
Gemeinde Rangsdorf



Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

TEIL A

4. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

Stand: Vorentwurf
23. September 2024

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.

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	Regionalplan Havelland-Fläming	3
2.4	Landschaftsplan.....	4
2.5	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	4
2.6	Wohnbauflächenpotentiale	5
2.7	Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf	5
2.8	Arbeitsstätten	5
2.9	Versorgung und Einzelhandel	6
2.10	Verkehr	6
3	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN	7
3.1	Änderungsfläche Nr. 1: Sportplatz Groß Machnow.....	7
3.2	Änderungsfläche Nr. 2: Mischgebietsfläche am Nord-Süd-Verbinder	8
3.3	Änderungsfläche Nr. 3: Kläranlage Rangsdorf	9
3.4	Änderungsfläche Nr. 4: Jütenweg.....	11
3.5	Änderungsfläche Nr. 5: Erlenweg / Am Sonnenstrand	12
3.6	Änderungsfläche Nr. 6: Bergstraße 3a	13
3.7	Änderungsfläche Nr. 7: Puschkinstraße Süd.....	14
3.8	Änderungsfläche Nr. 8: Landwirtschaftliche Flächen.....	15
4	VERFAHREN	17
4.1	Einleitungs- und Auslegungsbeschluss	17

RECHTSGRUNDLAGEN	18
5 ANHANG	19
LEGENDE FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	19

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 Erstaufstellung, 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 befindet sich bereits im Verfahren.

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).

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. FNP-Änderung, Stand 2023).

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 Anpassungen der Darstellung entsprechend des jetzigen 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) m.W.v. 01.02.2023,
- 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. 3), in Kraft getreten am 01.07.2019
- 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
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322

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 liegen vorrangig im Gestaltungsraum Siedlung und lassen sich aus den Zielen der Raumordnung ableiten.

2.3 Regionalplan Havelland-Fläming

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 abgewiesen. 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 damit 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 am 29.10.2020 als Satzung beschlossen. 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.

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.

2.4 Landschaftsplan

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren.

2.5 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Die amtliche Statistik weist für die Gemeinde Rangsdorf eine Einwohnerzahl von 11.695 mit Stand 31.12.2022 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.

	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)

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

2.6 Wohnbauflächenpotentiale

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es neben den zahlreichen Möglichkeiten der Innenverdichtung verschiedene größere Wohnbauflächenpotentiale, für die in Teilen bereits Planungsrecht besteht oder zeitnah geschaffen werden soll, um dem zu erwartenden Einwohnerwachstum gerecht zu werden. Insbesondere sind hier zu nennen der Bereich der Walther-Rathenau-Straße und der ehemaligen Bucker-Werke.

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 Zuwachs von 4.000 EW durch Innenverdichtung.

Dazu kommen ca. 3.500 Einwohner aus (theoretisch) noch entwickelbaren Baugebieten, was eine langfristig mögliche Einwohnerentwicklung von 11.526 Einwohner (+7.500 EW) auf rund 20.000 Einwohner bedeuten würde.

2.7 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.

2.8 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 fast vollständig bebaut. Die gewerblichen Bauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan RA 23 sollen künftig jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans RA 9-7 überplant und als Sondergebiet mit Dienstleistungsnutzungen bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, aber ohne konkretes Planungs-

recht, 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.

2.9 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, liegt direkt östlich der B96.

2.10 Verkehr

Die Gemeinde Rangsdorf ist durch die Bundesstraße B96 und die Autobahn A10 (Südlicher Berliner Ring) sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Rangsdorf bietet Halt für Regionalzüge an der Strecke Berlin-Dresden und liegt innerhalb des Tarifbereichs C der Berliner Verkehrsbetriebe.

Neben der zunehmenden Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs, der sich aus der prognostizierten Einwohnerentwicklung ergibt, wird auch die Nachfrage nach den öffentlichen Verkehrsmitteln weiter zunehmen. Der Ausbau der Dresdner Bahn (geplante Einleitung des Planfeststellungsverfahrens des Teilabschnittes geplant im März 2023) 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 ist ein Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der S-Bahn notwendig, ursprünglich war dies für 2024 bis 2026 geplant, mit einem möglichen Baubeginn für 2028. Das S-Bahnangebot würde zu einer weiteren Nachfrage im öffentlichen Nahverkehr und damit zu einer Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr führen. Auch vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Gemeinde in den kommenden Jahren weiter stark wachsen wird.

Zur Bewältigung der verkehrlichen Entwicklungen und Erfordernissen ist durch die Gemeindevertretung Rangsdorf die Erarbeitung eines gemeindlichen Mobilitätskonzepts beschlossen worden, welches Teil des in Aufstellung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Gemeinde werden soll. Dieses Mobilitätskonzept formuliert Maßnahmen und Handlungsfelder zur Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs, des Rad- und Fußverkehrs sowie des Straßenverkehrs gestaffelt bis 2035.

3 Begründung der Änderungsflächen

3.1 Änderungsfläche Nr. 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 aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)

Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
1	Grünfläche – Anlagen für sportliche Zwecke und Standort für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Fläche für Wald	Gemeinbedarfsfläche - Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport	ca. 3,6

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Der Sportplatz Groß Machnow besteht 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 für den Kleinsport, 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 ausgebaut 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 1 als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport“ dargestellt.

3.2 Änderungsfläche Nr. 2: Mischgebietsfläche am Nord-Süd-Verbin- der

Kategorie A: Veränderte Planungsziele

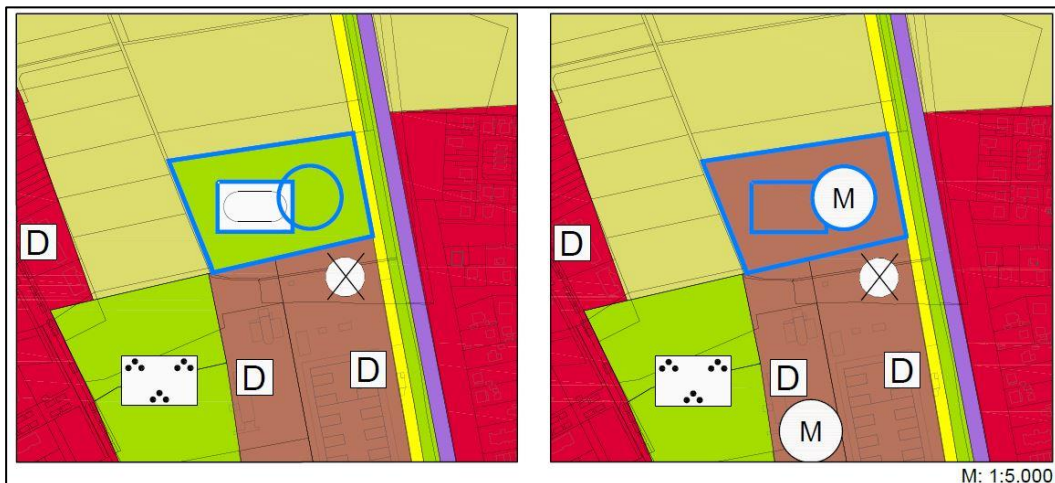
Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Grünfläche mit Anlagen für sportliche Zwecke

Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche

**Darstellung aus der 3. Flächennutzungs-
planänderung (noch nicht rechtskräftig)**

**Darstellung der 4. Änderung des
Flächennutzungsplans**



(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
2	Grünfläche mit 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, 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. 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 soll diese Fläche nun in die 4. Änderung des FNP verlagert werden, um eine Durchführung der 3. Änderung im vereinfachten Verfahren nicht zu gefährden.

3.3 Änderungsfläche Nr. 3: Kläranlage Rangsdorf

Kategorie A: Veränderte Planungsziele

Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Geplante Darstellung: Fläche für Abwasserbeseitigung

Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)

Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
3	Sonstige Grünfläche	Fläche für Abwasserbeseitigung	ca. 12,1

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

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 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 Baugebieten. 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.

3.4 Änderungsfläche Nr. 4: Jütenweg

Kategorie A: Veränderte Planungsziele

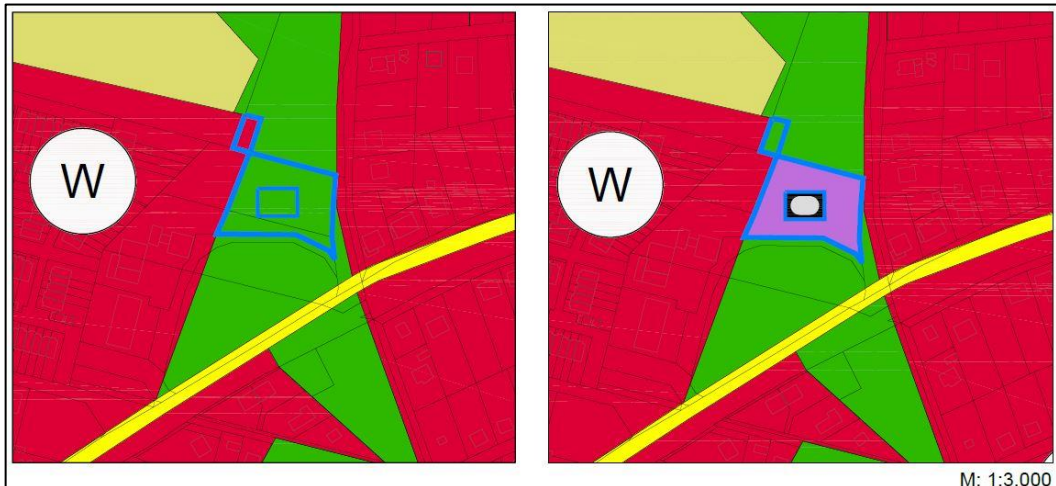
Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Waldfläche

Geplante Darstellung: Wohnbaufläche

Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)

Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
4	Waldfläche Wohnbaufläche	Gemeinbedarfsfläche Waldfläche	ca. 0,3

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

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 Gerichtsfichtenberg“ entsprechend der dort angestrebten Nutzung angepasst werden. Die Wohnbaufläche nördlich angrenzend wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Waldfläche korrigiert dargestellt.

3.5 Änderungsfläche Nr. 5: Erlenweg / Am Sonnenstrand

Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

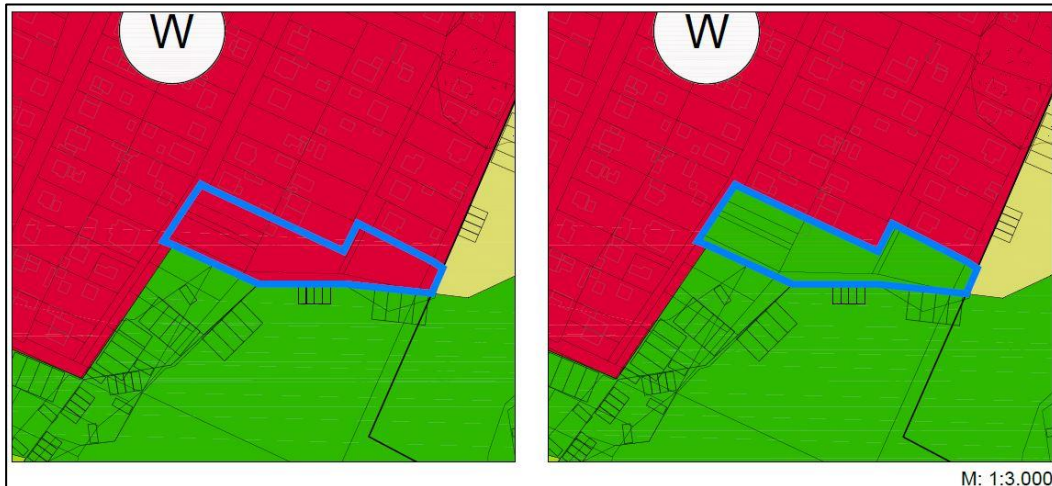
Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Geplante Darstellung: Waldfläche

Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)

Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
5	Wohnbaufläche	Waldfläche	ca. 0,5

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

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 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.

3.6 Änderungsfläche Nr. 6: Bergstraße 3a

Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Waldfläche

Geplante Darstellung: Wohnbaufläche

Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)

Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
6	Waldfläche	Wohnbaufläche	ca. 0,1
	Davon Landschaftsschutzgebiet	Korrektur	ca. 0,1

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

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

3.7 Änderungsfläche Nr. 7: Puschkinstraße Süd

Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Waldfläche

Geplante Darstellung: Wohnbaufläche

Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)

Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
7	Wohnbaufläche	Waldfläche	ca. 0,1

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

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.

3.8 Änderungsfläche Nr. 8: Landwirtschaftliche Flächen

Kategorie B: Anpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Nutzbarkeit

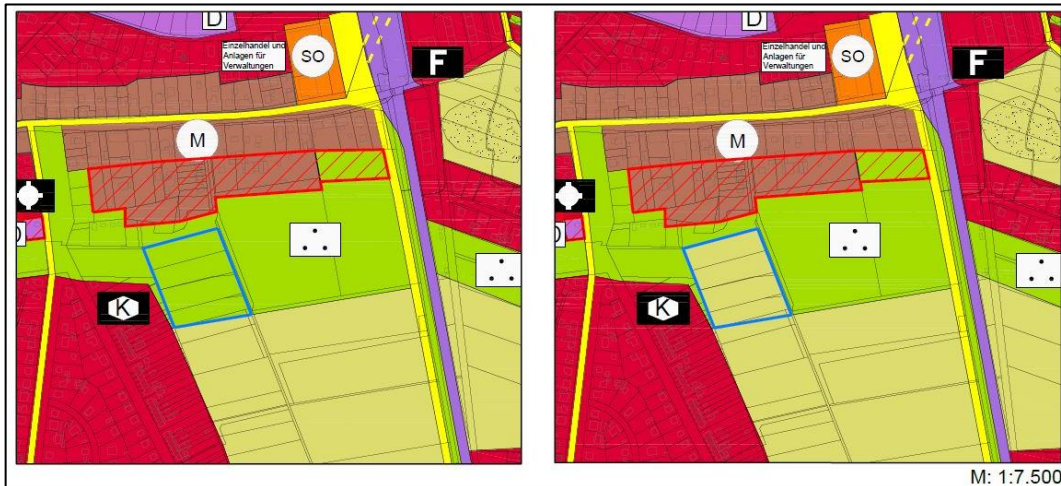
Kurzübersicht:

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Geplante Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche

Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)

Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



Nr.	Darstellung aus der 3. Flächennutzungsplanänderung (noch nicht rechtskräftig)	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	ha
8	Sonstige Grünfläche	Landwirtschaftliche Fläche	ca. 1,5

(Die Legende zum Flächennutzungsplan befindet sich im Anhang)

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Am 23.11.2023 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Antrag durch einen Bürger zur Aufnahme der Flurstücke Gemarkung Rangsdorf, Flur 11, Flurstücke 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388 in das Änderungsverfahren gestellt. (Siehe Anlage 3) 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. Die Flurstücke sind im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Grünfläche“ dargestellt. Die Darstellung als Grünfläche wurde bisher in jedem von der Gemeinde Rangsdorf aufgestellten Flächennutzungsplan Der Antragsteller möchte diese gerne als „Ackerflächen“ dargestellt haben. Da eine solche Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht möglich ist, wird hier eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB vorgeschlagen. Die geänderte Ausweisung hätte keine direkten Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Grundstücke als Ackerflächen, da für diese sowieso ein Bestandsschutz besteht. Die geänderte Ausweisung würde jedoch

voraussichtlich Möglichkeiten eröffnen, Vorhaben nach § 35 BauGB auf den Flächen zu errichten (land- oder forstwirtschaftliche Betriebe). Da eine Errichtung von Vorhaben nach § 35 BauGB nicht im Antrag Erwähnung findet und die aktuelle Nutzung weiterhin Bestandsschutz genießt, wird eine Aufnahme der Fläche in die 4. Änderung des FNP aufgrund des negativen Nutzen-Kosten-Faktors nicht empfohlen.

4 Verfahren

4.1 Einleitungs- und Auslegungsbeschluss

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

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

































Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.
- **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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

5 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 HAUPTVERSORGUNGS- 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 KOMPENSATIONSMABNAHME ZÜLOWNIEDERUNG"</p> <p> Geschütztes archäologisches Bodendenkmal</p> <p> Denkmalgeschützte Einzelanlage</p> <p> BUNDEAUTOBAHN, BUNDESSTRASSE</p> <p>Vermerke / Sonstige Planzeichen</p> <p> ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN</p> <p> ZUSAMMENHÄNGENDE NUTZUNG</p> <p> UMGRIFF ÄNDERUNGSFLÄCHEN</p> <p> Fläche befindet sich derzeit im 3. Änderungsverfahren</p> <p><small>Nicht erklärte Planzeichen stammen aus der topographischen Karte und besitzen keinen Darstellungscharakter und lassen die umgebende Darstellung unberührt.</small></p>
--	---