

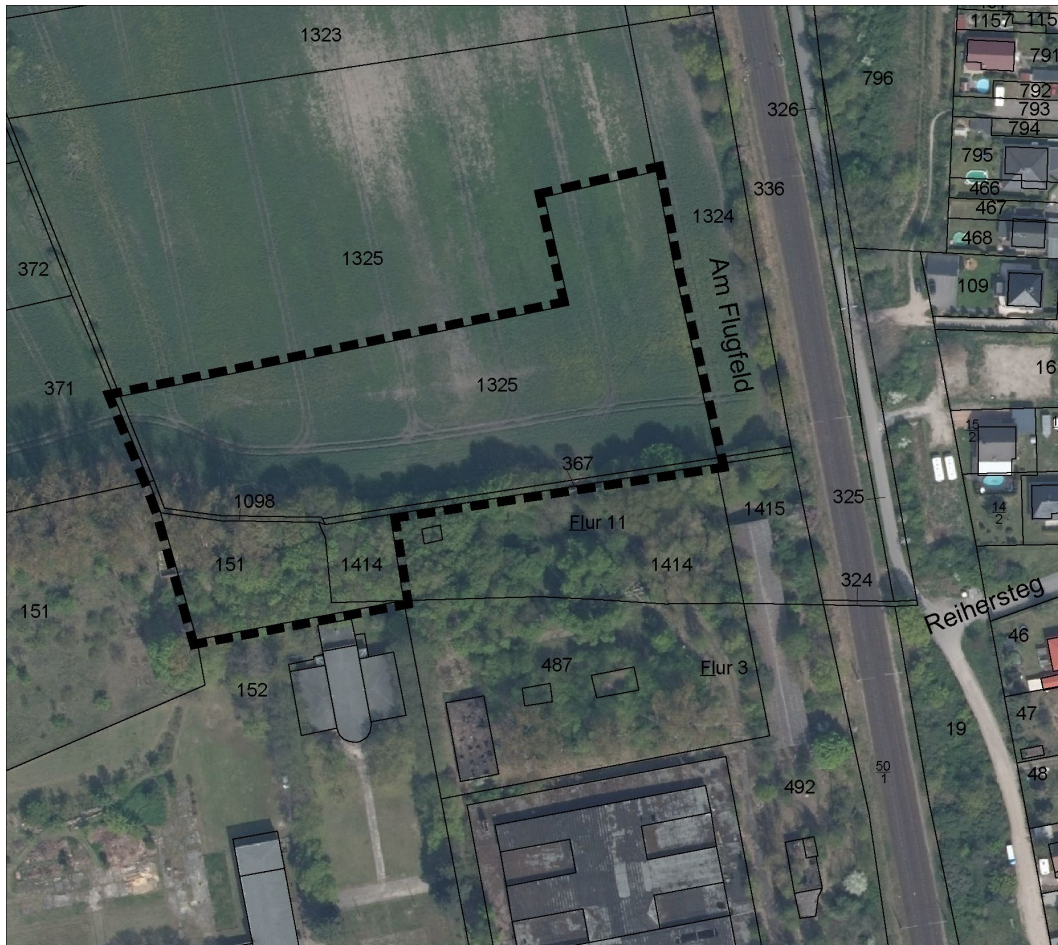
Gemeinde Rangsdorf



Begründung zum Bebauungsplan RA29-1

„Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“,

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch



Entwurf

Stand: 9. Januar 2026

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	4
1.	VERANLASSUNG UND VERFAHREN	4
2.	EBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage im Raum.....	5
2.2	Historische Entwicklung	7
2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Städtebauliche Situation und Bestand.....	9
2.5	Orts- und Landschaftsbild	9
2.6	Bauleitplanung	10
2.7	Bevölkerungsentwicklung.....	10
2.8	Verkehrerschließung	11
2.9	Technische Infrastruktur.....	12
2.10	Soziale Infrastruktur – Gemeinbedarfseinrichtungen	13
2.11	Nahversorgung	14
2.12	Denkmalschutz	14
2.13	Natur und Landschaft.....	15
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	15
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	15
3.2	Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	15
3.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS (2006).....	17
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming.....	18
3.5	Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin Brandenburg 2030	20
3.6	Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming.....	21
3.7	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf	22
3.8	Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	24
3.9	Satzungen und Verordnungen	26
3.10	Planfeststellungen.....	28
3.11	Dienstbarkeiten	28
3.12	Altlastensituation/ Kampfmittel	28
4.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	30
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	31
1.	ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	31

2.	ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	31
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	32
3.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	32
3.2	Maß der baulichen Nutzung	34
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	37
3.4	Weitere Arten der Nutzung.....	38
3.5	Immissionsschutz.....	39
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	46
3.7	Nachrichtliche Übernahme	47
3.8	Hinweise	47
4.	FLÄCHENBILANZ.....	51
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	52
1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG	52
2.	AUSWIRKUNGEN AUF GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	52
3.	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	52
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	52
5.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG.....	52
6.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG	53
7.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	53
IV.	VERFAHREN.....	53
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	53
2.	PLANUNGSANZEIGE	53
3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	53
4.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	54
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	58
VI.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....	59

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	6
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich.....	8
Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse.....	9
Abbildung 4: Löschbrunnen, schematisch dargestellt mit einem Radius von 300 m	13
Abbildung 5: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	17
Abbildung 6: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung	18
Abbildung 7: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg – Leitbild	21
Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf – Neubekanntmachung.....	23
Abbildung 9: Übersicht, angrenzende Bebauungspläne und BP RA 29-1	25
Abbildung 10: Altlastenplan mit Nummerierung (Ausschnitt).....	29
Abbildung 11: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und der Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf	31
Abbildung 12: Modell zu den Rahmenbedingungen der zulässigen Höhenentwicklung	36
Abbildung 13: Schallimmissionsplan für den Gesamt-Verkehrslärm im Prognoseplanfall ohne geplante Gebäude: Beurteilungspegel tags in 2 m Höhe über Grund....	41
Abbildung 14: Gesamtverkehrslärm im Prognoseplanfall ohne geplante Gebäude: Isophonenkarte der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2, berechnet aus dem Beurteilungspegel Tag in 6 m Höhe ü. Gr. als orientierende Grundlage für die Abschätzung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen ohne Nachtschlafnutzung, Unterrichtsräume o. Ä.	44

Tabellen

Tabelle 1: Flurstücksliste	8
Tabelle 2: Planungsüberlegungen	30
Tabelle 3: Flächenbilanz.....	51

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. VERANLASSUNG UND VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ beschlossen (BV/2025/136).

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Nutzbarmachung der aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen für bauakzessorische Nutzungen der künftigen Oberschule.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der

- Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“,
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“,
- Öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 31.03.2025 (23. Jahrgang / Nr. 11) 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 wurde.

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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung. 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes einschließlich der gemäß § 2a BauGB beizufügenden Begründung für die Dauer eines Monats auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf, im Planungsportal Brandenburg sowie im Rathaus der Gemeinde zwischen dem 22.04.2025 und dem 23.05.2025 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurden parallel mit Anschreiben vom 22.04.2025 um eine Stellungnahme bis 23.05.2025 gebeten.

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

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 wird durch die Veröffentlichung des Vorentwurfes auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf und im Planungsportal Brandenburg einschließlich der gemäß § 2a BauGB beizufügenden Begründung erfolgen. Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats im Rathaus der Gemeinde Rangsdorf.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden werden parallel um eine Stellungnahme gebeten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf den folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

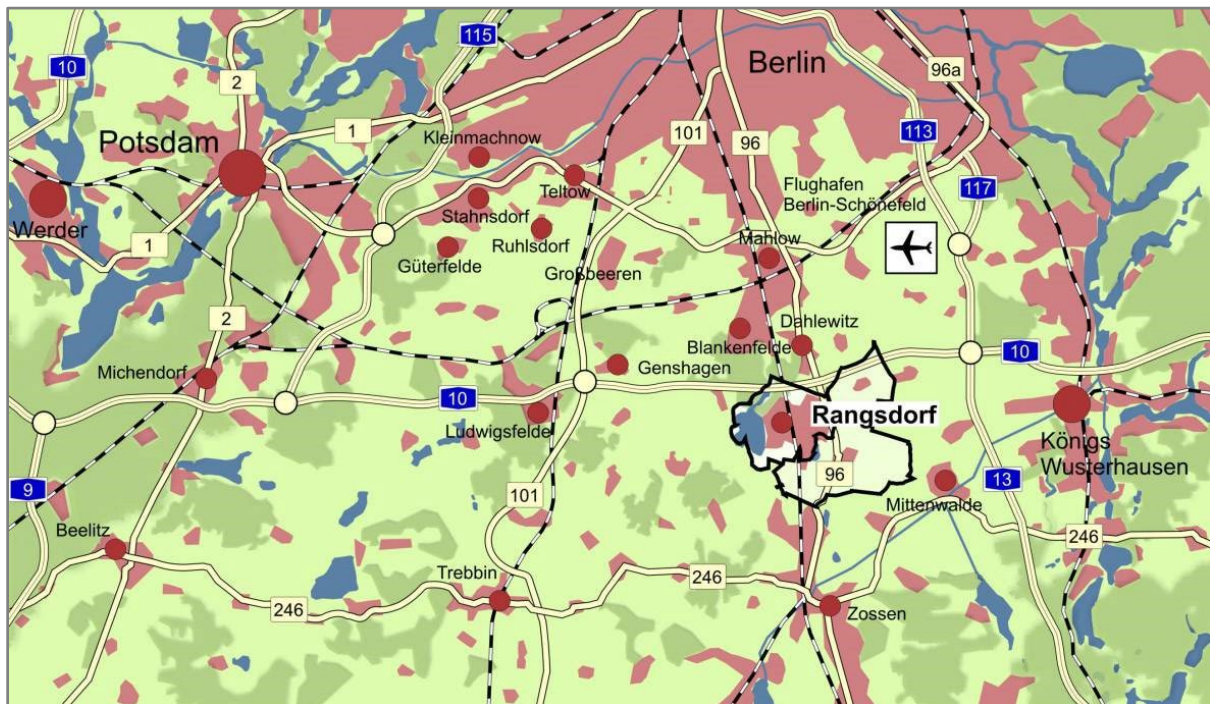
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 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. EBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage im Raum

Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf ist im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg gelegen und hat 11.886 Einwohner (Stand Januar 2025). 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

Große Teile Rangsdorfs sind nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) als Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz 1) und somit als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Dazu gehört auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“.

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, der aktuell Anschluss an die Linien RE 8 (Berlin Hbf – Elsterwerda/ Finsterwalde) und RB 24 (Flughafen BER T1-2 – Wünsdorf-Waldstadt) bietet. Nach der Fertigstellung der Dresdner Bahn soll 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 Linien RE 7 und RB 24 zu erreichen. Für den MIV besteht über die B 96, die A 10 und die A 113 Anschluss zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg BER.

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 RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ umfasst ein ca. 1,14 ha großes Gebiet, welches sich nördlich der geplanten Oberschule (auf den Flurstücken 1414, Flur 11 und 487, Flur 3) an der künftigen Straße Am Flugfeld (ehemals Nord-Süd-Verbinder), westlich der Bahnlinie etwa auf Höhe des Reihersteiges befindet und sich wie folgt abgrenzt:

Der südöstliche Eckpunkt des Geltungsbereichs befindet sich an der Grenze der Flurstücke 367, Flur 11 und 1415, Flur 11 in südlicher Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 1325, Flur 11. Von hier verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1325, Flur 11 für ca. 90 m nach Norden, die zugleich die westliche Grenze des

Geltungsbereichs des Bebauungsplans RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ darstellt. Von dort knickt die Geltungsbereichsgrenze nach Westen ab, ehe sie nach ca. 35 m in einem 90-Grad-Winkel Richtung Süden abknickt. Nach weiteren ca. 33 m knickt sie in einem ca. 90-Grad-Winkel Richtung Westen ab und verläuft auf einer Länge von ca. 140 m bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1099, Flur 11. Von hier verläuft sie in südlicher Richtung entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1099 und 1098, Flur 11 und weiter Richtung Süden in deren Verlängerung über das Flurstück 151, Flur 3 bis an dessen südliche Flurstücksgrenze. Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 151, Flur 3, oberhalb des Grundstückes Walther-Rathenau-Straße 101 (Bücker-Villa, Flurstück 152, Flur 3), führt die Geltungsbereichsgrenze Richtung Osten, ehe sie am Schnittpunkt der Flurstücksgrenzen 151, Flur 3, 152, Flur 3, 487, Flur 3 und 1414, Flur 11 nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 367, Flur 11 verläuft. Von hier aus verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 367, Flur 11 bis zum südöstlichen Eckpunkt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

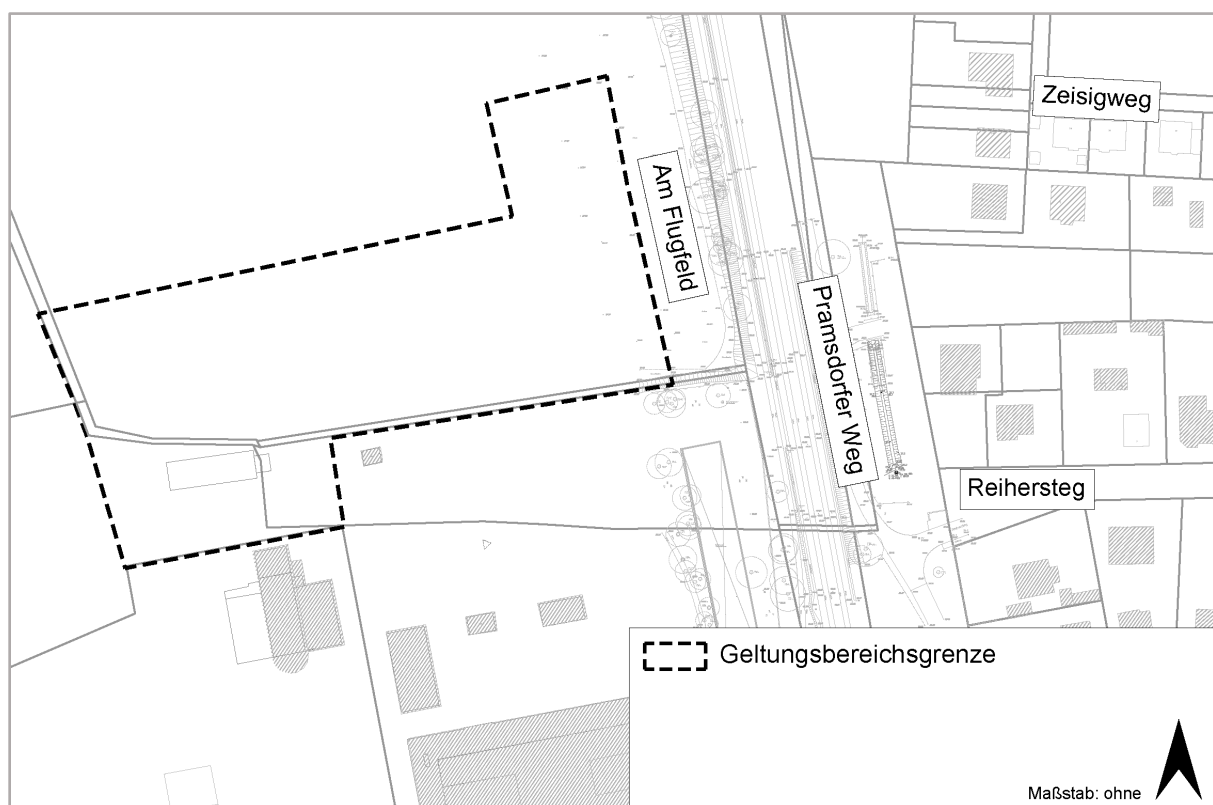
Tabelle 1: Flurstücksliste

Flurstücke	
<i>Flur 3 Rangsdorf</i>	<i>Flur 11 Rangsdorf</i>
151 (TF)	367 (TF), 1098, 1099 (TF), 1325 (TF), 1414 (TF)

TF = Teilfläche

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte (Abbildung 2) dargestellt.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bückler-Werke / Straße Am Flugfeld“ gelegenen Flurstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 367, 1098, 1099 und 1325 der Flur 11 von Rangsdorf.

In privatem Eigentum befinden sich die Flurstücke 151 der Flur 3 sowie 1414 der Flur 11 von Rangsdorf.

Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse



Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)

2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist frei von Bebauung. Ein Großteil der Fläche im Norden wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Spitze des sich in Entwicklung befindlichen Projekts BUC-36 (Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“). Gegenwärtig ist das Plangebiet ohne bauliche Vorprägung. Die südlich und westlich angrenzenden Bereiche sind hingegen geprägt von den denkmalgeschützten Industriehallen der ehemaligen Bückler-Werke sowie Grünflächen. Nördlich des Plangebiets grenzen Landwirtschaftsflächen an.

Von der östlich direkt angrenzenden Bahntrasse getrennt befinden sich durch Wohnen geprägte Siedlungsbereiche. Weiter westlich entlang der Walther-Rathenau Straße sowie westlich davon befinden sich ebenso durch Wohnen geprägte Siedlungsbereiche.

In Zukunft soll auf dem ehemaligen Flugplatz Rangsdorf mit den Bucker-Werken ein lebenswertes und modernes Viertel errichtet werden. Es soll hier neuer Raum für Wohnen, Arbeiten, Lernen und Leben entstehen und die Gemeinde mit dem Flugfeld als Ort für Freizeit und Erholung für alle Menschen vernetzt werden.

Die denkmalgeschützten Industriehallen sollen saniert und zu Wohnungen, Schule, Kita und Hort sowie Dienstleistungen und Gewerbe umgenutzt werden. Daneben sind Neubauten zur Wohnnutzung geplant. Sportstätten, ein Quartiersplatz mit Gastronomie und Nahversorgung sowie Kulturangebote sorgen für hohe Lebensqualität. Das denkmalgeschützte Flugfeld bleibt erlebbar, ein Bucker-Museum soll an die bedeutende Geschichte des Geländes erinnern.

Zudem wird durch den Bau der parallel zur Bahntrasse geführten Straße Am Flugfeld eine siedlungsstrukturell wichtige Verbindung an den Rangsdorfer Ortskern und Bahnhof erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes weist das Gelände homogene Höhen in einem Bereich von > 37 m bis < 39 m auf.

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 RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ kein verbindlicher Bauleitplan vor.

2.7 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Rangsdorf hatte gemäß Einwohnerstatistik im Juni 2025 11.925 Einwohner. Davon entfielen 10.390 Einwohner auf die Ortslage Rangsdorf, 1.351 Einwohner auf den Ortsteil Groß Machnow und 184 Einwohner auf den Ortsteil Klein Kienitz.¹ In den Jahren 2011–2022 ist die Bevölkerungszahl von 10.519² auf 11.624³ um ca. 10,5 % gewachsen. Im selben Zeitraum verzeichnete der Landkreis Teltow-Fläming einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 159.255⁴ Einwohner um ca. 9,0 % auf 173.560⁵ Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2020–2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) geht von einem Anstieg der Einwohnerzahl bis 2025 auf 11.811 Einwohner mit einem weiteren Anstieg auf 12.209 Einwohner im Jahr 2030 aus.⁶ Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 7,4 % von 2019 bis 2030.

Derzeit stellt sich die Bevölkerungsentwicklung dynamischer dar, als es die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV prognostiziert hat.

¹ Allgemeiner Anzeiger Nr. 07, 12. Juli 2025.

² Allgemeiner Anzeiger Nr. 12, 17. Dezember 2011.

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/zensus22>, Zugriff: 10.03.2025

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus_2011, Zugriff: 10.03.2025

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/zensus22>, Zugriff: 10.03.2025

⁶ Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, LBV, Raumbewertung und Stadtmonitoring, Gebietsstand 31.12.2019.

2.8 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 im Bau befindliche Straße Am Flugfeld (ehemals Nord-Süd-Verbinder), die an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, erschlossen werden. Diese ist durch den Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ festgesetzt und somit nicht Gegenstand der aktuellen Planung.

ÖPNV

Die Gemeinde Rangsdorf verfügt über einen Regionalbahnhof, der aktuell von den Regionalbahnlinien RE 8 (Berlin Hbf – Elsterwerda/ Finsterwalde) und RB 24 (Flughafen BER T1-2 – Wünsdorf-Waldstadt) angefahren wird. Dieser befindet sich in ca. 900 m Entfernung nördlich des Plangebiets.

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.

Es ist vorgesehen im Plangebiet in der Straße Am Flugfeld eine Bushaltestelle für die nahe Oberschule zu errichten. Diese dient auch der Anbindung an den ÖPNV der Wohngebiete östlich der Bahntrasse, da diese etwa auf Höhe der Bushaltestelle mittels einer Unterführung für Fußgänger und Radfahrer an das Plangebiet und die südlichen Gebiete angeschlossen werden.

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.

2.9 Technische Infrastruktur

Die Erschließung mit den Medien (außer Gas) ist über die Straße Am Flugfeld gesichert. Die entsprechenden Leitungen werden vor Errichtung der Straße verlegt. Weiterhin ist die Erschließung für alle Medien (inklusive Gas) über die Walther-Rathenau-Straße gesichert.

Wasser/ Abwasser

Zu bestehenden bzw. geplanten Leitungsnetzen für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet können keine Aussagen getroffen werden, da durch die DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbands Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) Zweckverband KMS Zossen – Komplexsanierung keine Stellungnahme abgegeben wurde.

An der Straße Am Flugfeld in der Nähe des Plangebiets wird ein Pumpwerk für die Druckleitung errichtet. Der Standort hierfür befindet sich noch in Abstimmung.

Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein stillgelegtes Mittelspannungssystem der E.DIS AG, welches bei Bedarf demontiert werden kann.

Die E.DIS AG plant die Errichtung einer Trafostation im Plangebiet nördlich der geplanten Zufahrt innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind folgende allgemeine Hinweise und Richtlinien zu berücksichtigen:

1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“

Gas

Im unmittelbaren Bereich des Geltungsbereichs Bebauungsplanes befinden sich keine Leitungen und Anlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) bzw. werden keine vorhandenen Leitungen und Anlage tangiert. Auch andere Gasversorger betreiben keine Gasleitungen im Bereich des Plangebiets.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die in Bau befindliche öffentliche Verkehrsfläche der Straße Am Flugfeld erfolgen.

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

Brandschutz - Löschwasser

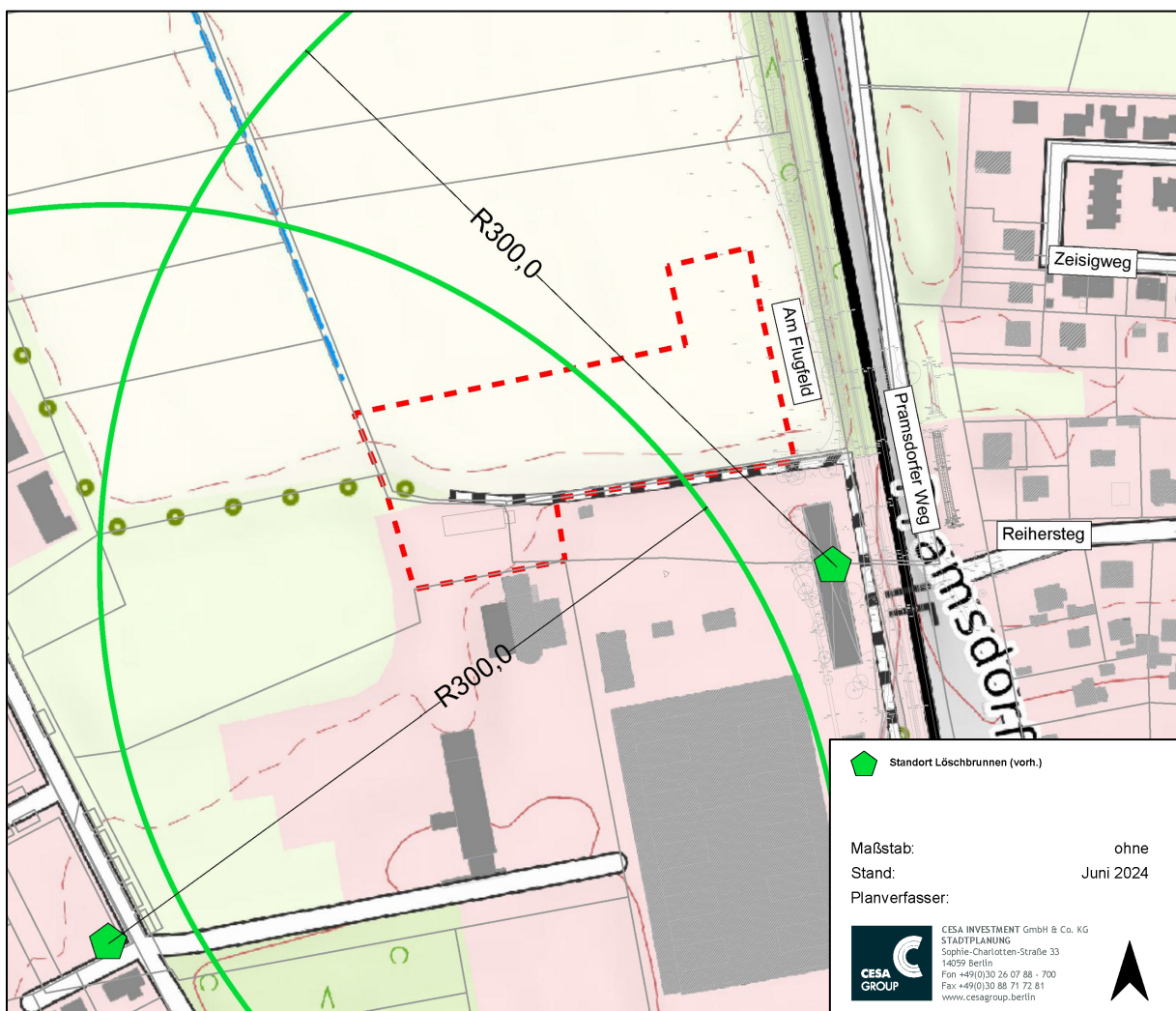
Für die Bereitstellung von Löschwasser befinden sich Löschbrunnen südöstlich des Plangebiets an der Straße Am Flugfeld vor der geplanten Oberschule, welcher das gesamte

Plangebiet abdecken kann und südwestlich an der Walther-Rathenau-Straße / Wolgaster Straße, welcher den westlichen Teil des Gebiets mit abdeckt.

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).

Abbildung 4: Löschbrunnen, schematisch dargestellt mit einem Radius von 300 m



Quelle: Eigene Darstellung (Plangrundlage © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.10 Soziale Infrastruktur – Gemeinbedarfseinrichtungen

Kinderbetreuungseinrichtungen

Nordwestlich des Plangebiets in der Walther-Rathenau Straße befindet sich die Kindertagesstätte „Purzelbaum“ und südwestlich des Plangebiets die „Kita L.i.n.O.“. Im Rahmen der Umsetzung des Projekts BUC-36 soll südöstlich des Plangebiets eine weitere

Kita auf dem Grundstück Pramsdorfer Weg 2 errichtet werden. Diese kann durch einen voraussichtlich 2028/2029 errichteten Fußgängertunnel unter der Bahn vom Plangebiet aus fußläufig schnell erreicht werden.

Weitere Kindertagesstätten befinden sich in der Ortslage Rangsdorf in weiterer Entfernung zum einen westlich der Bahn („Gartenhäuschen“, „Schwalbennest“, Purzelbaum“, „Seeräuber“) und zum anderen östlich der Bahn („Spatzennest“, „Waldhaus“).

Schulen

Schulstandorte in der Umgebung westlich der Bahntrasse sind die Grundschule Rangsdorf mit angeschlossenen Hort in der Fichtestraße, das Fontane-Gymnasium im Fontaneweg sowie das Freie Gymnasium „Seeschule“ in der Stauffenbergallee. Die Oberschule Rangsdorf befindet sich auf der Ostseite der Bahnlinie in der Großmachnower Straße.

Im Rahmen der Umsetzung des Projekts BUC-36 soll südlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“ eine Oberschule errichtet werden. Die Oberschule Rangsdorf wird aus der Großmachnower Straße in dieses Gebäude umziehen.

Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Gemeinde Rangsdorf befinden sich am Dorfbanger nordwestlich des Plangebiets sowohl die evangelische Kirche Rangsdorf mit dem evangelischen Gemeindezentrum. Am östlichen Ende des Dorfbangers gelegen besteht zudem die ASB Seniorenresidenz mit vollstationärer Pflege zum Teil auch für Demenzkranke. Darüber hinaus gibt es im Pramsdorfer Weg den kommunalen Jugendclub „Joker“. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde in der Seebadallee sind u. a. die Bibliothek der Gemeinde im Rathaus und die Galerie der GEDOK. In der Puschkinstraße befindet sich im Plangebiet die denkmalgeschützte katholische Kirche St. Albertus Magnus.

Im Rahmen der Umsetzung des Projekts BUC-36 sollen südlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“ Bedarfe an sozialen Einrichtungen wie Begegnungs- und Informationszentrum abgedeckt werden.

2.11 Nahversorgung

Mit dem Südring-Center besitzt Rangsdorf ein großflächiges, verkehrsgünstig gelegenes Einkaufszentrum, welches nur wenige hundert Meter von der Autobahnanschlussstelle entfernt ist, jedoch vom Plangebiet aus in einer Entfernung von ca. 3 km nicht im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit liegt. Entlang der Seebadallee befinden sich zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung wie u. a. eine Bank, Apotheke, Bäcker, verschiedene Ärzte und ein Supermarkt sowie östlich der Bahntrasse zwei Discounter.

Im Rahmen der Umsetzung des Projekts BUC-36 sind südlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“ Festsetzungen getroffen worden, die die Errichtung von Nahversorgern ermöglichen.

2.12 Denkmalschutz

2.12.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Baudenkmal. Südlich des Geltungsbereichs stehen die ehemaligen Bücker-Werke als Ensemble unter Denkmalschutz (OBJ-Dok-Nr.: 09105048). Hierzu zählen die Bücker-Flugzeugwerke und Reichssportflughafen, bestehend aus Einfliegerhalle mit Kontrollturm, Flugfeld, Produktionshalle I (Haupthalle),

Produktionshalle II (Sonderbau), Produktionshalle III (Endmontage), Verwaltungsgebäude mit Werkseingang, Sozialgebäude, Kantinegebäude, Sportplatz, Bucker-Villa und Geschäftshaus (Walther-Rathenau-Straße) sowie drei Wohnhäusern und zwei Reihenhäusern (Walther-Rathenau-Straße).

2.12.2 Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmale vorhanden.

2.13 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Bereich geprägt von landwirtschaftlich genutzter Fläche und am südlichen Rand von baumreicher Vegetation.

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.“

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.

Im LEP HR wird die Ortslage Rangsdorf, zu der das Plangebiet zählt, als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) dargestellt (siehe Abbildung 5). Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung setzt der LEP HR Ziele und Grundsätze textlich fest. Innerhalb des Plangebiets wird zwar keine Wohnnutzung festgesetzt, aber die getroffenen Festsetzungen dienen bauakzessorischen Nutzungen der künftigen Oberschule. Der Bedarf einer Oberschule ergibt sich wiederum unter anderem aus der Entwicklung des Gebiets der Bucker-Werke als Siedlungsfläche.

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

Ziele der Raumordnung

Z 5.6 LEP HR: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung – In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

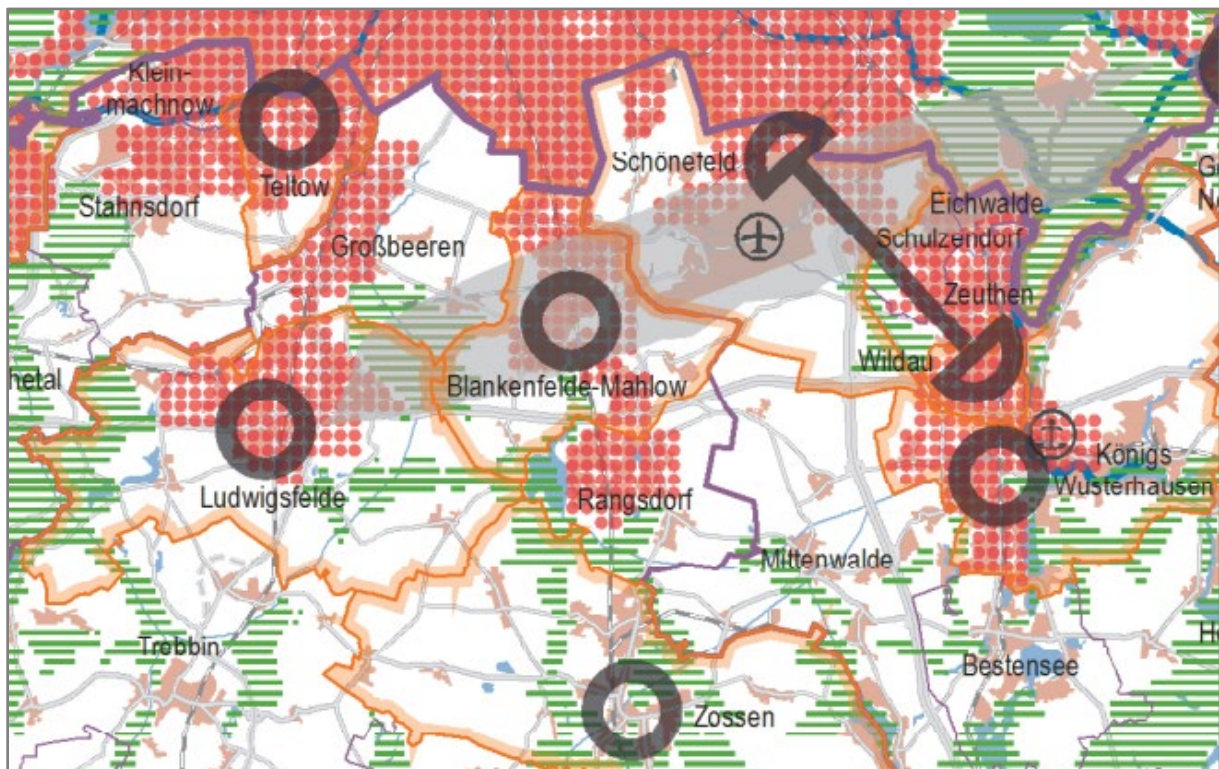
Grundsätze der Raumordnung

G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung – Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben berücksichtigt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung getragen.

Abbildung 5: 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.

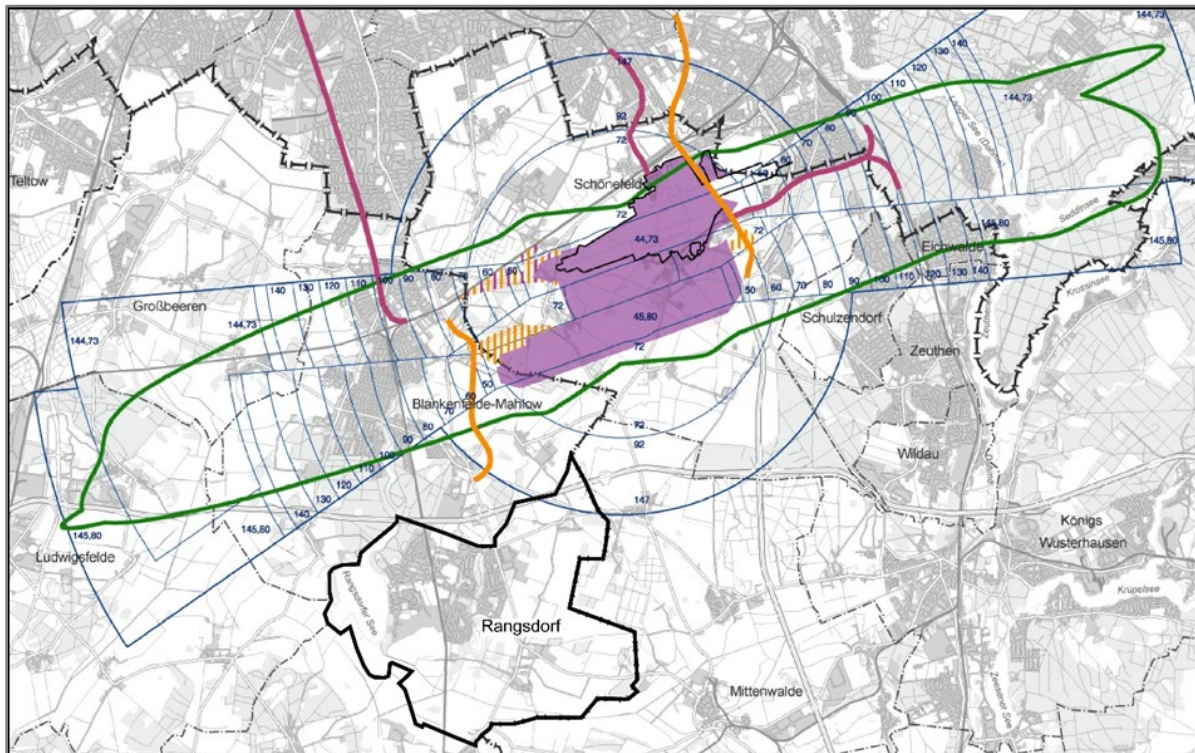
Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele dargestellt, darunter Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen. Ein kleiner Teil im Norden der Gemeinde Rangsdorf (nördlich von Klein Kienitz) liegt in einer dieser Zonen mit einer Bauhöhenbeschränkung.

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 6: 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.

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 der Gemeinde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Zudem wurde aus dem LEP HR das Ziel „Z 5.6 Abs. 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung“ nachrichtlich übernommen und für die Gemeinde dargestellt. 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.

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 7: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg – Leitbild



Quelle: Auszug Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld BER

Das Plangebiet wird im Leitbild des GSK als Siedlungsraum und Siedlungsraum mit Wohnbaupotential ausgewiesen. Zudem wird der Rangsdorfer See als bedeutendes Gewässer dargestellt. Die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Rangsdorf werden im Bereich der Kompetenzfelder „Urbane Quartiere“, „Draußenort“ und „Wirtschaftsmotor“ gesehen. Darüber hinaus beinhaltet das GSK Entwicklungsziele für die Kommunen. Für das Entwicklungsziel „Wohnen und Siedlungsentwicklung“ ist der Süden Rangsdorfs als „Fokus Wohnen mit städtischen Strukturen (Schwerpunkt Geschosswohnungsbau)“ ausgewiesen.

Der Gemeinde Rangsdorf sind die Leitprojekte „C. 3.3 – Verlängerung der S-Bahn bis nach Dahlewitz / Rangsdorf“ und „D. 2 – Qualifizierung und Ausbau von kombinierten Rad- und Wanderwegen“ zugeordnet.

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 Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur, die Stärkung der mittelständischen Wirtschaft, die Nutzung der Wirtschaftspotenziale im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg, aber auch die Sicherung der ökologischen Ressourcen und der biologischen Vielfalt und den Schutz von Umwelt und Klima.

Der Bebauungsplan betrifft vor allem die Themen „Leben und Gemeinschaft“, indem die Sicherung der Mobilität stattfindet, „Bildung und Kultur“, indem hochwertige Rahmenbedingungen in den Bildungseinrichtungen geschaffen werden und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Schullandschaft stattfindet.

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

3.7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

3.7.1.1 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 einen Großteil des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ und für den südlichen Bereich Gemischte Baufläche dar. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiets ist das Symbol für Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

3.7.1.3 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 relevant ist die Änderungsfläche 2: Mischgebietsfläche am Nord-Süd-Verbinder. Hierdurch wird die im wirksamen Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ in die Darstellung einer Gemischten Baufläche geändert.

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes durchgeführt. Diese gilt seit dem 08.09.2025 mit der Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde als aufgestellt.

3.7.1.4 Leitmodell

Im Leitmodell zum Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Innenverdichtung/ Siedlungsabrundung dargestellt.

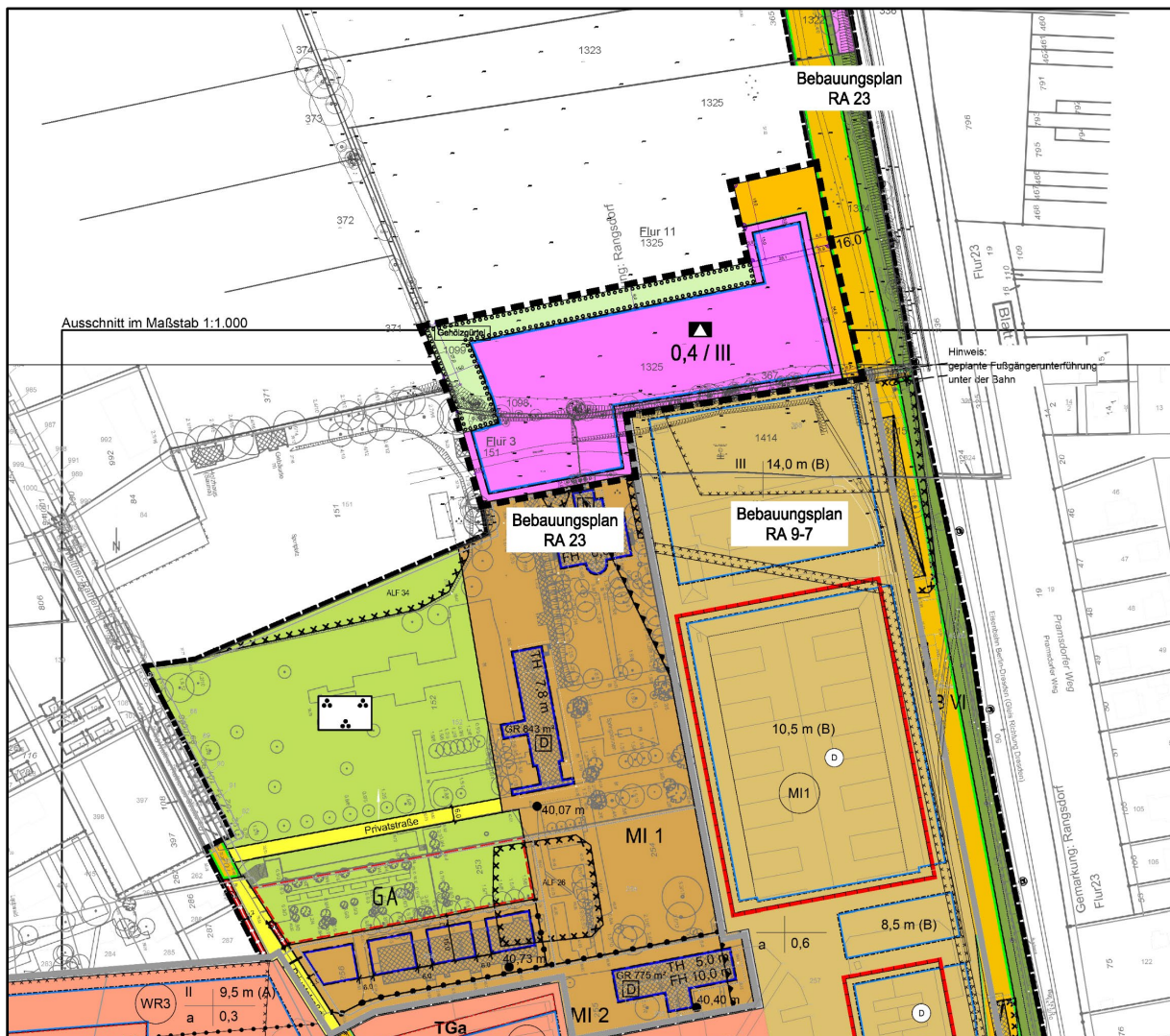
Angrenzende Darstellungen des FNP an den Geltungsbereich des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzen in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ und im Anschluss landwirtschaftliche Flächen an. Östlich des Plangebietes sind die Straßenverkehrsfläche der Straße Am Flugfeld, ein Grünstreifen und die dort befindliche Bahnfläche dargestellt. Weiter östlich der Bahnfläche sind Wohnbauflächen dargestellt. Südlich werden Gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Westlich an das Plangebiet grenzen Flächen an, die als landwirtschaftlichen Flächen dargestellt sind. Weiter westlich hiervon sind Wohnbauflächen dargestellt.

3.8 Angrenzend festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“ grenzt südlich an das Plangebiet an. Im Osten und Südwesten grenzt der Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ an das Plangebiet an. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Straßenanbindung von der Seebadallee im Norden zu dem südlich der Ortslage Rangsdorf gelegenen Bahnübergang an der Pramsdorfer Straße entlang der Bahntrasse.

Abbildung 9: Übersicht, angrenzende Bebauungspläne und BP RA 29-1



Quelle: Planzeichnung der Bebauungspläne RA 9-7 und RA 23, mit eigener Darstellung

Nachfolgend werden die Bebauungspläne aufgeführt und ihre Inhalte zusammengefasst.

Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Sondergebiete
- Maß der baulichen Nutzung: WA: GRZ 0,3, II-III Geschosse/ in Baudenkmalern Festsetzung einer GF und Festsetzung von Gebäudehöhen/ MI: GRZ 0,6 und Festsetzung von Gebäudehöhen, im nördlichen Baufenster III Geschosse/ sonstige Sondergebiete: GRZ 0,6, I-IV Geschosse, Festsetzung von Gebäudehöhen
- Bauweise: abweichende und offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baufenstern
- Örtliche Bauvorschriften: Einfriedungen (i. d. R. max. 1,20 m hoch. Offene Einfriedungen oder Hecken) und Ausschluss von Schottergärten

Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet / öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, Festsetzungen von Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen / Für das MI 3: II Geschosse, GRZ 0,3, nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baukörperausweisung

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 02.07.2020⁷, in Verbindung mit der 1. Änderungssatzung zur RaBaumSchS⁸, 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.

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

⁷ Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 02.07.2020.

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

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 weiterführende Schulen je Klasse 2 Kfz-Stellplätze, je 3 Schüler:innen 1 Motorradstellplatz sowie je 3 Schüler:innen 2 Fahrradstellplätze 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 Fahrradabwehrbügel 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 31.03.2025⁹. 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.

⁹ Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 31.03.2025.

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 bestehen keine Dienstbarkeiten.

3.12 Altlastensituation/ Kampfmittel

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 29-1 gehören u. a. in der Flur 11 das Flurstück 367 und anteilig die Flurstücke 1414 und 151 (Flur 3). Diese genannten Flurstücke waren Bestandteil der ehemals militärisch genutzten WGT-Liegenschaft „Hubschrauberreparaturwerk“ mit der Lieg.-Nr. 02POTS102A. Im nördlichen Bereich auf den Flurstücken 1414 und 151 befinden sich Abfallablagerungen aus den Nutzungsepochen der militärischen Nutzung durch die WGT von 1945 bis 1994 sowie aus der Nutzung durch die Bucker-Werke 1935 bis 1945. Bei den Bodenarbeiten im Vorfeld der Errichtung der Oberschule wurden hier verschiedene Abfallablagerungen und Vergrabungen mit Schadstoffbelastungen im Boden angetroffen, die entsorgt werden mussten.

Im Altlastenkataster des Landes Brandenburg ist für das Flurstück 151 im Geltungsbereich die Altlast-Verdachtsfläche 0348725150 archiviert worden, eine geschobene Fläche (Bezeichnung 3U) mit Vergrabungsverdacht aus der Luftbilddauswertung des Zeitschnittes von 1991. Für die Verdachtsfläche besteht kein gesonderter Handlungsbedarf. In den Kriegsluftbildern von März 1945 ist auf dem Flurstück 151 im Geltungsbereich des B-Planes RA 29-1 eine ehemalige Bebauung zu erkennen, welche vermutlich auch 1953 noch vorhanden war.

Sollten sich im Verlauf von Bodenarbeiten neue Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten (z. B. Fremdstoffe, Verfärbung, Geruch), sind diese gemäß der Anzeigepflicht gemäß § 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) anzuzeigen. Demnach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Hinweise gemäß Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts und Bodenschutzbehörde (UABB) "Errichtung, Abbruch und Umbau von baulichen Anlagen" sind zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter dem Menüpunkt „Was erledige ich wo“ —> Merkblätter —> Umweltamt abrufbar.

Im rechtswirksamen FNP ist direkt südlich angrenzend an das Plangebiets das Symbol für Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bucker-Werke“ befinden sich direkt südlich des Plangebiets die Altlastenverdachtsflächen Nr. 6 – Kohlelagerplatz (ALVF: 0328728444) und Nr. 7 – Ablagerungen mit Verkippungen (ALVF: 0328728445) sowie weiter südlich die Altlastenverdachtsflächen Nr. 5 – Ablagerungen aus Werkstattbereichen (ALVF: 0328728443) und Nr. 23 – Reparaturwerk mit Kontaminationen im Bodenbereich (ALVF: 0348725143).

Abbildung 10: Altlastenplan mit Nummerierung (Ausschnitt)



Quelle: Begründung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“, Auszug der Abb. 13, S. 32

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.

4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Für den geplanten Schulneubau im nördlichen Bereich des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“ sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung Stellplätze für Kfz, Motorräder und Fahrräder herzustellen. Zudem sollen für die Schulnutzung benötigte Komponenten wie ein Schulgarten mit grünem Klassenzimmer und ein Multifunktionsfeld für Fuß-/ Basketball dort errichtet werden. Darüber hinaus sind ebenso die notwendigen Wegeverbindungen und Versickerungsflächen vorgesehen. Im östlichen Bereich des Gebiets ist eine Bushaltestelle für den Schulstandort vorgesehen sowie Böschung und Sickermulden für die Straße Am Flugfeld.

Zur Unterbringung der Stellplätze sowie des Schulgartens und des Multifunktionsfeldes wurden in der Gemeindevertretung zwei Varianten beraten. Diese unterschieden sich vor allem in der Anordnung der Flächen für die o. g. Nutzungen. Die Variante A umfasste die Flächen nördlich der Oberschule mit Anbindung an die Straße Am Flugfeld und die Variante B die Flächen westlich der Oberschule mit Anbindung an die Walther-Rathenau-Straße.

Tabelle 2: Planungsüberlegungen

Gegenüberstellung der beiden Standorte		
Thema	Variante A	Variante B
Lage	- Auf dem Schulgelände → kurze Wege zur Schule / Sporthalle	- Räumlich getrennt vom Schulgelände → wesentliche längere Wege zur Schule / Sporthalle
Verkehr	- Zufahrt über die Straße Am Flugfeld (ehemals Nord-Süd-Verbinder) - Lärmvorbelastung durch bestehende Bahntrasse	→ Zufahrt über die Walther-Rathenau-Straße und weitere umliegende Wohnstraßen → Entstehung von zusätzlichem Verkehr durch Wohnbereiche
Schall	- Östliche Wohnbebauung in mind. 100 m Entfernung getrennt durch Bahntrasse mit hoher Lärmbelastung, da keine Lärmschutzwand vorhanden ist - Westliche Wohnbebauung in mind. 200 m Entfernung → geringe Auswirkung zu erwarten	- Wohnbebauung angrenzend (ca. 40 m Entfernung) - Beeinträchtigungen v. a. in den Abendstunden zu erwarten, durch Nutzung der Sporthalle am Abend/Nacht
Umwelt	- Eingriffe sind notwendig - Keine Schutzgebiete betroffen - Baumfällungen	- Eingriffe sind notwendig - Keine Schutzgebiete betroffen
Denkmal schutz	- Voraussichtlich keine Beeinträchtigungen	- Ggf. Beeinträchtigungen durch ehemaligen Sportplatz
Eigentum	- Im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf → Flächentausch mit Vorhabenträger Oberschule erforderlich	- Im Eigentum Vorhabenträger Oberschule
Konzepti on	- 144 überdachte Fahrradstellplätze - 38 Pkw-Stellplätze (ohne behindertengerechte Stellplätze) - 16 Motorradstellplätze	- 100 überdachte Fahrradstellplätze - 30 Pkw-Stellplätze (ohne behindertengerechte Stellplätze) - 16 Motorradstellplätze

Durch den Beschluss BV/2025/136 der Gemeindevertretung Rangsdorf wurde beschlossen auf Grundlage der Variante A den Bebauungsplan RA 29-1 „Nördlich der Bücker-Werke / Straße Am Flugfeld“ aufzustellen.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Nutzbarmachung der aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen für bauakzessorische Nutzungen der künftigen Oberschule.

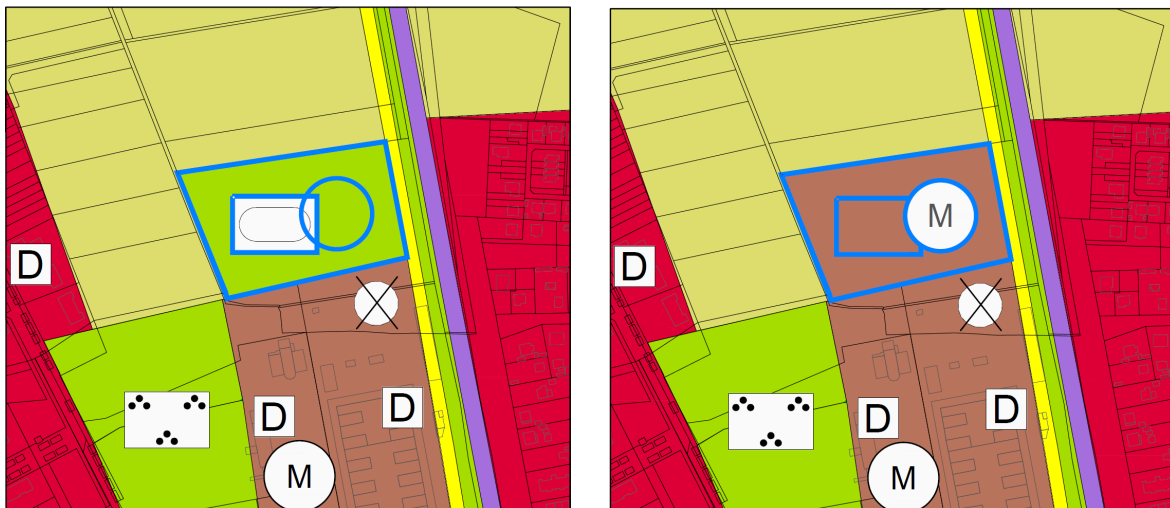
Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der

- Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“,
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“,
- Öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 21.11.2016, der 2. Änderung vom 23.03.2023 sowie der 3. Änderung vom 07.03.2025 ist der Bebauungsplan lediglich zu einem Teil entwickelbar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Rahmen der im Verfahren befindlichen 4. Änderung des FNP eine Änderungsfläche enthalten, die der Herstellung des Entwicklungsgebots für das Bebauungsplangebiet Rechnung trägt.

Abbildung 11: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und der Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf



Änderungsfläche 2: Mischgebietsfläche am Nord-Süd-Verbinder

Quelle: Auszug FNP, 4. Änderung

Die relevante Änderungsfläche 2 umfasst innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs. Der Flächennutzungsplan stellt für einen Großteil des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ und für den südlichen Bereich Gemischte Baufläche dar. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet ist das Symbol für Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Durch die 4. Änderung des FNP wird die für den Geltungsbereich dargestellte Grünfläche in die Darstellung einer Gemischten Baufläche geändert.

Die Darstellung der 4. Änderung des FNP bezieht sich auf den südlich angrenzenden Bereich einer Gemischten Baufläche und setzt diese fort. Diese Flächen dienen der das Mischgebiet prägenden Wohnnutzung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Zudem sind u. a. Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Daher ist im nördlichen Bereich eine Oberschule, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“, vorgesehen.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist, die erforderlichen Stellplätze gemäß der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf herzustellen, ein Multifunktionsfeld zu errichten sowie weitere dem Schulstandort zugeordnete Nutzungen wie einen Schulgarten zu ermöglichen. Da innerhalb des Geltungsbereichs somit keine für ein Mischgebiet notwendige Nutzungsmischung entsteht, wurde von der Festsetzung eines Mischgebiets abgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ stellt den eindeutigen Bezug zum angrenzenden Schulstandort dar, welcher sich innerhalb der Gemischten Baufläche befindet. Es besteht somit ein direkter Zusammenhang der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zu den südlich angrenzenden Darstellungen des FNP. Da in einem Mischgebiet Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans durch die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf nicht verändert. Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

Die im Bebauungsplan in diesem Bereich getroffene Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist somit aus der 4. Änderung des FNP entwickelbar.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Das Ziel der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf ist die öffentliche Infrastruktur langfristig sicherzustellen. Sie gewährleistet, dass für die Bedürfnisse der Bevölkerung an u. a. Schulen, Kindergärten, Sportstätten oder Verwaltungsgebäuden ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und entsprechend in den Planungen berücksichtigt werden. So wird eine geordnete, nachhaltige Entwicklung der Gemeinde gefördert, bei der das Gemeinwohl im Vordergrund steht.

Im Bebauungsplan wird für das Plangebiet bis auf einen ca. 7 m breiten Streifen im Osten, einen 18 m breiten Streifen im Nordosten, einen 9 m breiten Streifen im Nordwesten und einen 15 m breiten und ca. 46 m langen Streifen im Westen eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt. Diese Flächen stehen in direktem städtebaulichem Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flächen des geplanten Oberschulstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Unterbringung von schulischen Nutzungen möglich. Hierzu zählen u. a. die Errichtung eines Schulgartens, eines Multifunktionsfelds für Fuß-/Basketball sowie die Unterbringung der gemäß der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf benötigten Stellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder für die Nutzung einer Oberschule.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll ausschließlich für schulische Zwecke zur Verfügung stehen.

Festsetzung Nr. 1.1

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen Zwecken dienen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Da eine Gemeinbedarfsfläche kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ist, wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche nicht nach § 12 bzw. § 14 BauNVO geregelt. Stellplätze und Nebenanlagen sind in der Gemeinbedarfsfläche dennoch zulässig, sofern Sie sich aus dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche begründen lassen. Zulässig sind daher insbesondere solche Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Zweck der Gemeinbedarfsfläche dienen, wie etwa Fahrrad- und Kfz-Stellplätze, Schulhoffreiflächen, Schulsportfreiflächen sowie Wirtschaftsflächen (z. B. Standflächen oder Gebäude für Müllbehälter).

Geregelt wird außerdem, dass Nebenanlagen zulässig sind, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie der Ableitung von Abwasser dienen. Diese Regelung erfolgt in Anlehnung an § 14 Abs. 2 BauNVO.

Da die Gemeinbedarfsfläche in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem Schulstandort im Mischgebiet „MI 1“ des südlich angrenzenden Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“ steht, werden auch Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen, die funktional dem Schulstandort zuzuordnen sind.

Festsetzung Nr. 1.2

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Nebenanlagen und der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen bzw. die funktional dem Schulstandort im Mischgebiet „MI 1“ im südlich angrenzenden Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“ zuzuordnen sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Rahmen einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise ist der Einsatz von Solarmodulen an Gebäuden sowie für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zulässig, um die Grundlagen für eine teilweise oder vollständige Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen. Dies gilt auch in Situationen, in denen die erzeugte Energie überwiegend oder vollständig ins öffentliche Netz eingespeist wird. Diese Regelung erfolgt in Anlehnung an § 14 Abs. 3 BauNVO.

Festsetzung Nr. 1.3

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst teilweise eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Flurstück 1325 bestand ein Pachtvertrag. Die Nutzungsänderung erfolgte in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter. Der Pachtvertrag wurde gekündigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO bestimmt.

3.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine maßvolle und nachhaltige Flächennutzung sicherzustellen. Diese GRZ ermöglicht es, einen angemessenen Teil des Grundstücks für die Bebauung zu nutzen, während gleichzeitig ausreichend Freiflächen erhalten bleiben. Für das Plangebiet entsteht somit eine ausreichende Flexibilität auf zukünftige Veränderungen in der Schullandschaft einzugehen. Es bestehen Möglichkeiten zukünftige Erweiterungen der Schule, die auf Grund von steigenden Schülerzahlen oder neuen pädagogische Konzepten nötig werden, wie z. B. den Bau zusätzlicher Klassenzimmer, Fachräume oder Sportanlagen, umzusetzen.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht zudem eine flexible Gestaltung der Außenanlagen, wie z. B. Grünflächen, Pausenhof und Schulgarten, da ausreichend große Freiflächen bestehen bleiben. Dies trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität für Schüler:innen und Lehrer:innen bei und fördert eine gesunde Lernumgebung. Eine GRZ von 0,4 trägt zur Schonung von Ressourcen bei und minimiert die Versiegelung von Boden. Dies steht im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Für die Fläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bedarf es aufgrund der vielfältigen und stark frequentierten Nutzungsansprüche aus Stellplätzen, Multifunktionsfeld, Schulgarten und Stellplätzen mit den dazugehörigen Aufenthaltsflächen und Wegebeziehungen einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,8. Durch die erforderlichen Befestigungen und somit Versiegelungen wird eine barrierefreie, flexible, langlebige und nachhaltige Nutzbarkeit des Plangebietes gewährleistet.

Festsetzung Nr. 2.1

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf durch die Grundflächen von

- Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 1.2 und Nr. 1.3,*
- ebenerdigen Stellplätzen zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sowie Fahrradstellplätzen*

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die festgesetzten Höhen leiten sich aus den zulässigen Höhen für die südlich angrenzenden Baukörper der Schule im Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“ ab.

Mit der Festsetzung der Höhe ist gewährleistet, dass es bei Ausnutzung der Vollgeschosse nicht zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Festsetzung der möglichen baulichen Höhe in Bezug auf die Vollgeschossanzahl gemäß Festsetzung Nr. 2.5. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen im Verhältnis zu einem Bezugspunkt erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe (maximale Gebäudeoberkanten) ist der Festsetzung zu entnehmen. Die Verortung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Festsetzung Nr. 2.2

Die für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen hat den Bezugspunkt mit der Kennzeichnung „BZP A“ 37,50 m über NHN im südlichen Bereich des Geltungsbereichs innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß Planeinschrieb.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Um die notwendige Ausnutzung der zulässigen baulichen Höhe für die Hauptgebäude zu gewährleisten, wird eine optionale Überschreitung der Höhe aufgenommen, die nur für untergeordnete Anlagen dienen soll. Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen oder Solaranlagen sind ergänzende Anlagen der Hauptnutzung. Somit ist keine unangemessene Höhenentwicklung abzuleiten. Hierfür wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

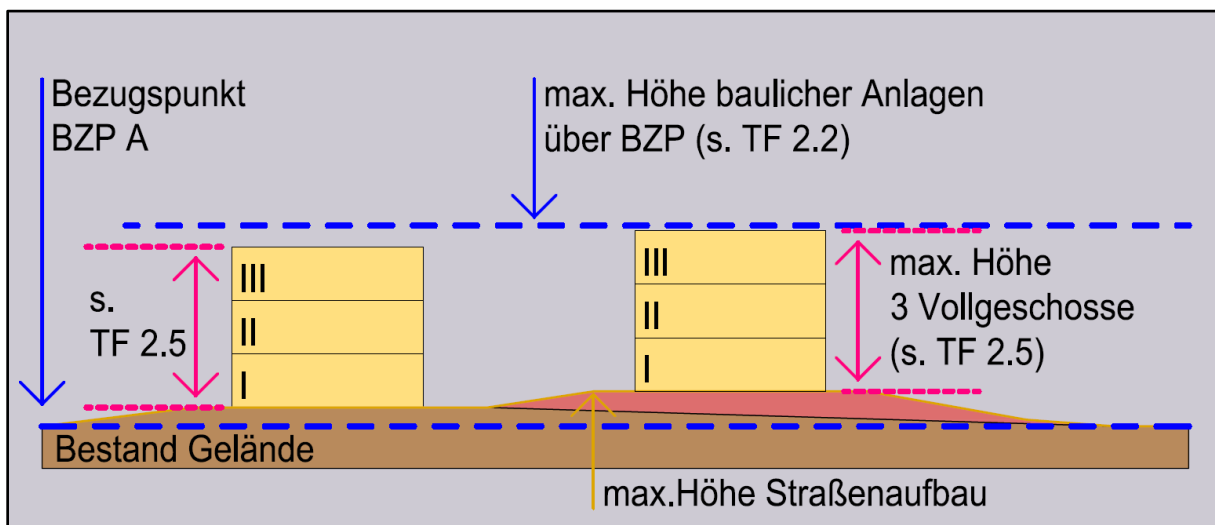
Festsetzung Nr. 2.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für einzelne Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen oder Solaranlagen zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Mit diesen Festsetzungen soll die mögliche Höhenentwicklung zusätzlich zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung Nr. 2.2 und im Wechselspiel mit den möglichen Geländeabgrabungen oder -aufschüttungen in Abhängigkeit zu den maximalen Ausbauhöhen der Straßen ist hierdurch ein transparenter Rahmen der möglichen baulichen Entwicklung gegeben.

Abbildung 12: Modell zu den Rahmenbedingungen der zulässigen Höhenentwicklung



Durch die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen (TF Nr. 2.2) in Kombination mit der Festsetzung zur zulässigen Höhe in Abhängigkeit zur Zahl der festgesetzten Vollgeschosse (TF Nr. 2.5) entsteht ein planerischer Raum der jeweils Grenzen setzt. Die wesentliche Variable des Bebauungsplanes ist die noch nicht feststehende Geländemodellierung im Endausbau. Die maximale Ausnutzung der Höhe baulicher Anlagen hängt daher von der tatsächlichen Geländemodellierung im Plangebiet ab. Sollte die Fläche keiner Aufschüttung bedürfen, gilt die Festsetzung TF Nr. 2.5 als Maximalwert und kann dementsprechend die Festsetzung gemäß TF Nr. 2.2 als Maximalwert nicht voll ausschöpfen.

Die Festlegung der baulichen Höhen orientiert sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker-Werke“. Somit entsteht durch die städtebaulich gewollte Höhenentwicklung ein homogenes Orts- und Landschaftsbild.

Festsetzung Nr. 2.4

Die Höhe baulicher Anlagen (in m) wird definiert als Oberkante baulicher Anlagen (OK) über dem relevanten Bezugspunkt BZP A.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Festsetzung Nr. 2.5

In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) von Gebäuden folgende Höchstmaße (in Metern über der Geländeoberfläche):

festgesetzte Zahl der Vollgeschosse	III
max. zulässige OK in Meter	13,70

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die aktuelle Fassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) enthält keine Definition des Vollgeschosses mehr, sondern verweist in § 88 Abs. 2 auf die Definition in der Brandenburgischen Bauordnung von 2008. Konkret heißt es in § 88 Abs. 2 Satz 1, aktuelle Fassung der BbgBO: „Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4

der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.“

In der benannten Fassung wird das Vollgeschoss wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen im Plangebiet dient der planerischen Zurückhaltung und ermöglicht gleichzeitig eine angemessene Flexibilität für künftige Entwicklungen. Diese Festsetzung trägt der aktuellen städtebaulichen Situation Rechnung, indem sie eine maßvolle Bebauung sicherstellt, ohne eine Überdimensionierung des Gebiets zu ermöglichen. Sie orientiert sich dabei auch an der Festsetzung von drei Vollgeschossen für den Schulbau im südlich angrenzenden Bebauungsplan RA 9-7 „Bucker-Werke“.

Gleichzeitig wird durch die Zulassung von drei Vollgeschossen ein gewisser Spielraum für mögliche zukünftige Vorhaben geschaffen. Dies ist von besonderer Bedeutung, um auf sich ändernde Bedürfnisse und Anforderungen reagieren zu können und die grundlegende städtebauliche Struktur zu erhalten.

Die Festsetzung ermöglicht es, dass zukünftige Bauvorhaben innerhalb eines definierten Rahmens realisiert werden können, wodurch sowohl die Interessen der aktuellen als auch der zukünftigen Nutzer berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets, die sowohl ökonomische als auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 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.

Die Baugrenze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist in Form eines Baufensters festgesetzt und weist einen Abstand von 3 m zu der Straßenverkehrsfläche bzw. der Baugebietsgrenze auf. Sie grenzt direkt an die private Grünfläche an. Das für die Bebauung vorgegebene Baufenster ist so dimensioniert, dass es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässt und somit einen flexiblen baulichen Rahmen schafft.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze, Wegeflächen sowie Nebenanlagen auch außerhalb der definierten Baugrenzen angelegt oder errichtet werden dürfen. Diese Regelung ist notwendig für die geplante Schulnutzung und stellt sicher, dass für die anschließende Planung von

Hochbau und Freiflächen genügend Flexibilität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Festsetzung Nr. 3.1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind

- *Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 1.2 und Nr. 1.3,*
- *ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sowie Fahrradstellplätze*

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Verkehrsfläche

Die geplante Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Plangebiets und künftigen Vorhaben nördlich des Bebauungsplangebiets sowie der Unterbringung eines Teils der Böschung der Straße Am Flugfeld und einer Bushaltestelle. Dabei ergibt sich Die Fläche des östlichen Bereichs der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche im Wesentlich daraus, dass eine Bushaltestelle für die Anbindung des Schulstandortes sowie der Wohngebiete östlich der Bahntrasse an den ÖPNV vorgesehen ist. Hierfür ist eine Aufweitung der Fahrbahn der Straße Am Flugfeld Richtung Westen in das östliche Plangebiet für die Errichtung der Bushaltestelle, der Fahrbahnböschung und Mulden notwendig. Der nördliche Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche dient sowohl der Erschließung des Gebiets als auch der Erschließung zukünftiger Planungen nördlich des Plangebiets und stellt somit die Anbindung an die Straße Am Flugfeld dar.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Festsetzung Nr. 4.1

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

3.4.2 Private Grünfläche

Für den gesamten nordwestlichen und einen Teil des westlichen Bereichs auf einer Länge von ca. 46 m des Geltungsbereichs wird in einer Breite von 9 m bzw. 15 m gemessen von der Geltungsbereichsgrenze eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ festgesetzt. Dieser dient dem Schutz, der ökologischen Aufwertung und der gestalterischen Eingliederung des Baugebiets in die umgebende Landschaft. Er bildet einen Rahmen um das Plangebiet und grenzt dieses gegenüber den angrenzenden Nutzungen ab. Zudem dient der Gehölzgürtel dem Schutz von Boden und Wasser, indem die Bepflanzung hilft, Bodenerosion zu verhindern und zur Filterung von Oberflächenwasser und damit zum Schutz des Grundwassers beitragen kann. Der Gehölzgürtel sorgt für eine Verbesserung des Kleinklimas, da Gehölze als Luftfilter für u. a. Staub und Schadstoffe wirken und durch Beschattung und Verdunstung zur Kühlung und Luftbefeuchtung beitragen. Der Gehölzgürtel dient der optischen Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft. Er mildert den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft oder benachbarten, anders genutzten Flächen.

Die private Grünfläche dient zudem dem teilweisen Ausgleich der durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Im Plangebiet besteht eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm, insbesondere durch die östlich des Plangebiets verlaufende planfestgestellte Bahntrasse. Durch die Bahnvorbelastung besteht eine immissionsschutzmindernde Wirkung. Zudem sorgt der Ausbau der östlich des Plangebiets verlaufenden Straße Am Flugfeld für eine weitere leichte Zunahme der Gesamt-Verkehrslärmpegel¹⁰. Es ist daher wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans die durch den (Schienen-)Verkehr verursachten Schallimmissionen zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

3.5.1.1 Beurteilungsgrundlagen (DIN 18005 / 16. BImSchV)

Die für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen maßgebliche Grundlage ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte, getrennt für den Tag (6-22 Uhr) und die Nacht (22-6 Uhr), angegeben. In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Abwägung die Orientierungswerte zugrunde zu legen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ handelt, welche im Zeitraum von 22-6 Uhr nicht genutzt wird, ist lediglich der Tag-Wert relevant.

Die DIN 18005 enthält für Gemeinbedarfsflächen keine konkreten schalltechnische Orientierungswerte. Sie hängen von der geplanten Nutzungsart ab. In der Regel ist aus der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf die Schutzbedürftigkeit abzuleiten. Freiflächen von Schulen sind gegenüber Verkehrslärm als schutzbedürftig zu bewerten. Der Schutzanspruch bemisst sich in der gängigen Praxis an den Orientierungswerten gem. DIN 18005 von 55 dB(A) für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen.

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau handelt es sich hierbei um erwünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Der Planaufsteller verfügt daher über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle für das Einsetzen einer hinzunehmenden Beeinträchtigung durch Lärm.

Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (57 dB(A) tags für die Nutzungsart Schule). Es sind dann aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Für sonstige schutzwürdige Freiflächen empfiehlt der Berliner Leitfaden (BLLB 2021):

„Zu beachten ist auch, dass aufgrund der ausgeübten Aufsichtspflicht (Schul- und Kita-Personal, Eltern) im Gefahrenfall eine Hörbarkeit hinreichend sicher gewährleistet werden sollte. Auch hier sind Werte von 60 dB(A) als vertretbar und von 62 dB(A) als oberer Schwellenwert anzusetzen. Unbeschadet dessen sind auf wesentlichen Teilen der Flächen

¹⁰ ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 "Bücken-Werke" der Gemeinde Rangsdorf (ALB 2022), S. 57, Mai 2022.

ebenfalls 58 dB(A) anzustreben, um der Aufenthalts- und Erholungsfunktion Rechnung zu tragen.“¹¹

3.5.1.2 DIN 4109 (Baulicher Schallschutz – geschlossene Außenbauteile)

Gemäß der baurechtlich vorgeschriebenen Norm DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ wird das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf. $R'_{w,ges}$) auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A) ermittelt. Dieser Pegel ergibt sich aus der Addition der vorherrschenden Lärmquellen, in diesem Fall ist dies lediglich der Verkehrslärm, da z. B. der Gewerbelärm hier keine Relevanz besitzt. Geringfügiger Lärm anderer Quellen wird dabei vernachlässigt. Die Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes erfolgt anschließend in Abhängigkeit von der Raumart ($K_{Raumart}$) nach der Formel:

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

der raumartabhängige Pegel für Unterrichtsräume beträgt 30 dB.

3.5.1.3 Verkehr

Die Berechnungen für die verkehrliche Entwicklung der Straße Am Flugfeld in Verbindung mit der Entwicklung der südlich angrenzenden Bucker-Werke wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan RA 9-7 „Bucker-Werke“ durchgeführt. Die für das Plangebiet relevanten Ergebnisse dieser Berechnungen kommen zu folgendem Fazit:

„Obwohl durch das deutlich höhere Verkehrsaufkommen auf dem Nord-Süd-Verbinder (nun: Straße Am Flugfeld) in Höhe des Plangebiets um ca. 5 bis 6 dB(A) höhere Emissionspegel für diese Straße prognostiziert werden als im Prognoseullfall (PNF), zeigt sich entlang des Nord-Süd-Verbinders nur eine leichte Zunahme der Gesamt-Verkehrslärmpegel. Die im Planfall höheren Geräuschemissionen des Straßenverkehrs werden durch den Schienenverkehrslärm weitgehend überdeckt.“¹²

Es ist daher davon auszugehen, dass sich durch die vorliegende Planung keine erhebliche Auswirkung auf die verkehrliche Geräuschemissionen ergibt.

3.5.1.4 Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

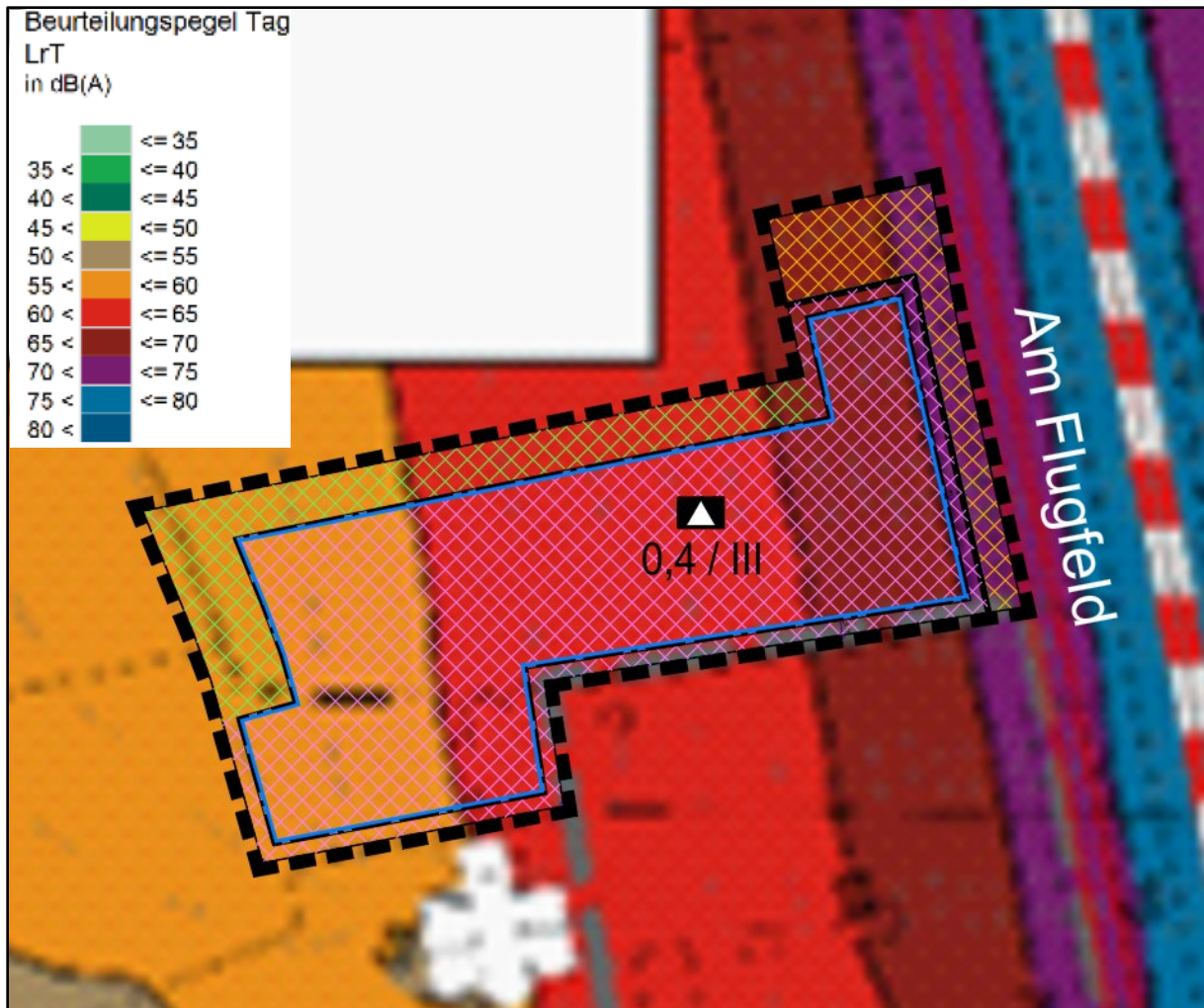
Zur Bewertung der verkehrsbedingten Schallimmissionen im Plangebiet wird die „Verkehrslärmkarte gesamt Prognoseplanfall B“¹³ verwendet.

¹¹ Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (BLLB 2021), S. 67.

¹² ALB 2022, S. 57.

¹³ ALB 2022, S. 71.

Abbildung 13: Schallimmissionsplan für den Gesamt-Verkehrslärm im Prognoseplanfall ohne geplante Gebäude: Beurteilungspegel tags in 2 m Höhe über Grund



Quelle: ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 "Bücker-Werke" der Gemeinde Rangsdorf, Auszug der Abb. 19, S. 71, mit eigener Darstellung

Die Auswertung der Verkehrslärmkarte zeigt, dass vor allem das östliche Plangebiet entlang der Gleisanlagen und der Straße am Flugfeld deutliche Überschreitungen des angestrebten schalltechnischen Orientierungswerts von 55 dB(A) tags der DIN 18005, mit Werten von 65 < bis <= 75 dB(A) aufweist. Für den zentralen Bereich des Plangebiets ergeben sich Werte von 60 < bis <= 65 dB(A) und für den westlichen Bereich Werte von 55 < bis <= 60 dB(A). Somit bestehen auch hier Überschreitungen des Orientierungswerts. Eine Überschreitung des oberen Schwellenwerts von 62 dB(A) tags besteht in der östlichen Hälfte des Plangebiets. In der westlichen Hälfte kann der obere Schwellenwert hingegen eingehalten werden. Die zur Aufenthalts- und Erholungsfunktion anzustrebenden 58 dB(A) können zudem in Bereichen im westlichen Plangebiet eingehalten werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Tageszeitbereich von 70 dB(A) wird innerhalb der Baugrenzen nicht überschritten.

Um dem angestrebten Schutzanspruch Rechnung zu tragen ist die Anordnung von Freiflächen der Schule innerhalb des westlichen Plangebiets empfohlen und im östlichen Bereich, der stärker mit Lärm belastet ist, die für den Schulbau erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

3.5.1.5 Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet ist für zukünftige Planungen zwingend die Festsetzung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen zählen Maßnahmen, die direkt an der Lärmquelle bzw. auf dem Ausbreitungsweg ansetzen. Eine Schallschutzwand zum Schutz vor dem einwirkenden maßgeblichen Schienenverkehrslärm müsste demnach so nah wie möglich an der Bahntrasse errichtet werden, um die höchste Wirksamkeit zu erreichen. Da dies lediglich auf jenen Flächen des benachbarten B-Plans RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ oder den Flächen der Deutschen Bahn AG selbst möglich ist, würde sich ein deutlich höherer Planungsaufwand ergeben. Eine Verortung einer Lärmschutzwand im Plangebiet würde die flexible Nutzung des Plangebiets erheblich einschränken. Sie ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar.

Eine weitere aktive Schallschutzmaßnahme ist die Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit entlang der maßgeblichen Abschnitte der Straße Am Flugfeld von 50 km/h auf 30 km/h. Somit kann eine Reduktion der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs von bis zu 2 bis 3 dB(A) erreicht werden. Im Verbund mit den Geräuschen des Schienenverkehrs liegt die zu erwartende Lärmreduktion durch diese Maßnahme deutlich niedriger. Somit ist diese Maßnahme ungeeignet, um eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen. Zudem bedarf die Umsetzung solcher Maßnahmen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an solche Anordnungen stellt.

Um gesunde Arbeits- und Lernverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, kommen daher passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Hierzu zählt die lärmoptimierte Grundrissausrichtung, durch die die schutzbedürftigen Räume (Unterrichtsräume der Schule) auf der lärmabgewandten Seite platziert werden. Da innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auch Schulgebäude zulässig sind, werden nachfolgende Festsetzung aufgenommen.

Sollten schutzbedürftige Räume nicht von der Lärmquelle abgewandt geplant werden können, müssen die Außenwände und Fenster so gestaltet sein, dass sie Lärm dämmen.

Da diese Dämmung bei geöffnetem Fenster nicht mehr funktioniert, sind zusätzliche Lösungen notwendig. Dazu zählen beispielsweise spezielle schallgedämmte Fensterkonstruktionen oder technische Belüftungssysteme. Diese garantieren, dass selbst bei gekipptem Fenster eine effektive Schalldämmung gewährleistet ist. So kann sichergestellt werden, dass ein maximaler Lärmpegel von 30 dB(A) im Innenraum nicht überschritten wird. Diese Regelung sollte für alle schutzbedürftigen Räume der Schule gelten.

Festsetzung Nr. 5.1

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen innerhalb des Plangebiets die schutzbedürftigen Räume in den Gebäuden mit mindestens einem Fenster zu der von der Bahntrasse und der Straße Am Flugfeld abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bahntrasse und zur Straße Am Flugfeld, die nicht über die im 1. Absatz genannte Mindestanzahl an zur bahnabgewandten Seite ausgerichteten schutzbedürftigen Räumen verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die entsprechende Anzahl schutzwürdiger Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln nachts ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder

es sind im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchzuführen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den betroffenen Fassaden 50 dB(A) nachts nicht überschreitet.

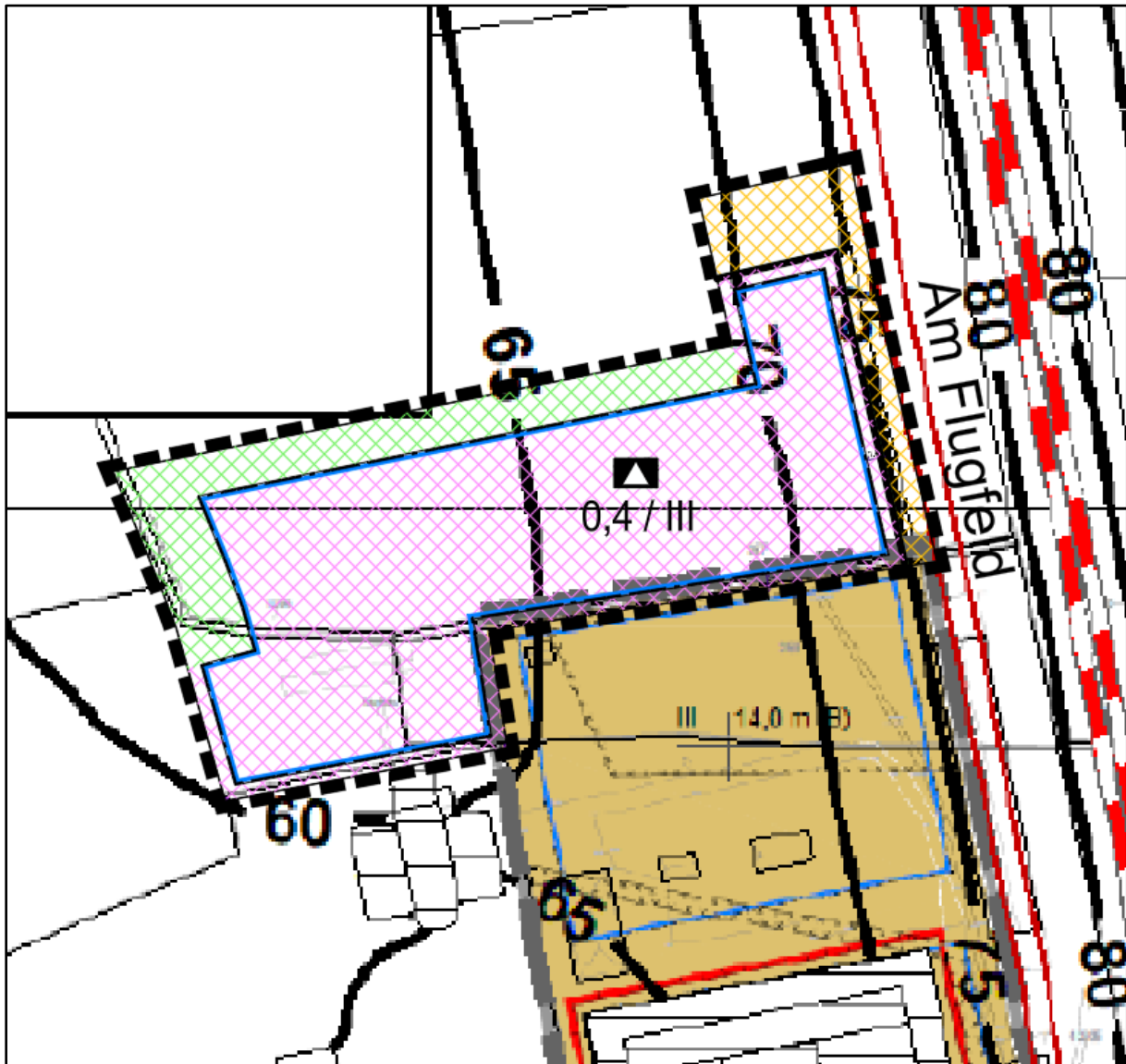
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.1.6 Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Um einschätzen zu können, welche Anforderungen an den baulichen Schallschutz vor Außenlärm sich im Plangebiet ohne die geplante Bebauung ergeben, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 in einer Isophonen-Karte in 5 dB(A)-Abstufungen dargestellt.

Die folgende Abbildung stellt die Isophonen (hier: Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel) dar, die auf der Grundlage der Beurteilungspegel Tag des Gesamtverkehrslärms plus 3 dB berechnet wurden. Diese können als Orientierung dienen, um die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 zu bestimmen. Sie gelten für die Unterrichtsräume o. Ä.

Abbildung 14: Gesamtverkehrslärm im Prognoseplanfall ohne geplante Gebäude: Isophonenkarte der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2, berechnet aus dem Beurteilungspegel Tag in 6 m Höhe ü. Gr. als orientierende Grundlage für die Abschätzung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen ohne Nachtschlafnutzung, Unterrichtsräume o. Ä.



Quelle: ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan RA 9-7 "Bückerwerke" der Gemeinde Rangsdorf, Auszug der Abb. 28, S. 95, mit eigener Darstellung

Festsetzung Nr. 5.2

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes

Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart} = 30$ dB für Unterrichtsräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von ALB Akustiklabor Berlin vom Mai 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Isophonen nicht verbindlich sind und nur zur Orientierung dienen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dafür sind auf der Grundlage des konkreten Bauvorhabens (Genehmigungsplanung) Berechnungen gemäß DIN 4109-2 vor den Fassaden der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung vorhandener Abschirmungen erforderlich. Bei der Berechnung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ und der Bau-Schalldämm-Maße der Bauelemente sind weitere Parameter maßgeblich (Raumkorrektur, Korrekturwert K_{LPB} , Fensterflächenanteile etc.).

3.5.1.7 Planung des Schulgeländes

Die durch die Kinder hervorgerufenen Geräusche sind nach § 11 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. „Kinderlärm“ ist nach geltender Rechtsprechung grundsätzlich sozial adäquat und nachbarschaftlich hinzunehmen. Aufgrund der Entfernung von über 120 m von der westlichen Plangebietsgrenze zum nächstgelegenen Wohngebäude, wird von keiner bedeutenden Beeinträchtigung auf die Wohnbebauung ausgegangen. Der Baukörper der Oberschule wird abschirmend für die südlichen Nutzungen ausgebildet sein. Somit entstehen durch im Plangebiet entstehende Schallimmissionen keine negativen Auswirkungen südlich der Oberschule.

3.5.1.8 Beurteilung des Sportanlagenlärms

Auch die durch den Schulsport ausgehenden Geräusche sind als sozial adäquat hinzunehmen und erfordern keine schalltechnische Untersuchung. Die außerschulische Nutzung der Sportanlagen (u. a. für den Vereinssport) ist nicht zulässig.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf soll für den weitestgehenden Erhalt des grünen Charakters des Plangebiets der Baumbestand allgemein gesichert und die Gehölzkulisse erhalten bzw. aufgebaut werden.

Durch die Festsetzung dieser Mindestbegrünung (s. TF 6.1) sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Verpflichtung, je 500 m² Grundstücksfläche einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass auf den unbebauten Flächen eine Bepflanzung mit Bäumen neu entsteht, die die Gebäude in die Landschaft einbindet. Zur Verwendung von Arten wird hierzu die „Pflanzenliste I / Bäume“ (s. II.3.8.7 Pflanzenlisten) empfohlen. Die Anrechnungsmöglichkeit von Bestandsbäumen soll den Bestandserhalt fördern, sofern die bestehenden Bäume erhalten und Pflanzenschlüssel und -qualität eingehalten werden.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der nach Baumschutzsatzung gefälltten und zu ersetzenden Bäume. Die Mindestqualität der Pflanzungen orientiert sich daher an der Baumschutzsatzung.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Mit der Festsetzung der sickerfähigen Oberflächen für oberirdische Stellplatzanlagen (s. TF 6.2) wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Mit dieser Festsetzung kann erreicht werden, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung zumindest anteilig versickert und dem Grundwasser bzw. dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden kann.

Folgende textliche Festsetzungen werden hierfür aufgenommen:

Festsetzung Nr. 6.1

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste I / Bäume“ empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume.

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

Festsetzung Nr. 6.2

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

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

An den nördlichen und westlichen Außengrenzen des Geltungsbereiches sollen flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ mit Bäumen und Sträuchern entwickelt und gesichert werden. Dieser dient dem Schutz, der ökologischen Aufwertung und der gestalterischen Eingliederung des Baugebiets in die umgebende Landschaft. Es ist geplant eine dichte freiwachsende Strauchpflanzung mit

Überhältern zu entwickeln, die das Plangebiet von dem nördlich angrenzenden Acker abgrenzt und damit eine Einbindung in die umliegende Landschaft bewirkt. Hierbei wird der Bestand an Bäumen in die Gehölzpflanzung integriert und somit gesichert. Wegeplanungen können bei den Gehölzpflanzungen miteinbezogen werden.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm festgesetzt. Die Festsetzung dient als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme und um Eingriffe in das Landschaftsbild zu reduzieren. Die Festsetzung dient zusätzlich als artenschutzrechtliche Maßnahme. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenlisten empfohlen. Mit der Pflanzung einer dichten Gehölzstruktur am Rand des Plangebietes erfolgt die Umsetzung der im Landschaftsplan der Gemeinde formulierten Ziele.

Folgende textliche Festsetzung wird hierfür aufgenommen:

Festsetzung Nr. 6.3

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste I / Bäume“ und „Pflanzenliste II / Straucharten“ empfohlen. Es ist je einem angefangenen m² ein Strauch zu setzen und zusätzlich je angefangene 100 m² ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume.

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

3.7 Nachrichtliche Übernahme

3.7.1 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.

3.8 Hinweise

3.8.1 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.

3.8.2 Artenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

3.8.3 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.

3.8.4 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.

3.8.5 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).

3.8.6 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.

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

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 3: Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	11.388 (≈ 1,14 ha)
Fläche für Gemeinbedarf	8.513
Private Grünfläche „Gehölzgürtel“	1.779
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.096

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bücken-Werke / Straße Am Flugfeld“ werden die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen für bauakzessorische Nutzungen der künftigen Oberschule nutzbar gemacht.

Die im Bestand landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche für den Schulstandort planungsrechtlich gesichert.

2. AUSWIRKUNGEN AUF GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden Gemeinbedarfsflächen festgesetzt für Stellplätze für Pkw, Motorräder und Fahrräder. Zudem ist eine Fläche für ein Multifunktionsfeld für Fuß-/ Basketball festgesetzt. Des Weiteren ist die Gemeinbedarfsfläche für Nutzungen der Oberschule vorgesehen. Es bestehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen.

3. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist Lebensraum für eine Vielzahl unterschiedlicher Tier- und Pflanzenarten, bei denen sich aber durch die Planung keine Veränderungen ergeben, da bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden.

Für das Plangebiet wurden durch einen Fachgutachter für Artenschutz methodische Untersuchungen durchgeführt. Von der Planung geht keine spezifische Gefährdung aus. Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet für Fledermäuse günstige Jagdbedingungen bietet. Ebenfalls wurden in der südlich angrenzenden Baumreihe Fledermauskästen festgestellt. Nach aktuellem Planungsstand können diese geschützten Lebensstätten erhalten bleiben.

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 3 Brutvogelarten beobachtet, von denen keine Art streng oder nach Anhang I der EU-Richtlinie geschützt ist. Die Grundstücke entsprechen nicht den Lebensraumsansprüchen der Zauneidechsen, anderen Reptilien oder Amphibien. Grundsätzlich und unabhängig von der Planung soll vor Fäll-, Bau- und Abrissmaßnahmen, generell bei geeigneten Lebensstätten, geprüft werden, ob sie aktuell besiedelt sind. Es sind zum Schutz verschiedener Tierarten bestimmte Bauzeiten und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Der Bebauungsplan setzt eine Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der geplanten Stellplätze fest, die für die geplante Oberschule gemäß der Rangsdorfer Stellplatzsatzung errichtet werden müssen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche in der Straße Am Flugfeld ist zudem die Errichtung einer Bushaltestelle vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen somit einer geordneten verkehrlichen Entwicklung. Hierdurch wird die Schule über die neu gebaute Straße Am Flugfeld verkehrlich erschlossen und der Erschließungsverkehr aus den westlich angrenzenden Wohngebieten ferngehalten.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung wird über die geplante öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Walther-Rathenau-Straße gesichert. An der Straße Am Flugfeld in der Nähe des Plangebiets wird ein Pumpwerk für die Abwasserdruckleitung errichtet. Der Standort hierfür befindet sich noch in Abstimmung.

Zu bestehenden bzw. geplanten Leitungsnetzen für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet können keine Aussagen getroffen werden, da durch die DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbands Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) Zweckverband KMS Zossen – Komplexsanierung keine Stellungnahme abgegeben wurde. Die Ver- und Entsorgung wird über die Straße Am Flugfeld gesichert. Sofern diese nicht rechtzeitig fertiggestellt ist, erfolgt die Ver- und Entsorgung über die Walther-Rathenau-Straße.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets werden zukünftig in das Eigentum der Hemsö GmbH übergehen, die ebenso für die Errichtung und den Betrieb der Oberschule zuständig ist. Hierfür ist ein Tausch von Flurstücken vorgesehen, sodass die Gemeinde gleichermaßen Flurstücke der Hemsö GmbH erhält.

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

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Gemeinde Rangsdorf. Die Haushaltsmittel sind im Haushalt gesichert.

Die Kosten für den Bau der Oberschule werden durch einen Investor getragen, welcher diese an die Gemeinde Rangsdorf vermietet. Von dieser wird eine Weitervermietung an den zuständigen Landkreis Teltow-Fläming erfolgen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in ihrer Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ beschlossen (BV/2025/136). Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 31.03.2025 (23. Jahrgang / Nr. 11) ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNGSANZEIGE

Die Aufstellung des Bebauungsplans RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.04.2025 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Anzeige gebracht. In der Stellungnahme vom 21.05.2025 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gemäß der Bekanntmachung der Gemeinde Rangsdorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke/Straße Am Flugfeld“ im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf vom 31.03.2025 (23. Jahrgang / Nr. 11), 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 17.04.2025 (23. Jahrgang / Nr. 12) wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 22.04.2025 – 23.05.2025 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 www.rangsdorf.de/ Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligungen / Bürgerbeteiligungsverfahren / frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“ sowie auf dem Planungsportal Brandenburg unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/ra29-1-Vew> einzusehen.

Aus der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen ein.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 22.04.2025 um eine Stellungnahme bis 23.05.2025 gebeten.

Insgesamt gingen 38 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ein. Die Beteiligung erbrachte überwiegend Übereinstimmung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem erarbeiteten Vorentwurf. Auf Hinweise einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Ergänzungen vorgenommen.

Zusammenfassung und Auswertung der wesentlichen Stellungnahmen

Nr. A 1 Ministerium für Infrastruktur/ Gem. Landesplanungsabteilung:

Ziele der Raumordnung stehender Planung nicht entgegen.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 2.1 Landesamt für Umwelt Brandenburg- Immissionsschutz Wasserwirtschaft:

Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 2.2 Landesamt für Umwelt Brandenburg – Immissionsschutz:

Es werden Hinweise und Anregungen gegeben, die erheblichen Immissionen, denen das Plangebiet unterliegt, zu ergänzen und plausibel zu beurteilen.

Abwägung: Die Begründung wird um die Betrachtung des Immissionsschutzes ergänzt und es werden textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Nr. A 5 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum:

Es werden Ergänzungen für die Hinweise zu Bodendenkmalen gegeben.

Abwägung: Die Hinweise zu Bodendenkmalen werden ergänzt.

Nr. A 7.1 Kreisverwaltung Teltow-Fläming - Kreisentwicklung:

Es werden Hinweise und Anregungen zur Begründung, zum Umweltbericht, zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, zum Plandokument sowie zur Betrachtung des Immissionsschutzes gegeben.

Abwägung: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung, der Umweltbericht und das Plandokument werden auf Grundlage der Hinweise und Anregungen der Stellungnahme fortgeschrieben und angepasst.

Nr. A 7.3 Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur:

Es wird der Hinweise gegeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche enthalten ist, die für die landwirtschaftliche Nutzung verpachtet wird.

Abwägung: Die Nutzungsänderung erfolgte in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter. Der Pachtvertrag wurde gekündigt.

Nr. A 7.4 Ordnungsamt, SG Ordnung und Sicherheit:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 7.5 Straßenverkehrsamt, SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 7.6 Untere Bauaufsichtsbehörde:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert. Es wurde ein Hinweis zur Unterbringung der notwendigen Fahrradstellplätze gegeben.

Abwägung: Die 1. Änderungssatzung zur gemeindlichen Stellplatzsatzung ist am 30.09.2025 in Kraft getreten. Hierdurch wird die Unterbringung der notwendigen Fahrradstellplätze ermöglicht.

Nr. A 7.7 Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, SG Untere Denkmalschutzbehörde:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 7.8 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde (SG Naturschutz):

Es werden Hinweise und Anregungen zu Inhalten des Umweltberichts gegeben. Es wird die Erstellung einer Biotopkartierung und eines Grünordnungsplans gefordert.

Abwägung: Der Umweltbericht wird entsprechend der Hinweise ergänzt. Eine Biotopkartierung wurde erstellt, von der Erstellung eines Grünordnungsplans sieht die Gemeinde ab, da alle relevanten grünordnerischen Inhalte als Festsetzung in die Planung integriert werden.

Nr. A 7.9 Umweltamt, SG Wasser, Boden, Abfall:

Es werden Hinweise bzgl. des anfallenden Niederschlagswassers und zu Altlastenverdachtsflächen gegeben.

Abwägung: Die Begründung und der Umweltbericht werden gemäß den Hinweisen ergänzt.

Nr. A 7.10 Gesundheitsamt:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 7.11 Büro für Chancengleichheit und Integration (Behinderten- und Seniorenbeauftragte):

Es werden Hinweise auf die barrierefreie Planung Ausführung und Ausstattung von Verkehrsanlagen gegeben.

Abwägung: Die vorgeschriebenen Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind im vorliegenden Planvorhaben bereits auf dem Grundstück der Oberschule innerhalb des Bebauungsplan RA 9-7 vorgesehen und werden dort bereits umgesetzt.

Nr. A 7.12 Gebäude und Liegenschaftsmanagement:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr. A 16 E.ON e.dis AG:

Es wird der Hinweise gegeben, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich ein stillgelegtes Mittelspannungssystem befindet.

Abwägung: Die Hinweise zum Mittelspannungssystem werden ergänzt. Bei Bedarf wird sich der Vorhabenträger mit der E.ON e.dis AG ins Benehmen setzen.

Nr. A 33 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände:

Es wird gebeten, eine Biotopkartierung durchzuführen. Es wird gefragt, wo die aufgesammelten Zaun- und Waldeidechsen ausgesetzt werden.

Abwägung: Eine Biotopkartierung wurde durchgeführt und die Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen. Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Reptilien. Schutzzäune wurden für den Bau der Straße Am Flugfeld und den Schulneubau errichtet. Die gefangenen Tiere wurden in das für den Bebauungsplan RA 9-7 hergerichtete Ersatz-Habitat umgesetzt.

Nr. A 37 Eisenbahnbundesamt:

Es werden Hinweise zum Immissionsschutz durch die in der Nähe gelegene Bahntrasse gegeben. Es wird angeregt einen Hinweis auf die immissionsschutzmindernde Wirkung planfestgestellter Bahnvorbelastung mit aufzunehmen.

Abwägung: Für das Plangebiet werden analog zum Bebauungsplan RA 9-7 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Hinweis wurde ergänzt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/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. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festsetzung Nr. 1.1

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen Zwecken dienen.

Festsetzung Nr. 1.2

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Nebenanlagen und der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen bzw. die funktional dem Schulstandort im Mischgebiet „MI 1“ im südlich angrenzenden Bebauungsplan RA 9-7 „Bucker-Werke“ zuzuordnen sind.

Festsetzung Nr. 1.3

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung Nr. 2.1

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf durch die Grundflächen von

- Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 1.2 und Nr. 1.3,
- ebenerdigen Stellplätzen zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sowie Fahrradstellplätzen

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Festsetzung Nr. 2.2

Die für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen hat den Bezugspunkt mit der Kennzeichnung „BZP A“

37,50 m über NHN im südlichen Bereich des Geltungsbereichs innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß Planeinschrieb.

Festsetzung Nr. 2.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für einzelne Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen oder Solaranlagen zugelassen werden.

Festsetzung Nr. 2.4

Die Höhe baulicher Anlagen (in m) wird definiert als Oberkante baulicher Anlagen (OK) über dem relevanten Bezugspunkt BZP A.

Festsetzung Nr. 2.5

In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) von Gebäuden folgende Höchstmaße (in Metern über der Geländeoberfläche):

festgesetzte Zahl der Vollgeschosse	III
max. zulässige OK in Meter	13,70

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung Nr. 3.1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind

- Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 1.2 und Nr. 1.3,
- ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sowie Fahrradstellplätze

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Festsetzung Nr. 4.1

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung Nr. 5.1

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen innerhalb des Plangebiets die schutzbedürftigen Räume in den Gebäuden mit mindestens einem Fenster zu der von der Bahntrasse und der Straße Am Flugfeld abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bahntrasse und zur Straße Am Flugfeld, die nicht über die im 1. Absatz genannte Mindestanzahl an zur bahnabgewandten Seite ausgerichteten schutzbedürftigen Räumen verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die entsprechende Anzahl schutzwürdiger Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln nachts ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es sind im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchzuführen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den betroffenen Fassaden 50 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Festsetzung Nr. 5.2

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von ALB Akustiklabor Berlin vom Mai 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung Nr. 6.1

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste I / Bäume“ empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume.

Festsetzung Nr. 6.2

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Festsetzung Nr. 6.3

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste I / Bäume“ und „Pflanzenliste II / Straucharten“ empfohlen. Es ist je einem angefangenen m² ein Strauch zu setzen und zusätzlich je angefangene 100 m² ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fallende Bäume.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

1. 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.

2. ARTENSCHUTZ (H)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

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. 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.

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

Pflanzenliste II / Straucharten

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

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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

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