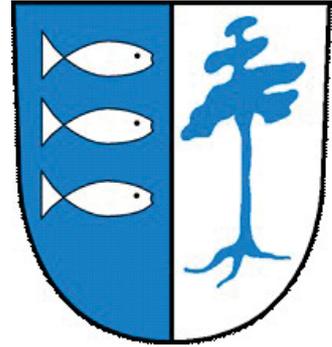


# Gemeinde Rangsdorf



## **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

## **TEIL A**

## **2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf**

Stand:

11. September 2019

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

**Auftraggeber**

Gemeinde Rangsdorf  
Seebadallee 30  
15834 Rangsdorf

**Auftragnehmer**

Jahn, Mack & Partner  
Alt-Moabit 73  
10555 Berlin

**Bearbeitung**

Gaston Klaeß  
Juliane Delfs

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT UND VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
	2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen .....	4
	2.2 Umweltprüfung .....	7
	2.3 Systematik der Darstellung .....	7
	2.4 Verfahrensschritte .....	8
	2.5 Übersicht der geplanten Änderungen .....	8
<b>3</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....</b>	<b>11</b>
	3.1 Regional- und landesplanerische Rahmenbedingungen .....	11
	3.2 Bevölkerungsentwicklung .....	12
	3.3 Bevölkerungsprognose .....	12
	3.4 Wohnbauflächenpotenziale .....	12
	3.5 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf .....	13
	3.6 Arbeitsstätten .....	13
	3.7 Versorgung und Einzelhandel .....	13
	3.8 Verkehr .....	13
<b>4</b>	<b>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>19</b>

## **Begründung**

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

### **1 Einleitung**

Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat am 26.09.2013 den Beschluss (BV/2013/200) zur 1. Änderung und Ergänzung des FNP der Gemeinde Rangsdorf mit den Ortsteilen Klein Kienitz und Groß Machnow gefasst. Auf der Grundlage des Vorentwurfes Stand 24.10.2013 ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung die Abwägung vorgenommen. Mit dem Entwurf Stand 15.05.2015 wurde das förmliche Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Am 29.09.2016 hat die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Die Genehmigung erfolgte mit Maßgaben sowie Auflagen. Die 1. Änderung wurde am 21.11.2016 wirksam. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens eine Neubekanntmachung des Gesamtplans gem. § 6 Abs. 6 BauGB nicht erfolgt ist – ein Feststellungsbeschluss für den Gesamtplan soll daher parallel 2. Änderungsverfahren geführt, bzw. nachgeholt werden.

Inzwischen besteht aufgrund aktueller Entwicklungen und Planungen in der Gemeinde der Bedarf, den FNP erneut in verschiedenen Punkten zu ändern. Die Gemeindevertretung hat demnach am 28.06.2018 den Bürgermeister beauftragt, die Beschlussvorlage (BV/2018/836) zur Einleitung eines Änderungsverfahrens zum FNP einzubringen. Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 21.02.2019, gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf beschlossen (Beschluss-Nummer BV/2018/947).

### **2 Erforderlichkeit und Verfahren**

#### **2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist seit dem 15.05.2012 (Genehmigung: 20.03.2012) rechtskräftig. Seit dieser Zeit haben sich die Entwicklungsziele für einige Flächen geändert. Verschiedene Darstellungen wurden aufgrund geänderter Planungsziele seit der Erstaufstellung, bzw. dem 1. Änderungsverfahren weiterentwickelt und machen eine Anpassung der Darstellungen erforderlich. Weitere Planungsflächen sind zwischenzeitlich entwickelt.

Darüber hinaus sind geänderte Nutzungs- und Entwicklungsziele innerhalb der Gemeinde, sowie externer Entwicklungen und Rahmenbedingungen, für verschiedene Teilbereiche herausgearbeitet und beschlossen worden, die sich aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickeln lassen. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit das 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Flächen werden im Folgenden erläutert. Die

im Aufstellungsbeschluss geplante Änderungsfläche 9 hat sich als obsolet herausgestellt, da der rechtskräftige Bebauungsplan RA 26 bereits eine entsprechende Nutzung festgesetzt hat. Die Festsetzung würde der künftigen Darstellung des zu ändernden Flächennutzungsplans widersprechen, sodass diese Änderungsfläche entfallen ist. Für die in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss beinhaltete Änderungsfläche 10, die Ackerfläche zwischen Kienitzer Straße und Stadtweg, fand in der Gemeindevertretung keine Mehrheit und ist nicht Teil des Änderungsverfahrens.

Die Systematik der Nummerierung hat sich aus dem laufenden Verfahren entwickelt.

### **Änderungsfläche 1**

Das Nutzungskonzept des neu verpachteten Strandbades sieht auch die Nutzung von 2 vorhandenen Gebäuden nördlich angrenzend an das Sondergebiet Erholung vor (ehemaliges Sanitärgebäude, Waschhaus). Da diese Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz dargestellt ist und im Außenbereich liegt, ist eine Nutzung derzeit planungsrechtlich unzulässig. Die Fläche mit dem Sanitärgebäude soll mit einem entsprechenden Umgriff als Sondergebiet Erholung (SO) dargestellt werden, um eine Nachnutzung zu ermöglichen.

### **Änderungsfläche 2**

Hierzu befinden sich parallel zwei Bebauungspläne in Aufstellung. Zum einen der Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zum anderen die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“. Beide Änderungsverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Durch die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Bücker-Werke und der Randbereiche des Flugfeldes soll der Siedlungsbereich von Rangsdorf nachhaltig städtebaulich arrondiert und die zivile Anschlussnutzung einer ehemaligen Militärliegenschaft verfolgt werden. Dadurch können städtebauliche Missstände beseitigt, Ordnung und Sicherheit gewährleistet und bestehende Umweltbelastungen für Boden und Grundwasser reduziert werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit den erforderlichen Erschließungsanlagen, insbesondere der als „Ost-West-Verbinder“ bezeichneten Verbindungsstraße zwischen Stauffenbergallee und „Nord-Süd-Verbinder“.

Für die Umsetzung können die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Entwicklungskonzept des privaten Entwicklers nur im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. Der Geltungsbereich für den aufzustellenden B-Plan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ und für die Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren umfasst den südwestlichen Teil des Geländes der ehemaligen Bücker-Werke, den äußersten nördlichen Teil des kreisrunden Flugfeldes und seine Randbereiche im Nordwesten bis an die bestehende Wohnbebauung an der Stauffenbergallee und im Südosten bis an den geplanten Nord-Süd-Verbinder bzw. die Bahnlinie. Dabei überplant er zwei Grundstücke aus dem Geltungsbereich des B-Planes RA 9-5 „Puschkinstraße Süd“.

Das neue Plankonzept sieht eine gegenüber der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) veränderte räumliche Anordnung der Bebauungsbereiche und eine stärkere Fokussierung auf das Wohnen vor. Die konkrete Lage der Verkehrsfläche des Ost-West-Verbinders soll verbindlich festgesetzt werden. Weiterhin soll ein gemischter Siedlungsbereich unmittelbar westlich des Nord-Süd-Verbinders im

Südosten des Geltungsbereichs entstehen. Daher ist der FNP zur Umsetzung der Planungen zu ändern.

Die Darstellung der Trasse des „Ost-West-Verbinders“ und die Überprüfung der dargestellten Flächennutzung entsprechend den aktuellen Planungen in Bezug auf das Konversionsgebiet waren bereits Bestandteil des Beschlusses zur 2. Änderung des FNP vom 21.02.2019 (BV/2018/947).

### **Änderungsfläche 2.1**

Die Sportstättenentwicklung soll sich im Zuge der Entwicklung der Bucker-Werke auch auf den nördlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich erstrecken. Die landwirtschaftliche Fläche wird als Fläche für Sportanlagen dargestellt.

### **Änderungsfläche 3**

Im Zuge der gemeindlichen Entwicklung plant der Zweckverband KMS (Komplexsanierung mittlerer Süd) die Errichtung eines Hauptpumpwerks und eines Havarie Speicherbeckens auf dem Gelände der alten Kläranlage Rangsdorfs.

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

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

Das in der Gemeinde Rangsdorf anfallende Abwasser sowie das aller anderen Mitgliedsgemeinden (außer der OT Kallinchen, Motzen und Töpchin) wird auf der TKA Zossen gereinigt. Die TKA Zossen verfügt über eine genehmigte Ausbaugröße von 49.666 Einwohner und hat eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Reinigung von 1.533.000 m<sup>3</sup> Abwasser.

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

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

Für den Verband besteht dringender Handlungsbedarf für die zukünftige Sicherung der Abwasserreinigung und schadlosen Ableitung von gereinigtem Schmutzwasser im Verbandsgebiet. Um eine geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf zu gewährleisten, ist die Fläche entsprechend zu ändern.

#### **Änderungsfläche 4**

Das Gebiet „Kienitzer Straße / Winterfeldallee“ ist in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ für die Anlage „Zülowgraben-Winterfeldallee“ an der Winterfeldallee aufgrund der tatsächlichen Nutzung zu ändern. Das Zeichen für Kleingärten ist zu ergänzen

#### **Änderungsfläche 5**

Die Änderungsbereiche sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Forstfläche (**Änderungsfläche 5.1**) bzw. als Wohnbaufläche (**Änderungsfläche 5.2 bis 5.6**) dargestellt werden. Der Änderungsbedarf ergibt sich aus der Übernahme der Festsetzung der Waldeigenschaft für die entsprechenden Flächen durch die Forstbehörde bzw. aus der tatsächlichen Nutzung.

#### **Änderungsfläche 6**

Das Plangebiet des Bebauungsplans GM 20-1, festgesetzt am 06.09.2018, wurde bereits vollständig aus dem Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ ausgegliedert (Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg am 23.01.2012).

Der Änderungsbereich wird entsprechend nachrichtlich angepasst.

#### **Änderungsfläche 7**

Der Änderungsbereich soll entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Biogasanlage, bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden. Die Anlage ist bereits seit 2007 als privilegierte Nutzung im Außenbereich genehmigt und in Betrieb.

Der Änderungsbereich wird entsprechend redaktionell angepasst.

#### **Änderungsfläche 8**

Der Bereich der Änderungsfläche umfasst den westlichen Bereich des historischen Ortskerns und soll zur Arrondierung des Gesamtbildes als Baufläche dargestellt werden. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen B-Planes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“. Dies macht gegebenenfalls eine parallele Änderung der Darstellung im FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### **Änderungsfläche 9**

Für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Zülow-Niederung“ wurde seitens des Landesamtes für Umwelt ein wissenschaftlicher Fehler in der Gebietsabgrenzung festgestellt, der eine Erweiterung, bzw. Anpassung der FFH-Gebiets-Grenzen erforderlich macht. Die Flächen (**Änderungsflächen 9.1, 9.2 und 9.3**) werden in das bestehende FFH-Gebiet integriert, da ohne ihre Einbeziehung die Lebensraumtypen nur unzureichend dargestellt wären. Ziel ist weiterhin die Sicherung des Lebensraumtyps subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (LRT 9160).

#### **Änderungsfläche 10**

Die Sportplatzfläche in Groß Machnow soll zur Erweiterung und zum Ausbau des Umkleidegebäudes von Wald- in Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte geändert werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Maßnahme zu sichern. Zu der Thematik gibt es einen Beschluss der Gemeindevertretung zur Berücksichtigung des Änderungsbereiches bei der nächsten Änderung des FNP (BV/2015/150).

Bestandteil des 2. FNP-Änderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht beschrieben und sind gesonderter Bestandteil der Begründung zum FNP (Teil B).

## 2.3 Systematik der Darstellung

Die verschiedenen Ausgangssituationen der Änderungsflächen, im Rahmen der 2. Änderung des FNP, machen eine Kategorisierung notwendig, um eine bessere Übersichtlichkeit gewährleisten zu können. Somit ergeben sich folgende drei Kategorien:

### A. Bauliche Entwicklung [ÄF 1, ÄF 2, ÄF 2.1, ÄF 3, ÄF 8, ÄF 10]

Die Kategorie A – Bauliche Entwicklung - umfasst sechs Änderungsflächen. Davon befinden sich zwei Änderungsflächen im Geltungsbereich eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans, woraus sich gegebenenfalls eine parallele Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ergibt. In vier Änderungsflächen steht die Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, aufgrund geänderter Nutzungswünsche der Gemeinde, einer künftigen Genehmigung entgegen.

### B. Anpassung an den Bestand [ÄF 4, ÄF 5.1-5.6; ÄF 7]

Die Kategorie B – Anpassungen an den Bestand – umfasst sieben Flächen, in denen Anpassungen entsprechend der tatsächlichen Prägung / Nutzung dargestellt werden müssen.

### C. Änderungen von nachrichtlichen Übernahmen [ÄF 6, ÄF 9.1-9.3]

Die Kategorie C – Änderungen von nachrichtlichen Übernahmen – umfasst vier Änderungsflächen. Die nachrichtlichen Übernahmen ergeben sich aus Korrekturen der tatsächlichen Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes sowie der Korrektur eines Abgrenzungsfehlers des FFH-Gebiets durch das Landesamt für Umwelt.

Die Änderungen werden zusätzlich zur Planzeichnung auf Übersichtsblättern dargestellt und erläutert. Die Übersichtsblätter sind nach den drei Kategorien gegliedert und enthalten, neben einer Übersichtskarte mit allen Änderungsflächen je Kategorie, einen Planausschnitt mit der rechtskräftigen Änderungsfläche sowie einen Planausschnitt mit der geplanten Darstellung sowie einer kurzen Erläuterung der geplanten Änderungen.

## 2.4 Verfahrensschritte

### Aufstellungsbeschluss

Das 2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist von der Gemeindevertretung Rangsdorf am 21.02.2019 (BV/2018/947) beschlossen worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf umfasst entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB das gesamte Gemeindegebiet. Die Änderungsbereiche des Verfahrens zur 2. Änderung sind auf S. 10 (Abbildung 1: Übersicht der geplanten Änderungsflächen) dargestellt.

### Abfrage Ziele der Raumordnung

Die Abfrage der Ziele der Raumordnung ist am 02.07.2019 gestellt worden. Gemäß § 1

Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung von der Gemeinde Rangsdorf im Rahmen der Abwägung angemessen sind zu berücksichtigen.

Gemäß dem Antwortschreiben vom 01.08.2019 ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar. Das Verfahren wird entsprechend fortgeführt.

## 2.5 Übersicht der geplanten Änderungen

Zur besseren Übersicht sind in der nachfolgenden Darstellung alle Änderungsflächen aufgeführt, die im Rahmen der 2. Änderung bearbeitet wurden.

Nr. neu	Nr. Aufstellungsbeschluss	Bezeichnung	Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung 2. FNP-Änderung
ÄF 1	1	Strandbad (Erweiterung Sondergebiet Erholung)	Grünfläche (Zweckbestimmung Badeplatz)	Sondergebiet Erholung
ÄF 2	2	Konversionsgebiet Bucker-Werke	Wohnbaufläche, Mischgebiet, Gewerbe, Grünfläche, Suchraum Verkehrsfläche	Wohnbaufläche, Mischgebiet, Grünfläche, Verkehrsfläche
ÄF 2.1	2.1	Sportstätte nördlich vom Bucker-Gelände	Landwirtschaftsfläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte
ÄF 3	3	Pramsdorfer Berg / Zülow-Kanal	Grünfläche im Bereich des LSG „Notte-Niederung“ und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen (geplanter Standort für Hauptpumpwerk und Havariebecken)
ÄF 4	4	Kienitzer Straße / Winterfeldallee	Waldfläche, Wohnbaufläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
ÄF 5.1	5 (anteilig)	Sechs Teilflächen (Umwandlung Waldfläche in Wohnbauflächen und umgekehrt)	Wohnbaufläche	Waldfläche
ÄF 5.2	5 (anteilig)	Sechs Teilflächen (Umwandlung Waldfläche in Wohnbauflächen und umgekehrt)	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.3	5 (anteilig)	Sechs Teilflächen (Umwandlung Waldfläche in Wohnbauflächen und umgekehrt)	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.4	5 (anteilig)	Sechs Teilflächen (Umwandlung Waldfläche in Wohnbauflächen und umgekehrt)	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.5	5 (anteilig)	Sechs Teilflächen (Umwandlung Waldfläche in Wohnbauflächen und umgekehrt)	Waldfläche	Wohnbaufläche

<b>Nr. neu</b>	<b>Nr. Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Darstellung rechtskräftiger FNP</b>	<b>Darstellung 2. FNP-Änderung</b>
ÄF 5.6	5 (anteilig)	Sechs Teilflächen (Umwandlung Waldfläche in Wohnbauflächen und umgekehrt)	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 6	6	Theresenhof	Gewerbefläche innerhalb LSG-Grenze	Korrektur der LSG-Grenze gemäß Ausgliederung
ÄF 7	7	Groß Machnow / Mittenwalder Straße	Landwirtschaftsfläche / Bodendenkmal	Fläche für Versorgungsanlagen
ÄF 8	8	Rangsdorf, westlich des Dorfgangers	Grünfläche, Waldfläche, Wohnbaufläche	Grünfläche, Waldfläche, Wohnbaufläche mit geänderter Flächenverteilung
-	9	Teutonenring, Teilfläche Schulstandort	Fläche Gemeinbedarf	entfällt
-	10	Ackerfläche Kienitzer Straße/ Stadtweg	Landwirtschaftsfläche	entfällt
ÄF 9.1	11	FFH-Gebiet im Bereich der Zülow-Niederung	Naturschutzgebiet	FFH-Gebiet
ÄF 9.2	11	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgrabenniederung	Naturschutzgebiet	FFH-Gebiet
ÄF 9.3	11	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgrabenniederung	Naturschutzgebiet	FFH-Gebiet
ÄF 10	12	Groß Machnow / Sportplatz	Grünfläche, Waldfläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte

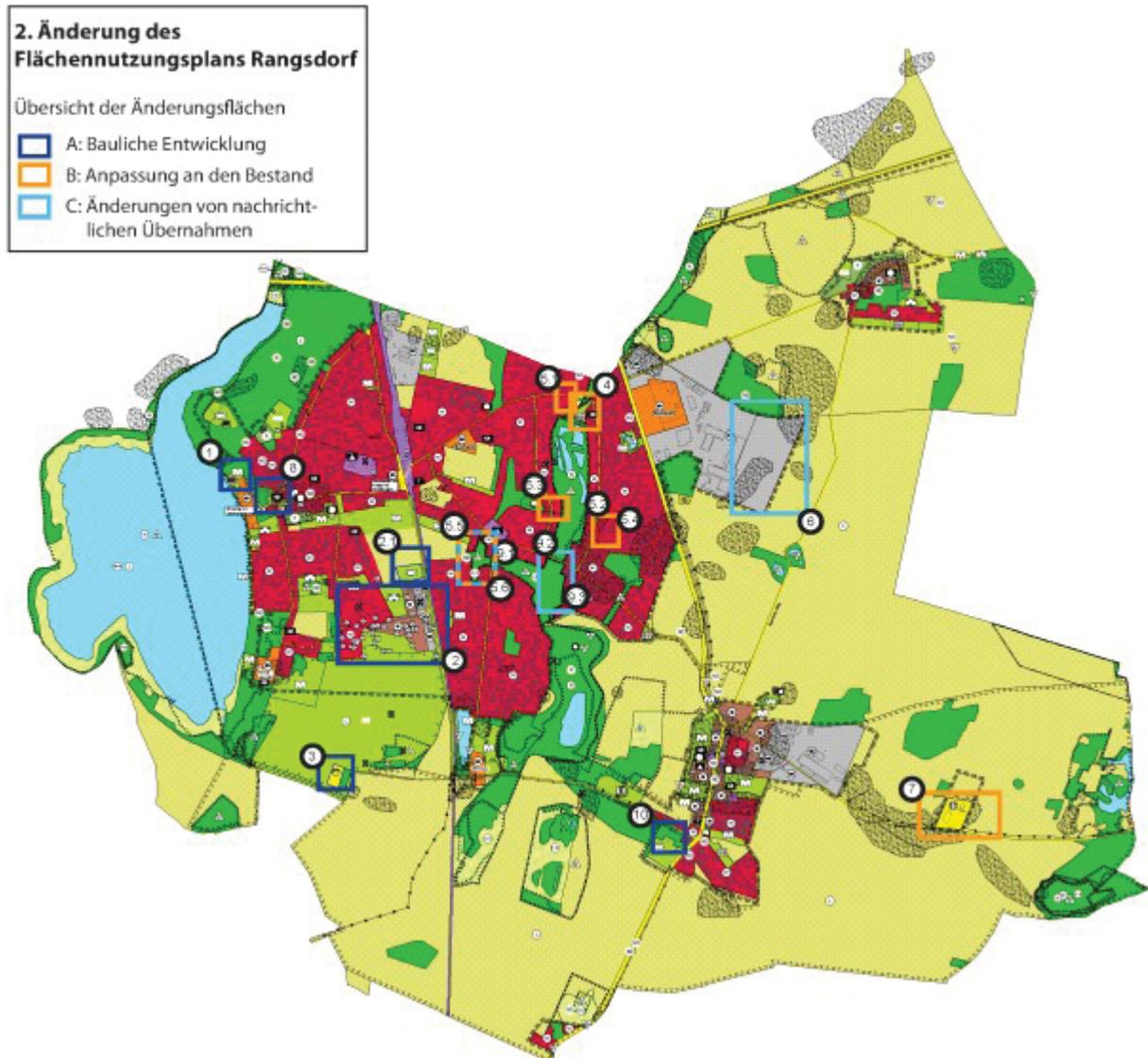


Abbildung 1: Übersicht der geplanten Änderungsflächen

### **3 Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans**

#### **3.1 Regional- und landesplanerische Rahmenbedingungen**

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

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

- dem Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 14a, 15 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808 ),
- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg, Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Neufassung des Landesplanungsvertrages vom 13. Februar 2012 (GVBl.I/12, Nr. 14 ),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 3), in Kraft getreten am 01.07.2019

Zum Zeitpunkt der 2. FNP-Änderung ist der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. Mit Beschluss vom 21.03.2019 hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist somit rechtskräftig geworden.

##### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

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

##### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadt.

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

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 1.08.2019 ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Für die Änderungsflächen 1,

2, 2.1, 4, 5 und 8 ist das Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR (Gestaltungsraum Siedlung) maßgeblich. Im Gestaltungsraum Siedlung ist eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ohne quantitative Begrenzung möglich. Zum Änderungsbereich 2 wird angeregt, dass die Flächen für Wohnnutzung in Richtung Süden erweitert werden, um dem Wohnbedarf im Flughafenumfeld, der Lage außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß LEP FS und der guten Verkehrserschließung des Standortes Rechnung zu tragen.

Die Änderungsflächen 3 und 10 sind landesplanerisch nicht relevant.

Die Änderungsflächen 6 und 7 sind redaktioneller Art.

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die amtliche Statistik weist für die Gemeinde Rangsdorf eine Einwohnerzahl von 11.279 mit Stand 31.12.2017 aus.

In der Gemeinde Rangsdorf hat sich der Anteil aller Altersgruppen im Zeitraum von 2000 bis 2016 erhöht, allerdings hat sich der Anteil der über 65-jährigen (+ 93,2 %) am stärksten erhöht. Insgesamt hat die Gemeinde Rangsdorf von 2000 bis 2016 2.860 Einwohner (+ 34,5 %) dazugewonnen.

Gemeinde Rangsdorf	Stand 2016 in Personen	Veränderung 2016 gegü. 2000	Veränderung 2016 gegü. 2011
bis 15 Jahre	1.766	+ 50,2 %	+ 12 %
15-65 Jahre	7.114	+ 19,7 %	+ 4,6 %
über 65 Jahre	2.283	+ 93,2 %	+ 4,3 %

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Entwicklung der Wohnbevölkerung bis 2017

### 3.3 Bevölkerungsprognose

Gemäß der Bevölkerungsprognose des Landesamts für Bauen und Verkehr Brandenburg 2017 bis 2030 wird die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Rangsdorf bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Im Vergleich zum Jahr 2016 werden gemäß Prognose 2030 4,7 % mehr Menschen im Gemeindegebiet leben. (Zum Vergleich - Land Brandenburg: -1,6 %)<sup>1</sup>

Demgegenüber steht jedoch die Tatsache, dass bereits im April 2019 die Einwohnerzahl der Gemeinde auf 11.434 Einwohner gestiegen ist. Die Prognose von 11.687 Einwohnern für das Jahr 2030 würde daher nur einen weiteren Zuwachs von 253 Einwohnern in 10 Jahren bedeuten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnraumpotenziale durch Innenverdichtung sowie der geplanten Wohnbauvorhaben erscheint diese Prognose unrealistisch, sodass von einer weit höheren Einwohnerentwicklung bis zum Jahre 2030 ausgegangen werden muss. Entsprechend sind auch Anpassungen im Flächennutzungsplan für Wohnbauvorhaben sowie infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich.

### 3.4 Wohnbauflächenpotenziale

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es neben den zahlreichen Möglichkeiten der Innenverdichtung verschiedene größere Wohnbauflächenpotenziale, für die in Teilen bereits Planungsrecht besteht oder zeitnah geschaffen werden soll, um dem zu

<sup>1</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Stand: 11/2018.

erwartenden Einwohnerwachstum gerecht zu werden. Insbesondere sind hier zu nennen der Bereich der Walther-Rathenau-Straße und der ehemaligen Buckerwerke.

Unter Einberechnung der Grundstücksverdichtung kann mit Wohnbauflächenpotenzialen für einen Einwohnerzuwachs von bis zu 2.000 EW in Rangsdorf gerechnet werden.

### **3.5 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf**

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

### **3.6 Arbeitsstätten**

In der Gemeinde Rangsdorf sind 385 Betriebe tätig (Berichtsjahr 2017). Es gibt verschiedene Gewerbeparks, Solitärstandorte und Einzelhandelsagglomerationen im gesamten Gemeindegebiet.

Für weitere rund 22,5 ha gewerbliche Bauflächen (Lage in B-Pläne RA23 sowie GM 20-1) gibt es gesichertes Planungsrecht als Erweiterung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, aber ohne konkretes Planungsrecht gibt es auf der restlichen Fläche des Bebauungsplan GM 20, rund 8,6 ha Reserven für gewerbliche Baulandentwicklung.

### **3.7 Versorgung und Einzelhandel**

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

### **3.8 Verkehr**

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

Die Korridoruntersuchungen des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) im Rahmen des „ÖPNV-Konzept 2030“ haben Handlungsbedarfe in der zukünftigen Infrastruktur aufgezeigt. Im Bahnprogramm ist für Rangsdorf der Anschluss an den Berliner S-Bahnverkehr als Teilprojekt vorgesehen. Auch vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Gemeinde in den kommenden Jahren weiter stark wachsen wird.

## 4 Flächenbilanzierung

Die einzelnen Änderungsflächen sind zur besseren Übersicht im Anhang als Änderungsblatt mit den entsprechenden geänderten Plandarstellungen enthalten.

Kategorie A – Bauliche Entwicklung					
Nr.	1	Bezeichnung	Strandbad (Erweiterung Sondergebiet Erholung)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Sondergebiet (Erholung)
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,27 ha	Flächengröße insgesamt		0,27 ha
davon Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz		0,27 ha	davon Sondergebiet (Erholung)		0,27 ha

Nr.	2	Bezeichnung	Konversionsgebiet Bücker-Werke	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Wohnbaufläche - Gemischte Baufläche - Gewerbliche Baufläche - Grünfläche - Waldfläche - Verkehrsfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Wohnbaufläche - Gemischte Baufläche - Grünfläche - Waldfläche - Verkehrsfläche
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		26,4 ha	Flächengröße insgesamt		30,9 ha
davon Wohnbaufläche		6,06 ha	davon Wohnbaufläche		17,00 ha
davon gewerbliche Baufläche		4,12 ha	davon gewerbliche Baufläche		-
davon gemischte Baufläche		5,75 ha	davon gemischte Baufläche		4,86 ha
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche		-	davon öffentliche Straßenverkehrsfläche		5,10 ha
Flächen für Wald		0,45 ha	Flächen für Wald		0,20 ha
davon Grünflächen		10,02 ha	Grünflächen		3,74 ha

Nr.	2.1	Bezeichnung	Sportstätte nördlich vom Bücker-Gelände	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Landwirtschaftliche Fläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		1,99 ha	Flächengröße insgesamt		1,99 ha
davon Landwirtschaftliche Fläche		1,99 ha	davon Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte		1,99 ha

Nr.	3	Bezeichnung	Pramsdorfer Berg / Zülow-Kanal	OT	Groß Machnow
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Grünfläche im Bereich des LSG „Notte-Niederung“ - Fläche für Maßnahmen zum		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Fläche für Abwasserbeseitigungsanlag en

	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
<b>Flächenbilanz</b>			
<b>FNP alt</b>		<b>FNP neu</b>	
Flächengröße insgesamt	1,32 ha	Flächengröße insgesamt	1,32 ha
davon Grünfläche im Bereich des LSG „Notte-Niederung“	1,32 ha	davon Fläche für Abwasserbeseitigung	1,32 ha

Nr.	8	Bezeichnung	Rangsdorf, westlich des historischen Dorfgangers	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Grünfläche - Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Grünfläche - Waldfläche - Wohnbaufläche mit geänderter Flächenverteilung
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		1,35 ha	Flächengröße insgesamt		1,35 ha
davon Grünfläche		0,43 ha	davon Grünfläche		-
davon Waldfläche		0,92 ha	davon Waldfläche		-
davon Wohnbaufläche		-	davon Wohnbaufläche		- 1,35 ha

Nr.	10	Bezeichnung	Groß Machnow / Sportplatz	OT	Groß Machnow
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Grünfläche - Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,44 ha	Flächengröße insgesamt		0,44 ha
davon Grünfläche		0,23 ha	davon Grünfläche		0,44 ha
davon Waldfläche		0,21 ha	davon Waldfläche		-

Zusammenfassung:

In der Kategorie A – Bauliche Entwicklung - ist festzuhalten, dass insgesamt ca. 12 ha neue Wohnbauflächen entstehen. Dem gegenüber steht ein Rückgang von ca. 1 ha Waldfläche und 6 ha Grünfläche.

<b>Kategorie B - Anpassungen an den Bestand</b>					
Nr.	4	Bezeichnung	Kienitzer Straße / Winterfeldallee	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche - Wohnbaufläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,92 ha	Flächengröße insgesamt		0,92 ha
davon Waldfläche		0,75 ha	davon Grünfläche (Dauerkleingärten)		0,75 ha
davon Wohnbaufläche		0,17 ha	davon Grünfläche (Dauerkleingärten)		0,17 ha

Nr.	5.1	Bezeichnung	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt (sechs Teilflächen)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Wohnbaufläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Waldfläche
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,42 ha	Flächengröße insgesamt		0,42 ha
davon Wohnbaufläche		0,42 ha	davon Waldfläche		0,42 ha

Nr.	5.2	Bezeichnung	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt (sechs Teilflächen)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Wohnbaufläche
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,16 ha	Flächengröße insgesamt		0,16 ha
davon Waldfläche		0,16 ha	davon Wohnbaufläche		0,16 ha

Nr.	5.3	Bezeichnung	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt (sechs Teilflächen)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Wohnbaufläche
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,07 ha	Flächengröße insgesamt		0,07 ha
davon Waldfläche		0,07 ha	davon Wohnbaufläche		0,07 ha

Nr.	5.4	Bezeichnung	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt (sechs Teilflächen)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Wohnbaufläche
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		

Flächengröße insgesamt		0,31 ha	Flächengröße insgesamt		0,31 ha
davon Waldfläche		0,31 ha	davon Wohnbaufläche		0,31 ha
<b>Nr.</b>	<b>5.5</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt (sechs Teilflächen)</b>	<b>OT</b>	<b>Rangsdorf</b>
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche	<b>Darstellung(en) FNP neu</b>		- Wohnbaufläche
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,05 ha	Flächengröße insgesamt		0,05 ha
davon Waldfläche		0,05 ha	davon Wohnbaufläche		0,05 ha
<b>Nr.</b>	<b>5.6</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt (sechs Teilflächen)</b>	<b>OT</b>	<b>Rangsdorf</b>
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche	<b>Darstellung(en) FNP neu</b>		- Wohnbaufläche
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,18 ha	Flächengröße insgesamt		0,18 ha
davon Waldfläche		0,18 ha	davon Wohnbaufläche		0,18 ha

<b>Nr.</b>	<b>7</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Groß Machnow / Mittenwalder Straße</b>	<b>OT</b>	<b>Groß Machnow</b>
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Landwirtschaftliche Fläche	<b>Darstellung(en) FNP neu</b>		- Fläche für Versorgungsanlagen
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		3,97 ha	Flächengröße insgesamt		3,97 ha
davon Landwirtschaftliche Fläche		3,97 ha	davon Fläche für Versorgungsanlagen		3,97 ha

Zusammenfassung:

In der Kategorie B – Anpassungen an den Bestand – kann man keinen Zuwachs bzw. Minderung von Wohnbau- und Waldflächen feststellen. Zwar werden ca. 0,7 ha Waldfläche in Wohnbaufläche umgewandelt, allerdings werden auch 0,4 ha Wohnbaufläche in Waldfläche umgewandelt. Somit ist nur eine minimale Differenz, zugunsten der Wohnbauflächen, zu erkennen.

<b>Kategorie C - Änderungen von nachrichtlichen Übernahmen</b>					
Nr.	6	Bezeichnung	Theresenhof	OT	Groß Machnow
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Gewerbliche Baufläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG)		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Korrektur der LSG-Grenze entsprechend der tatsächlichen Ausweisung
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		22,30 ha	Flächengröße insgesamt		22,30 ha
davon Gewerbliche Baufläche im LSG-Gebiet		22,30 ha	Davon Gewerbliche Baufläche außerhalb des LSG-Gebiets		22,30 ha

Nr.	9.1	Bezeichnung	FFH-Gebiet im Bereich der Zülow-Niederung (drei Teilflächen)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Ergänzung FFH-Gebiet
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		3,20 ha	Flächengröße insgesamt		3,20 ha
davon Waldfläche		3,20 ha	davon FFH-Gebiet		3,20 ha
Nr.	9.2	Bezeichnung	FFH-Gebiet im Bereich der Zülow-Niederung (drei Teilflächen)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Ergänzung FFH-Gebiet
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		0,30 ha	Flächengröße insgesamt		0,30 ha
davon Waldfläche		0,30 ha	davon FFH-Gebiet		0,30 ha
Nr.	9.3	Bezeichnung	FFH-Gebiet im Bereich der Zülow-Niederung (drei Teilflächen)	OT	Rangsdorf
<b>Darstellung(en) FNP alt</b>		- Waldfläche		<b>Darstellung(en) FNP neu</b>	- Ergänzung FFH-Gebiet
<b>Flächenbilanz</b>					
<b>FNP alt</b>			<b>FNP neu</b>		
Flächengröße insgesamt		2,17 ha	Flächengröße insgesamt		2,17 ha
davon Waldfläche		2,17 ha	davon FFH-Gebiet		2,17 ha

Zusammenfassung:

In der Kategorie C – Änderungen von nachrichtlichen Übernahmen – gibt es keine Flächenzunahmen oder –abnahmen, da lediglich Anpassungen der Landschaftsschutzgebietsgrenzen sowie die Abgrenzung des FFH-Gebietes vorgenommen wurden.

## **5 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist