

Gemeinde Rangsdorf



Ortsteil Groß Machnow

Begründung zum Bebauungsplan GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“



Vorentwurf

Stand: 03. Juli 2026

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	VERANLASSUNG UND VERFAHREN	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage im Raum.....	5
2.2	Historische Entwicklung	6
2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Städtebauliche Situation und Bestand.....	8
2.5	Orts- und Landschaftsbild	8
2.6	Bauleitplanung	9
2.7	Verkehrerschließung	9
2.8	Technische Infrastruktur.....	10
2.9	Denkmalschutz	10
2.10	Natur und Landschaft.....	11
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	11
3.2	Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	12
3.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006).....	13
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming.....	14
3.5	Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin Brandenburg 2030	16
3.6	Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming.....	18
3.7	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf	19
3.8	Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	21
3.9	Satzungen und Verordnungen	22
3.10	Planfeststellungen.....	24
3.11	Dienstbarkeiten	24
3.12	Altlastensituation/ Kampfmittel	24
4.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	25
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	26
1.	ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	26
2.	ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	26
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	26
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	28

3.3	Weitere Arten der Nutzung	30
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	31
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
3.6	Nachrichtliche Übernahme	32
3.7	Hinweise	32
4.	FLÄCHENBILANZ.....	35
5.	Städtebaulicher Vertrag.....	35
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	36
1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG	36
2.	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	36
3.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	36
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG	36
5.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	36
IV.	VERFAHREN.....	36
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	36
2.	PLANUNGSANZEIGE	36
3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	36
4.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	37
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	38
VI.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....	39

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	5
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich.....	8
Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	13
Abbildung 4: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung	14
Abbildung 5: Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes, Schwerpunkte Wirtschaft und Gewerbe in der Flughafenregion, Quelle: GSK Flughafenumfeld.....	17
Abbildung 6: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg – Leitbild	18
Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf – Neubekanntmachung.....	20

Tabellen

Tabelle 1: Flurstücksliste	7
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	35

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. VERANLASSUNG UND VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 02.06.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ beschlossen (BV/2026/412).

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung und schrittweise Modernisierung des bestehenden Gewerbestandortes der Firma Bär & Ollenroth zur Sicherung des Erhalts des Standorts. Die Flächen der geplanten Erweiterung befinden sich derzeit teilweise im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen von

- Gewerbegebieten,
- Öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 15.06.2026 (24. Jahrgang / Nr. 19) ortsüblich bekanntgemacht.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele wurde ein Plankonzept für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erarbeitet, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt wird.

In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes und im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Er ist nicht Bestandteil des Vorentwurfs des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße. Der Termin der Auslegung wurde öffentlich bekannt gemacht.

In diesem Rahmen ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungsmöglichkeiten, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch die Veröffentlichung des Vorentwurfes im Planungsportal Brandenburg und auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf einschließlich der gemäß § 2a BauGB beizufügenden Begründung. Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer von ca. 2 Wochen im Rathaus der Gemeinde Rangsdorf.

Die Einwohnerversammlung zur Information der Öffentlichkeit ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Parallel dazu erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf den folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

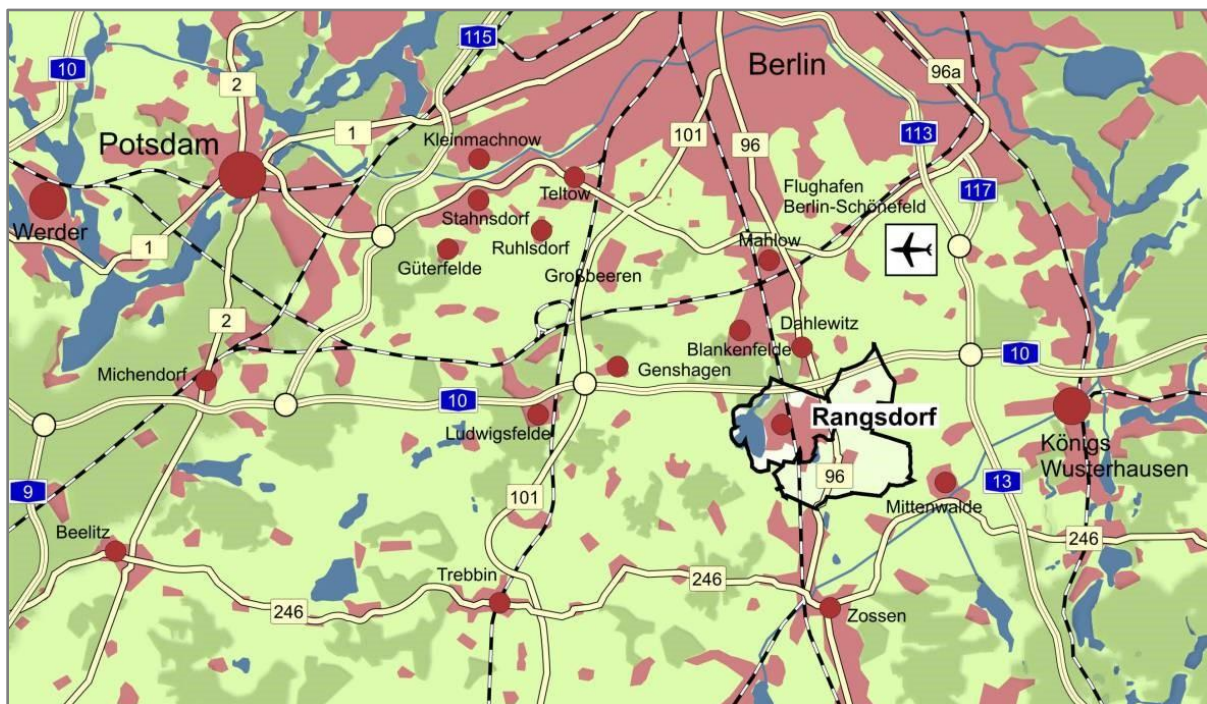
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage im Raum

Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf ist im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg gelegen und hat 11.884 Einwohner (Stand Mai 2026). Zur Gemeinde gehören neben Rangsdorf die Ortsteile Groß Machnow und Klein Kienitz. An Rangsdorf grenzen im Norden Blankenfelde-Mahlow, im Osten Mittenwalde, im Süden Zossen und im Westen Ludwigsfelde. Die Stadtgrenze Berlins liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 10 km.

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Eigene Darstellung

Das Gelände ist durch die Teltow-Hochfläche geprägt und liegt zwischen 36,9 und 43,0 m ü. NN. Im Westen des Gemeindegebietes liegt der Rangsdorfer See, der eine Naherholungs- und touristische Funktion besitzt. Im Süden befindet sich der Machnower See.

Die Ortslage Rangsdorf ist nach dem mit Ablauf des 23.12.2020 in Kraft getretenen Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als ebensolcher grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Damit erhält Rangsdorf landesplanerisch weitere Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde ist sehr gut mit entsprechenden Einrichtungen ausgestattet und sichert so die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes.

Die Anbindung der Gemeinde für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die am östlichen Rand der Ortslage Rangsdorf und durch die Ortslage Groß Machnow in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 96 (B 96). Hierüber ist Rangsdorf nach Norden zum einen an die Bundesautobahn 10 (A 10 – Berliner Ring) durch die Anschlussstelle Rangsdorf, als auch an das Mittelzentrum Blankenfelde-Mahlow sowie an Berlin angeschlossen. Nach Süden erfolgt die Anbindung an das Mittelzentrum Zossen. Über die A 10 besteht in östlicher Richtung der Anschluss über das Schönefelder Kreuz an die A 13/A 113, die Berlin mit Dresden verbindet. In westlicher Richtung besteht Anschluss an das Autobahndreieck Potsdam und zur A 9, die zwischen Berlin und München verläuft.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Regionalbahnhof Rangsdorf. Bauarbeiten führen dazu, dass das Zugangebot stark eingeschränkt angeboten wird. Mit der Fertigstellung der Dresdner Bahn kann das Zugangebot in Spitzenzeiten auf drei Züge pro Stunde verdichtet werden.

Es wurde geprüft, Rangsdorf wieder an das S-Bahn-Netz anzubinden. Die Nutzen-Kosten-Untersuchung für eine Verlängerung der S-Bahn bis nach Rangsdorf weist unter den für die Untersuchung zugrunde gelegten Parametern ein negatives Ergebnis auf. Nun wird geprüft, wie die verkehrliche Anbindung in diesem Korridor weiter verbessert werden kann.

Der Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg BER befindet sich in ca. 21 km Entfernung in nordöstlicher Richtung und ist über die Regionalbahn direkt mit Rangsdorf verbunden. Für den MIV besteht über die B 96, die A 10 und die A 113 Anschluss zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg BER.

Das Plangebiet des Bebauungsplans GM 25-1 liegt im Süden der Gemeinde Rangsdorf, östlich der B 96 an der Mittenwalder Straße im Ortsteil Groß Machnow.

2.2 Historische Entwicklung

Das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf wurde bereits in der mittleren bis zur jungen Steinzeit besiedelt. Die Ortsgründung erfolgte vermutlich im 13. Jahrhundert. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Rangsdorf im Jahr 1375 im Landbuch des Kaisers Karl IV, damals noch unter dem Namen „Rangenstorff“. Andere Schreibweisen waren Rangenstorpp oder Ranginstorff.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde die ursprüngliche Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert durch den damaligen Gutsbesitzer Richard Spiekermann im klassizistischen Stil umgebaut. Die evangelische Dorfkirche Rangsdorf mit der vollständigen Einfriedung durch eine Mauer aus Feldsteinen, prägt den Dorfkern bis heute. Die Kirche wurde in den Jahren 2016 bis 2017 umfangreich saniert.

Ein größeres Wachstum erlebte die Gemeinde Anfang des 20. Jahrhunderts, als der Ort zu einem Ausflugsziel der Berliner wurde. In dieser Zeit wurden große Bereiche zur Bebauung mit Wohn- und Wochenendhäusern parzelliert. In diesem Zusammenhang wurden auch eine öffentliche Badeanstalt am Rangsdorfer See, das Seebad-Casino und die heute nicht mehr bestehende Gaststätte Rangsdorfer Hof gebaut.

Zwischen 1935 und 1938 wurde in Rangsdorf ein Sportflughafen eröffnet, nachdem sich 1935 die „Bücker-Flugzeugwerke“ hier angesiedelt hatten. Ab 1939 wurde er von der Luftwaffe genutzt und war 1939 / 40 auch kurzzeitig Hauptstadtflughafen für Berlin.

In dieser Zeit erhielt die Gemeinde Rangsdorf zudem einen direkten Anschluss an den „Berliner Ring“.

Auch nach dem 2. Weltkrieg wurden in Rangsdorf vorrangig Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser errichtet, daneben gab es auch Geschosswohnungsbau. Ab den 60er Jahren wurden vor allem (betriebseigene) Wochenendhäuser gebaut. Seit den 1990er Jahren ist diese Nutzung allerdings rückläufig.

1993 wurde das Amt Rangsdorf mit den amtsangehörigen Gemeinden Rangsdorf, Dahlewitz und Groß Machnow gebildet. 2003 erfolgte im Zuge der Gemeindestrukturreform die Gründung der amtsfreien Gemeinde Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und dem bewohnten Gemeindeteil Klein Kienitz.

Bis heute ist Rangsdorf aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und der Badestelle am Rangsdorfer See ein beliebtes touristisches Ziel im Berliner Umland.

2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ umfasst ein ca. 10,3 ha großes Gebiet in der Gemeinde Rangsdorf, Ortsteil Groß Machnow, nördlich der Mittenwalder Straße und östlich der Straße Am Heideberg, welches sich wie folgt abgrenzt: Der südlichste Punkt der Geltungsbereichsgrenze liegt in der Mitte der Verkehrsfläche der Mittenwalder Straße, Flurstück 153 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Machnow, in ca. 380 m Entfernung zum Ortseingangsschild von Groß Machnow und unmittelbar südlich der Flurstücksgrenze der Flurstücke 146 und 147 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Machnow. Von dort führt die Geltungsbereichsgrenze nach Norden entlang der benannten Flurstücksgrenze der Flurstücke 146 und 147. Vor dem Außenlager von Bär & Ollenroth, auf dem Flurstück 298 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Machnow, knickt die Grenze des Geltungsbereichs in westliche Richtung ab und führt weiter entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 147 bis zur Mitte der Verkehrsfläche der Straße Am Heideberg, Flurstück 153 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Machnow. Von dort verläuft sie in der Mitte der Verkehrsfläche Richtung Süden bis zur Mitte der Kreuzung Heideberg/ Mittenwalder Straße/ Schäferweg. Ab dort weiter Richtung Osten in der Mitte der Verkehrsfläche der Mittenwalder Straße bis zum südlichsten Punkt des Geltungsbereichs.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Tabelle 1: Flurstücksliste

Flurstücke
Flur 3 Groß Machnow
147, 149 (TF), 153 (TF)

TF = Teilfläche

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich



Die Flurstücke 149 und 153 der Flur 3 von Groß Machnow stehen im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf.

2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Halle der Firma Bär & Ollenroth. Die Fläche ist zu einem sehr hohen Grad versiegelt. In den Randbereichen befinden sich teilweise Grünflächen.

Das Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Spitze des Ortskerns von Groß Machnow. Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Betriebsgelände der Firma Bär & Ollenroth, welches mit mehreren Lagerhallen, teilweise in Leichtbauweise, sowie dem Hauptbau (ca. 270 m x 90 m), in dem zusätzlich zur Lagernutzung auch Büros untergebracht sind.

8

sowie im Südwesten durch die Mittenwalder Straße und im Westen durch die Straße Am Heideberg getrennt Gewerbeflächen an.

2.6 Bauleitplanung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf werden in Kapitel I.3.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf beschrieben.

Für das Plangebiet liegt vor der Aufstellung des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ kein verbindlicher Bauleitplan vor. Die Zulässigkeit für die Erweiterung des Betriebs östlich des Hauptbaus regelt sich somit bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes GM 25-1 nach den Vorschriften der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) und § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Eine gewerbliche Nutzung wäre gemäß den Vorgaben des § 35 BauGB nicht zulässig, sodass zur Umsetzung einer Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

2.7 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Gemeinde Rangsdorf ist überörtlich an die östlich verlaufende Bundesstraße B 96 angebunden, die in Richtung Süden nach Zossen und in Richtung Norden nach Berlin führt sowie an den in geringer Entfernung gelegenen Autobahnanschluss Rangsdorf der Bundesautobahn 10 (A10 - Berliner Ring). Über diese Verbindungen besteht Anschluss an Berlin, den Flughafen Berlin Brandenburg BER und weitere überregionale Verkehrsverbindungen.

Das Plangebiet wird über die Mittenwalder Straße, über die in ca. 600 m Anschluss an die B 96 besteht, erschlossen.

ÖPNV

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof. Dieser befindet sich in ca. 3,9 km Entfernung nordwestlich des Plangebiets. Groß Machnow ist über die Buslinien 707 und 713 mit dem Regionalbahnhof Rangsdorf, dem Regionalbahnhof Zossen, dem Regionalbahnhof Dahlewitz sowie dem S- und Regionalbahnhof Blankenfelde (TF) verbunden.

Rangsdorf liegt noch im VBB-Tarifgebiet Berlin C (sog. S-Bahn-Tarifbereich), da hier bis 1961 eine S-Bahn-Endstation existierte. Nach dem Fall der Mauer in Berlin wurde im Einigungsvertrag geregelt, dass die vom „Mauerbau“ unterbrochenen S-Bahn-Strecken wiederhergestellt werden sollen. Nachdem die Wiederherstellung des S-Bahn-Anschlusses nach Rangsdorf lange diskutiert wurde, war im Rahmen des „Infrastrukturprojekts i2030“, in dem sich die Länder Berlin und Brandenburg und die Deutsche Bahn unter Koordinierung des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg GmbH (VBB) mit dem Ausbau der Bahn-Infrastruktur in der Metropolregion befassen, die Verlängerung der S-Bahn von Blankenfelde nach Rangsdorf vorgesehen. Die Nutzen-Kosten-Untersuchung für eine Verlängerung der S-Bahn bis nach Rangsdorf weist unter den für die Untersuchung zugrunde gelegten Parametern ein negatives Ergebnis auf. Nun wird geprüft, wie die verkehrliche Anbindung in diesem Korridor weiter verbessert werden kann.

Wander- und Fahrradwege

In der Gemeinde Rangsdorf gibt es mit den Rundwegen „Rangsdorfer See“, „Kulturlandschaft“ und „Grünes Herz“ drei ausgewiesene kommunale Wanderwege, die zum großen Teil auch als Radwege nutzbar sind. Außerdem sind entlang der Hauptverkehrsstraßen des Ortes, u. a. entlang der Seebadallee, Radwege errichtet worden.

Rangsdorf ist zudem Teil der Fahrradrouten „Ernst-von-Stubenrauch-Weg“ von Potsdam nach Königs Wusterhausen und „Rund um Berlin - Regionalpark-Fahrradroute durch das Berlin-Brandenburger Umland“, einer ca. 300 km langen Route als Ringverbindung um Berlin durch die ländlichen Räume Brandenburgs. Hierbei handelt es sich um jeweils eigenständig ausgewiesene Fahrradrouten.

2.8 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Die Lage der Leitungen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Wasser/ Abwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Energieversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Gas

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen Am Heideberg und Mittenwalder Straße.

Brandschutz - Löschwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr

Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden (Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 Abs. 1 BbgBKG).

2.9 Denkmalschutz

2.9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Baudenkmal.

2.9.2 Bodendenkmale

Am äußersten östlichen Rand des Plangebiets befindet sich zu einem Teil ein eingetragenes Bodendenkmal. Dieses steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11

des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) unter Schutz und ist zu erhalten. Hierbei handelt es sich um das ortsfeste Bodendenkmal Nr. 130481 „Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit“.

2.10 Natur und Landschaft

2.10.1 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete. Östlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Rangsdorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten, sowie
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro) vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten und stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Für die Siedlungsentwicklung sind in § 5 LEPro 2007 folgende Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

- (1) „Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. [...]
- (2) 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.
- (3) 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.“

Grundsätze der Raumordnung

Grundsätze aus § 1 Abs. 2 LEPro 2007:

Die Hauptstadtregion soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Grundsätze aus § 1 Abs. 4 LEPro 2007:

Die Hauptstadtregion soll als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Die Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden. Die Voraussetzungen für grenzübergreifende Kooperationen sollen verbessert werden.

Grundsätze aus § 2 Abs. 1 LEPro 2007:

Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007:

Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgesetzte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan steht mit seinen Zielsetzungen den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms nicht entgegen.

3.2 Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 01.07.2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der LEP HR enthält die aktuell gültigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Während Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an landesplanerische Ziele anzupassen sind, unterliegen Grundsätze der planerischen Abwägung.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg setzt sich aus den drei Strukturräumen Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum zusammen. Gemäß Z 1.1 ist die Gemeinde Rangsdorf Teil des Berliner Umlandes.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Ortslage Rangsdorf, die im LEP HR als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) dargestellt (siehe untenstehende Abbildung) wird an. Für den Ortsteil Groß Machnow trifft der LEP HR keine gesonderten Festlegungen. Zur Steuerung der Landessentwicklung setzt der LEP HR Ziele und Grundsätze textlich fest.

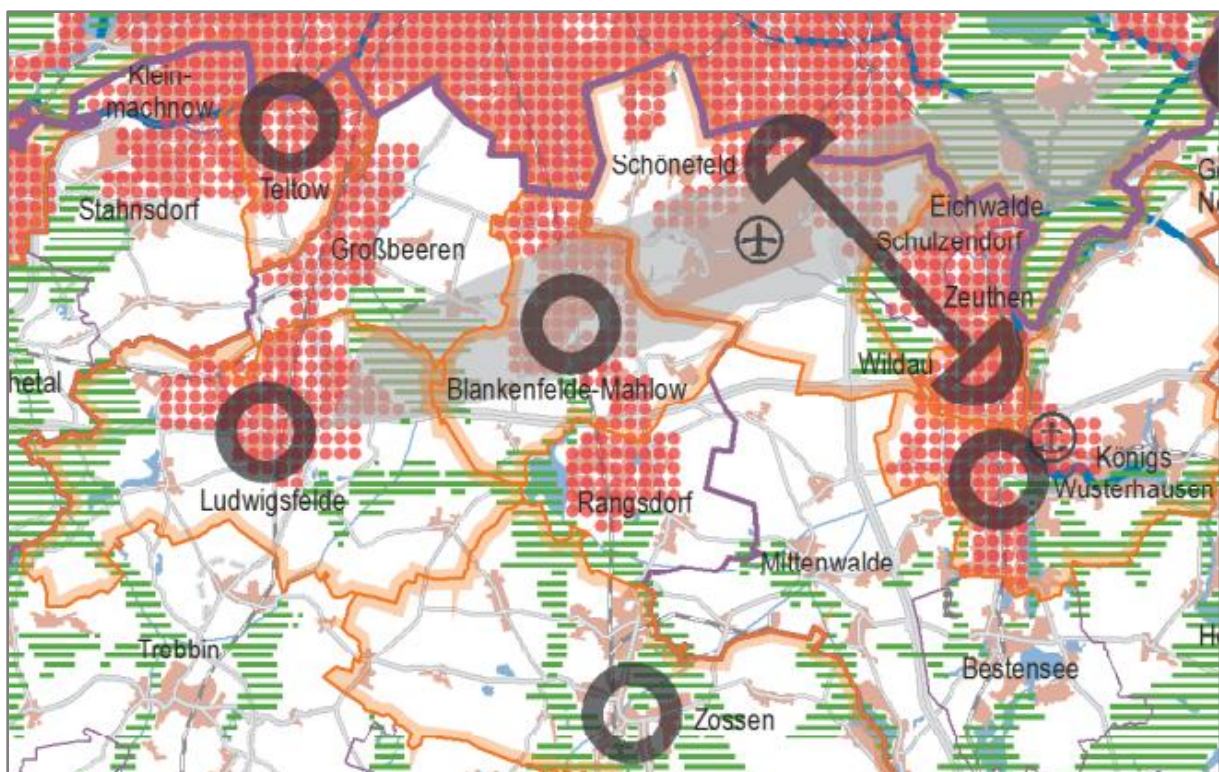
Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant:

Grundsätze der Raumordnung

G 2.2 LEP HR: Gewerbeflächenentwicklung - Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



Quelle: Auszug LEP HR

3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006)

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

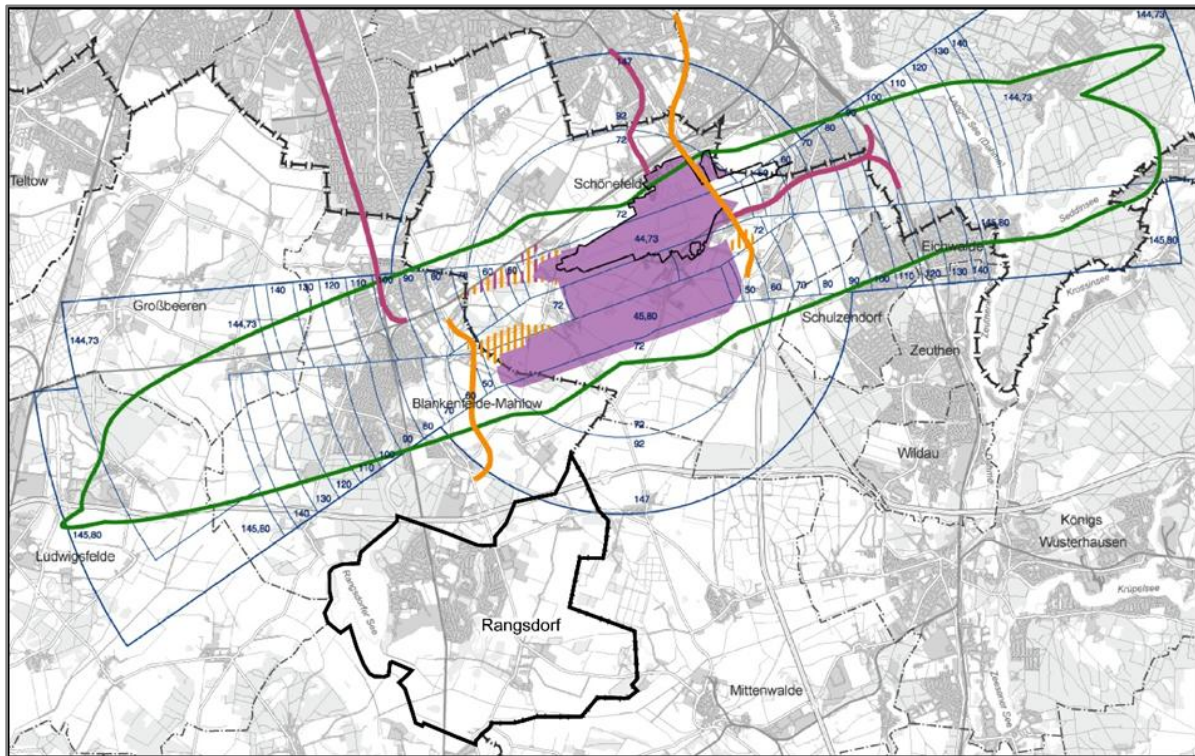
Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele dargestellt, darunter Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen. Ein kleiner Teil im Norden der Gemeinde Rangsdorf (nördlich von Klein Kienitz) liegt in einer dieser Zonen mit einer Bauhöhenbeschränkung. Das Plangebiet liegt in keiner Zone mit einer Bauhöhenbeschränkung.

Grundsätze der Raumordnung

G 10 LEP FS: Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist davon nicht betroffen.

Abbildung 4: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung



Quelle: Auszug LEP FS

3.4 Regionalplan Havelland-Fläming

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Damit ist das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. (OVG Berlin-Brandenburg 2A 2.16).

Der nun unwirksame Regionalplan entfaltet demnach keine Wirkung auf die vorliegende Planung.

3.4.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Auf ihrer Sitzung am 27. Juni 2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung auf Grund einer am 30. April 2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes (RegBkPIG) die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18. November 2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2

Absatz 3 RegBkPIG beschlossen. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 bei den Landkreisen und kreisfreien Städten der Region sowie bei der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming für jedermann zur kostenlosen Einsicht aus (s. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 vom 02.03.2022).

Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Neben 250 öffentlichen Stellen und juristischen Personen des privaten Rechts nutzten auch 453 Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit zum Entwurf des Regionalplans eine Stellungnahme abzugeben. Das umfangreiche Material wird von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

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

Vorläufige Schlussfolgerungen aus dem Beteiligungsverfahren betreffen:

- Vorranggebiete Landwirtschaft: Änderung von Planungskriterien für die Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung: Vorläufige Schlussfolgerungen aus dem Beteiligungsverfahren zum ersten Entwurf des Regionalplans 3.0, u. a. Zusätzliche Transparenz bezüglich Umweltinformationen und Umgang mit Rohstoffgewinnung in Landschaftsschutzgebieten (LSG)

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

- aus dem Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Festsetzung des Ortsteils Rangsdorf als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“.
- aus dem LEP HR erfolgte die nachrichtliche Übernahme des Ziels „Z 5.6 Abs. 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung“.

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

3.4.1.2 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein.

In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 27. November 2025 mit Beschluss-Nr. 02/05/01-1 den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht sowie die Ausarbeitung „Ausweisung als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land“ zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, diesen zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Absicht dieses Änderungsverfahrens ist, zwei weitere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Die Abgabe einer Stellungnahme war vom 22. Januar 2026 bis einschließlich 27. Februar 2026 möglich.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Rangsdorf ist kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung dargestellt.

3.4.1.3 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

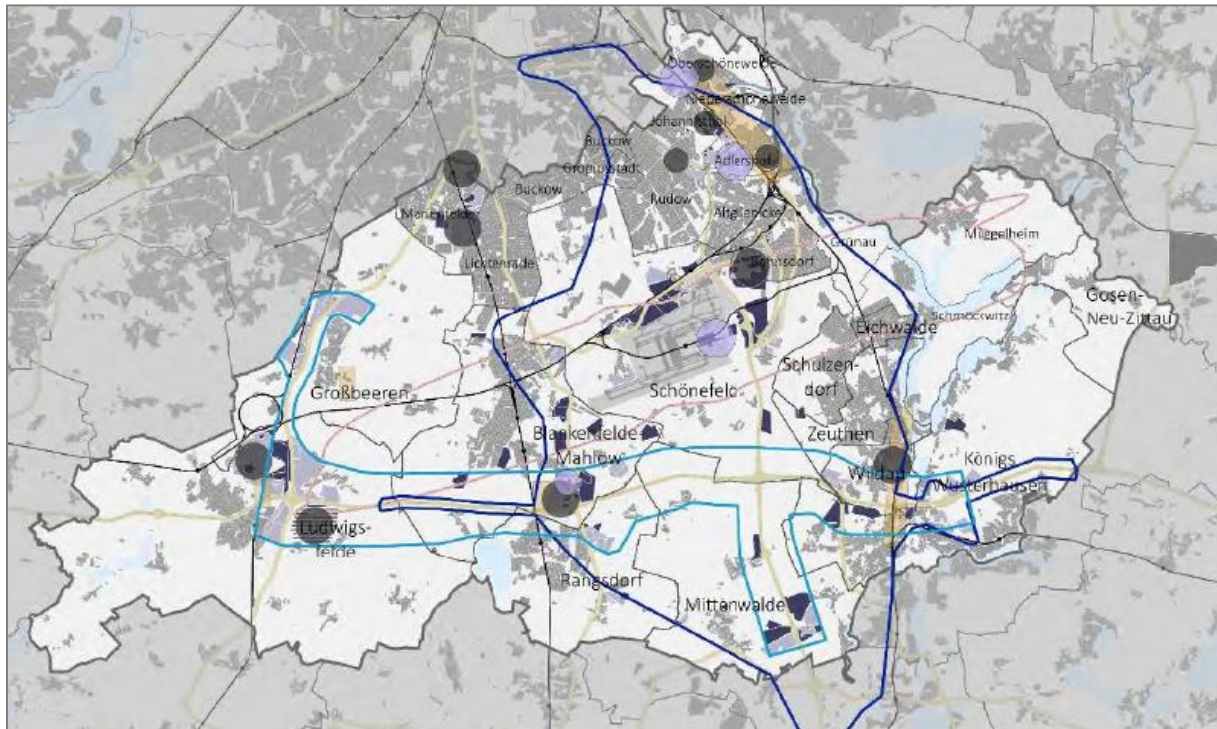
Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29. Oktober 2020 den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mehrheitlich als Satzung beschlossen. Die Gemeinde Rangsdorf wird darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

3.5 Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin Brandenburg 2030

Konzeptionelle und strategische Grundlage für die Zusammenarbeit im Dialogforum ist das Gemeinsame Strukturkonzept (GSK) Flughafenregion Berlin Brandenburg. Hier sind Zielvorstellungen und Maßnahmen zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freiraum formuliert. Das GSK wurde 2006 erstmals erarbeitet und 2015/16 evaluiert. Die Analyse des Bestandes inkl. der SWOT-Analyse wurde mit Stand Mitte 2019 aktualisiert, von der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Dialogforum Airport Berlin Brandenburg (KAG DF) bestätigt und als inhaltliche Grundlage für die aktuelle Fortschreibung festgelegt.

Das Konzept wurde in der Mitgliederversammlung, am 24. Juni 2021, als informelle Plangrundlage bestätigt. Damit ist es Grundlage für das regionale Handeln und bietet zugleich einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung in den Kommunen. Im Gegensatz zur früheren Version sind Selbstbindungsbeschlüsse der kommunalen Parlamente vorgesehen, um ein Funktionieren des GSK als Grundlage für die künftige Zusammenarbeit zu gewährleisten.

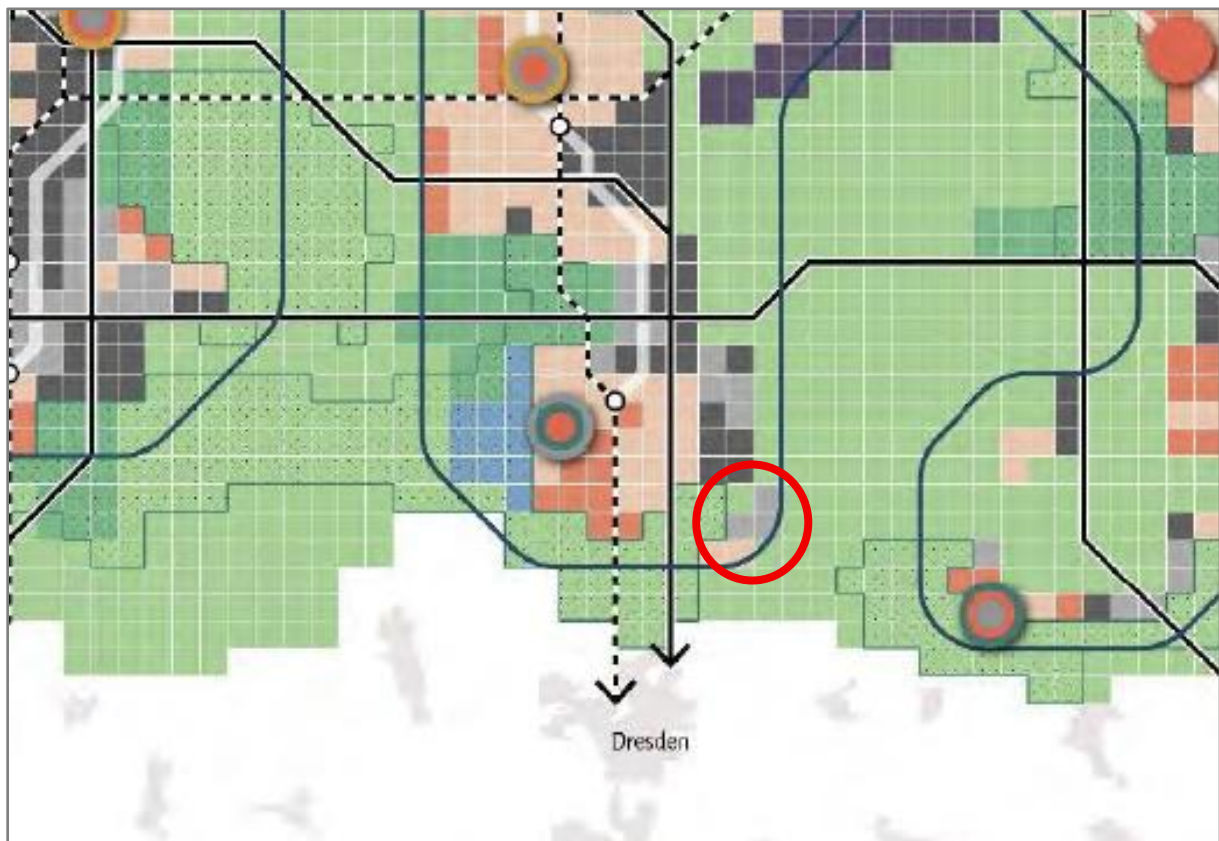
Abbildung 5: Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes, Schwerpunkte Wirtschaft und Gewerbe in der Flughafenregion, Quelle: GSK Flughafenumfeld.



Quelle: GSK Flughafenumfeld (Abb. 17)

Das Plangebiet liegt gemäß der Darstellung des GSK im Themenfeld Wirtschaft und Gewerbe am Rand des Schwerpunktes „Flughafenaffines Gewerbe (Produktion, Dienstleistungen etc.)“ und etwas südlich des Schwerpunktes „Moderne Logistik / Logistik 4.0“.

Abbildung 6: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg – Leitbild



Quelle: Auszug Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BER

Im Leitbild wird das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Zudem befindet es sich innerhalb der Achsengemeinschaft - Teilraum 2 – Bezirk Neukölln, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Blankenfelde-Mahlow, Rangsdorf, Schönefeld, Landkreis Dahme-Spreewald, Landkreis Teltow-Fläming. Die Teilräume zeichnen sich durch enge siedlungsstrukturelle Verflechtungen, intensive Wanderungsbewegungen (Zuzüge / Fortzüge) und Arbeitsplatzverflechtungen (Ein- und Auspendlerzahlen) sowie mögliche gemeinsame Zukunftsaufgaben aus. Ausgehend von den Siedlungsachsen im Berliner Umland („Siedlungsstern“) sind Achsengemeinschaften mögliche Kooperationsräume von Gemeinden auf diesen Achsen und von Gemeinden bzw. Ortsteilen in ihrem Verflechtungsbereich in den Achsenzwischenräumen.

3.6 Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming

Das fortgeschriebene Leitbild zur Kreisentwicklung mit Stand vom 29 April 2024 ist für die Kreisverwaltung Teltow-Fläming Grundlage künftigen Handelns. Es stellt eine Grundorientierung für die mittelfristige Entwicklung der Region dar. Dabei handelt es sich nicht um ein starres Korsett, sondern um einen dynamischen Prozess, der kontinuierlich fortgesetzt werden soll. Es beinhaltet als Ziele u. a. die Förderung einer stabilen und umweltgerechten Siedlungsentwicklung, die Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur, die Stärkung der mittelständischen Wirtschaft, die Nutzung der Wirtschaftspotentiale im Umfeld des Flughafens Berlin-Brandenburg, aber auch die Sicherung der ökologischen Ressourcen und der biologischen Vielfalt und den Schutz von Umwelt und Klima.

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

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

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Entwicklungsflächen für die mittelständische Wirtschaft vorbereitet sowie die bestehenden Infrastrukturen effizienter genutzt. Die Sicherung der ökologischen Ressourcen wird durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und der Berücksichtigung sowie dem Erhalt der umliegenden Schutzgebiete umfangreich Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Leitziele und Handlungsansätzen des Leitbildes zur Kreisentwicklung.

3.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

3.7.1 Neubekanntmachung Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf von 2012 mit dem Stand der 1. Änderung von 2016 und 2. Änderung von 2023 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt zu machen (Beschluss-Nummer: BV/2022/580).

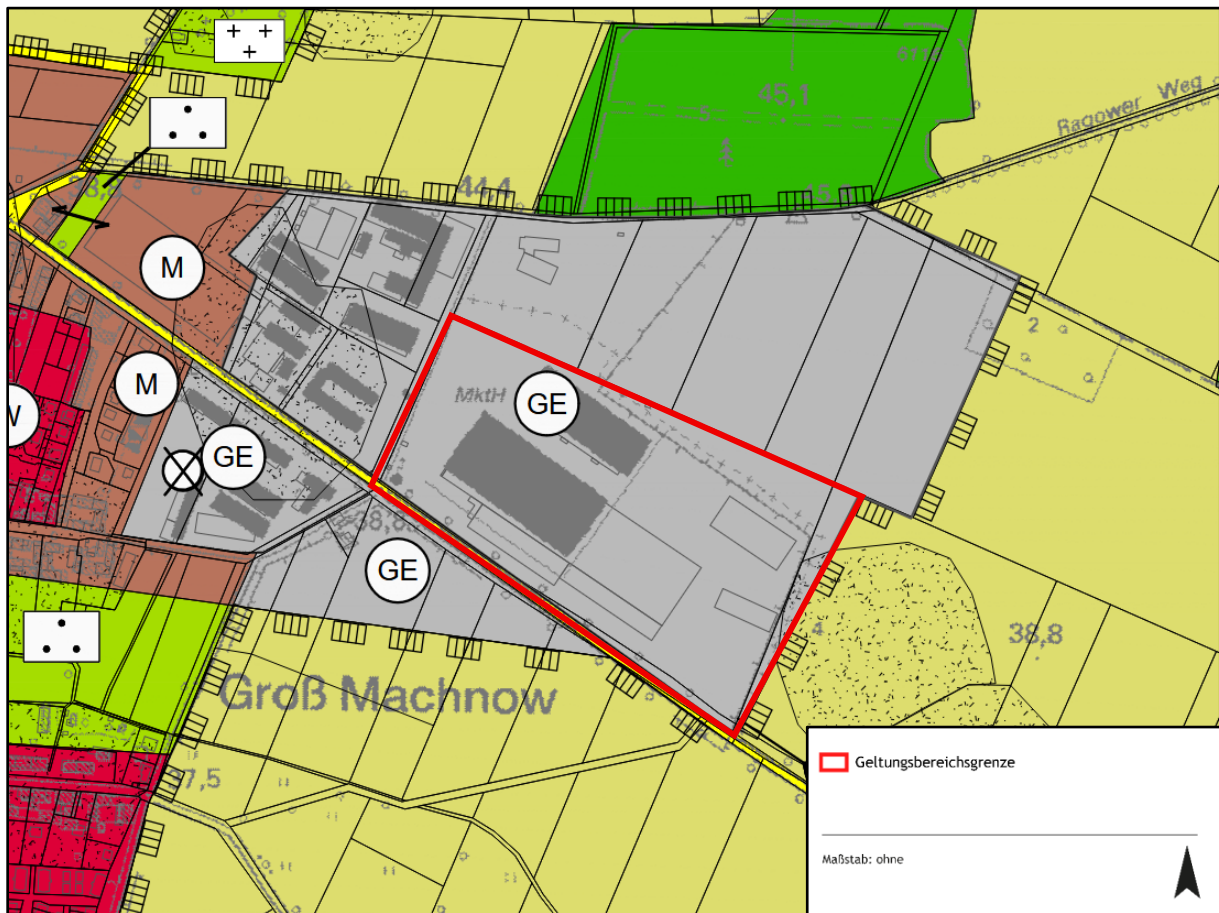
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist am 15. Mai 2012 wirksam geworden. Mit der am 21. November 2016 wirksam gewordenen 1. Änderung und der am 23. März 2023 wirksam gewordenen 2. Änderung gibt es insgesamt 27 Änderungsbereiche zum ursprünglichen Flächennutzungsplan. Für diese gab es keine Gesamtübersicht, weshalb die einzelnen Änderungen nur schwer nachvollziehbar waren.

Gemäß § 6 Abs. 6 BauGB kann der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aller bisher durchgeführten Änderungen und Ergänzungen einschließlich etwaiger Berichtigungen neu bekannt gemacht werden.

Die Neubekanntmachung hat lediglich deklaratorischen Charakter und stellt eine Gesamtübersicht des Flächennutzungsplanes von 2012 einschließlich der 1. und 2. Änderung dar. Neue Rechte werden hierdurch nicht begründet. Maßgebend ist weiterhin der förmlich aufgestellte Flächennutzungsplan vom 15. Mai 2012 mit seinen Änderungen, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind. Die Neubekanntmachung erfolgte am 04. August 2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf (21. Jahrgang / Nr. 29).

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf – Neubekanntmachung



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug FNP, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.08.2023)

3.7.2 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat am 23.07.2024 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf in der Fassung vom 30.05.2024 beschlossen. Der Landkreis Teltow-Fläming als höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 05.02.2025 mitgeteilt, dass durch Fristablauf im Antragsverfahren die Genehmigungsfiktion eingetreten ist. Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wurde.

Der Feststellungsbeschluss der Gemeinde Rangsdorf und die Genehmigung des Landkreises Teltow-Fläming wurden im Amtsblatt Nr. 08 vom 07.03.2025 bekanntgemacht.

Für das Plangebiet sind keine der Änderungsbereiche relevant.

3.7.3 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 19. März 2024 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB über die Einleitung einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Rangsdorf getroffen (Beschluss-Nummer BV/2024/857).

Nach Überarbeitung der Unterlagen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf am 20. Mai 2025 (BV/2025/195) den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und den Beschluss zur Veröffentlichung gefasst. Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Zeit vom 30.07.2025 bis 29.08.2025 durchgeführt.

Für das Plangebiet sind keine der Änderungsbereiche relevant.

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes durchgeführt. Diese gilt, nach nochmaliger Überarbeitung, seit dem 27.02.2026 mit der Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde als aufgestellt.

3.7.4 Angrenzende Darstellungen des FNP an den Geltungsbereich des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzen in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und im Anschluss Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen an. Östlich und Südöstlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt, die zudem im Landschaftsschutzgebiet liegen. Südwestlich und westlich grenzen an das Plangebiet die Darstellungen von weiteren gewerblichen Bauflächen an. Richtung der B 96 im Westen des Plangebiets sind zudem gemischte Bauflächen sowie eine Wohnbaufläche dargestellt. Südlich entlang des Plangebiets ist der überörtliche Hauptverkehrszug der Mittenwalder Straße dargestellt.

3.8 Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (VEP) GM 10 „Am Heidebergweg“ grenzt nordwestlich an das Plangebiet an. Im Nordosten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan GM 22 „Erweiterung Bär & Ollenroth, Mittenwalder Straße“ und im Südwesten grenzt der Bebauungsplan GM 13 „Mühlenberg/Mittenwalder Straße“ an das Plangebiet an.

An einen Teilbereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan GM 25-2 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Ragower Weg“ an.

Nachfolgend werden die Bebauungspläne aufgeführt und ihre wesentlichen Inhalte zusammengefasst.

(VEP) GM 10 „Am Heidebergweg“

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8, GFZ als Höchstmaß: 2,0
- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baufenstern

Bebauungsplan GM 13 „Mühlenberg/Mittenwalder Straße“

In direkter Nähe zum Plangebiet getroffene Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, im Gewerbegebiet sind nur mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträgliche, nicht wesentlich störende, Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3, GFZ als Höchstmaß: 0,7, III Geschosse
- Bauweise: offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baufenstern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GM 22 „Erweiterung Bär & Ollenroth, Mittenwalder Straße“

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet, zulässig ist ausschließlich eine Nutzung als Lagerplatz
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8, Höhe der baulichen Anlage: max. 5,0 m, zeichnerische Festsetzungen für die Oberkante Lagerfläche (OKL)
- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung eines Baufensters
- Örtliche Bauvorschriften: Einfriedungen: Auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen ist die Errichtung eines 2,5 m hohen Stabmattenzaunes zulässig.

GM 25-2 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Ragower Weg“ (in Aufstellung)

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Ziel/Zweck (lt. amtlicher Bekanntmachung):
 - Ziel ist die Erweiterung des Gewerbebestandes. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, da sich die geplanten Erweiterungsflächen derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden.

3.9 Satzungen und Verordnungen

3.9.1 Baumschutzsatzung

In der Gemeinde gibt es eine Baumschutzsatzung zum Schutz von Gehölzen, die am 02. Juli 2020 in Kraft getreten ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS), in Kraft getreten am 02.07.2020¹, in Verbindung mit der 1. Änderungssatzung zur RaBaumSchS², in Kraft getreten am 01.04.2025. Diese gelten für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne.

Geschützt sind innerhalb des besiedelten Bereiches und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne nach der Satzung, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m. Darüber hinaus geschützt sind Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, welche bei Ersatzpflanzungen nach § 7 (Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung) der Baumschutzsatzung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 15, 16 Bundesnaturschutzgesetzes gepflanzt wurden.

Unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fallen insbesondere nicht:

- a) Obstbäume mit Ausnahmen von Walnussbäumen, Esskastanien und Vogelkirschen,
- b) Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG),
- c) Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen,
- d) die Arten Eschenahorn, Stechfichte, Spätblühende Traubenkirsche.

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

¹ Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 02.07.2020.

² 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 31.03.2025.

Verboten sind alle Handlungen, die geeignet sind, Bäume zu beseitigen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern bzw. anderweitig nachhaltig zu beeinträchtigen.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes sind verpflichtet, auf dem Grundstück befindliche Bäume sach- und fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Bäume zu unterlassen. Entstandene Schäden sind fachgerecht zu sanieren.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Bei Bauvorhaben, bei denen geschützte Bäume zerstört, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden sollen, ist gleichzeitig mit dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen können einem Verhältnis von bis zu 1 : 3 entsprechen.

3.9.2 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vom 11.06.2022. Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Rangsdorf mit den Ortsteilen Groß Machnow und Klein Kienitz. Explizit aufgeführt ist auch die Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze.

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Anlage zu dieser Satzung hergestellt werden.

So sind für Handwerks- und Industriebetriebe 1 Kfz-Stellplatz je 60 m² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte sowie je 200m² Nutzfläche oder je 5 Beschäftigte 1 Fahrradstellplatz herzustellen.

Für Lagerräume, Lagerplätze sind 1 Kfz-Stellplatz je 100 m² Nutzfläche sowie je 500m² Nutzfläche 1 Fahrradstellplatz herzustellen.

Weitere Regelungen sind der Satzung auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf zu entnehmen.

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

Die Gemeinde hat die *1. Änderungssatzung zur „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) vom 15.03.2022 (Stellplatzsatzung)“* im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom (23. Jahrgang / Nr. 30 vom 29.09.2025) bekanntgemacht. Diese Änderung ist am 30.09.2025 in Kraft getreten

Der § 6 wird um Absatz 4 ergänzt: *„Bei mehr als 2 Fahrradabstellplätzen sind doppelseitig genutzte Fahrradabstellbügel mit 120 cm Achsabstand zugelassen. Für Fahrrad-Reihenstände, Einstellung hoch/tief, reduziert sich der empfohlene Achsabstand bis auf 50 cm.“*

3.9.3 Niederschlagswasserentsorgungssatzung

In der Gemeinde gilt die „Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf“ vom 31.03.2025³. Danach ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen.

Besteht für den Grundstückseigentümer aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, die Entsorgung des Niederschlagswassers teilweise oder vollständig auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen oder stellen die Kosten, die für die Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück notwendigen technischen Aufwendungen erforderlich sind, eine unbillige Härte dar, kann die Gemeinde auf Antrag einer anderen Art der Niederschlagswasserentsorgung zustimmen.

Die Gemeinde ist ebenfalls verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Niederschlagswasser von ihren Grundstücken auf diesen entsorgt oder auf andere Weise genutzt wird.

3.10 Planfeststellungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

3.11 Dienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebiets besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Schaltstationsrecht sowie Leitungsrecht mit Nebenrechten und Baubeschränkung) für die E.DIS AG. Diese Dienstbarkeit erstreckt sich zudem auf das angrenzende Flurstück 298 der Flur 3 von Groß Machnow (im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GM 22 „Erweiterung Bär & Ollenroth, Mittenwalder Straße“).

3.12 Altlastensituation/ Kampfmittel

Aussagen zu etwaig vorkommenden Altlasten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

³ Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 31.03.2025.

4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der Bebauungsplan GM 25-1 wurde zur gewerblichen Weiterentwicklung und Modernisierung, des bestehenden Gewerbestandortes der Firma Bär & Ollenroth aufgestellt.

Aufgrund der Einschätzung des Landkreises die Flächen östlich des Hauptbaus dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, ist eine Erweiterung des Gewerbestandortes ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes der Firma Bär & Ollenroth zu schaffen. Der Standort stellt für das Unternehmen eine wichtige betriebliche Grundlage dar und soll durch Erweiterung auf der bereits weitestgehend versiegelten Fläche sowie einer schrittweisen Modernisierung zukunftsfähig ausgerichtet werden.

Die geplante Entwicklung dient insbesondere der Sicherung bestehender Arbeitsplätze, der Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftsstruktur sowie der nachhaltigen Nutzung eines bereits etablierten Gewerbestandortes. Durch die Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sollen betriebliche Abläufe optimiert, moderne Anforderungen an Produktions- und Betriebsflächen berücksichtigt und die langfristige Zukunft des Standorts gesichert werden.

Durch die Weiterentwicklung des bereits bestehenden Gewerbestandortes wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung und schrittweise Modernisierung des bestehenden Gewerbestandortes der Firma Bär & Ollenroth zur Sicherung des Erhalts des Standorts. Die Flächen der geplanten Erweiterung befinden sich derzeit teilweise im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen von

- Gewerbegebieten,
- Öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan entwickelbar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet umfasst das gesamte Flurstück 147 der Flur 3 von Groß Machnow und wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, um die geplante Erweiterung und Modernisierung des im Bestand bereits gewerblich genutzten Standorts zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern.

3.1.1 Zulässige Nutzungen

Festsetzung Nr. 1.1

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

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

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig, um die Ansiedlung gewerblicher Betriebe und den Charakter des Gewerbegebietes zu steuern und zu stärken. Dies ermöglicht die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Betriebs und sichert darüber hinaus eine weitergehende Entwicklung des Gewerbegebiets.

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

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

3.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Festsetzung Nr. 1.2

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

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

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, um zu gewährleisten, dass das Gewerbegebiet in erster Linie dem Gewerbe vorbehalten ist. Zudem zielt sie darauf ab, Konflikten zwischen Gewerbe und sensiblen Nutzungen vorzubeugen.

Festsetzung Nr. 1.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit von E-Tankstellen bzw. E-Ladesäulen ist davon ausgenommen.

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine betriebliche Tankstelle, die ausschließlich der Betankung der zum Betrieb gehörenden Fahrzeuge dient. Zur Sicherung dieses Bestands wird festgesetzt, dass Tankstellen im Gewerbegebiet abweichend von der allgemeinen Zulässigkeit nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Dadurch wird gewährleistet, dass ausschließlich betriebsbezogene Tankstellen zulässig sind und zugleich mögliche nachteilige Auswirkungen, insbesondere durch die von öffentlich zugänglichen Tankstellen ausgehenden Emissionen und zusätzlichen Verkehrsbelastungen, ausgeschlossen werden.

Eine gut erreichbare Tankstelle in zumutbarer Entfernung (ca. 2,5 km) gibt es nördlich von der Ortslage Groß Machnow an der B 96. Ausgenommen von der ausnahmsweisen Zulässigkeit sind E-Tankstellen. Aufgrund von Belangen des Klima- und Umweltschutzes sind E-Ladesäulen allgemein zulässig.

3.1.3 Unzulässige Nutzungen

Festsetzung Nr. 1.4

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

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

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

Festsetzung Nr. 1.5

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

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

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt bereits über eine hohe Zahl an Einzelhandelsbetrieben. Die Grundversorgung sowie die darüberhinausgehende Versorgung für die Gemeinde sind sichergestellt.

Nördlich des Plangebietes und der Ortslage Groß Machnow befindet sich bereits eine Agglomeration von Einzelhandelsflächen. Die Ansiedlung von Einzelhandel wäre zur Versorgung der Wohnbevölkerung in dieser peripheren Lage nicht gerechtfertigt. Um negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Umland zu vermeiden, soll zusätzlicher Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig sind nur Verkaufsflächen, die einen unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb haben und flächenmäßig diesem untergeordnet sind. Die Zweckbestimmung des Gebietscharakters eines Gewerbegebietes bleibt auch mit dem Ausschluss bzw. der Ausnahmeregelung der Einzelhandelsnutzung gewahrt.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO bestimmt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Das Plangebiet ist bereits gewerblich vorgeprägt und bebaut. Die vorhandene GRZ II beträgt ca. 0,82.

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Höchstmaß der baulichen Ausnutzung des Grundstücks entspricht damit der Obergrenze der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die die Baunutzungsverordnung in § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorgibt.

Um die gewerbliche Entwicklung des Standorts zu sichern und zu seiner wirtschaftlichen Nutzbarkeit beizutragen sowie die weitere intensive Nutzung des Standortes zu gewährleisten soll abweichend von der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der festgesetzten GRZ und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf eine rechnerische GRZ von 0,9 erhöht werden

Eine GRZ II von 0,9 ermöglicht eine betriebliche Nutzung der Grundstücke, ohne dass regelmäßig Befreiungen oder Ausnahmen erforderlich werden.

Die erhöhte Überschreitungsmöglichkeit ist durch die spezifischen Anforderungen der gewerblichen Nutzungen begründet, die neben den Hauptbaukörpern umfangreiche betriebsbezogene Nebenflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Anlieferbereiche, Rangierflächen und technische Anlagen erfordern.

Mit der Festsetzung wird zudem dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen. Durch die intensivere Nutzung eines bereits erschlossenen und gewerblich genutzten Standortes kann die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden werden.

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da die damit verbundene zusätzliche Versiegelung nur geringfügig über der bereits vorhandenen Versiegelung liegt.

Festsetzung Nr. 2.1

Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhenlage des Plangebietes kann erst mit Vorliegen einer Vermessungsgrundlage beschrieben werden. *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Für das Plangebiet wird eine Höhenfestsetzung von 15 m OKFF EG getroffen. Bei Vorliegen der Vermessungsgrundlage können sowohl ggf. Bezugspunkte für das Plangebiet festgesetzt werden als auch eine Angabe der Höhenfestsetzung in „m über NHN“ erfolgen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht es, eine Annäherung an die umgebende Bebauung zu schaffen. Damit wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in das umgebende Ortsbild einfügen und das Siedlungsgebiet behutsam arrondiert wird.

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

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

Festsetzung Nr. 2.2

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

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

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Gewerbestandort langfristig zu sichern und dessen bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu ermöglichen. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Betrieb an veränderte Anforderungen der Logistik und Lagerhaltung anpassen zu können. Hierzu zählen insbesondere die zunehmende Automatisierung betrieblicher Abläufe sowie ein effizienter Flächen- und Ressourceneinsatz.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standorts soll daher die Errichtung eines automatisierten Hochregallagers ermöglicht werden. Solche Anlagen erfordern aufgrund ihrer technischen Ausgestaltung größere Gebäudehöhen, um eine flächensparende und

leistungsfähige Lagerorganisation zu gewährleisten. Durch die vertikale Anordnung der Lagerkapazitäten kann der Flächenverbrauch begrenzt und eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Betriebsgrundstücks erreicht werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Vor diesem Hintergrund wird innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-A eine maximale Gebäudehöhe von 30 m OKFF EG zugelassen. *(Bei Vorliegen der Vermessungsgrundlage können sowohl ggf. Bezugspunkte für das Plangebiet festgesetzt werden als auch eine Angabe der Höhenfestsetzung in „m über NHN“ erfolgen.)*

Die entsprechende Festsetzung ist auf 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt, sodass die erhöhte Bauhöhe ausschließlich dort ermöglicht wird, wo sie für die Umsetzung eines automatisierten Hochregallagers erforderlich ist. Die räumliche Begrenzung trägt dazu bei, die städtebaulichen Auswirkungen der höheren Baukörper auf das erforderliche Maß zu beschränken und gleichzeitig die langfristige Entwicklung des Gewerbestandorts zu sichern.

Festsetzung Nr. 2.3

In dem Gewerbegebiet sind innerhalb der Fläche ABCDEFA bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m OKFF EG zulässig, die insgesamt maximal 15 % der zulässigen Grundfläche in dem Gewerbegebiet umfassen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie ist erlaubt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang kann im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Bei einer Bebauung sind neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen (§ 6 BbgBO), es gilt jeweils die engere Vorschrift. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung zulässig umzusetzen (GRZ, Höhe baulicher Anlagen).

Die Baugrenze innerhalb des geplanten Gewerbegebiets ist in Form eines Baufensters festgesetzt und weist in der Regel einen Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen bzw. der Baugebietsgrenze auf. Eine Abweichung besteht im Norden des Plangebiets, um die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehene flurstückübergreifende Bebauung auf das Flurstück 297 der Flur 3 von Groß Machnow, welches sich ebenfalls im Eigentum des bestehenden Betriebs Bär & Ollenroth befindet und Bestandteil des aufzustellenden Bebauungsplanes GM 25-2 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Ragower Weg“ (der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf am 02.06.2026 gefasst (BV/2026/413)) ist, zu ermöglichen. Zudem lässt die Baugrenze die bestehenden Versickerungsmulden im Südosten und -westen aus.

3.3 Weitere Arten der Nutzung

3.3.1 Verkehrsfläche

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Festsetzung Nr. 3.1

*Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1 Gestaltungsfestsetzungen

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

Festsetzung Nr. 4.1

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

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

Festsetzung Nr. 4.2

Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie eines Gebäudes sind unzulässig.

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

Festsetzung Nr. 4.3

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

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

Festsetzung Nr. 4.4

Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

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

Festsetzung Nr. 4.5

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

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

3.6 Nachrichtliche Übernahme

3.6.1 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022 und deren 1. Änderung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 30/2025 vom 29.09.2025; in Kraft getreten am 30.09.2025.

3.7 Hinweise

3.7.1 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 02.07.2020 in Verbindung mit der 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

3.7.2 Kampfmittel

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

3.7.3 Bauzeitenregelung

Zu beachten ist § 39 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Entfernen von Gehölzen bzw. Abschieben der Vegetationsdecke ist nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) erlaubt.

3.7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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

3.7.5 Bodendenkmale

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen, Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen und Erdkollektoren usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht

untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

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

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

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

3.7.6 Einsichtnahme in Vorschriften

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

3.7.7 Pflanzenlisten

Die Pflanzenliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen. Die Unterteilung in groß- und kleinkronige Bäume erweitert die Pflanzmöglichkeiten und stellt sicher, dass eine Pflanzung nicht die Dimensionen des Gehölzgürtels übersteigt. Des Weiteren wurde die Liste durch klimaresiliente Bäume erweitert, um hier eine weitere Auswahl zu ermöglichen, die auch den Folgen des Klimawandels Rechnung trägt.

Pflanzenliste I / Bäume

großkronige Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpinifolia
kleinkronige Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel (kein Apfel)	Malus sylvestris (Wildform)
Vogelkirsche (keine Süßkirsche)	Prunus avium (Wildform)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
besonders klimaresiliente Bäume	
Bitternuss	Carya cordiformis
Baumhasel	Corylus colurna
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Robinie	Robinia pseudoacacia

Pflanzenliste II / Straucharten

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

4. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

	Fläche in m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10,3 ha
Gewerbegebiet	ca. 9,9 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Ca. 0,4 ha

5. Städtebaulicher Vertrag

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung und schrittweise Modernisierung des bestehenden Gewerbestandortes der Firma Bär & Ollenroth zur Sicherung des Erhalts des Standorts geschaffen. Die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen werden für bauakzessorische Nutzungen des Gewerbestandortes nutzbar gemacht.

2. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG

Das als Gewerbegebiet festgesetzte Flurstück 147, Flur 3 von Groß Machnow befindet sich in Privateigentum und die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstück 149 und 153, Flur 3 von Groß Machnow in Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Die Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert durch den Bebauungsplan.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehende Planungskosten (Bebauungsplan, Vermessung, ggf. erforderliche Gutachten etc.) für das Bebauungsplanverfahren trägt der Vorhabenträger. Die Kostenübernahme wird über einen Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 02.06.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ beschlossen (BV/2026/412). Die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 15.06.2026 (24. Jahrgang / Nr. 19) ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNGSANZEIGE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gemäß der Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 15.06.2026 (24. Jahrgang / Nr. 19), wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen ein Vorentwurf erarbeitet, der zur frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung veröffentlicht wurde.

Im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 06.07.2026 (24. Jahrgang / Nr. 22) wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes GM 25-1 „Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 07.07.2026 – 21.07.2026 bei der Gemeinde Rangsdorf – Bauamt, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf, Raum 2.02 (2. Etage) während der Dienstzeiten.

Die Planunterlagen waren während der Auslegungsfrist auch im Internet unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/gm25-1-vew> bzw. www.rangsdorf.de < Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligungen > Bürgerbeteiligungsverfahren einzusehen.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 07.07.2026 um eine Stellungnahme bis 21.07.2026 gebeten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

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

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung Nr. 1.1

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

Festsetzung Nr. 1.2

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung Nr. 1.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit von E-Tankstellen bzw. E-Ladesäulen ist davon ausgenommen.

Festsetzung Nr. 1.4

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Festsetzung Nr. 1.5

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung Nr. 2.1

Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Festsetzung Nr. 2.2

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

Festsetzung Nr. 2.3

In dem Gewerbegebiet sind innerhalb der Fläche ABCDEFA bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m OKFF EG zulässig, die insgesamt maximal 15 % der zulässigen Grundfläche in dem Gewerbegebiet umfassen.

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung Nr. 3.1

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung Nr. 4.1

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

Festsetzung Nr. 4.2

Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie eines Gebäudes sind unzulässig.

Festsetzung Nr. 4.3

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

Festsetzung Nr. 4.4

Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Festsetzung Nr. 4.5

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

1. STELLPLATZSATZUNG (N)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022 und deren 1. Änderung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 30/2025 vom 29.09.2025; in Kraft getreten am 30.09.2025.

2. BAUMSCHUTZSATZUNG (H)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 02.07.2020 in Verbindung mit der 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

3. KAMPFMITTEL (H)

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

4. BAUZEITENREGELUNG (H)

Zu beachten ist § 39 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Entfernen von Gehölzen bzw. Abschieben der Vegetationsdecke ist nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) erlaubt.

5. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (H)

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

6. BODENDENKMALE (H)

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen, Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen und Erdkollektoren usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

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

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

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

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

7. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)

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

8. PFLANZENLISTEN (H)

Die Pflanzenliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen. Die Unterteilung in groß- und kleinkronige Bäume erweitert die Pflanzmöglichkeiten und stellt sicher, dass eine Pflanzung nicht die Dimensionen des Gehölzgürtels übersteigt. Des Weiteren wurde die Liste durch klimaresiliente Bäume erweitert, um hier eine weitere Auswahl zu ermöglichen, die auch den Folgen des Klimawandels Rechnung trägt.

Pflanzenliste I / Bäume

großkronige Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpiniifolia
kleinkronige Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel (kein Apfel)	Malus sylvestris (Wildform)
Vogelkirsche (keine Süßkirsche)	Prunus avium (Wildform)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
besonders klimaresiliente Bäume	
Bitternuss	Carya cordiformis
Baumhasel	Corylus colurna
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Robinie	Robinia pseudoacacia

Pflanzenliste II / Straucharten

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

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