a, Band 1 Ziele- und Maßnahmen).

Die Landschaftsrahmenplanung zielt auf eine räumliche Entwicklung ab, die den Schutz, die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft beinhaltet (Landkreis Teltow-Fläming 2010a, Band 3 Umweltbericht).

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming stellt den Landkreis als ein Gebiet großer landschaftlicher Schönheit dar, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt (vgl. Landkreis Teltow-Fläming 2010a, Band 1 S. 7). In Rangsdorf unterliegen vorwiegend der Rangsdorfer See, die Feuchtwiesen südwestlich und in der Umgebung die Birken- und Erlenbruchwälder / Erlen-Eschenwälder der Zülowniederung sowie der Siedlungsraum des Ortes diesen Zielsetzungen.

Eine detaillierte Betrachtung, insbesondere der schutzgutbezogenen allgemeinen Entwicklungsziele, erfolgt im Rahmen des beiliegenden Umweltberichts sowie in der 2. Fortschreibung des Landschaftsplans.

2.7. Landschaftsplan

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf stellte die zuständige Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 11.01.2021 fest, dass der Landschaftsplan der Gemeinde Rangsdorf fortzuschreiben ist, um auch für das FNP-Verfahren und den dazu zu erstellenden Umweltbericht sowie für andere Planungen und Vorhaben eine geeignete Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Aufgrund aktueller Entwicklungen und Planungen besteht nun erneut der Bedarf, den FNP in einer 2. Änderung anzupassen. Neben Änderungsbereichen, die sich aufgrund aktueller Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde ergeben, werden auch Anpassungen von Flächen an den tatsächlichen Bestand sowie redaktionelle Änderungen wie die Aktualisierung bzw. Übernahme von Schutzgebietsgrenzen erforderlich. Die vorgesehenen Änderungen des FNP der Gemeinde Rangsdorf erfordern eine Fortschreibung und ggf. Anpassung des Landschaftsplanes und - soweit möglich - dessen Integration in den Flächennutzungsplan.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes bzw. in der 2. Fortschreibung des Landschaftsplans.

3. Gemeindliche Entwicklungen

3.1. Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Die amtliche Statistik weist für die Gemeinde Rangsdorf eine Einwohnerzahl von 11.901 mit Stand 31.12.2024 aus.

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamts für Bauen und Verkehr prognostiziert ein Bevölkerungswachstum von 7,4 % in der Gemeinde Rangsdorf bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019. In den vergangenen 10 Jahren war ein Zuwachs von etwa 11,4 % zu verzeichnen. Demnach ergab sich von 2012 bis 2022 ein Bevölkerungszuwachs von 1.197 Personen. Die Einwohnerzahl bezieht sich jeweils auf den 31. Dezember des Jahres. Die Prognose zeigt eine Verstärkung der demografischen Entwicklung: Bis 2030 sinkt die Zahl der unter 15-Jährigen von 1.817 im Jahr 2020 auf 1.736 im Jahr 2030, dies entspricht einer Schrumpfung um etwa 4 %. Der Anteil der älteren Generationen nimmt gleichzeitig weiter zu. Im Jahr 2020 wurden 2.390 über 65-Jährige erfasst. Im Jahr 2030 wird ein Anstieg um 27,3 % auf 3.025 über 65-Jährige erwartet.

Entsprechend sind auch Anpassungen im Flächennutzungsplan für Wohnbauvorhaben sowie infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich.

	2012	2019	2020	2022	Prog- nose 2025	Prog- nose 2030	Entwick- lung 2030 zu 2019
Ein- wohner	10.498	11.369	11.401	11.695	11.811	12.209	7,4 %

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung (Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV). (2021). Berichte der Raumbewertung. Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030)

3.2. Wohnbauflächenpotentiale

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es neben den zahlreichen Möglichkeiten der Innenverdichtung verschiedene größere Wohnbauflächenpotenziale, für die in Teilen bereits Planungsrecht besteht oder zeitnah geschaffen werden soll, um dem zu erwartenden Einwohnerwachstum gerecht zu werden. Insbesondere ist hier der Bereich der ehemaligen Bucker-Werke (Bebauungsplan RA 9-7 „Bucker-Werke“) zu nennen.

Die Einwohnerzahl hat sich in Rangsdorf von 2010 bis 2020 um ca. 1.000 erhöht, davon ca. 60% durch Innenverdichtung. Bei Hochrechnung der Baulücken unter Beachtung des Planrechtes ergeben sich für Rangsdorf nach kommunaler Schätzung durch die Innenverdichtungspotentiale ein potenzieller Zuwachs von 4.000 EW durch Innenverdichtung.

Hinzu kommen ca. 3.500 Einwohner aus (theoretisch) noch entwickelbaren Baugebieten, so dass sich langfristig eine mögliche Einwohnerentwicklung auf etwa 20.000 Einwohner (+7.500 EW) ergibt.

3.3. Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf

Die Gemeinde Rangsdorf ist als amtsfreie Gemeinde selbständig. In der Gemeinde befinden sich fünf Schulen (zwei Grundschulen, eine Oberschule, zwei Gymnasien). Eine der Grundschulen (Grundschule Groß Machnow) befindet sich im Ortsteil Groß Machnow.

3.4. Arbeitsstätten

In der Gemeinde Rangsdorf sind 480 Betriebe niedergelassen (Berichtsjahr 2019). Es gibt verschiedene Gewerbeparks, Solitärstandorte und Einzelhandelsagglomerationen im gesamten Gemeindegebiet.

Für weitere rund 22,5 ha gewerbliche Bauflächen gibt es gesichertes Planungsrecht als Erweiterung. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans GM 20-1 sind dabei bereits vollständig bebaut. Die gewerblichen Bauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan RA 23 wurden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans RA 9-7 überplant und als Mischgebiet festgesetzt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, aber ohne konkretes Planungsrecht, gibt es auf der restlichen Fläche des Gesamt-Bebauungsplans GM 20, rund 16,6 ha weitere Reserven für gewerbliche Baulandentwicklung, wobei der Bebauungsplan GM 20-2 mit ca. 8,6 ha bereits in Aufstellung befindlich ist.

3.5. Versorgung und Einzelhandel

Ein Großteil der Versorgungseinrichtungen befindet sich im Ortsteil Rangsdorf. Die größte Einzelhandelseinrichtung, mit rund 18,7 ha, liegt mit dem Südring Center in der Gemarkung Groß Machnow, direkt östlich der Bundesstraße 96 (B96).

3.6. Verkehr

Erschließung

Die überörtliche Erschließung der Gemeinde Rangsdorf erfolgt über die Bundesstraße B96. Über die B96 mit der Autobahnanschlussstelle Rangsdorf ist ein nahegelegener Anschluss an die Bundesautobahn A10 Berliner Ring gegeben, wodurch eine gute Erreichbarkeit Berlins, des Flughafens Berlin Brandenburg und weiterer überregionaler Verkehrsverbindungen gegeben ist.

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

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof mit den Regionalbahnlinien RE 5 (Rostock – Elsterwerda) und RE 7 (Wünsdorf Waldstadt – Dessau). Der Bahnhof Rangsdorf befindet sich an der Strecke Berlin-Dresden und liegt innerhalb des Tarifbereichs C des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB).

Die steigende Einwohnerentwicklung sowie die gewerbliche Entwicklung in der Region wird einen wachsenden Mobilitätsbedarf mit sich bringen. Eine bessere schienengebundene Anbindung an Berlin wäre somit zielführend für eine gelungene verkehrliche Entwicklung in der Region.

Der Ausbau der Dresdner Bahn (Einleitung des Planfeststellungsverfahrens des Teilschnittes in 2024) sowie die Änderungen des Angebots im Regionalfernverkehr werden künftig zu optimierten Verkehrsanbindungen nach Berlin und in das weitere Umland führen.

Die Korridoruntersuchungen des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) im Rahmen des „ÖPNV-Konzept 2030“ haben Handlungsbedarfe in der zukünftigen Infrastruktur aufgezeigt. Im Bahnprogramm i2030 ist als Teilprojekt mit der S-Bahn-Verlängerung Blankenfelde - Rangsdorf die Herstellung einer zweigleisigen S-Bahn-Strecke mit Halten in Dahlewitz, Dahlewitz-Gewerbegebiet und Rangsdorf vorgesehen. Nach aktuellem Stand (Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage Nr. 534, Drucksache 8/1598) weist die Nutzen-Kosten-Untersuchung für eine Verlängerung der S-Bahn bis nach Rangsdorf unter den bestehenden Parametern ein negatives Ergebnis auf. Somit können keine Bundesmittel über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) für den Ausbau der Strecke in Anspruch genommen werden. Perspektivisch bleibt eine S-Bahn-Verlängerung nach Dahlewitz nicht ausgeschlossen. Als angepasstes Ziel innerhalb des Projekts i2030 soll nun geprüft werden, wie die verkehrliche Anbindung im Korridor Süd - auch im Hinblick auf die Erschließung von Dahlewitz und Rangsdorf - verbessert werden kann. Hierzu soll der Regionalverkehr gestärkt werden. Dazu haben sich die i2030-Partner u.a. zum Ziel gesetzt, die Station Dahlewitz für eine künftige Weiterentwicklung als Haltepunkt für die Regionalbahn zu stärken und durch die Verlängerung der Bahnsteige zukunftsfähig auszubauen.

Durch die Gemeindevertretung ist ein Gemeindeentwicklungskonzept am 23.07.2024 beschlossen worden. Dieses beschäftigt sich unter anderem mit der Bewältigung der verkehrlichen Entwicklungen und Erfordernisse im Gemeindegebiet. Es werden Maßnahmen und Handlungsfelder zur Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs, des Rad- und Fußverkehrs sowie des Straßenverkehrs gestaffelt bis 2035 formuliert.

4. Begründung der Änderungsflächen

4.1. Änderungsfläche Nr. 1 (ÄF 1): Sportplatz Groß Machnow

Kategorie A: Veränderte Planungsziele

Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung:

Grünfläche – Anlagen für sportliche Zwecke und Standort für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Fläche für Wald

Geplante Darstellung:

Gemeinbedarfsfläche – Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:6.000

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 1	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Grünfläche – Anlagen für sportliche Zwecke und Standort für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Gemeinbedarfsfläche - Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport	ca. 3,3
	Fläche für Wald	Gemeinbedarfsfläche - Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport	ca. 0,3
		Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,03

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Das Gebiet des Sportplatzes Groß Machnow besteht derzeit aus zwei Spielfeldern, einer Kleinsportanlage, dem Sportlerheim mit Kegelbahn, einem Umkleidegebäude und einem Parkplatz. Um den Forderungen nach einem Ausbau bzw. einer Erweiterung des Sportplatzgeländes, insbesondere durch räumliche Erweiterung des Umkleidegebäudes und einen Kunstrasenplatz, nachzukommen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans GM 21 „Sportplatz Groß Machnow“ beschlossen (BV/2019-I/022).

Die Sportanlagen in Groß Machnow sollen zu einem Sportzentrum ausgebaut werden. Es sollen neben einem Kunstrasen – Großspielfeld auch drei Tennisplätze und eine Freilufthalle für den Winter-Fußballsport entstehen. Des Weiteren sollen die Umkleidemöglichkeiten sowie Anlagen für Seniorensport und Kindersport im Freien angelegt werden.

In einer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren GM 21 „Sportplatz Groß Machnow“ wurde gefordert, dass die Errichtung eines Kunstrasenplatzes mit der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ nicht dem Entwicklungsgebot entspricht und zusätzlich eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgen muss.

Zur langfristigen Sicherung und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Nutzung wird die Änderungsfläche Nr. 1 als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport“ dargestellt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kam seitens des Landesbetrieb Forst Brandenburg der Hinweis, dass die Änderungsfläche 1 Wald im Sinne des § 2 LWaldG (Landeswaldgesetzes) betreffe und eine dauerhafte bzw. zweitweise Nutzungsänderung i.S.v. § 8 LWaldG darstellen würde (Stellungnahme vom 27.08.2025). Eine Änderung der Darstellung wurde demnach abgelehnt. Im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins mit der Forstbehörde wurde sich darauf geeinigt, dass die Änderungsfläche 1 um den Bereich a⁶ (siehe Abbildung 1) erweitert werden soll, da dieser Bereich auf Grund der geringen Breite die Waldeigenschaft verlieren würde. Der Bereich der Änderungsfläche 1 wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der walddrechtliche Ausgleich und Kompensation der Fläche erfolgt im Bebauungsplanverfahren GM 21 „Sportplatz Groß Machnow“.



Abbildung 1: Forstkarte (Quelle: 2025 Landesbetrieb Forst Brandenburg)

4.2. Änderungsfläche Nr. 2 (ÄF 2): Mischgebietsfläche am Nord-Süd-Verbinder

Kategorie A: Veränderte Planungsziele

Kurzübersicht:

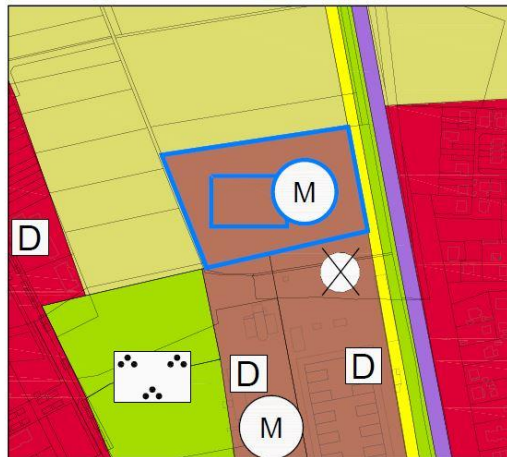
Bisherige Darstellung: Grünfläche - Anlagen für sportliche Zwecke

Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:5.000

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 2	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Grünfläche - Anlagen für sportliche Zwecke	Gemischte Baufläche	ca. 2

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ dar. Da die Fläche jedoch für diese Nutzung wenig Gestaltungsspielraum bietet und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA 9-7 „Bücker-Werke“ weitere Flächen für die Entwicklung von Sportanlagen ausgewiesen wurden und derzeit baulich umgesetzt werden, bietet sich der Gemeinde die Möglichkeit die Fläche anderweitig zu verwenden. Da für den Bau von sozialem Wohnraum sowie deren Versorgung in Rangsdorf neue Flächen benötigt werden, soll diese Fläche zur Vorbereitung der weiteren Entwicklung als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Weiterhin sollen auf Teilflächen bauakzessorische Nutzungen künftigen Oberschule umgesetzt werden, hierzu wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bücker-Werke/ Straße Am Flugfeld“ beschlossen.

Die Änderungsfläche wurde im Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits beschlossen. Aufgrund der fehlenden Aussage der Genehmigungsbehörde in der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung wurde diese Fläche nun in die 4. Änderung des FNP verlagert.

4.3. Änderungsfläche Nr. 3 (ÄF 3): Kläranlage Rangsdorf

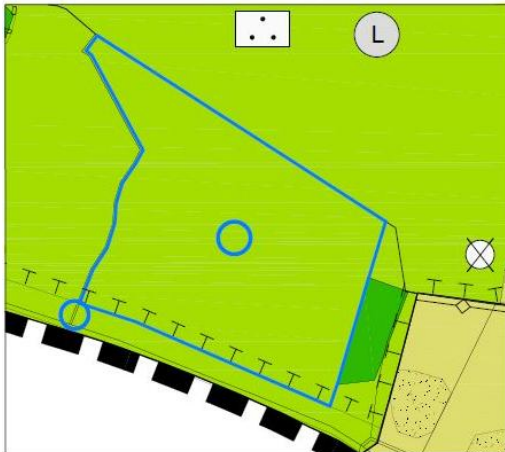
Kategorie A: Veränderte Planungsziele

Kurzübersicht:

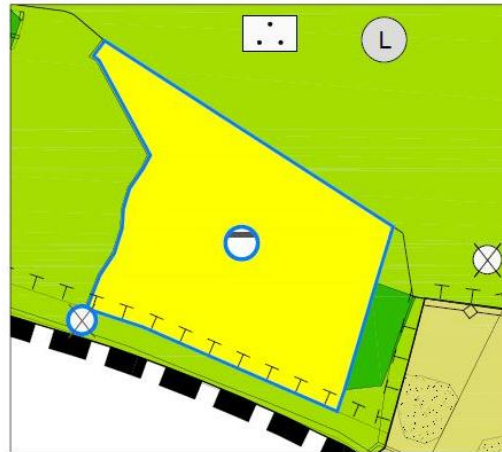
Bisherige Darstellung: Grünfläche

Geplante Darstellung: Fläche für Abwasserbeseitigung

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:7.000

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 3	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Sonstige Grünfläche	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ca. 11,8
		Korrektur Altlastpunkt	

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Im Zuge der gemeindlichen Entwicklung plant der Zweckverband KMS (Komplexsanierung mittlerer Süden) die Errichtung einer Kläranlage auf dem Gelände der alten Kläranlage Rangsdorf.

Die schadlose Abwasserableitung und –behandlung ist lt. § 2 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg Aufgabe der Gemeinde.

Auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage Pramsdorf war durch den KMS Zossen für 2017 zunächst nur der Bau eines Havariebeckens, zum Abschlagen und Zwischenlagern des ungereinigten Abwassers bei Starkniederschlägen und damit zur Entlastung der Tandemkläranlage (TKA) Zossen geplant. Weiterhin sollte das Pumpwerk Rangsdorf West (gegenüber der Seeschule) zum Klärwerksgelände Pramsdorf umgesetzt und gleichzeitig vergrößert werden.

Das in der Gemeinde Rangsdorf anfallende Abwasser sowie das aller anderen Mitgliedsgemeinden (außer der OT Kallinchen, Motzen und Töpchin) wird auf der TKA Zossen gereinigt. Die TKA Zossen verfügt über eine genehmigte Ausbaugröße von 49.666 Einwohner und hat eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Reinigung von 1.533.000 m³ Abwasser.

Aufgrund der prognostizierten Einwohnerzuwächse im Verbandsgebiet von mindestens 1,5 % im Jahr, werden die genehmigten Einleitmengen auf der TKA Zossen ab dem Jahr 2017 überschritten. Im Zeitraum vom 01.07.2017 bis 30.06.2018 betrug der Einwohnerzuwachs im Verbandsgebiet tatsächlich 2,7 %.

Hatte der OT Rangsdorf (inkl. Klein Kienitz) zum 31.12.1992 noch 5.212 Einwohner so sind es per 30.6.2018 10.083 Einwohner. Im OT Groß Machnow ist die EW-Zahl im selben Zeitraum von 651 auf 1.311 gestiegen. Auch in den anderen Mitgliedsgemeinden des Verbandes erfolgt stetiger Zuzug und eine rege Erschließung von Bebauungsgebieten. Die Kapazitätsgrenzen der gereinigten Abwassermengen sind zeitnah erreicht.

Für den Verband besteht dringender Handlungsbedarf für die zukünftige Sicherung der Abwasserreinigung und schadlosen Ableitung von gereinigtem Schmutzwasser im Verbandsgebiet.

Die zuständige Genehmigungsbehörde hat die Änderung des Flächennutzungsplanes für den künftigen Standort der Kläranlage Rangsdorf gefordert. Dem soll mit der 4. Änderung nachgekommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Hinweis vom Landkreis Teltow-Fläming (Umweltamt) gegeben, dass der Altlastpunkt (ALKAT-Nr. 0328725711) im Flächennutzungsplan entsprechend zu kennzeichnen ist. Dem wurde mit dem Entwurf nachgekommen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederung“. Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitendes Planwerk jedoch keine unmittelbare bodenrechtliche Zulassungswirkung. Die Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist daher im Zuge der nachfolgenden Vorhabenplanung und Zulassung (insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Genehmigungsverfahrens einschließlich ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Entscheidungen) abschließend zu prüfen. Ein formelles Zustimmungsverfahren oder ein Antrag auf Befreiung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans somit nicht erforderlich.

4.4. Änderungsfläche Nr. 4 (ÄF 4): Jütenweg

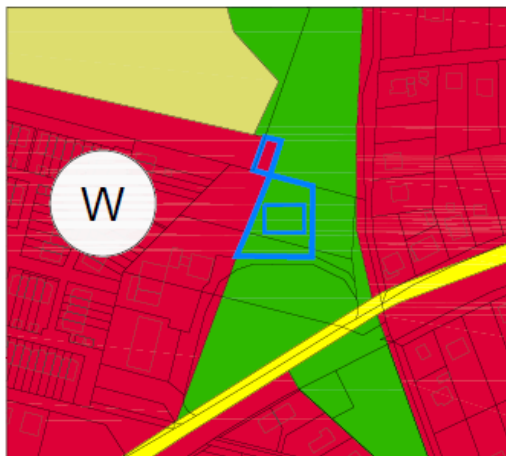
Kategorie A: Veränderte Planungsziele

Kurzübersicht:

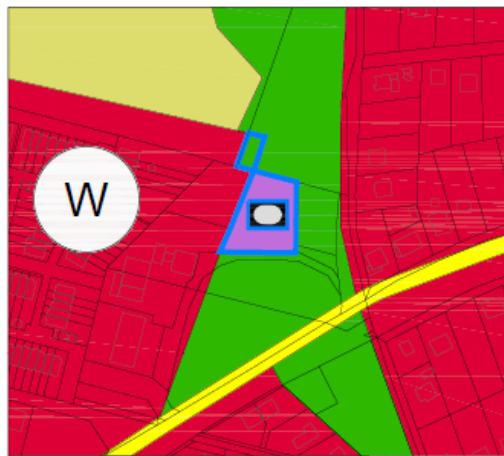
Bisherige Darstellung: Waldfläche, Wohnbaufläche

Geplante Darstellung: Waldfläche, Gemeinbedarfsfläche

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:3.000

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 4	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Waldfläche	Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlage für sportliche Zwecke	ca. 0,16
	Wohnbaufläche	Waldfläche	ca. 0,02

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Die Flächen nördlich des Jütenweges, welche im aktuellen Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt sind, sollen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes RA 27-2 „Am Gerichtsfightenberg“ entsprechend der dort angestrebten Nutzung angepasst werden. Die Wohnbaufläche nördlich angrenzend wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Waldfläche korrigiert dargestellt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Flächennutzungsplanänderungsverfahren vom 30.07.2025 bis 29.08.2025 kam seitens des Landesbetrieb Forst Brandenburg der Hinweis, dass auf der Waldfläche in der Änderungsfläche 4 insgesamt drei Waldfunktionen liegen. Dies würde für eine Ersatzmaßnahme einen Ausgleich von 1:4 bedeuten. Eine Genehmigung zur Waldumwandlung wurde für diese Fläche nicht in Aussicht gestellt. Im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins mit der Forstbehörde

wurde durch die Gemeinde erläutert, dass die Änderungsfläche 4 lediglich die Errichtung des bis vor kurzem vorhandenen und mittlerweile zurückgebauten Bolzplatzes (öffentliches Kleinspielfeld mit Ballfangzaun) ermöglichen soll. Der Bolzplatz benötigt eine Fläche von ca. 200 m². Die übrige im Entwurf dargestellte Fläche wurde zum Zweck der flexiblen Handhabung und insbesondere aufgrund dessen, dass im Flächennutzungsplan keine so kleinteilige Parzellierung stattfinden kann, entsprechend dargestellt. Das Ergebnis der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg hat eine Reduzierung der Änderungsfläche 4 zur Folge. Die Flächeninanspruchnahme bezieht sich ausschließlich auf die Flächengröße, die zur Errichtung des Bolzplatzes benötigt wird. Gleichzeitig kann durch die Reduzierung eine durchgehende Grünverbindung in den nördlich angrenzenden Waldbereich gewährleistet werden. Die geplante Nutzung wird in einem notwendigen Bebauungsplanverfahren konkreter definiert. Sofern eine Waldumwandlung notwendig ist, muss ein entsprechender Ersatz ebenso im Bebauungsplanverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

4.5. Änderungsfläche Nr. 5 (ÄF 5): Erlenweg / Am Sonnenstrand

Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

Kurzübersicht:

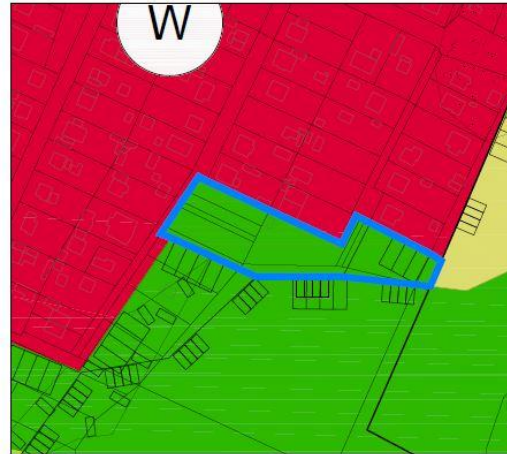
Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Geplante Darstellung: Waldfläche

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:3.000

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 5	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Wohnbaufläche	Waldfläche	ca. 0,5
		Korrektur Landschaftsschutzgebiet	

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Südlich der Straßen Erlenweg und Am Sonnenstrand sind im aktuellen Flächennutzungsplan Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen, welche nicht im direkten Bebauungszusammenhang liegen und nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Hier wäre trotz der aktuellen Ausweisung im Flächennutzungsplan die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um eine Wohnbebauung umzusetzen. Um Klarheit zu schaffen werden diese Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit als Waldflächen dargestellt.

4.6. Änderungsfläche Nr. 6 (ÄF 6): Bergstraße 3a

Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Waldfläche

Geplante Darstellung: Wohnbaufläche

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:3.000

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 6	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Waldfläche	Wohnbaufläche	ca. 0,1
	Davon Naturschutzgebiet	Korrektur	

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Das Grundstück Bergstraße 3a wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Waldfläche ausgewiesen. Im derzeitigen Bestand unterliegt diese Fläche einer Wohnnutzung. Um Klarheit zu schaffen wird diese Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Grundstück Bergstraße 3a ist entgegen der offiziellen Ausweisung derzeit im Flächennutzungsplan als Naturschutzgebiet dargestellt. Hier soll eine Korrektur erfolgen.

4.7. Änderungsfläche Nr. 7 (ÄF 7): Puschkinstraße Süd

Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Geplante Darstellung: Waldfläche

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:2.000

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 7	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Wohnbaufläche	Waldfläche	ca. 0,2
		Korrektur Altlastpunkt	

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Im Bebauungsplan RA 9-5 „Puschkinstraße-Süd“ sind die Flurstücke als Waldfläche ausgewiesen. Aufgrund der teilweise geringen Flächenschärfe sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf in anderen Gebieten eine deutlich größere Flächenschärfe aufweist, soll die Ausweisung hier korrigiert und als Waldfläche dargestellt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Hinweis vom Landkreis Teltow-Fläming (Umweltamt) gegeben, dass der Altlastpunkt (ALKAT-Nr. 0348725159) im Flächennutzungsplan entsprechend zu kennzeichnen ist. Dem wurde mit dem Entwurf entsprochen.

4.8. Änderungsfläche Nr. 8 (ÄF 8): Landwirtschaftliche Flächen

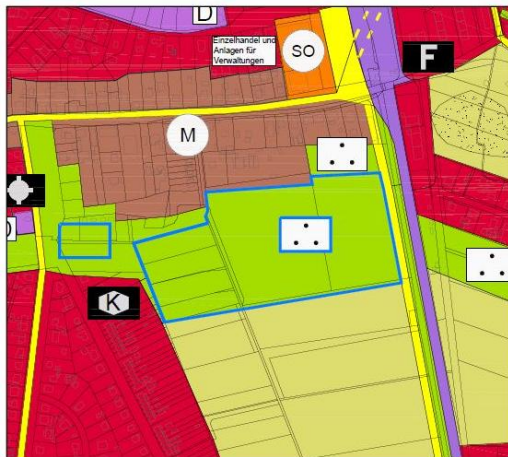
Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

Kurzübersicht:

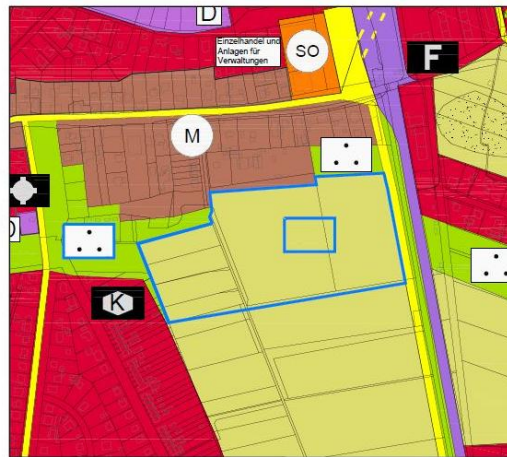
Bisherige Darstellung: Sonstige Grünfläche

Geplante Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche

Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



M: 1:7.500

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

ÄF 8	Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Flächengröße (ha)
	Sonstige Grünfläche	Landwirtschaftliche Fläche	ca. 6

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Am 23.11.2023 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Diskrepanz zwischen aktueller Darstellung im Flächennutzungsplan und tatsächlicher Nutzung und Nutzbarkeit der Flurstücke 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388 der Flur 11 in der Gemarkung Rangsdorf hingewiesen. Demnach werden die entsprechenden Flurstücke im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Grünfläche“ dargestellt. Die Flächen unterliegen jedoch der landwirtschaftlichen Nutzung und werden mit direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirtschaftet und im agrarförderrechtlichen Sinne genutzt. Die Flurstücke befinden sich im Grünzug zwischen Rangsdorfer See und Zülowniederung, südlich der Bebauung an der Seebadallee bzw. östlich der Bebauung an der Walther-Rathenau-Straße.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wird eine Anpassung der Darstellung an die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erfolgen. Die geänderte Ausweisung stellt die weitere und künftige Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft sicher.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich eine Erweiterung der Änderungsfläche 8 auf die Flurstücke 1099 (tlw.),

1177, 1178 und 1315 (tlw.) ergeben. Auf diesen Flächen findet ebenso eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Dem soll mit der Anpassung der Darstellung an die tatsächliche Nutzung entsprochen werden.

5. Verfahren

5.1. Aufstellungsbeschluss

Das 4. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist von der Gemeindevertretung Rangsdorf am 19.03.2024 beschlossen worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf umfasst entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB das gesamte Gemeindegebiet. Die acht Änderungsbereiche des Verfahrens zur 4. Änderung sind im Änderungsblatt dargestellt.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Ankündigung im Amtsblatt (Nr. 36 vom 27.09.2024, Jahrgang 22) um Abgabe einer Stellungnahme zwischen dem 30.09.2024 bis einschließlich 30.10.2024 gebeten.

Die Unterlagen waren im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf, Raum 2.02, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf während der Dienstzeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr sowie auf der Internetseite <https://bb.beteiligung.dipla-nung.de/plan/4fnpvorentwurf> bzw. www.rangsdorf.de < Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligungen > Bürgerbeteiligungsverfahren einsehbar. Zusätzlich wurde am 21.10.2024 eine Einwohnerversammlung durchgeführt.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes sind durch die Öffentlichkeit zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stand vom 15.04.2025 zu entnehmen.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2024 um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 30.10.2024 gebeten.

Es wurden insgesamt 40 Träger beteiligt. Von 40 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 26 Stellungnahmen eingegangen.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Stand vom 15.04.2025 zu entnehmen.

5.4. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Ankündigung im Amtsblatt (Nr. 21 vom 14.07.2025,

Jahrgang 23) um Abgabe einer Stellungnahme zwischen dem 30.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025 gebeten.

Die Unterlagen waren im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf, Raum 2.02, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf während der Dienstzeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr sowie auf der Internetseite <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/4fnp-entwurf> bzw. www.rangsdorf.de < Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligungen > Bürgerbeteiligungsverfahren einsehbar.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes sind durch die Öffentlichkeit keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

5.5. Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2025 um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 29.08.2025 gebeten.

Es wurden insgesamt 44 Träger beteiligt. Von 44 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen.
































Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Trägerbeteiligung mit Stand vom 03.02.2026 zu entnehmen.

6. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39], die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

7. Anhang

Legende Flächennutzungsplan

<p>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)</p> <p> Wohnbaufläche  Gemischte Baufläche</p> <p> Sondergebiet (mit Zweckbestimmung)</p> <p>2. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)</p> <p> Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung</p> <p> Kirche  Feuerwehr</p> <p> Kindertagesstätte</p> <p> Anlage für sportliche Zwecke</p> <p>3. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)</p> <p> Überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrszüge</p> <p> Bahnanlage mit Untertunnelung</p> <p>4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, FÜR ABLAGERUNGEN SOWIE FÜR HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)</p> <p>VER- BZW. ENTSORGUNGSFLÄCHEN</p> <p> Abwasser</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  oberirdisch  unterirdisch</p> <p>5. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)</p> <p> Grünfläche</p> <p> Sonstige Grünfläche  Anlage für sportliche Zwecke</p> <p> Parkanlage  Standort für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>6. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB)</p> <p> Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>7. WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB)</p> <p> Waldfläche</p>	<p>8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)</p> <p> Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 5 Abs. 4 BauGB)</p> <p> Naturschutzgebiet</p> <p> FFH-Gebiet</p> <p> Landschaftsschutzgebiet "NOTTE-NIEDERUNG"</p> <p> Maßnahmefläche "KOMPLEXE KOMPENSATIONSMÄßNAHME ZÜLOWNIEDERUNG"</p> <p> Geschütztes archäologisches Bodendenkmal</p> <p> Denkmalgeschützte Einzelanlage</p> <p> BUNDESAUTOBAHN, BUNDESSTRASSE</p> <p>Vermerke / Sonstige Planzeichen</p> <p> ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN</p> <p> ZUSAMMENHÄNGENDE NUTZUNG</p> <p> Eingrenzung Änderungsbereich</p> <p><small>Nicht erklärte Planzeichen stammen aus der topographischen Karte und besitzen keinen Darstellungscharakter und lassen die umgebende Darstellung unberührt.</small></p>
--	--