
Gemeinde Rangsdorf



Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

TEIL A

2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

Entwurf

Stand:
18. März 2022

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
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

Bearbeitung

Gaston Klaeß
Juliane Delfs



JAHN, MACK & PARTNER
architektur und stadtplanung mbB

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
2	ERFORDERLICHKEIT UND VERFAHREN.....	4
	2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen	4
	2.2 Verfahrensschritte	5
	2.3 Übersicht der geplanten Änderungen	8
	2.4 Zeichnerische Darstellungen	12
	2.5 Entwicklungsgebot	13
3	RAHMENBEDINGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	14
	3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	14
	3.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)	14
	3.3 Regionalplanung	15
	3.4 Bevölkerungsentwicklung	16
	3.5 Bevölkerungsprognose	16
	3.6 Wohnbauflächenpotenziale	17
	3.7 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf	17
	3.8 Arbeitsstätten	17
	3.9 Versorgung und Einzelhandel.....	17
	3.10 Verkehr	18
4	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	19
	4.1 Änderungsfläche 1 – Badestelle Rangsdorfer See, Hotel und Fischerei	19
	4.2 Änderungsfläche 2 – Bucker-Werke	21
	4.3 Änderungsfläche 2.1 – Sportfläche nördlich der Bucker-Werke.....	23
	4.4 Änderungsfläche 4 - Kienitzer Straße / Winterfeldallee	24
	4.5 Änderungsfläche 5 – Waldflächen / Wohnbauflächen / Grünfläche	25
	4.6 Änderungsfläche 6 - Theresenhof	27
	4.7 Änderungsfläche 7 – Groß Machnow / Mittenwalder Straße.....	28
	4.8 Änderungsfläche 8 – Wohnbebauung Dorfkern – Fläche westlich des Dorfangers .	29
	4.9 Änderungsflächen 9.1 - 9.3 – FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgrabenniederung .	30
	4.10 Änderungsfläche 10 – Sportplatz Groß Machnow	31
	4.11 Änderungsfläche 11 – Seebadallee	32
	4.12 Änderungsfläche 17 – Vereinsgelände, Grünfläche Zinnowitzer Weg	34
	4.13 Sonstige Korrekturen nachrichtlicher Übernahmen	36
5	FLÄCHENBILANZIERUNG	37
6	UMWELTPRÜFUNG.....	41
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	46

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 zum 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 Ertaufstellung, 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 Rahmenbedingen, 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.

Mit Beschluss vom 21.02.2019 wurde entsprechend das 2. Änderungsverfahren

zum Flächennutzungsplan eingeleitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind diverse Stellungnahmen mit weiteren Vorschlägen zu Änderungsflächen eingegangen. Im Rahmen der Auswertung durch die gemeindlichen Fachausschüsse und die Gemeindevertretung sind verschiedene Flächen neu vorgeschlagen worden. Zudem sind im Nachgang zur Beteiligung weitere Stellungnahmen sowie weitere Vorschläge und Anfragen zur Aufnahme weiterer Bereiche eingegangen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgenommen und berücksichtigt wurden. In Ihrer Sitzung am 28.06.2020 hat die Gemeindevertretung die Erweiterung des Änderungsverfahrens um insgesamt sieben zusätzliche Änderungsflächen beschlossen. Zudem wurde für zwei weitere bereits in der frühzeitigen Beteiligung von 2019 geänderte Flächen (Änderungsflächen 1 (Strandbad) und 2 (Bückerwerke) aufgrund nochmaliger Änderungen eine erneute frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Im Ergebnis des bisherigen Aufstellungsverfahrens sollen einige Änderungsbereiche nicht fortgeführt werden, einige sollen zeitlich verschoben und ggf. die Änderung im Parallelverfahren mit einem Bebauungsplan durchgeführt werden. Für die restlichen Änderungsflächen, die weitergeführt werden sollen, wird das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt.

Die Systematik der Nummerierung hat sich aus dem laufenden Verfahren entwickelt und weicht von der Nummerierung der Beschlussvorlagen ab.

Parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan fortgeschrieben. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde zu verschiedenen Änderungsflächen innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens. Die relevanten Darstellungen werden in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

2.2 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. 9 dargestellt.

Abfrage Ziele der Raumordnung

Die Abfrage der Ziele der Raumordnung ist für das Hauptverfahren der Flächennutzungsplanänderung 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 sind von der Gemeinde Rangsdorf im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß dem Antwortschreiben vom 01.08.2019 ist derzeit kein Widerspruch zu

den Zielen der Raumordnung erkennbar. Das Verfahren wird entsprechend fortgeführt.

Für die neuen Änderungsflächen wird im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung abgefragt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.09.2019 um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 18.10.2019 gebeten.

Es wurden insgesamt 38 Träger beteiligt. Von 38 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Stand zum 26.03.2020 zu entnehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Ankündigung im Amtsblatt (Nr. 33 vom 01.09.2019, Jahrgang 17) um Abgabe einer Stellungnahme zwischen dem 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 gebeten.

Die Unterlagen waren im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf, Raum 2.02, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf während der Dienstzeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr sowie auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf über www.rangsdorf.de < Politik < Bürgerinformation < Bürgerbeteiligungen < „Beteiligung der Öffentlichkeit an der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf“ einsehbar. Zusätzlich gab es am 15.10.2019 dazu eine Einwohnerversammlung.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes sind durch die Öffentlichkeit neun schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stand zum 26.03.2020 zu entnehmen (www.rangsdorf.de < Politik < Bürgerinformation > Vorlage-Nr. BV/2020/185).

Zweite frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Auf Grund der Erweiterung des Änderungsverfahrens um insgesamt sieben zusätzliche Änderungsflächen sowie der Änderung zweier bereits in der frühzeitigen Beteiligung von 2019 geänderter Flächen (Änderungsfläche 1 – Strandbad, Änderungsfläche 2 – Bucker-Werke) wurde eine zweite frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 27.11.2020 wurden die Behörden um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 04.01.2021 gebeten.

Es wurden insgesamt 41 Träger beteiligt. Von 41 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der zweiten frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Stand zum 13.10.2021 zu entnehmen.

Zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der zweiten frühzeitigen Beteiligung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Ankündigung im Amtsblatt (Nr. 33 vom 20.11.2020, Jahrgang 18) um Abgabe einer Stellungnahme zwischen dem 30.11.2020 bis einschließlich 04.01.2021 gebeten.

Die Unterlagen waren im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf, Raum 2.02, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf während der Dienstzeiten Montag - Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr, Montag, Mittwoch und Donnerstag von 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag 13.00 - 18.00 Uhr sowie auf der Internetseite der Gemeinde Rangsdorf über www.rangsdorf.de < Politik < Bürgerinformation < Bürgerbeteiligungen < „Beteiligung der Öffentlichkeit an der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rangsdorf“ einsehbar.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes sind durch die Öffentlichkeit vier schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Eine Stellungnahme ist nachträglich eingegangen.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stand vom 26.03.2020 zu entnehmen (www.rangsdorf.de < Politik < Bürgerinformation > Vorlage-Nr. BV/2020/185).

Beschluss zur Erarbeitung des Entwurfs

Die Erarbeitung des Planentwurfes für die in der Anlage aufgeführten Änderungsbereiche wurde unter Beachtung des Beschlusses BV/2020/185 und der Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2021 beschlossen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2022 (BV/2022/497) wurde der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Fortschreibung des Landschaftsplanes und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2.3 Übersicht der geplanten Änderungen

Der Entwurf der 2. Änderung des FNP soll für folgende Flächen erarbeitet werden:

Tabelle 1: Übersicht Änderungsflächen im Verfahren

Nr.	Nr. Aufstellungsbeschluss	Titel lt. Planzeichnung/ Änderungsblatt	Verfahren
ÄF 1	1	Badestelle Rangsdorfer See, Hotel und Fischerei	weiter, gemäß Stand RA 14-2
ÄF 2	2	Bücker-Werke	weiter, gemäß RA 9-7 (Auslage)
ÄF 2.1	2.1	Sportstätte nördlich der Bücker - Werke	weiter
ÄF 4	4	Kienitzer Straße / Winterfeldallee	weiter
ÄF 5.1 – 5.7	5 anteilig	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	weiter
ÄF 5.8	5 anteilig	Korrektur Waldfläche / Grünfläche	weiter
ÄF 6	6	Theresenhof	weiter
7	XXIX	Groß Machnow / Mittenwalder Straße	weiter
ÄF 8	8	Wohnbebauung Dorfkern (Fläche westlich des Dorfangers)	weiter, gemäß Stand RA 14-2
ÄF 9.1 – 9.3	11 anteilig	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgrabbenniederung	weiter
ÄF 10	12	Sportplatz Groß Machnow	weiter
ÄF 11	III	Seebadallee	weiter, Bestandteil RA 15-1 (ohne Erweiterungsflächen IV und VII), s. BV/2021/381 (zu RA 14-2)
ÄF 17	-	Vereinsgelände Grünfläche Zinnowitzer Weg	weiter, Teil RA 14-2

Im Hinblick auf die Art der Änderungen werden 3 Flächenkategorien benannt für die die Umweltauswirkungen in unterschiedlichem Maße zu prüfen sind.

Die verschiedenen Ausgangssituationen der Änderungsflächen, im Rahmen der 2. Änderung des FNP, lassen eine Kategorisierung hinsichtlich der Entwicklungsabsicht zu, die eine bessere Übersichtlichkeit gewährleisten sollen. Somit ergeben sich folgende drei Kategorien:

Kategorie A - Bauliche Entwicklung [ÄF 1, ÄF 2, ÄF 2.1, ÄF 8, ÄF 10, ÄF 11, ÄF 17]

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.

Kategorie B - Anpassung an den Bestand [ÄF 4, ÄF 5.1-5.8; ÄF 7]

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

Kategorie 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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ersten sowie zweiten Vorentwurf sind verschiedene Änderungsflächen Teil des Verfahrens gewesen, die im weiteren Verlauf jedoch zeitlich zurückgestellt oder in Gänze aufgegeben worden sind. Darin liegt auch die nicht fortlaufende Nummerierung der Änderungsflächen begründet.

Bei Änderungsflächen, die zeitlich rückgestellt sind, soll bei Bedarf ein künftiges (bzw. paralleles) Änderungsverfahren durchgeführt werden, sofern eine konkretere Vorhabenplanung zugrunde liegt.

Für Änderungsflächen, die in Gänze zurückgenommen werden, wird künftig kein Entwicklungs- oder Handlungsbedarf seitens der Gemeinde Rangsdorf gesehen, bzw. sie stehen konträr zu künftigen Entwicklungsvorstellungen.

Sonstige Änderungen ohne Kategorisierung

Aufgrund der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde sind zudem redaktionelle, bzw. zeichnerische Korrekturen hinsichtlich nachrichtlicher Übernahmen von Naturdenkmälern sowie der Korrektur der Landschaftsschutzgebietsgrenze erforderlich. Hierfür wird kein gesondertes Änderungsblatt angefertigt, die Änderungen sind auf S. 34 der Begründung dargestellt.

Darüber hinaus erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rangsdorf Süd-West 2 A“ im Sinne der Planklarheit. Diese beruht auf der zeichnerischen Ungenauigkeit der ehemaligen Plangrundlage DTK 10. Somit kann eine planerische Eindeutigkeit gegenüber den östlich liegenden Flächen der Bucker-Werke (Bebauungsplan RA 9-7) hergestellt werden.

Tabelle 2: Übersicht Änderungsflächen zeitlicher Zurückstellung

Nr.	Nr. Aufstellungsbeschluss	Titel lt. Planzeichnung/ Änderungsblatt	Verfahren
ÄF 3	3	Pramsdorfer Berg / Hauptpumpwerk Schmutzwasser des KMS	1. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung, Änderung abhängig von Planung des KMS
ÄF 11 Teilfläche	VI	Bauliche Erweiterungsflächen südliche Seebadallee	2. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung, Änderung abhängig von RA 15-1
ÄF 11 Teilfläche	VII	Bauliche Erweiterungsflächen südliche Seebadallee	2. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung, Änderung abhängig von RA 15-1
ÄF 12	XXIII	Pramsdorf- Sicherung von Änderungen im Rahmen der Bahnübergangsbeseitigung und von vorhandenen Nutzungen	2. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung,
ÄF 13	XXIV	Darstellung von Mischbauflächen an der Kienitzer Straße und angrenzend an die B96 (GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B96“)	1. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung, Änderung abhängig von GM 20-2
ÄF 14	XXVI	Änderung der Darstellung im FNP zur Umsetzung der für das Dückert-Sportstadion erarbeiteten Machbarkeitsstudie	1. / 2. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung
ÄF 15	XXXI	Klein Kienitzer Straße: Anpassung der Darstellung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GM 20-2 „Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße / Knoten B96“)	1. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung, Änderung abhängig von GM 20-2
ÄF 16	-	Dabendorfer Kurve – Änderung zur Sicherung der Anbindung einer Umgehungsstraße „Dabendorf Nord“ an die B 96	2. Vorentwurf, zeitliche Rückstellung, Änderung abhängig von Bauleitplanung Zossen

Tabelle 3: Übersicht Änderungsflächen Einstellung Verfahren

Nr.	Nr. Aufstellungsbeschluss	Inhalt	Verfahren
-	9	Teutonenring, Schulstandort	Entfällt (GV-Beschluss 21.02.2019, BV/(2018/947))
-	10	Ackerfläche Kienitzer Straße / Stadtweg	Entfällt (GV-Beschluss 21.02.2019, BV/(2018/947))
-	IV / D1	Platz der Deutschen Einheit – Wohnbaufläche statt Grünfläche	Entfällt (GV Beschluss 23.6.2020, BV/2020/185))
-	V / D7 (2)	Walter-Rathenau-Str – Wohnbaufläche statt Grünfläche	Entfällt (GV Beschluss 23.6.2020 BV/2020/185))
-	VIII / D9	Nord-Süd-Verbinder/ Wohnbaufläche statt Landwirtschaftsfläche	Entfällt (GV Beschluss 23.6.2020 BV/2020/185))
-	XI / D6	Stauffenbergallee Wohnbaufläche statt Landwirtschaftsfläche	Entfällt (GV Beschluss 23.6.2020 BV/2020/185))
-	XII / D5	Großmachnower Allee – Wohnbaufläche statt Landwirtschaftsfläche	Entfällt (GV Beschluss 23.6.2020 BV/2020/185))
-	XXII / D3	Meinhardtsweg – Wohnbaufläche statt Landwirtschaftsfläche	Entfällt (GV Beschluss 23.6.2020 BV/2020/185))

2.4 Zeichnerische Darstellungen

Nr. neu	Nr. Aufstellungsbeschluss	Bezeichnung	Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung 2. FNP-Änderung
ÄF 1	1	Badestelle Rangsdorfer See, Hotel und Fischerei	Grünfläche Zweckbestimmung „Badeplatz“ und „Sonstige Grünfläche“, Sondergebiet Zweckbestimmung „Erholung mit Uferfreihaltezone“	Sondergebiet „Hotel und Badestelle mit Nebenanlagen“ Sondergebiet „Fischerei und Begegnungsstätte“
ÄF 2	2	Bücker-Werke	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Sonstige Grünfläche, Suchraum Verkehrsfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Waldfläche	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Grünfläche, Verkehrsfläche (Trasse des „Ost-West-Verbinders“), Waldfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
ÄF 2.1	2.1	Sportstätte nördlich der Bücker-Werke	Landwirtschaftsfläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte
ÄF 4	4	Kienitzer Straße / Winterfeldallee	Waldfläche, Wohnbaufläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
ÄF 5.1	5 (anteilig)	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	Wohnbaufläche	Waldfläche
ÄF 5.2	5 (anteilig)	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.3	5 (anteilig)	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.4	5 (anteilig)	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.5	5 (anteilig)	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.6	5 (anteilig)	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	Waldfläche	Wohnbaufläche
ÄF 5.7	-	Korrektur – Waldflächen / Wohnbauflächen	Wohnbaufläche	Waldfläche
ÄF 5.8	-	Korrektur – Waldfläche / Grünfläche	Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünfläche“	Waldfläche
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	Wohnbebauung Dorfkern – Fläche-westlich des Dorfgangers	Grünfläche, Waldfläche, Wohnbaufläche	Grünfläche, Waldfläche, Wohnbaufläche mit geänderter Flächenverteilung

Nr. neu	Nr. Aufstellungsbeschluss	Bezeichnung	Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung 2. FNP-Änderung
ÄF 9.1	11	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgrabenniederung	Naturschutzgebiet	zusätzlich FFH-Gebiet
ÄF 9.2	11	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgrabenniederung	Naturschutzgebiet	zusätzlich FFH-Gebiet
ÄF 9.3	11	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgrabenniederung	Naturschutzgebiet	zusätzlich FFH-Gebiet
ÄF 10	12	Sportplatz Groß Machnow	Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportliche Zwecke, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportliche Zwecke
ÄF 11	III	Seebadallee	Wohnbaufläche, Sonstige Grünfläche	Gemischte Baufläche unter Einbeziehung von Grünflächen sowie Sicherung von Grünflächen, Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Flächen für kirchliche Anlagen
ÄF 17	-	Vereinsgelände, Grünfläche Zinnowitzer Weg	Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünfläche“, Wohnbaufläche	Sondergebiet Zweckbestimmung „Wassersport“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sonstige Grünfläche“

2.5 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die gemeindlichen Entwicklungsabsichten entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB zur Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die beabsichtigten gemeindlichen Entwicklungsgrundzüge werden in der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Er enthält allgemeine Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Darstellungsmöglichkeiten sind in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt. Die Flächennutzungsplanung soll die Entwicklungsspielräume für die künftige Entwicklung der Gemeinde Rangsdorf nicht zu stark einengen. Daher wird im vorliegenden Flächennutzungsplan gemäß § 1 BauNVO im Wesentlichen nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Dies erweitert den möglichen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan.

Da aufgrund der ursprünglichen Planung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage einer topografischen Karte (DTK 10) in Verbindung mit ungenauen, amtlichen Liegenschaftskarten der DDR (sog. „Inselkarten“) Abweichungen mit den Darstellungen im Verhältnis zur tatsächlichen Nutzung vorkommen, erfolgt keine detaillierte, flurstücksgenaue Darstellung von Flächenzuschnitten. Obgleich die Darstellungssystematik sich auf tatsächliche oder beabsichtigte Nutzungen

und Entwicklungen der Gemeinde Rangsdorf bezieht, ist die Darstellung in der Planzeichnung nur generalisiert erfolgt. Eine grundstücksscharfe Darstellung der Nutzung erfolgt damit nicht.

Die Differenzierung der Bauflächen in Baugebiete und deren grundstücksscharfe Festsetzung sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3 Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans

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

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

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,
- 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 mit Beschluss vom 21.3.2019 unwirksam.

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

3.2 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. Februar 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 und westlichen Gemeindegebiet als „Freiraumverbund“ dargestellt.

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

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 21.12.2020 im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung ist die Planungsabsicht der Änderungsflächen an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Regionalplanung

Die Gemeinde Rangsdorf wird dem Bereich des Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“ zugerechnet, in Kraft getreten am 30. Oktober 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43). Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 21. März 2019 die Nicht-Zulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 abgewiesen. Der Regionalplan ist somit derzeit unwirksam. Es liegen keine wirksamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung für die Gemeinde Rangsdorf vor. Somit sind ausschließlich die Ziele und Grundsätze des LEP HR bzw. des LEPro zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Auf Grund des § 2c Abs. 1 S. 1 RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juli 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung, gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Der Entwurf ist derzeit in der Offenlage.

Der Entwurf sieht dabei zur Konkretisierung der Regelungen des LEP HR (insbesondere G 5.1 und Z 5.2) vor, „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ festzulegen, die sich besonders für eine Entwicklung von Wohnsiedlungszwecken eignen. Die besondere Eignung resultiert aus der Lagegunst in Bezug auf Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekte unter gleichzeitiger Beachtung der Festsetzungen des LEP HR zu Innenentwicklung/Funktionsmischung (G 5.1) sowie zum Siedlungsanschluss (Z 5.2).

Grundsatz 1.1 – Entwurf: „In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.“

Mit den Vorbehaltsgebieten „Siedlung“ sollen in der Region Havelland-Fläming Flächen herausgestellt werden, die - unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten - für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde bereits am 29. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 ist er in Kraft getreten. Die Gemeinde Rangsdorf ist darin als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Das Planungskonzept zur Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mit Stand vom August 2020 von der Regionalversammlung am 29. Oktober 2020 zur Erarbeitung eines Planentwurfes bestätigt. Auf Grund der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 bleibt die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen im Gebiet der Region Havelland-Fläming bis zum 23. Juli 2022 unzulässig (sog. Windkraftmoratorium).

3.4 Bevölkerungsentwicklung

Die amtliche Statistik weist für die Gemeinde Rangsdorf eine Einwohnerzahl von 11.309 mit Stand 31.12.2018 aus. In der Gemeinde Rangsdorf hat sich der Anteil aller Altersgruppen im Zeitraum von 2005 bis 2018 erhöht, dabei hat sich der Anteil der unter 15-jährigen (+ 40,7 %) am stärksten erhöht. Insgesamt hat die Gemeinde Rangsdorf von 2005 (9.545 Einwohner) bis 2018 1.764 Einwohner (+18,5 %) dazugewonnen.

Gemeinde Rangsdorf	Stand 2018 in Personen	Veränderung 2018 gegü. 2005 Absolut	Veränderung 2018 gegü. 2005 prozentual
bis 15 Jahre	1.793	+519	+40,7 %
15-65 Jahre	7.148	+614	+9,4 %
über 65 Jahre	2.368	+631	+ 36,3 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsstand, Region nach Stichtag und Altersgruppen, eigene Berechnungen

3.5 Bevölkerungsprognose

Gemäß der Bevölkerungsprognose des Landesamts für Bauen und Verkehr Brandenburg 2020 bis 2030 wird die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Rangsdorf bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Im Vergleich zum Jahr 2019 mit 11.369 Einwohnern werden gemäß Prognose 2030 7,4 % mehr Menschen, d.h. 12.209 Einwohner, im Gemeindegebiet leben. (Zum Vergleich - Land Brandenburg: 0,4 %)¹.

Demgegenüber steht jedoch die Tatsache, dass bereits im November 2021 die Einwohnerzahl der Gemeinde auf 11.624 Einwohner gestiegen ist². Die Prognose von 12.209 Einwohnern für das Jahr 2030 würde daher nur einen weiteren Zuwachs von 585 Einwohnern bedeuten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen

¹ Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Stand: 06/2021.

² Allgemeiner Anzeiger, 26. Jahrgang, Nr. 1, 22.1.2022

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.

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

Unter Einberechnung der Grundstücksverdichtung kann mit Wohnbauflächenpotenzialen für einen Einwohnerzuwachs von bis zu 3.000 EW bis 2030 in Rangsdorf gerechnet werden.

3.7 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf

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

3.8 Arbeitsstätten

In der Gemeinde Rangsdorf sind 480 Betriebe niedergelassen (Berichtsjahr 2019). Es gibt verschiedene Gewerbeparks, Solitärstandorte und Einzelhandelsagglomerationen im gesamten Gemeindegebiet.

Für weitere rund 22,5 ha gewerbliche Bauflächen gibt es gesichertes Planungsrecht als Erweiterung. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans GM 20-1 sind dabei bereits fast vollständig bebaut. Die gewerblichen Bauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan RA 23 sollen künftig jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans RA 9-7 überplant und als Sondergebiet mit Dienstleistungsnutzungen bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, aber ohne konkretes Planungsrecht, gibt es auf der restlichen Fläche des Gesamt-Bebauungsplans GM 20, rund 16,6 ha weitere Reserven für gewerbliche Baulandentwicklung, wobei der Bebauungsplan GM 20-2 mit ca. 8,6 ha bereits in Aufstellung befindlich ist.

3.9 Versorgung und Einzelhandel

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

3.10 Verkehr

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

Die Korridoruntersuchungen des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) im Rahmen des „ÖPNV-Konzept 2030“ haben Handlungsbedarfe in der zukünftigen Infrastruktur aufgezeigt. Im Bahnprogramm i2030 ist als Teilprojekt mit der S-Bahn-Verlängerung Blankenfelde - Rangsdorf die Herstellung einer zweigleisigen S-Bahn-Strecke mit Halten in Dahlewitz, Dahlewitz-Gewerbegebiet und Rangsdorf vorgesehen. Auch vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Gemeinde in den kommenden Jahren weiter stark wachsen wird.

4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

4.1 Änderungsfläche 1 – Badestelle Rangsdorfer See, Hotel und Fischerei

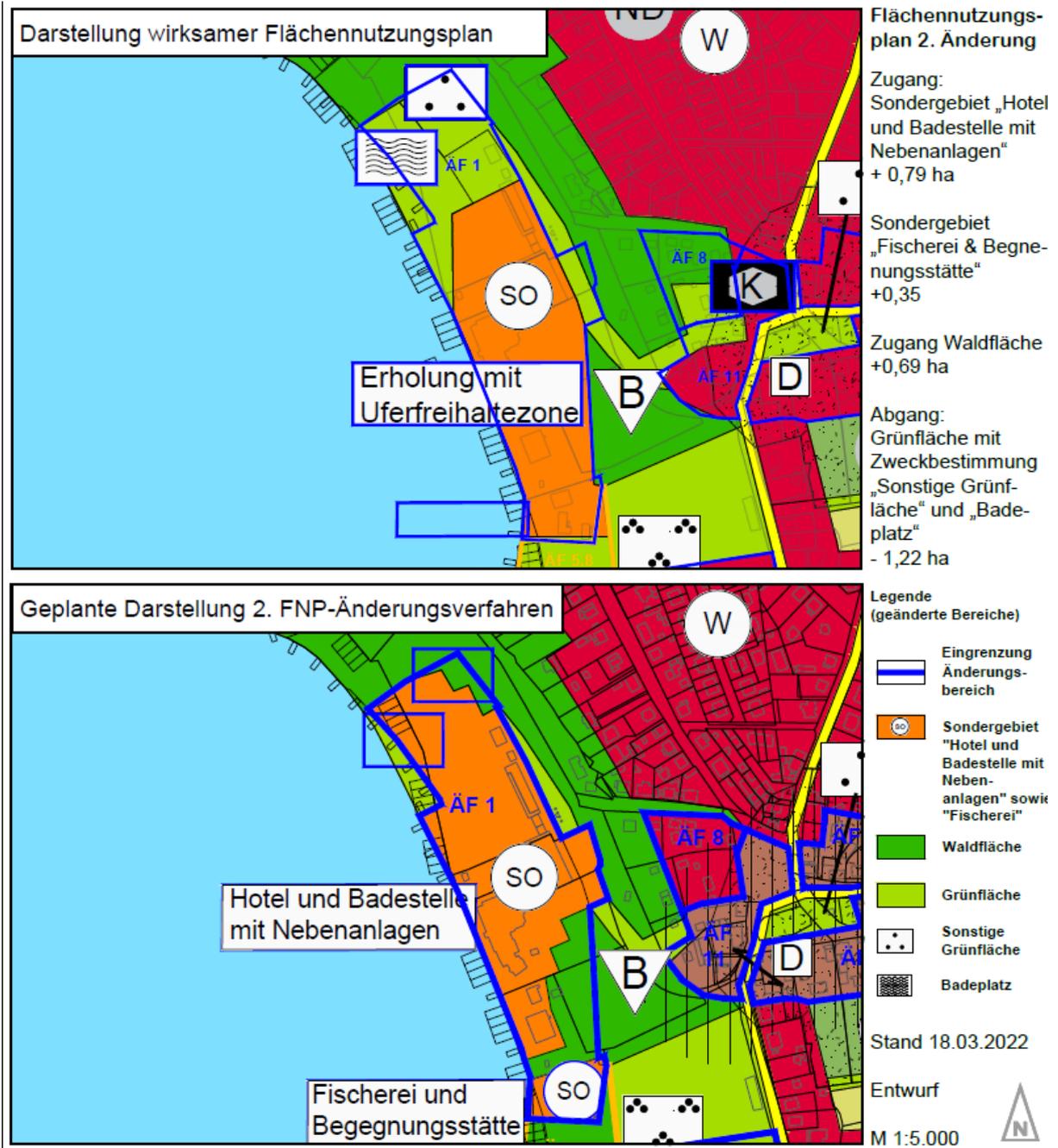
Die Änderungsfläche 1 wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz einschl. des nördlich angrenzenden Sondergebietes Erholung mit Uferfreihaltezone (ehemaliges Sanitärgebäude, Waschhaus) festgesetzt. Die Fläche liegt im Außenbereich, womit eine geplante Erweiterung der Nutzung derzeit planungsrechtlich unzulässig wäre.



Lage im Gemeindegebiet

Im Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Änderungsfläche 1 bereits insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung dargestellt, um eine entsprechende Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Außerdem war die Zweckbestimmung „mit Uferfreihaltezone“ nicht definiert und daher zu streichen. Im ersten Beteiligungsschritt zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ergab sich nochmals ein Änderungsbedarf hinsichtlich des geplanten Nutzungskonzepts. Ziel ist es, die Änderungsfläche dem Entwicklungskonzept des Strandbades im Rahmen des Bebauungsplans RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ anzupassen. Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet Erholung wird zusätzlich um den bisher als Grünfläche dargestellten Bereich als Änderungsfläche 1 erweitert und mit der Zweckbestimmung Sondergebiet „Hotel und Strandbad mit Nebenanlagen“ festgesetzt. Dabei wird die Sondergebietsfläche des Hotels gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Des Weiteren wird der bestehende Fischereibetrieb als eigenständiges Sondergebiet innerhalb der Änderungsfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Fischerei und Begegnungsstätte“ festgesetzt. Hiermit wird sowohl die derzeitige Nutzung für den Fischereibetrieb, als auch die beabsichtigte künftige Nutzung als eine für Rangsdorf wichtige Begegnungs- und Kultureinrichtung gesichert.



4.2 Änderungsfläche 2 – Bückler-Werke

Im Bereich der Änderungsfläche 2 befindet sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker Werke“, der auch einen Teil des Bebauungsplanes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ überplant.

Nach dem Vorentwurf wurden zur Vereinfachung die ursprünglichen Planverfahren der Bebauungspläne RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ und RA 23-1 „Nord-Süd-Verbinder / Bücker-Werke“ zum Verfahren RA 9-7 „Bücker-Werke“ zusammengefasst.



Lage im Gemeindegebiet

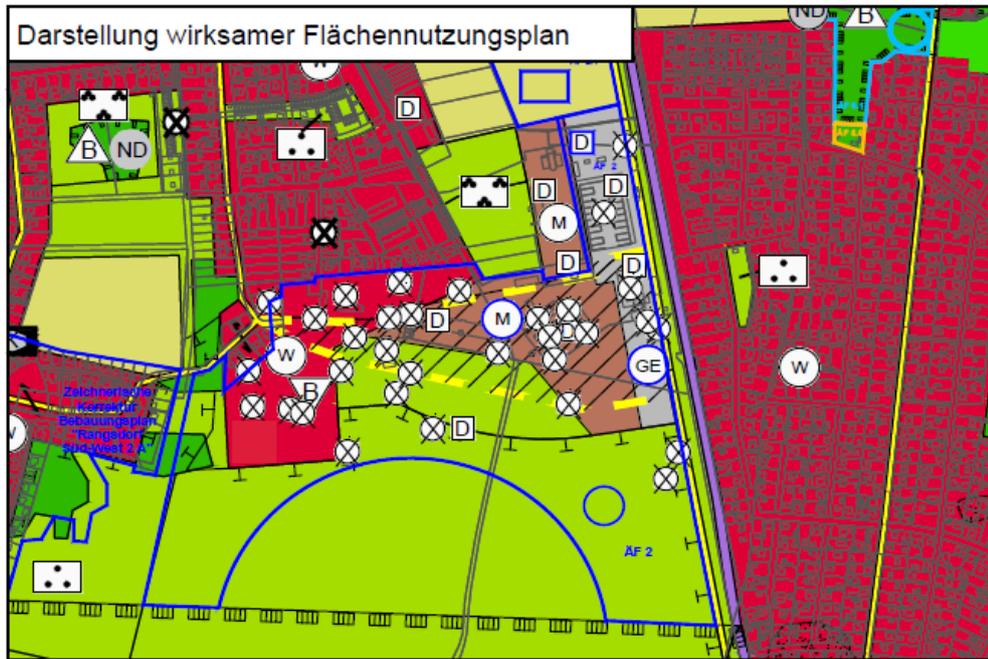
Durch die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Bückler-Werke und der Randbereiche des ehem. Flugfeldes soll der Siedlungsbereich von Rangsdorf nachhaltig städtebaulich arrondiert und die zivile Anschlussnutzung einer ehemaligen Militärliegenschaft verfolgt werden. Dadurch können städtebauliche Missstände beseitigt, Ordnung und Sicherheit gewährleistet und bestehende Umweltbelastungen für Boden und Grundwasser reduziert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch eine Ideenwerkstatt renommierter Planungsbüros das geplante Nutzungskonzept vertieft und die städtebauliche Kubatur überarbeitet worden.

Der Geltungsbereich für den aufzustellenden B-Plan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ als Fläche für die Teiländerung des Flächennutzungsplans umfasst westlich des geplanten „Nord-Süd-Verbinders“ als bahnparalleler Erschließungsstraße den Bereich des Geländes der ehemaligen Bückler-Werke vom Norden entlang der Bahnlinie bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“, den Bereich zwischen dem ehem. Flugfeld und der bestehenden Bebauung an der Usedomer Straße, der Krumminer Straße und der Puschkinstraße im Nordwesten bis an die Ökopoolfläche des Landes Brandenburg.

Das neue Plankonzept sieht eine gegenüber der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 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 sollen ein gemischter Siedlungsbereich unmittelbar westlich des Nord-Süd-Verbinders im Südosten des Geltungsbereichs und daran südlich anschließend Sondergebiete für Sport /Dienstleistungen bzw. Parkhaus und Dienstleistungen entstehen.

Somit wird die Änderungsfläche 2 entsprechend der vorgesehenen Änderungen der Nutzung und der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans RA 9-7 „Bücker- Werke“ angepasst.

Darüber hinaus werden die nachrichtlich übernommenen Darstellungen zu Atlanten aktualisiert und die Grenzen der Flächen zum Schutz und Pflege der Landschaft an die Baugebiete angepasst.

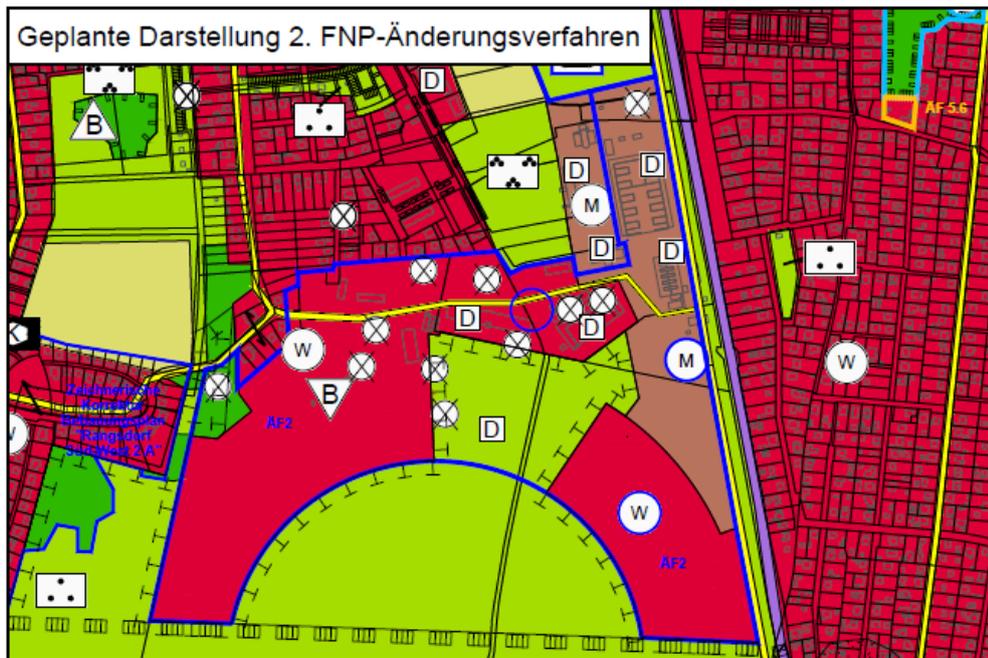


Flächennutzungsplan 2. Änderung

Flächenbilanz:

Zugang:
 Wohnbaufläche
 + 15,70 ha
 Mischbaufläche
 + 0,83 ha
 Verkehrsfläche
 + 0,53 ha
 Waldfläche
 + 0,04 ha

Abgang:
 Gewerbliche Fläche
 - 3,97 ha
 Grünfläche
 -12,96 ha



Legende (geänderte Bereiche)

- Eingrenzung Änderungsbereich
- Gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Waldfläche
- Altlastverdachtsfläche
- Denkmalschutz Einzelanlage
- Zusammenhängende Nutzung

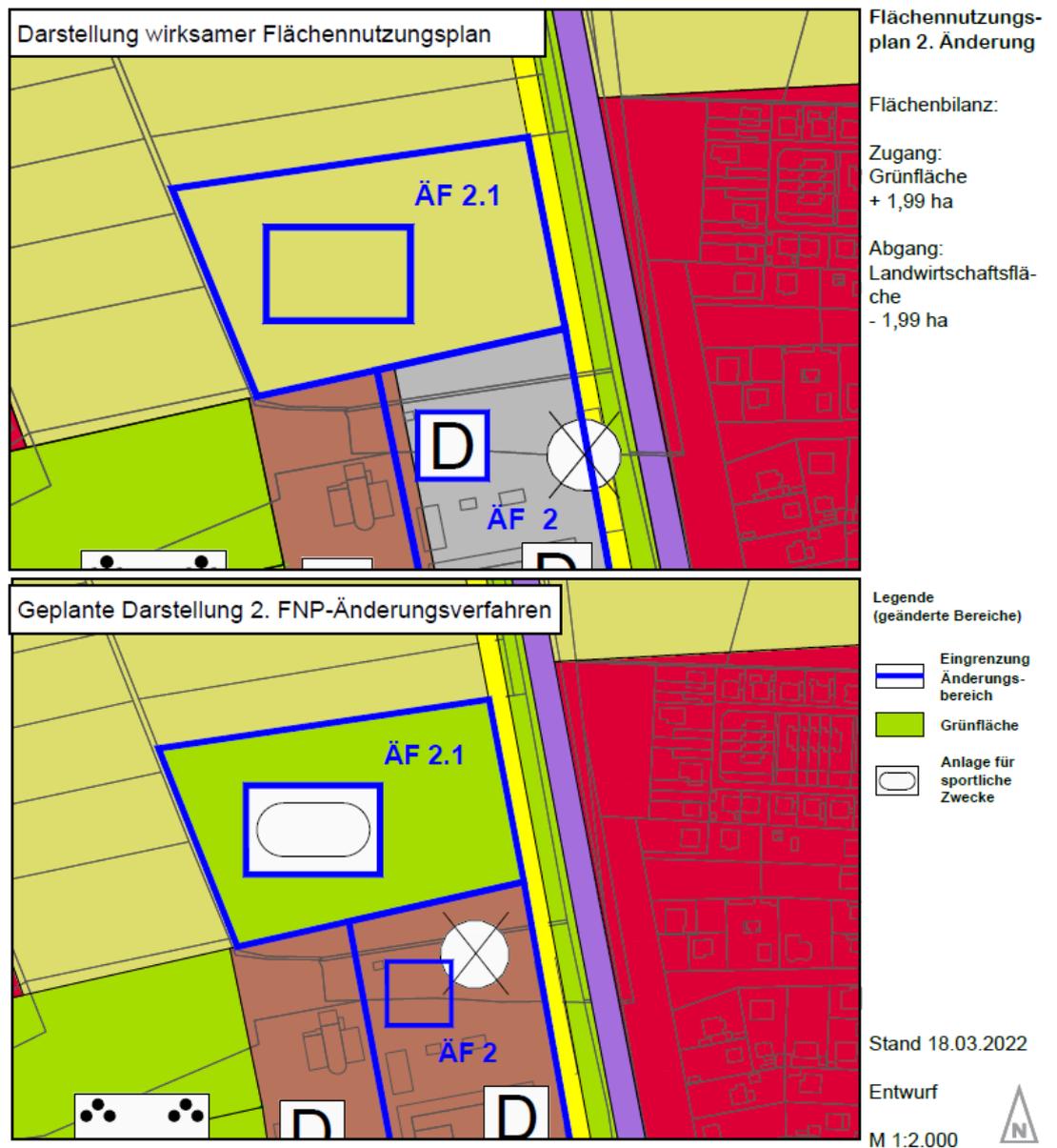
Stand:
 18.03.2022
 Entwurf
 M 1:10.000



4.3 Änderungsfläche 2.1 – Sportfläche nördlich der Bucker-Werke

Die im Bereich des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bucker-Werke“ ermöglichte sportliche Nutzung soll sich auch auf die nördlich angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche erstrecken, weshalb die Änderung der Darstellung von Landwirtschaftsfläche zu Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ geändert wird.

Die Flächen befinden sich derzeit im privaten Eigentum und sollen von der Gemeinde Rangsdorf erworben werden, um die künftigen Entwicklungsbedarfe auf Grundlage des Sportflächenentwicklungskonzepts zu gewährleisten.



4.4 Änderungsfläche 4 - Kienitzer Straße / Winterfeldallee

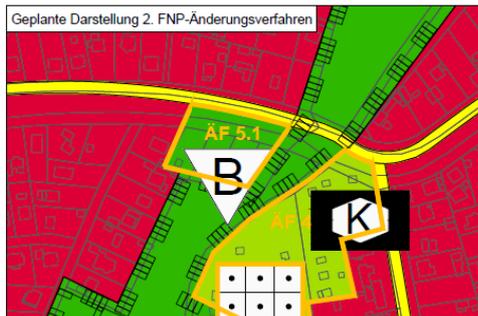
Bei der Änderungsfläche 4 handelt es sich um das Gebiet der bestehenden Kleingartenanlage „Am Zülowgraben“ in der Winterfeldallee 136, das entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ statt wie derzeit als Waldfläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt werden soll.



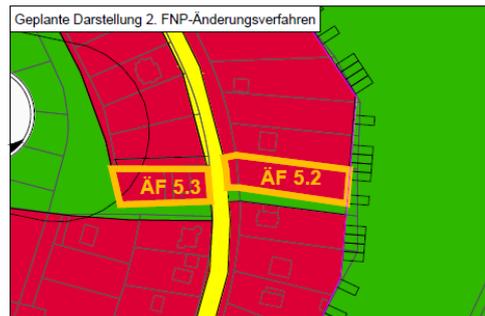
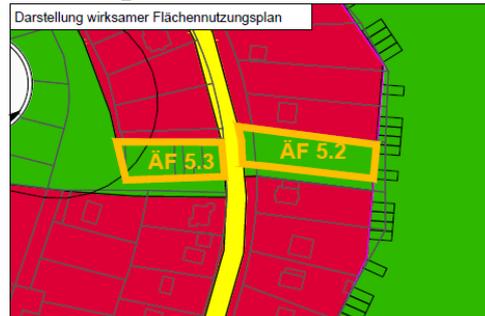
4.5 Änderungsfläche 5 – Waldflächen / Wohnbauflächen / Grünfläche

Die Darstellung der Änderungsfläche 5.1 bis 5.8 wird aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung angepasst. Für die Änderungsflächen 5.1 und 5.7 erfolgt die Änderung der jeweiligen Darstellung von Bauflächen (5.1 und 5.6) bzw. öffentlicher Grünfläche (5.8) hin zur tatsächlichen Waldnutzung. Für die übrigen Änderungsflächen wird der tatsächliche Nutzungszweck, die Nutzung als Wohnbauflächen im Bestand, statt der Waldnutzung dargestellt.

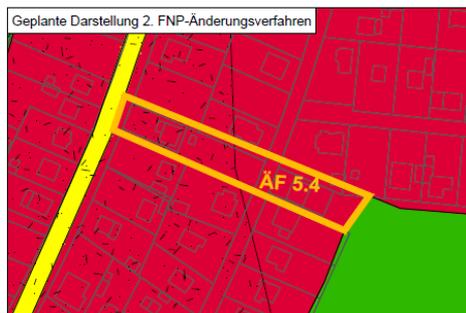
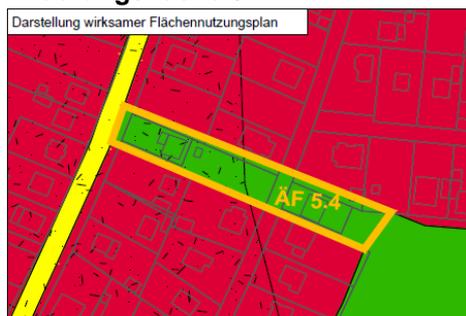
Änderungsfläche 5.1



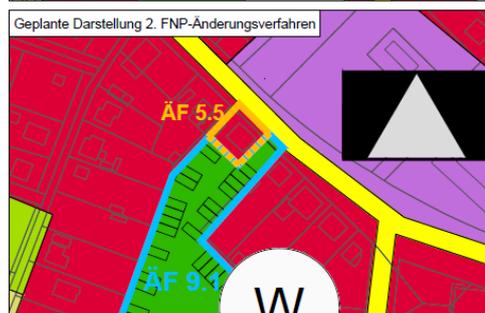
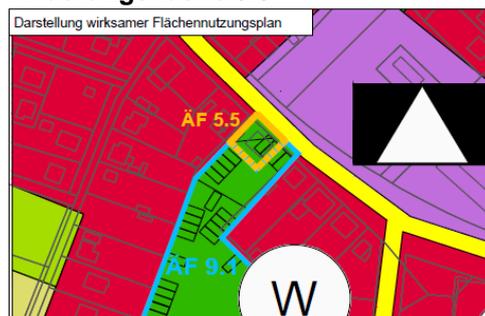
Änderungsfläche 5.2 und 5.3



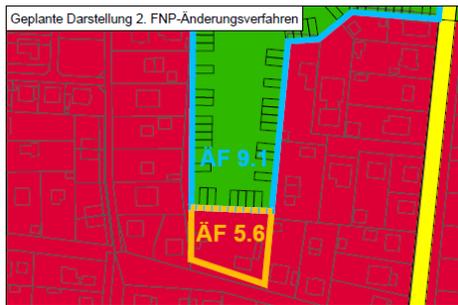
Änderungsfläche 5.4



Änderungsfläche 5.5



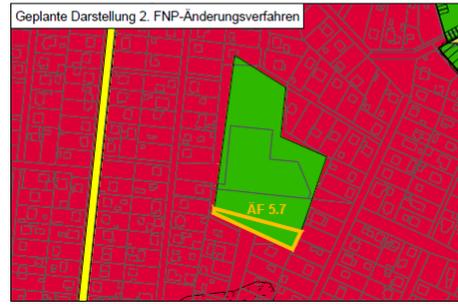
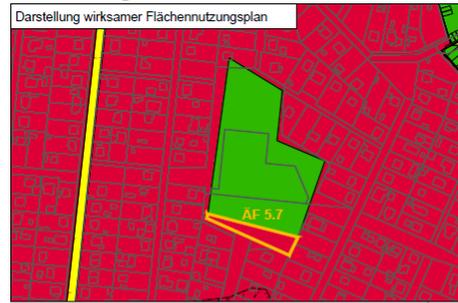
Änderungsfläche 5.6



**Legende
(geänderte Bereiche)**

-  Eingrenzung Änderungsbereich
-  Wohnbaufläche
-  Waldfläche

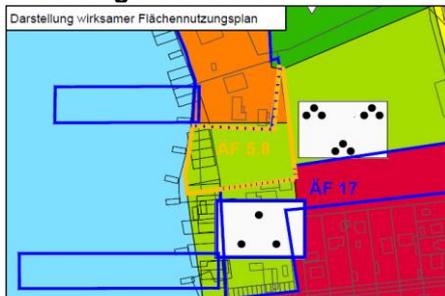
Änderungsfläche 5.7



**Legende
(geänderte Bereiche)**

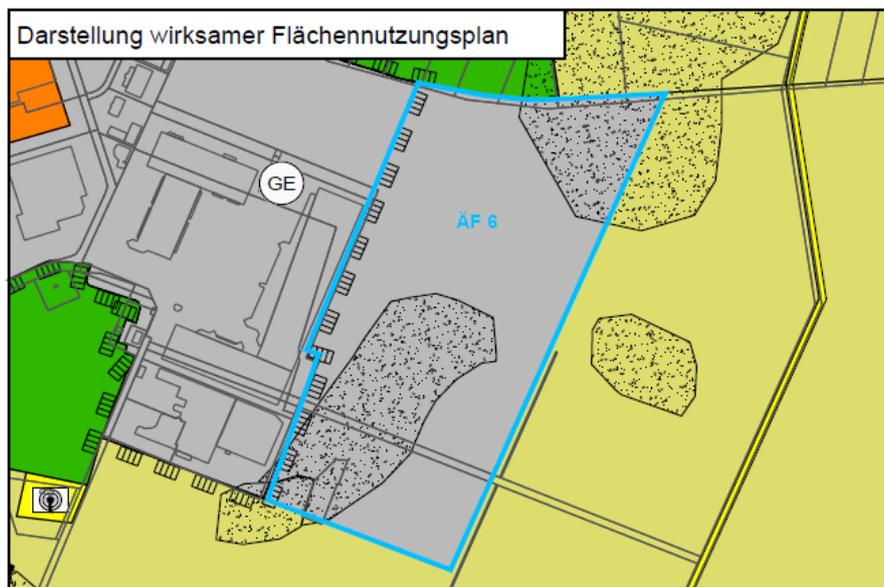
-  Eingrenzung Änderungsbereich
-  Waldfläche
-  Grünfläche

Änderungsfläche 5.8



4.6 Änderungsfläche 6 - Theresenhof

Bei der Änderungsfläche 6 „Theresenhof“ geht es um die Korrektur der nachrichtlichen Übernahme der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Notte-Niederung“ im Bereich Theresenhof entsprechend der tatsächlichen Ausweisung, bzw. dem bereits erfolgtem Ausgliederungsverfahren (Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg am 23.01.2012). Der Bereich ist mittlerweile über den rechtskräftigen Bebauungsplan GM 20-1 überplant, bzw. bebaut.

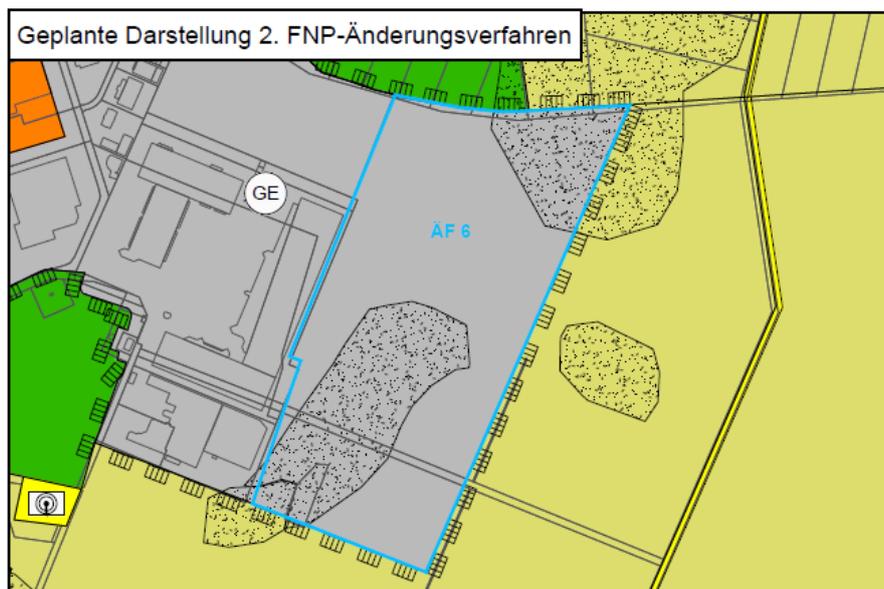


Flächennutzungsplan 2. Änderung

Flächenbilanz:

FNP alt:
Gewerbliche Baufläche im LSG-Gebiet:
22,30 ha

FNP neu:
Gewerbliche Baufläche außerhalb des LSG-Gebietes
22,30 ha



- Legende (geänderte Bereiche)
- Eingrenzung Änderungsbereich
 - Gewerbliche Baufläche
 - GESCHÜTZTES ARCHÄOLOGISCHES BODENDENKMAL
 - LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "NOTTE-NIEDERUNG"

Stand 18.03.2022

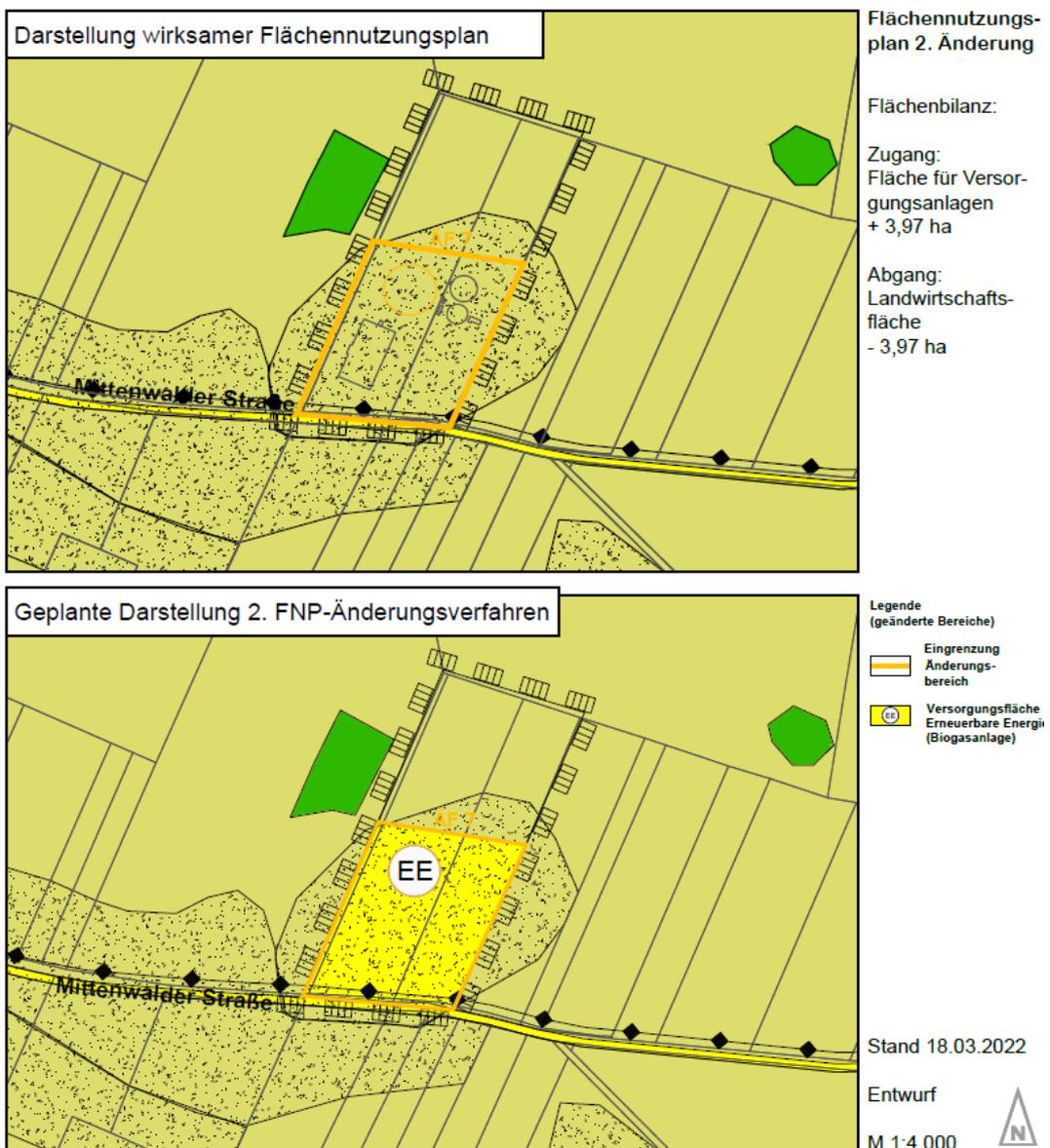
Entwurf

M 1:5.000



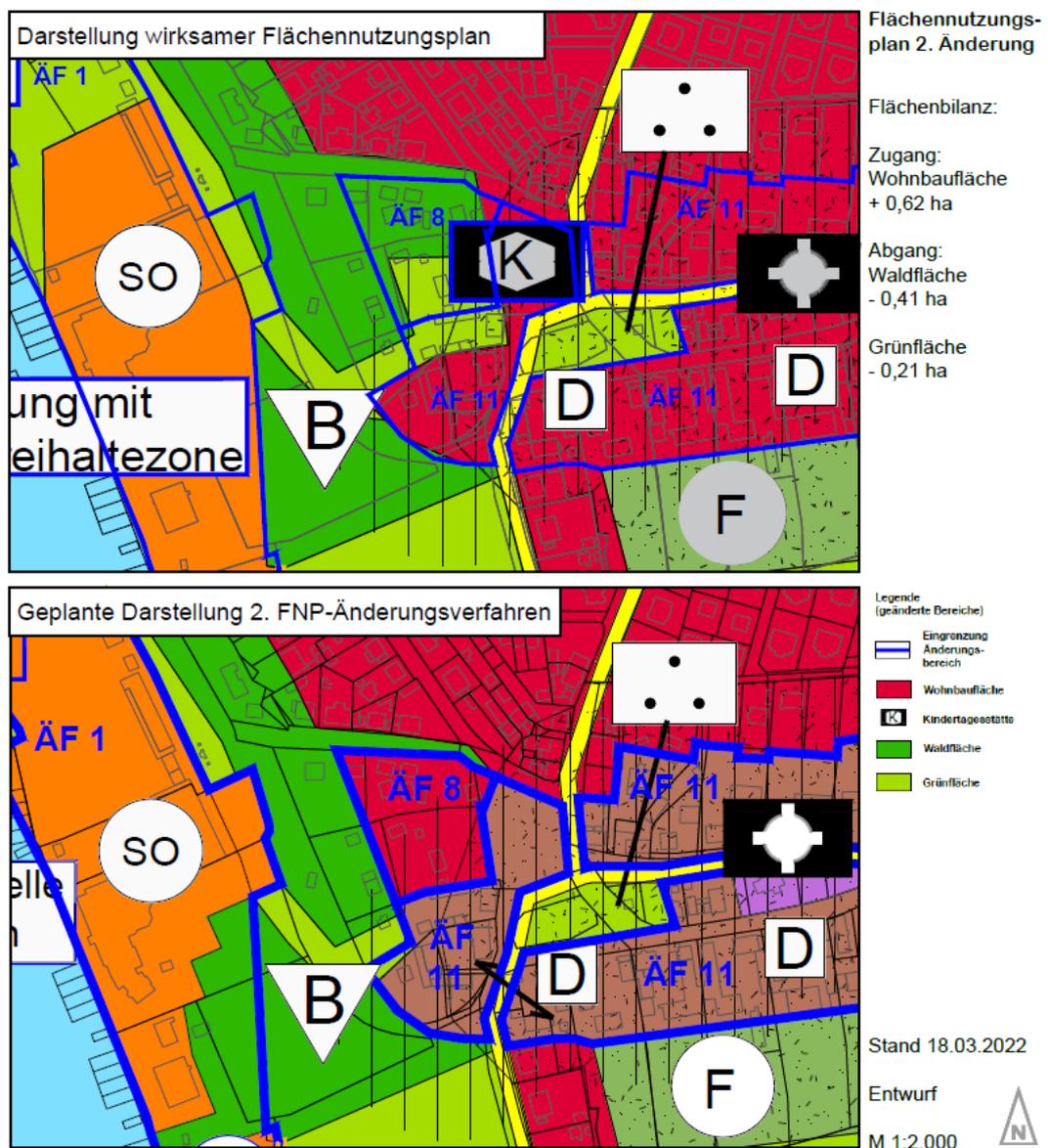
4.7 Änderungsfläche 7 – Groß Machnow / Mittenwalder Straße

Die Änderungsfläche 7 „Groß Machnow / Mittenwalder Straße“ umfasst den Standort der genehmigten und errichteten Biogasanlage im Osten des Ortsteils Groß Machnow. Diese Fläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung gemäß Ziff. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ dargestellt.



4.8 Änderungsfläche 8 – Wohnbebauung Dorfkern – Fläche westlich des Dorfangers

Die Änderungsfläche 8 umfasst eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“. Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig wird das Planzeichen gemäß Ziff. 4.1. der Anlage zur Planzeichenverordnung für eine Gemeinbedarfsfläche / Kindertagesstätte in diesem Bereich entfernt, da ein solches Zeichen hier nicht erforderlich ist. Eine Kindertagesstätte ist im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet generell zulässig.



4.9 Änderungsflächen 9.1 - 9.3 – FFH-Gebiet im Bereich der Zülowgraben-niederung

Bei der Änderungsfläche 9.1 bis 9.3 erfolgt jeweils eine nachrichtliche Übernahme der Erweiterung des FFH-Gebiets „Zülow-Niederung“ (Waldfläche) innerhalb des Naturschutzgebietes „Zülowgrabenniederung“.



Lage im Gemeindegebiet

Legende

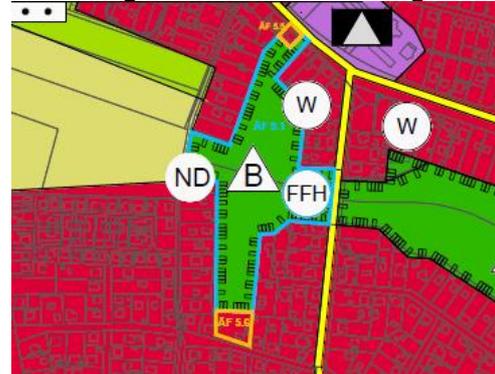
(geänderte Bereiche)

- Eingrenzung
- Änderungs-bereich
- FFH-GEBIET

Änderungsfläche 9.1 – wirksamer FNP



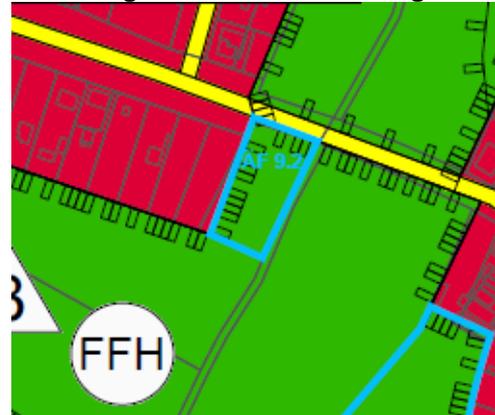
Änderungsfläche 9.1 - Änderung



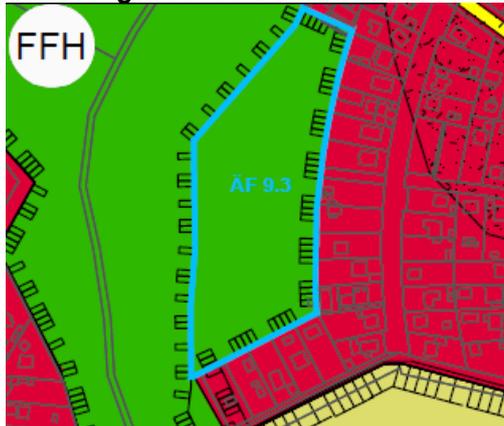
Änderungsfläche 9.2 – wirksamer FNP



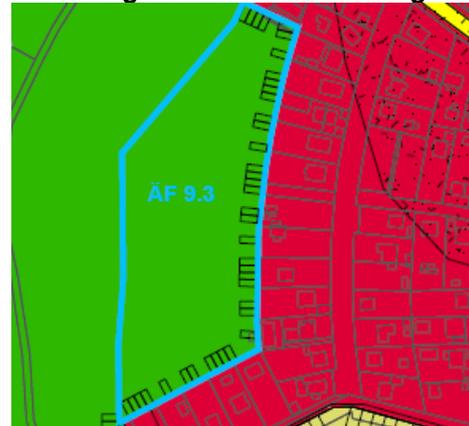
Änderungsfläche 9.2 - Änderung



Änderungsfläche 9.3 – wirksamer FNP



Änderungsfläche 9.3 - Änderung

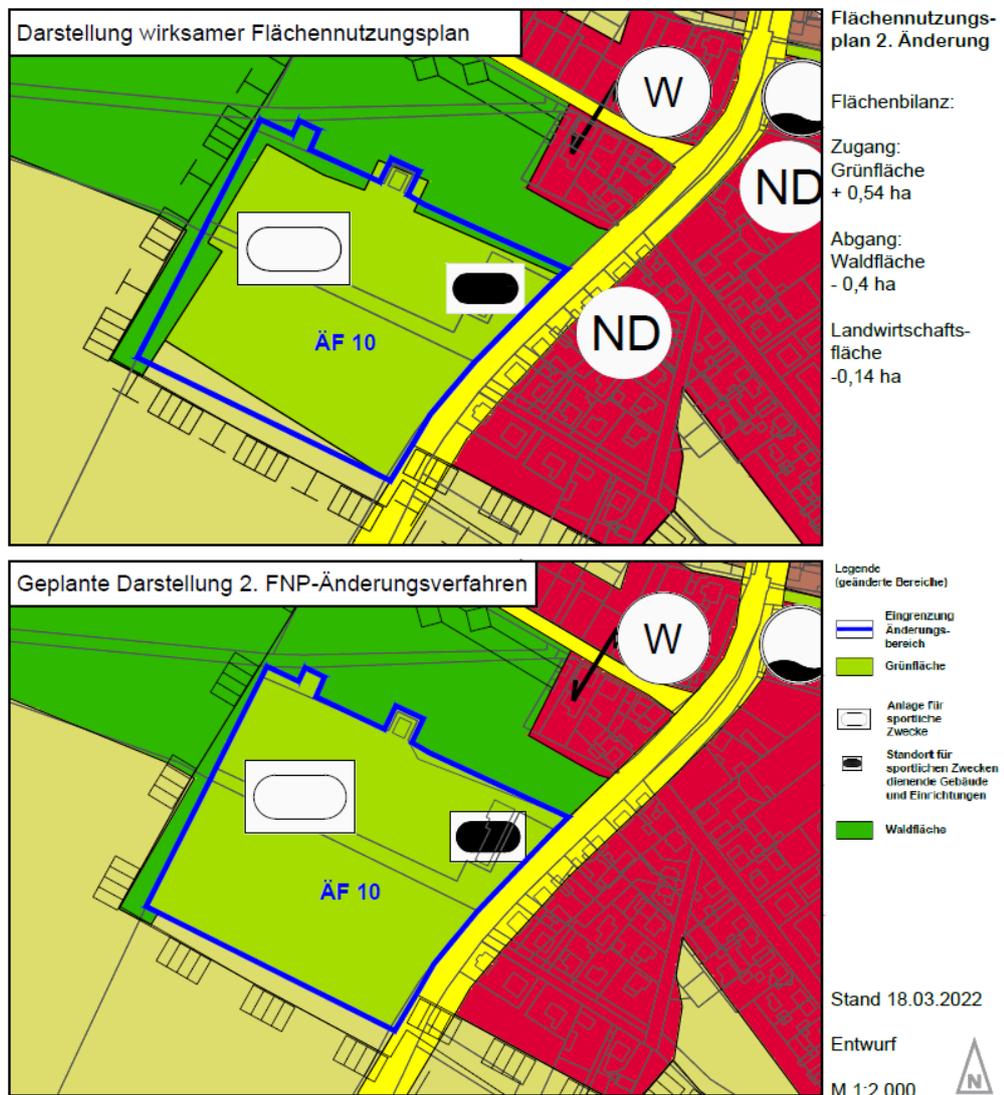


4.10 Änderungsfläche 10 – Sportplatz Groß Machnow

Die Änderungsfläche 10 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neukonzeption des Sportplatzes Groß Machnow schaffen. Grundlage bildet eine Machbarkeitsstudie, welche die zusätzlichen Bedarfe an Sportflächen sowie Sanitär und Umkleidegebäude am Standort ermittelt.



Lage im Gemeindegebiet



4.11 Änderungsfläche 11 – Seebadallee

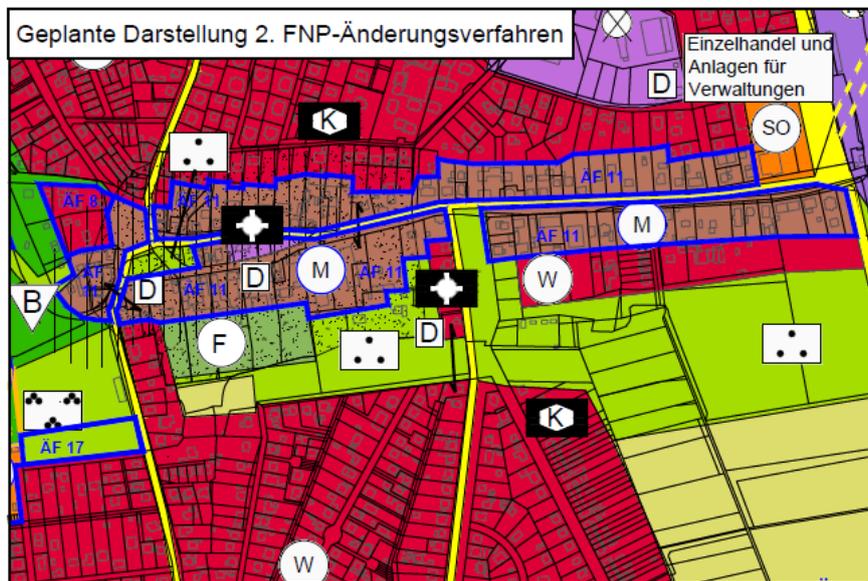
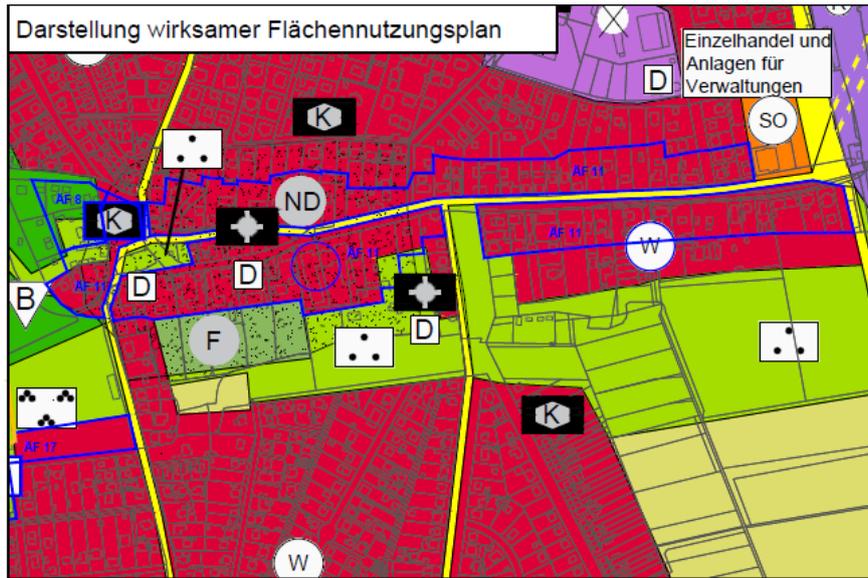
Die Änderungsfläche 11 umfasst den Ortskern an der Seebadallee. Dieser ist als Ortszentrum neben der Wohnnutzung bereits im Bestand geprägt von einem hohen Anteil an Gemeinbedarfsnutzungen sowie gewerblichen Betrieben und kleinteiligem Einzelhandel. Die hohe Nutzungsmischung soll auch in der weiteren Entwicklung des Ortskerns beibehalten werden, um ein angemessenes Ortszentrum innerhalb der Gemeinde zu schaffen und zu erhalten. Für die weitere Entwicklung der Seebadallee sind derzeit zwei Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“ überplant die westliche Seebadallee vom Mühlenweg bis zum Strandbad und umfasst auch weitere Flächen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (1, 8, 11 und 17). Die Grundstücke entlang der Seebadallee sollen als Urbanes Gebiet festgesetzt werden, um eine gemischte Ansiedlung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe und Betrieben planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan RA 15-1 „südliche Seebadallee“ umfasst die Südseite der östlichen Seebadallee von der Puschkinstraße, inkl. der Bebauung in der zweiten Reihe bis zum Kreisverkehr am Nord-Süd-Verbindler am ehem. Bahnübergang. Das Planungsziel umfasst insbesondere die Festsetzung der südlichen und nördlichen Seebadallee als Urbanes Gebiet und die städtebauliche Sicherung von maßvollen Arrondierungsflächen.



Lage im Gemeindegebiet

Durch die Darstellung innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche kann im Rahmen der Innenentwicklung in Verbindung mit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne das Gebot der Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entsprochen werden. Zielstellung der gemeindlichen Entwicklung ist die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe, sowie sozialer und gemeinbedarfsorientierter Nutzungen, die im Zusammenhang mit den bestehenden Wohnnutzungen stehen sollen. Daher wird eine gemischte Baufläche entlang der Seebadallee sowie teilweise der rückwärtigen Grundstücke in zweiter Reihe dargestellt.

Neben den Darstellungen einer gemischten Baufläche wird auch die Darstellung des Dorfangers entsprechend der tatsächlichen Nutzung geändert: der östliche Teil des Dorfangers einschließlich der evangelischen Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.



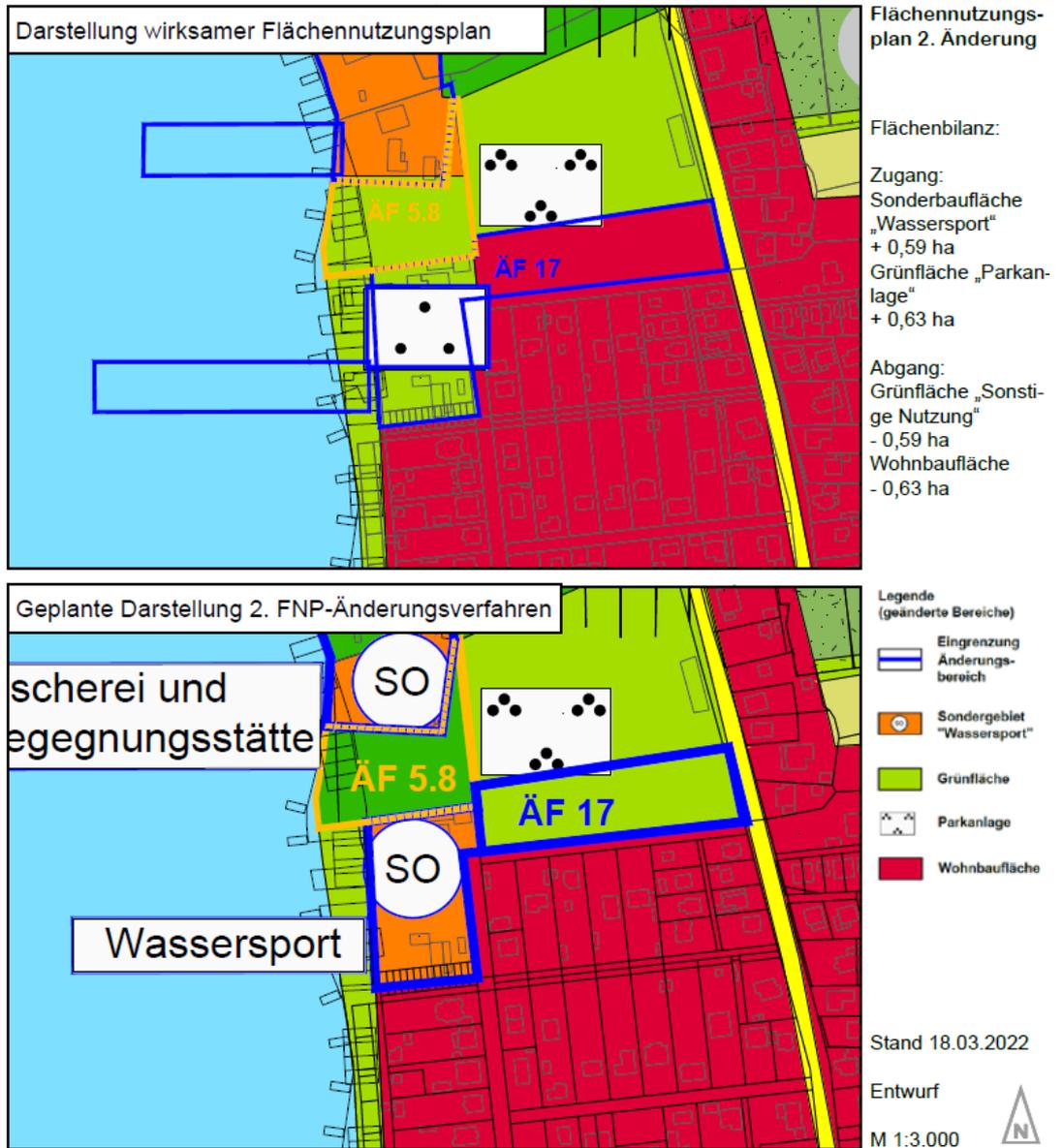
4.12 Änderungsfläche 17 – Vereinsgelände, Grünfläche Zinnowitzer Weg

Die Flächen des Angelvereins und des Seesportclubs am Rangsdorfer See sind derzeit im Flächennutzungsplan als Sonstige Grünfläche dargestellt. Zur langfristigen Sicherung und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Nutzung wird die Fläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Wassersport“ dargestellt. Darüber hinaus wird die bisherige Darstellung der Wohnbaufläche nördlich des Zinnowitzer Wegs angepasst.

Gemäß Sportstättenentwicklungskonzept (2012) soll die bisherige Sportplatznutzung nach Umzug des ansässigen Sportvereins aufgegeben und als Grün- und Freifläche qualifiziert werden. Nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern“ soll der Sportplatz samt der bisher dargestellten Wohnbauflächen Teil des übergeordneten Grünzugs „Rangsdorfer See - Machnower See werden. Entsprechend wird die Wohnbaufläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

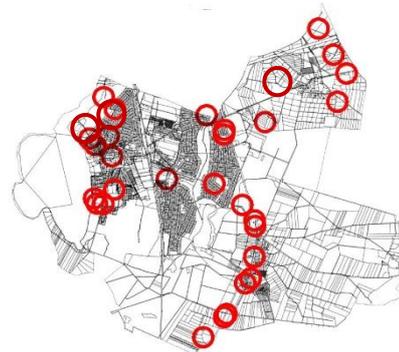


Lage im Gemeindegebiet



4.13 Sonstige Korrekturen nachrichtlicher Übernahmen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 2012 stelle eine Reihe von Naturdenkmälern nachrichtlich dar, die auf der Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern im Landkreis Teltow-Fläming vom 28.10.2004 beruhen. Mit der Neufassung der Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 sind 29 dieser Naturdenkmäler nicht mehr gelistet. Die Planzeichnung wird dahingehend korrigiert, die Darstellung der Naturdenkmale übernimmt nachrichtlich nur noch die sechs Naturdenkmale gemäß der Verordnung von 2015. Eine dezidierte zeichnerische Gegenüberstellung der Naturdenkmale erfolgt nicht.



Ferner erfolgt eine Korrektur der Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ nördlich der Badestelle.

Darstellung rechtskräftiger FNP	Geplante Darstellung 2. FNP-Änderungsverfahren

5 Flächenbilanzierung

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

01	Kat. A	Badestelle Rangsdorfer See		OT Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Grünfläche Zweckbestimmung „Badeplatz“ - Sonderbaufläche „Erholung mit Uferfreihaltezone“	Darstellung(en) FNP neu	- Sonderbaufläche „Hotel und Strandbad mit Nebenanlagen“ - Sonderbaufläche „Fischerei und Begegnungsstätte“ - Waldfläche
Flächenbilanz				
Flächengröße insgesamt			4,37 ha	
Darstellung FNP alt			Darstellung FNP neu	
Grünfläche Zweckbestimmung „Badeplatz“	1,35 ha	Sonderbaufläche „Hotel und Strandbad mit Nebenanlagen“		3,46 ha
Sonderbaufläche „Erholung mit Uferfreihaltezone“	3,02 ha	Sonderbaufläche „Fischerei & Begegnungsstätte“		0,35 ha
Waldfläche	0,003 ha	Waldfläche		0,69 ha

02	Kat. A	Bücker-Werke		OT Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Wohnbaufläche - Gemischte Baufläche - Gewerbliche Baufläche - Grünfläche - Waldfläche - Verkehrsfläche	Darstellung(en) FNP neu	- Wohnbaufläche - Gemischte Baufläche - Grünfläche - Waldfläche - Verkehrsfläche
Flächenbilanz				
Flächengröße insgesamt			34,49 ha	
Darstellung FNP alt			Darstellung FNP neu	
Wohnbaufläche	6,71 ha	Wohnbaufläche		22,41 ha
Gemischte Baufläche	5,74 ha	Gemischte Baufläche		6,57 ha
Gewerbliche Baufläche	3,97 ha	Gewerbliche Baufläche		-
Grünfläche	18,12 ha	Grünfläche		5,16 ha
Waldfläche	0,49 ha	Waldfläche		0,69 ha
Verkehrsfläche	-	Verkehrsfläche		0,53 ha

Nr.	2.1	Bezeichnung	Sportstätte nördlich vom Bücker-Gelände	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Landwirtschaftliche Fläche	Darstellung(en) FNP neu		- Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
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.	4	Kat. B	Kienitzer Straße / Winterfeldallee	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche - Wohnbaufläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		1,26 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Waldfläche		0,75 ha		davon Grünfläche (Dauerkleingärten)	
davon Wohnbaufläche		0,51 ha		1,26 ha	

Nr.	5.1	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Wohnbaufläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Waldfläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,42 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Wohnbaufläche		0,42 ha		davon Waldfläche	
				0,42 ha	

Nr.	5.2	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Wohnbaufläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,12 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Waldfläche		0,12 ha		davon Wohnbaufläche	
				0,12 ha	

Nr.	5.3	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Wohnbaufläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,09 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Waldfläche		0,09 ha		davon Wohnbaufläche	
				0,09 ha	

Nr.	5.4	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Wohnbaufläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,31 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Waldfläche		0,31 ha		davon Wohnbaufläche	
				0,31 ha	

Nr.	5.5	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche	Darstellung(en) FNP neu	- Wohnbaufläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,05 ha	Flächengröße insgesamt		0,05 ha
davon Waldfläche		0,05 ha	davon Wohnbaufläche		0,05 ha
Nr.	5.6	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche	Darstellung(en) FNP neu	- Wohnbaufläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,18 ha	Flächengröße insgesamt		0,18 ha
davon Waldfläche		0,18 ha	davon Wohnbaufläche		0,18 ha
Nr.	5.7	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche	Darstellung(en) FNP neu	- Wohnbaufläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,15 ha	Flächengröße insgesamt		0,15 ha
davon Wohnbaufläche		0,15 ha	davon Waldfläche		0,15 ha
Nr.	5.8	Kat. B	Umwandlung Waldflächen in Wohnbauflächen und umgekehrt	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Grünfläche	Darstellung(en) FNP neu	- Waldfläche	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,51 ha	Flächengröße insgesamt		0,51 ha
davon G		0,47 ha	davon Waldfläche		0,51 ha
davon Sonderbaufläche		0,04 ha			

Nr.	6	Kat. C	Theresehof	OT	Groß Machnow
Darstellung(en) FNP alt		- Gewerbliche Baufläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Darstellung(en) FNP neu	- Korrektur der LSG-Grenze entspr. der tatsächlichen Ausweisung	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
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.	7	Kat. B	Groß Machnow / Mittenwalder Straße	OT	Groß Machnow
Darstellung(en) FNP alt		- Landwirtschaftliche Fläche	Darstellung(en) FNP neu	- Fläche für Versorgungsanlagen	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		3,97 ha	Flächengröße insgesamt		3,97 ha
davon Landwirtschaftliche Fläche		3,97 ha	davon Fläche für Versorgungsanlagen		3,97 ha

Nr.	8	Kat. A	Rangsdorf, westlich des historischen Dorfangers	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Grünfläche - Waldfläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Grünfläche - Waldfläche - Wohnbaufläche mit geänderter Flächenverteilung	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,63 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Grünfläche		0,21 ha		davon Grünfläche	
davon Waldfläche		0,41 ha		davon Waldfläche	
davon Wohnbaufläche		0,01 ha		davon Wohnbaufläche	
				0,63 ha	

Nr.	9.1	Kat. C	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowniederung (drei Teilflächen)	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Ergänzung FFH-Gebiet	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		3,20 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Waldfläche		3,20 ha		davon FFH-Gebiet	
				3,20 ha	

Nr.	9.2	Kat. C	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowniederung (drei Teilflächen)	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Ergänzung FFH-Gebiet	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		0,30 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Waldfläche		0,30 ha		davon FFH-Gebiet	
				0,30 ha	

Nr.	9.3	Kat. C	FFH-Gebiet im Bereich der Zülowniederung (drei Teilflächen)	OT	Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt		- Waldfläche		Darstellung(en) FNP neu	
				- Ergänzung FFH-Gebiet	
Flächenbilanz					
FNP alt			FNP neu		
Flächengröße insgesamt		2,17 ha		Flächengröße insgesamt	
davon Waldfläche		2,17 ha		davon FFH-Gebiet	
				2,17 ha	

Nr.	10	Kat. A	Sportplatz Groß Machnow	OT Groß Machnow
Darstellung(en) FNP alt		- Grünfläche - Waldfläche - Landwirtschaftsfläche		Darstellung(en) FNP neu
				- Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte
Flächenbilanz				
Flächengröße insgesamt			3,88 ha	
Darstellung FNP alt			Darstellung FNP neu	
Grünfläche „Sportstätte“		3,32 ha		Grünfläche Zweckbestimmung „Sportstätte“
Waldfläche		0,39 ha		
Landwirtschaftsfläche		0,17 ha		
				3,88 ha

Nr.	11	Kat. A	Seebadallee		OT Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt	- Wohnbaufläche - Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“		Darstellung(en) FNP neu	- Mischbaufläche - Gemeinbedarfsfläche - Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“	
Flächenbilanz					
Flächengröße insgesamt			11,37 ha		
Darstellung FNP alt			Darstellung FNP neu		
Wohnbaufläche	11,10 ha		Mischbaufläche	11,13 ha	
Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“	0,27 ha		Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“	0,02 ha	
			Gemeinbedarfsfläche	0,22 ha	

Nr.	17	Kat. A	Vereinsgelände, Grünfläche Zinnowitzer Weg		OT Rangsdorf
Darstellung(en) FNP alt	- Wohnbaufläche - Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“		Darstellung(en) FNP neu	- Sonderbaufläche „Wassersport“ -- Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“	
Flächenbilanz					
Flächengröße insgesamt			1,23 ha		
Darstellung FNP alt			Darstellung FNP neu		
Wohnbaufläche	0,64 ha		Sonderbaufläche „Wassersport“	0,59 ha	
Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“	0,59 ha		Grünfläche Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“	0,64 ha	

6 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zum FNP (Teil B) beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf werden neben Anpassungen an geänderte Bestandsituationen sowie der Aktualisierung von Schutzgebietsgrenzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Weiterentwicklungen im Ortsbereich geschaffen.

Im Hinblick auf die Art der Änderungen werden 3 Flächenkategorien benannt, für die die Umweltauswirkungen in unterschiedlichem Maße zu prüfen sind.

Flächenkategorie A (Flächen 1, 2, 2.1, 8, 11, 17)

In die Kategorie A fallen die Flächen, für die bauliche Entwicklungen vorgesehen sind, die bei Umsetzung der Planungen auch zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen können. Der Umweltbericht überprüft für diese Flächen überschlägig und in Abschichtung mit nachfolgenden oder parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen mögliche Auswirkungen auf die Umweltsituation und

benennt Eingriffe und Konflikte.

Flächenkategorie B (Änderungsflächen Nr. 4, 5.1-5.8 und 7)

In der Kategorie B – Anpassungen an den Bestand – ergibt sich kein Zuwachs bzw. keine Minderung von Baugebieten. Bei Flächen der Kategorie B wird die reale Nutzung der jeweiligen Flächen dargestellt. Es werden Waldflächen als Wohnbauflächen dargestellt oder Wohnbauflächen, in einem Fall Grünflächen, als Waldflächen. Rechnerisch werden 1,63 ha Waldfläche zu Wohnbaufläche und 1,06 ha Wohnbaufläche bzw. Grünfläche zu Wald.

Flächenkategorie C (Flächen 6, 9.1-9.3)

In der Kategorie C – Änderungen von Grenzen – erfolgen Anpassungen an Schutzgebietsgrenzen sowie die Aktualisierung von Abgrenzungen von FFH-Gebieten und anderen Schutzgebieten i.S.v. nachrichtlichen Übernahmen. Dies betrifft die Änderungsflächen 6 und 9.1-9.3.

Bei den Änderungen der Flächenkategorien B und C wird die Ausgangssituation auf den Flächen dargestellt, sie werden im Folgenden aber nicht im Hinblick auf mögliche Konflikte und die Eingriffsregelung geprüft, da Eingriffe bei redaktionellen Änderungen (Darstellung der tatsächlichen Bestandssituation sowie nachrichtlichen Übernahmen) nicht geltend gemacht werden können oder in anderen Zusammenhängen geprüft wurden.

Die mit der Flächennutzungsplanänderung für die Flächen der Kategorie A verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen sowie auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Erhebliche Eingriffe ergeben sich vor allem für die Schutzgüter Biotop und Arten, Boden und teilweise das Landschaftsbild.

Durch die Darstellung von Baugebietsflächen (Wohnen, Mischgebiete, Sondergebieten bzw. Sonderbauflächen) oder die Änderung in der Art der Flächennutzung (Wohnen zu Mischgebiet) wird in Teilen eine Neuversiegelung vorbereitet. Diese wurde überschlägig ermittelt. Die konkrete Bilanzierung hierzu erfolgt in den nachgeordneten Planungen.

Die Neuversiegelung von Boden stellt überwiegend einen erheblichen Eingriff dar, der nur eingeschränkt durch Entsiegelungen (gemäß den Vorgaben der HVE 2009) in den jeweiligen Plangebieten ausgeglichen werden kann. Nach den Vorgaben der HVE können alternativ bodenaufwertende Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen, Umwandlungen von Acker in Grünland, die Anlage von Ackerrandstreifen, Grünlandextensivierungen oder die Wiedervernässung von Moorböden durchgeführt werden. Mit der damit verbundenen Aufwertung von Bodenfunktionen wird der Ausgleich für das Schutzgut Boden herbeigeführt.

Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens können zudem Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, sowie Pkw-Stellplätzen erfolgen.

Für das Schutzgut Wasser wird unterschieden in Oberflächengewässer und in Grundwasser. Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern (Rangsdorfer See) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Grundwassers durch eine verminderte Grundwasserneubildung nach Flächenversiegelungen oder Schadstoffeinträge ins Grundwasser werden in den Änderungsbereichen auch als überwiegend nicht erheblich eingestuft. Dies vor allem aufgrund der Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Rangsdorf, nach der das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. In Verbindung mit der Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen sowie Pkw-Stellplätzen wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers vermindert. Dadurch wird sichergestellt, dass der örtliche Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch die Zunahme der Bebauung zu erwarten. Zudem werden in den einzelnen Baugebieten vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von möglicherweise auftretenden kleinklimatischen Belastungssituationen ergriffen.

Der Flächennutzungsplan trägt den Belangen des Klimaschutzes auch durch Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Folgen des Klimawandels Rechnung. Diese sind als Festsetzungen oder Hinweise in die nachfolgenden Planungen zu übernehmen.

In allen Änderungsbereichen wird darauf verwiesen, dass der Anfälligkeit des jeweiligen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wie steigende Temperaturen, häufigere Wetterextreme mit Starkregen und Hitzeperioden sowie Überlastungen von Gewässern und Kanalisation durch entsprechenden Festsetzungen in der nachfolgenden Planung gegenzusteuern ist. Dies kann konkret in der Reduzierung der zulässigen GRZ, in der Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen, in Festsetzungen zur Ausrichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung von klimatischen Barrieren, zur Farbgestaltung der Fassaden im Hinblick auf die Rückstrahlwirkungen, zur Befestigung von Flächen sowie zur Installation von Solarwärme erfolgen. Die Festsetzung von Grünflächen, die Pflanzung von Bäumen zur Minderung von Überwärmungseffekten sowie die Festsetzung von Dachbegrünungen, die ebenfalls Aufheizeffekte mindern, und Maßgaben zur dezentralen Regenwasserversickerung tragen dem Klimaschutz ebenfalls Rechnung.

Mit Umsetzung der Planung ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope) ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Die Vegetationsflächen-

verluste können durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der jeweiligen Änderungsflächen kompensiert werden.

Zur Kompensation tragen vor allem Maßnahmen im Flächenpool „Konversionsfläche“ bei, der vor allem für die umfangreich notwendigen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Änderungsbereich 2 zur Verfügung steht. Für die möglichen Maßnahmen im Flächenpool wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt. Danach können, neben den Eingriffen, die sich im Bereich der Änderungsfläche 2 ergeben, weitere Eingriffe aus anderen Planungen (z.B. auch aufgrund der 2. Änderung des FNP) rechnerisch in diesem Bereich in den sogenannten Überhangflächen zugeordnet werden.

Die Lebensraum- und Niststättenverluste von Tieren werden ebenfalls durch geeignete Maßnahmen vermieden oder kompensiert. Durch die Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen, Randstreifenstrukturen und die Entwicklung von Offenlandflächen im Flächenpool werden die Lebensraumstrukturen für die Tierwelt aufgewertet. Zudem werden zum Ausgleich von Nistplatzverlusten Nistkästen für Vögel und Fledermäuse angebracht. Sofern erforderlich werden Zauneidechsen und die Hügelnester der Ameisen umgesetzt.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich mit Umsetzung der Planung Veränderungen. Vor allem im Änderungsbereich 2 entstehen bei Umsetzung der Planungen neue Baumassen in erheblichem Umfang. Mit der Schaffung eines hochwertigen, durchgrüntes Wohngebietes anstelle der derzeitigen Brachflächen erfolgt hier eine Neugestaltung des Landschaftsbildes. Bei den übrigen Änderungsflächen können durch Walderhalt und weitere Begrünungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden. Durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Rangsdorfer Sees wird die Höhenwirkung der Gebäude dem Landschaftsraum angepasst. Mit den Festsetzungen und Maßnahmen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen.

Für das Schutzgut Mensch (Erholung) ist festzustellen, dass die Erholungsfunktion in den einzelnen Änderungsflächen aufgewertet wird.

Hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Lärm werden in einzelnen Bereichen Immissionsrechtliche Festsetzungen erforderlich.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. So führen Flächenversiegelungen zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und zum Abbau oder zur Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender und klimatisch relevanter Strukturen. Grundsätzlich sind die jeweiligen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Bei

den Änderungsflächen ist davon auszugehen, dass sich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition der Wirkungen ergeben.

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.