

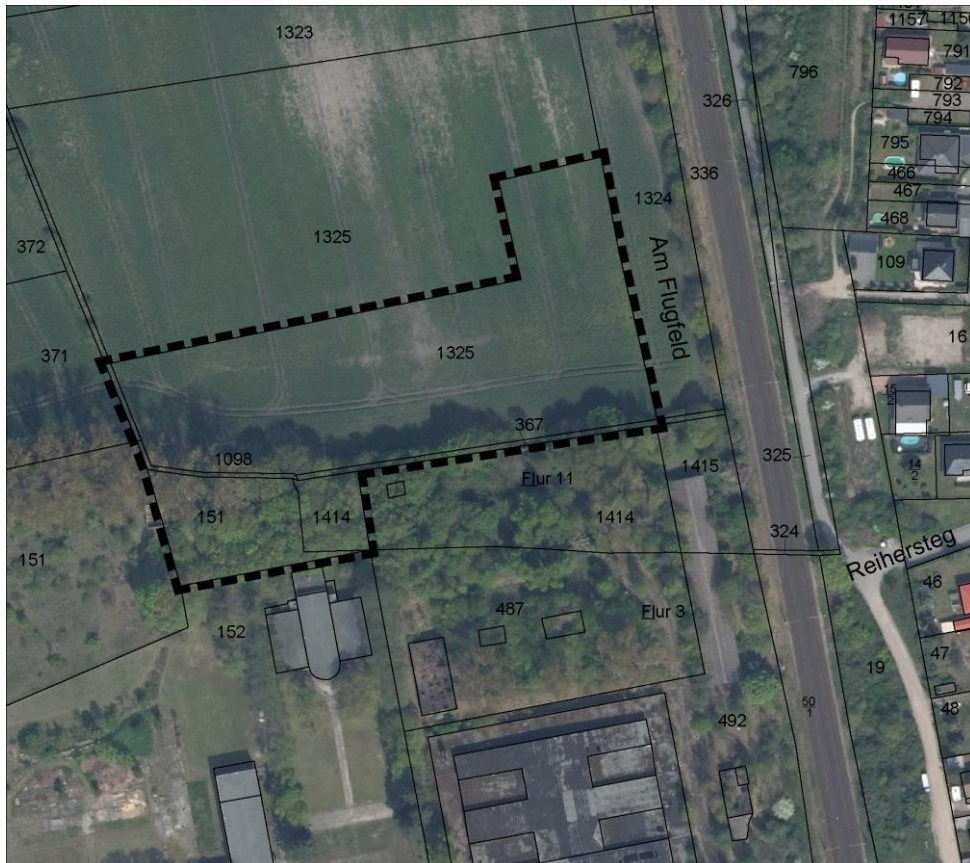
# Gemeinde Rangsdorf



## Begründung zum Bebauungsplan RA29-1

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

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch



## Vorentwurf

Stand 10. April 2025



## Inhalt

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>VERANLASSUNG UND VERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Raum.....	5
2.2	Historische Entwicklung .....	6
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
<b>3.</b>	<b>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>15</b>
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 .....	25
3.10	Planfeststellungen.....	26
3.11	Dienstbarkeiten .....	26
3.12	Altlastensituation/ Kampfmittel .....	26
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT .....</b>	<b>29</b>

<b>2.</b>	<b>ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>29</b>
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>30</b>
3.1	Flächen für den Gemeinbedarf.....	30
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	31
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	32
3.4	Weitere Arten der Nutzung.....	32
3.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	33
3.6	Nachrichtliche Übernahme .....	33
3.7	Hinweise .....	33
3.8	Städtebauliche Verträge.....	34
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>34</b>
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>35</b>
1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG .....	35
2.	AUSWIRKUNGEN AUF GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN .....	35
3.	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	35
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR .....	35
5.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG.....	35
6.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG .....	35
7.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	35
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>36</b>
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	36
2.	PLANUNGSANZEIGE .....	36
3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	36
4.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	36
<b>V.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>37</b>
<b>VI.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....</b>	<b>38</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum .....	5
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: Altlastenplan mit Nummerierung (Ausschnitt) .....	27
Abbildung 10: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und der Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf .....	29

## Tabellen

Tabelle 1: Flurstücksliste .....	7
Tabelle 2: Planungsüberlegungen .....	28
Tabelle 3: Flächenbilanz.....	34

# **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“,
- 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 wird.

In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Der Umweltbericht ist nicht Bestandteil des Vorentwurfs des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-Werke / Straße Am Flugfeld“.

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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt 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 erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats im Rathaus der Gemeinde Rangsdorf.

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

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

## RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf den folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

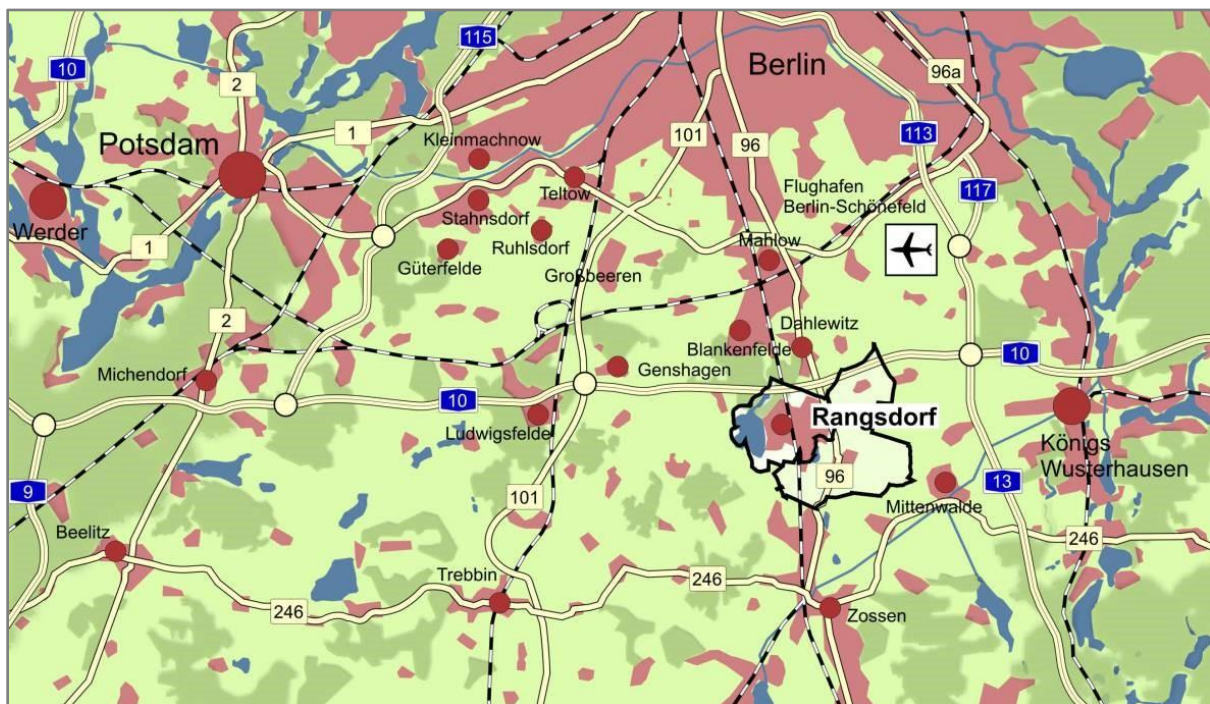
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage im Raum

Die amtsfreie Gemeinde Rangsdorf ist im Norden des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg gelegen und hat 11.886 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 Reihersteges 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:

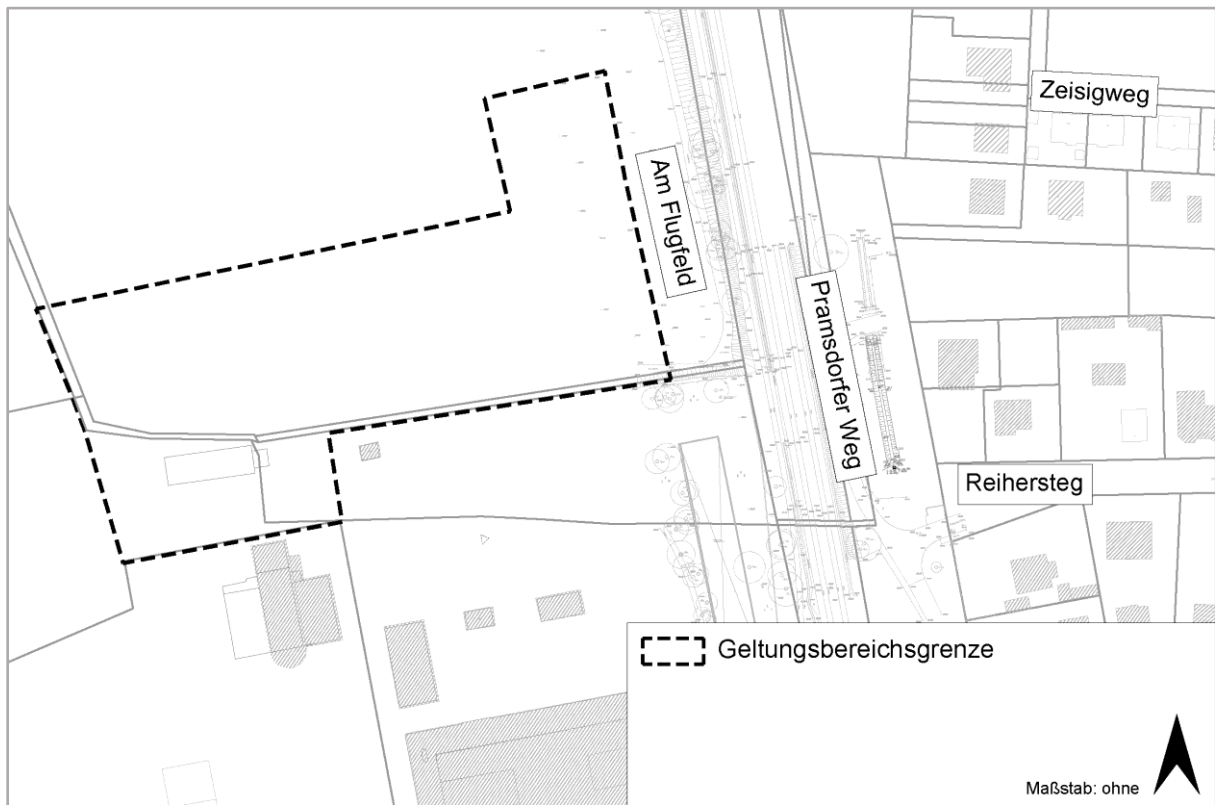
**Tabelle 1: Flurstücksliste**

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**



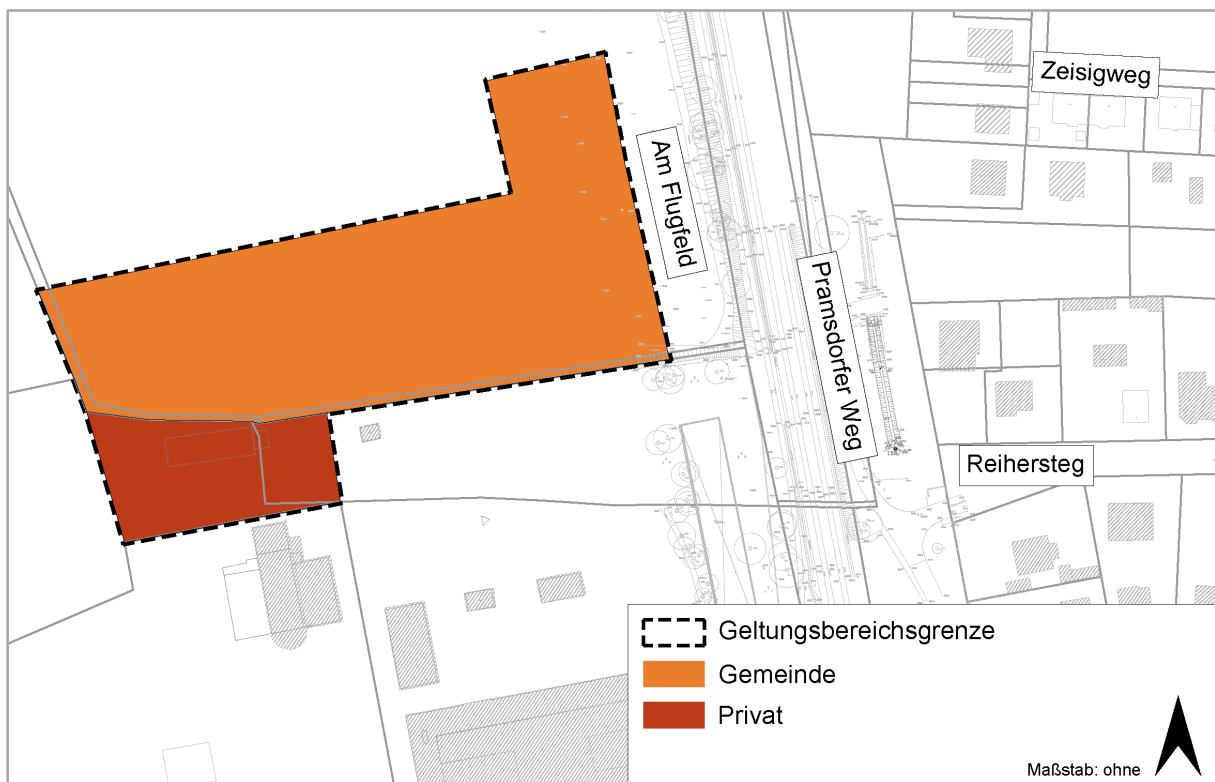
**Quelle: Eigene Darstellung (Auszug ALKIS)**

## Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-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 Bucker-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.

## **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 Januar 2025 11.886 Einwohner. Davon entfielen 10.360 Einwohner auf die Ortslage Rangsdorf, 1.341 Einwohner auf den Ortsteil Groß Machnow und 184 Einwohner auf den Ortsteil Klein Kienitz.<sup>1</sup> In den Jahren 2011–2022 ist die Bevölkerungszahl von 10.519<sup>2</sup> auf 11.624<sup>3</sup> um ca. 10,5 % gewachsen. Im selben Zeitraum verzeichnete der Landkreis Teltow-Fläming einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 159.255<sup>4</sup> Einwohner um ca. 9,0 % auf 173.560<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Allgemeiner Anzeiger Nr. 03, 08. März 2025.

<sup>2</sup> Allgemeiner Anzeiger Nr. 12, 17. Dezember 2011.

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

<sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus\\_2011](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus_2011), Zugriff: 10.03.2025

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

<sup>6</sup> Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, LBV, Raumb Beobachtung 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 Fahrradroutes „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**

### **Wasser/ Abwasser**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Energieversorgung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Gas**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Abfallentsorgung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

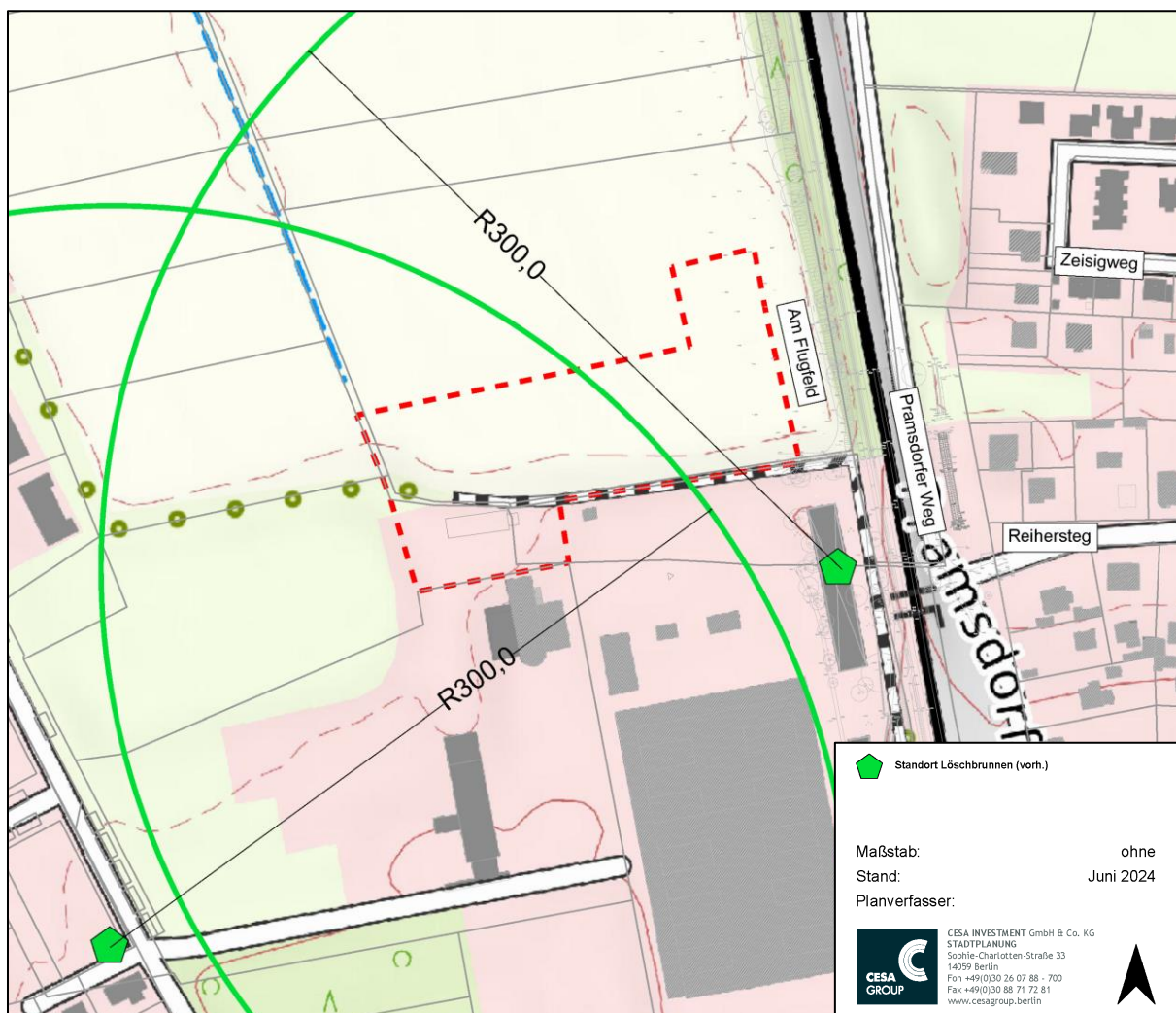
### **Brandschutz - Löschwasser**

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.

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 angeschlossenem 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 Demenzzranke. 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, Bücker-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.

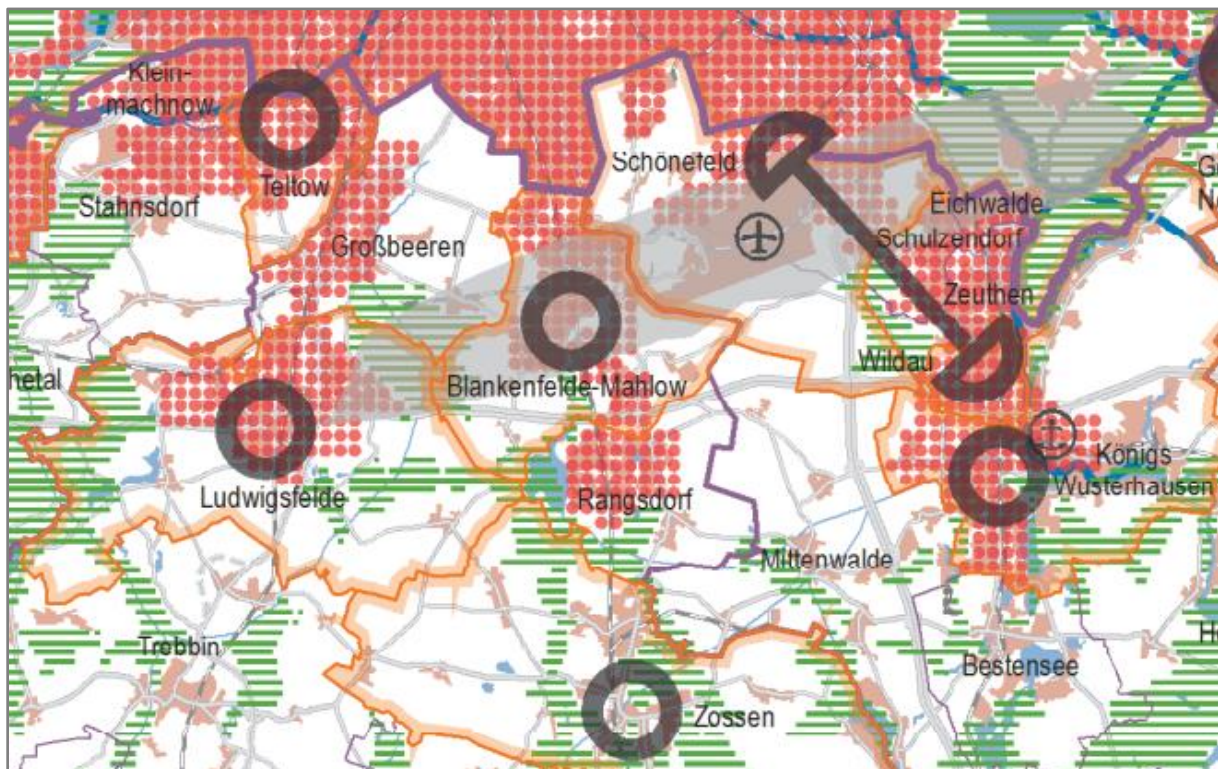
#### Grundsätze der Raumordnung

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.

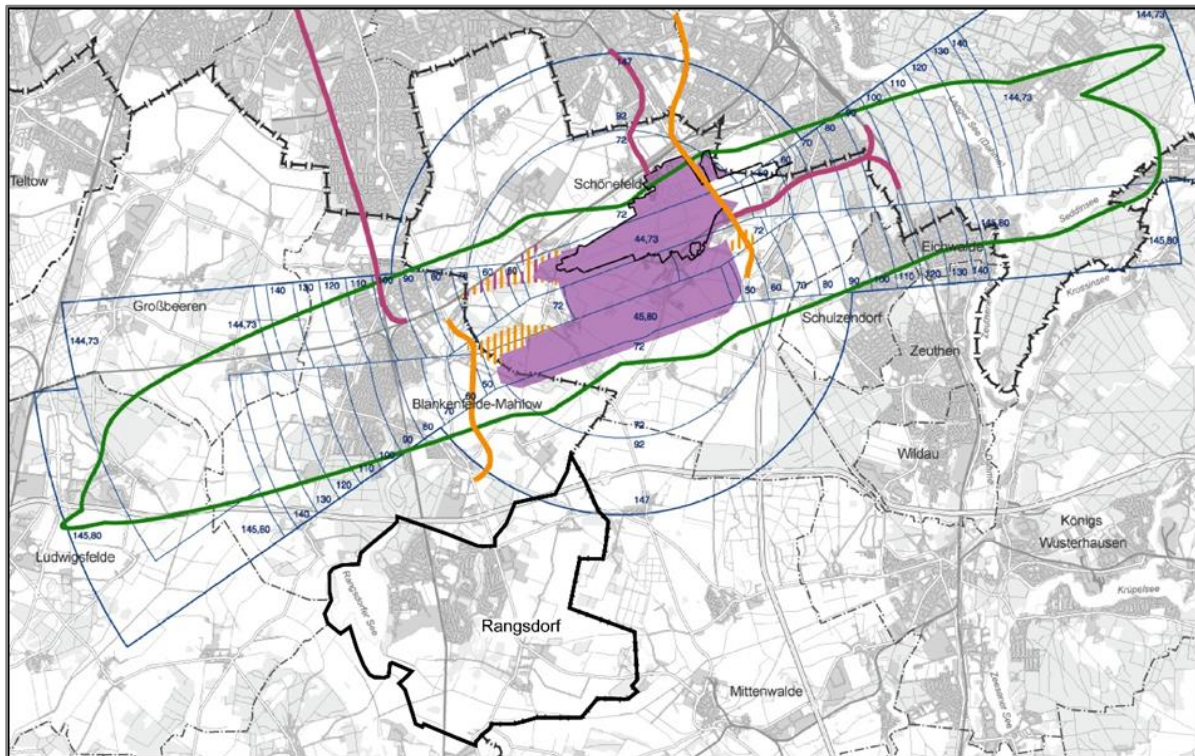
Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden beachtenspflichtige Ziele dargestellt, darunter Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen. Ein kleiner Teil im Norden der Gemeinde Rangsdorf (nördlich von Klein Kienitz) liegt in einer dieser Zonen mit einer Bauhöhenbeschränkung.

#### 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.

#### 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.

Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet 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.

#### 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.

### Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

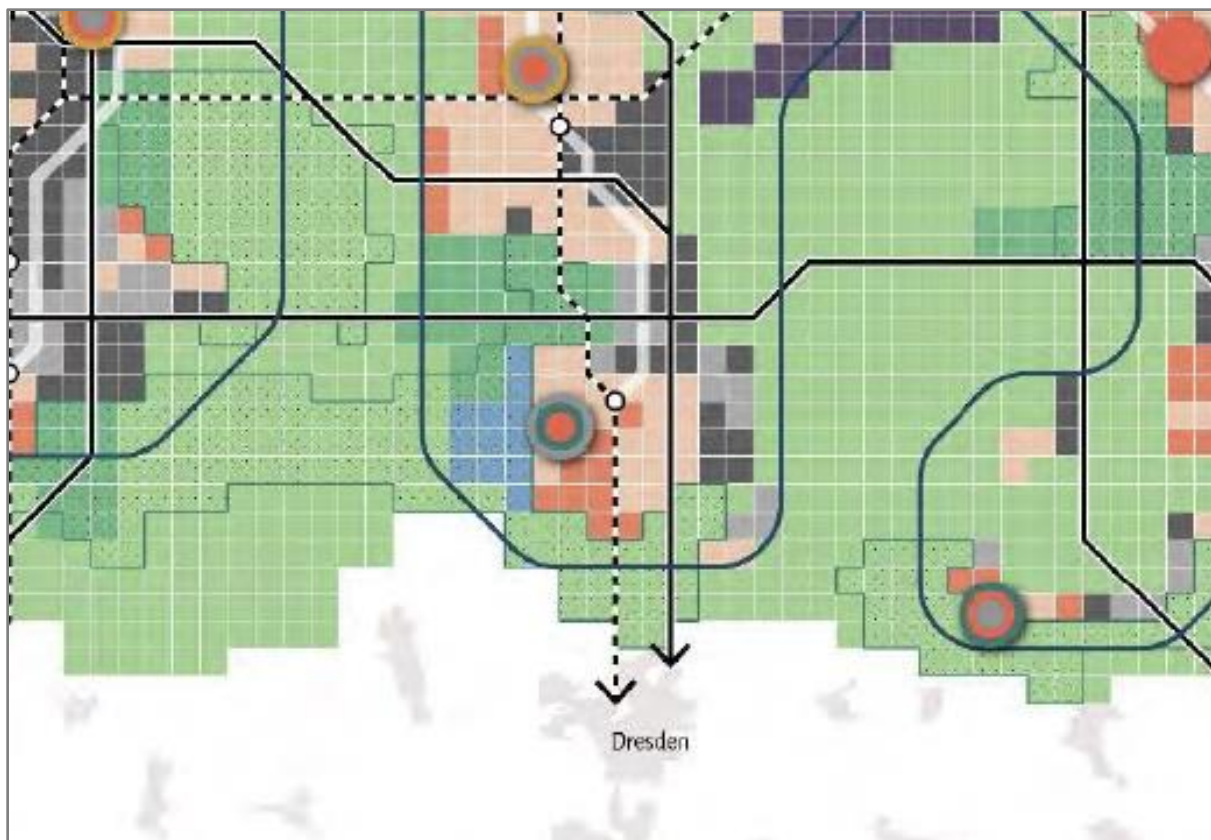
Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29. Oktober 2020 den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mehrheitlich als Satzung beschlossen. Die Gemeinde Rangsdorf wird darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan 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**

#### **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.

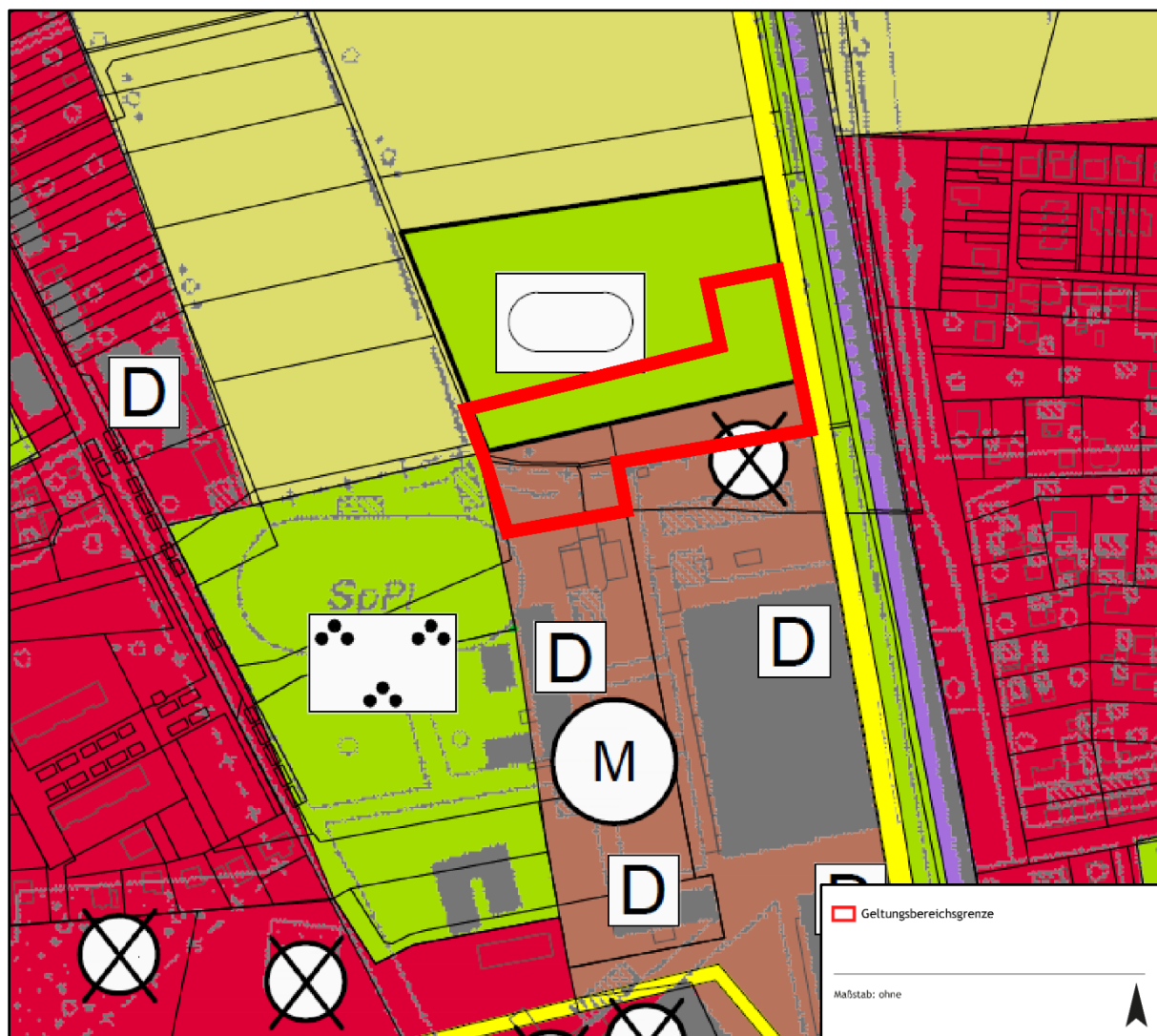
Gemäß § 6 Abs. 6 BauGB kann der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aller bisher durchgeführten Änderungen und Ergänzungen einschließlich etwaiger Berichtigungen neu bekannt gemacht werden.

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.



**Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf – Neubekanntmachung**



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

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

Für das Plangebiet sind keine der Änderungsbereiche relevant.

#### 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).

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

#### 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.

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 Baudenkmälern 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 Baufenster
- 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 02.07.2020<sup>7</sup>, in Verbindung mit der 1. Änderungssatzung zur RaBaumSchS<sup>8</sup>, 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 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

---

<sup>7</sup> Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 02.07.2020.

<sup>8</sup> 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 31.03.2025.

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.

### **3.9.3 Niederschlagswasserentsorgungssatzung**

In der Gemeinde gilt die „Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf“ vom 31.03.2025<sup>9</sup>. Danach ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung zu entsorgen oder auf andere Weise zu nutzen.

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

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

### **3.10 Planfeststellungen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

### **3.11 Dienstbarkeiten**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **3.12 Altlastensituation/ Kampfmittel**

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Im rechtswirksamen FNP ist direkt südlich angrenzend an das Plangebiets das Symbol für Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“ befinden sich direkt südlich des Plangebiets die Altlastenverdachtsflächen Nr. 6 – Kohlelagerplatz (ALVF: 0328728444) und Nr. 7 – Ablagerungen mit Verkipungen (ALVF: 0328728445) sowie weiter südlich die Altlastenverdachtsflächen Nr. 5 – Ablagerungen aus Werkstattbereichen (ALVF:

---

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

0328728443) und Nr. 23 – Reparaturwerk mit Kontaminationen im Bodenbereich (ALVF: 0348725143).

**Abbildung 9: 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**

<b>Gegenüberstellung der beiden Standorte</b>		
<b>Thema</b>	<b>Variante A</b>	<b>Variante B</b>
<b>Lage</b>	- Auf dem Schulgelände → kurze Wege zur Schule / Sporthalle	- Räumlich getrennt vom Schulgelände → wesentliche längere Wege zur Schule / Sporthalle
<b>Verkehr</b>	- 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
<b>Schall</b>	- 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
<b>Umwelt</b>	- Eingriffe sind notwendig - Keine Schutzgebiete betroffen - Baumfällungen	- Eingriffe sind notwendig - Keine Schutzgebiete betroffen
<b>Denkmal schutz</b>	- Voraussichtlich keine Beeinträchtigungen	- Ggf. Beeinträchtigungen durch ehemaligen Sportplatz
<b>Eigentum</b>	- Im Eigentum der Gemeinde Rangsdorf → Flächentausch mit Vorhabenträger Oberschule erforderlich	- Im Eigentum Vorhabenträger Oberschule
<b>Konzepti on</b>	- 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.

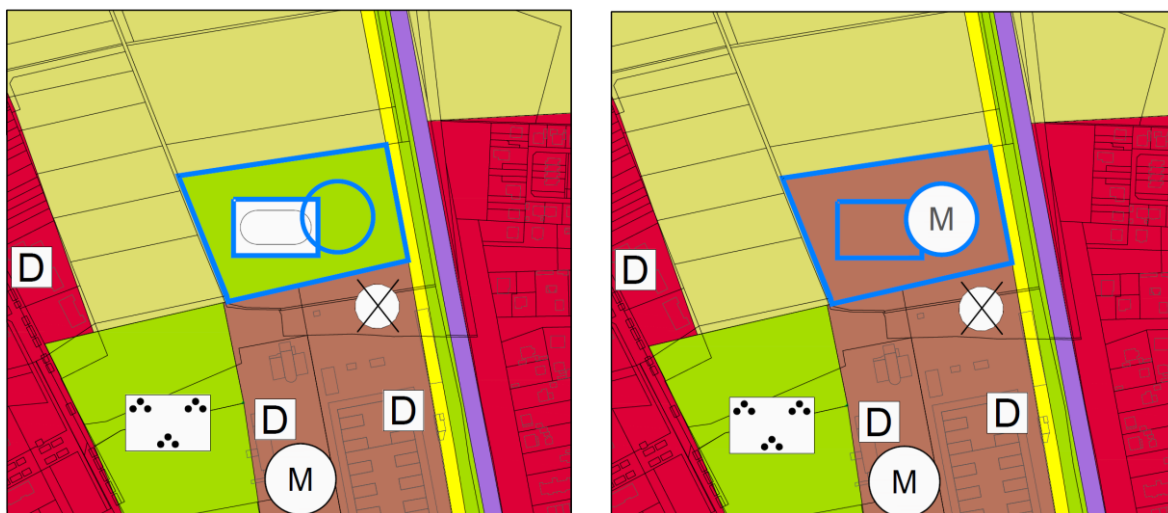
Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der

- Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“,
- 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 10: 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 Flächen 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 gesamte Plangebiet bis auf einen ca. 7 m breiten Streifen im Osten und 18 m breiten Streifen im Nordosten 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 im Zusammenhang mit der Nutzung der Sporthalle durch Vereinssport auch für außerschulische Zwecke zur Verfügung stehen. So können die Stellplätze hierfür außerhalb der Schulzeiten genutzt werden.



## TF 1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Dies gilt auch für die Nutzung von Stellplätzen.

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

### **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.

## TF 2

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung 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 Zahl der 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 „Bücker-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 § 22 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. 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. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig, soweit der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen trifft. Da im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO keine Festsetzungen zum Ausschluss von Stellplätzen getroffen werden, ist deren Anlage innerhalb des Geltungsbereichs auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

### **3.4.1 Verkehrsflächen**

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. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### TF 3

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

*Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **3.6 Nachrichtliche Übernahme**

#### **3.6.1 Stellplatzsatzung**

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

### **3.7 Hinweise**

#### **3.7.1 Baumschutzsatzung**

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

#### **3.7.2 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.

#### **3.7.3 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.

### 3.7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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

### 3.7.5 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 Städtebauliche Verträge

*Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 4. FLÄCHENBILANZ

**Tabelle 3: Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>11.392 (≈ 1,14 ha)</b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	10.296
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	1.096

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29-1 „Nördlich der Bucker-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**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **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**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **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 teilweise im Haushalt gesichert.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### 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**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **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), wird 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 wird.

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 sind während der Auslegungsfrist auch im Internet unter [www.rangsdorf.de/](http://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/planFehler! Linkreferenz ungültig./ra29-1-Vew](https://bb.beteiligung.diplanung.de/planFehler!Linkreferenzungültig./ra29-1-Vew) einzusehen.

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

### **4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**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 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

---

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

#### 1. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

##### TF 1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Dies gilt auch für die Nutzung von Stellplätzen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### TF 2

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### 3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### TF 3

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



---

## **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.

### **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. 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.

---

## GESETZE UND VERORDNUNGEN

---

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**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 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)