**15834 Rangsdorf**

# Baugrundstück mit 913 m² in Rangsdorf – positiver Bauvorbescheid aus 2016 und Entwicklungspotenzial



Kaufpreis
**259.000 €**

Grundstücksfläche
**913 m²**


**Ihr Ansprechpartner**

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo


## Flächen

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 913 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 259.000 € |
| Außencourtage | 7,14 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt. |
| provisionspflichtig | Ja |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Objekt-Titel

Baugrundstück mit 913 m² in Rangsdorf – positiver Bauvorbescheid aus 2016 und Entwicklungspotenzial

## Lage-Beschreibung

Das Grundstück befindet sich in der beliebten Gemeinde Rangsdorf im Landkreis Teltow-Fläming, südlich der Berliner Stadtgrenze. Die Umgebung ist durch eine gewachsene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün geprägt. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Hauptstadt.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Das Südring-Center Rangsdorf bietet darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsangebote.

Kindergärten und Schulen
Rangsdorf verfügt über mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Die familienfreundliche Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen den Standort besonders für Familien attraktiv.

Verkehrsanbindung
Der Bahnhof Rangsdorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Regionalbahnverbindungen in Richtung Berlin und das südliche Brandenburg. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Online-ID: UATCCZRW

Objekt-Nr.: 2026-98


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Über die Bundesstraße B96 sowie die nahe gelegene Autobahn A10 (Berliner Ring) besteht eine gute Anbindung an Berlin und das überregionale Straßennetz. Auch der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist mit dem Auto gut erreichbar.

Freizeit und Erholung
Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Rangsdorfer See, der mit seinen Uferbereichen und Freizeitmöglichkeiten zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Die umliegenden Wald- und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zum Radfahren, Wandern und für Aktivitäten im Freien.

Fazit
Rangsdorf vereint die Vorzüge einer grünen, familienfreundlichen Wohnlage mit einer guten Anbindung an Berlin. Damit bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für alle, die ihren Wohntraum im Grünen verwirklichen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

## Ausstattungs-Beschreibung

Grundstück und Erschließung

- Großzügiges Grundstück mit ca. 913 m²
- Flurstück 117, Flur 12, Gemarkung Rangsdorf
- Überwiegend unbebautes Grundstück
- Gewachsene Wohnlage mit Einfamilienhausbebauung
- Eigene Grundstückszufahrt von der Kienitzer Straße
- Derzeit Teil einer zusammenhängend eingefriedeten Grundstücksanlage
- Gewachsener Baum- und Grünbestand
- Verkehrliche Erschließung über die öffentliche Kienitzer Straße
- Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse auf der zusammenhängenden Grundstücksanlage vorhanden
- Eigenständige Medienversorgung des Flurstücks bei Bedarf zu prüfen
- Bauträgerfrei – freie Wahl des Bauunternehmens

Bebauung und Entwicklungspotenzial

- Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Positiver Bauvorbescheid des Landkreises Teltow-Fläming vom 11.01.2016
- Errichtung eines Einfamilienhauses seinerzeit gemäß § 34 BauGB als bauplanungsrechtlich zulässig beurteilt
- Damalige Einordnung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
- Bauvorbescheid inzwischen abgelaufen
- Laut aktueller Gemeindeauskunft vom 17.11.2026 vermutlich unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- Heutige Zulässigkeit einer neuen Wohnbebauung nicht verbindlich geklärt
- Bebauungsplan RA 27-2 „Am Gerichtsfichtenberg“ derzeit in Aufstellung
- Früherer Bebauungsplan RA 26 gerichtlich für unwirksam erklärt
- Im früheren Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,2 und maximal zwei Vollgeschosse
- Einzel- und Doppelhausbebauung im früheren Bebauungsplan vorgesehen
- Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser im früheren Bebauungsplan: 750 m²
- Einfamilienhaus als mögliche, noch zu prüfende Planungsvariante
- Individuelle Hausplanung ohne Bauträgerbindung
- Beispielhafte Hausmodelle von Heinz von Heiden im Online-Exposé
- Kostenfreie und unverbindliche Vermittlung einer Hausbauberatung auf Wunsch
- Angrenzendes Grundstück mit weiteren ca. 1.006 m² ebenfalls zum Kauf angeboten
- Gemeinsamer Erwerb beider Flurstücke mit insgesamt ca. 1.919 m² möglich

Hinweis zur Bebaubarkeit

Für das Flurstück 117 liegt ein positiver Bauvorbescheid des Landkreises Teltow-Fläming vom 11.01.2016 vor. Darin wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß § 34 BauGB seinerzeit ausdrücklich als bauplanungsrechtlich zulässig beurteilt. Die Geltungsdauer dieses Vorbescheids ist inzwischen abgelaufen.

Nach der aktuellen schriftlichen Auskunft der Gemeinde Rangsdorf vom 17.11.2026 wird das Grundstück hingegen vermutlich dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Eine neue Wohnbebauung ist dort grundsätzlich nicht ohne Weiteres zulässig.

Eine verbindliche Entscheidung über die heutige Bebaubarkeit liegt nicht vor. Diese ist anhand eines konkreten Vorhabens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu klären.

Die Angaben aus dem früheren Bebauungsplan RA 26 dienen ausschließlich der Orientierung und stellen keine aktuell rechtsverbindlichen Festsetzungen dar.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, bauträgerfreies Grundstück mit ca. 913 m² in Rangsdorf, Kienitzer Straße 48. Das überwiegend unbebaute Flurstück befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit bestehender Einfamilienhausbebauung und bietet interessante Perspektiven für Käufer, die ein individuelles Wohnbauprojekt verwirklichen möchten.

Die großzügige Grundstücksfläche, die eigene Zufahrtsmöglichkeit und der gewachsene Baum- und Grünbestand verleihen dem Grundstück einen naturnahen Charakter.

Besonders interessant ist der bereits im Jahr 2016 erteilte positive Bauvorbescheid des Landkreises Teltow-Fläming für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Dieser stellt einen wichtigen Anhaltspunkt für die frühere bauplanungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks dar.

Grundstück und Bebauungsmöglichkeiten

Das angebotene Grundstück umfasst das Flurstück 117 der Flur 12 in der Gemarkung Rangsdorf mit einer Fläche von ca. 913 m².

Es ist derzeit Teil einer zusammenhängend eingefriedeten Grundstücksanlage und verfügt über eine eigene Zufahrtsmöglichkeit von der Kienitzer Straße.

Für das Flurstück liegt ein positiver Bauvorbescheid des Landkreises Teltow-Fläming vom 11.01.2016 vor. Darin wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß § 34 BauGB ausdrücklich als bauplanungsrechtlich zulässig beurteilt.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde ordnete das Grundstück seinerzeit dem unbeplanten Innenbereich zu. Der damalige Vorbescheid ist inzwischen abgelaufen und entfaltet keine aktuelle Bindungswirkung mehr.

Mit Schreiben vom 17.11.2026 hat die Gemeinde Rangsdorf eine aktuelle planungsrechtliche Auskunft erteilt.

Demnach ist das Grundstück im Flächennutzungsplan weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde geht allerdings derzeit davon aus, dass sich das Flurstück vermutlich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. In diesem Bereich ist eine neue Wohnbebauung grundsätzlich nicht ohne Weiteres zulässig.

Diese unverbindliche Einschätzung weicht von der früheren Beurteilung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde aus dem Jahr 2016 ab. Eine abschließende, rechtsverbindliche Entscheidung über die heutige Zulässigkeit eines konkreten Wohnbauvorhabens liegt nicht vor.

Das Grundstück befindet sich zudem im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans RA 27-2 „Am Gerichtsfichtenberg“. Dessen Planungsziele orientieren sich überwiegend am früheren Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“, der gerichtlich für unwirksam erklärt wurde.

Der frühere Bebauungsplan sah unter anderem folgende Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
- Maximal zwei Vollgeschosse (II)
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser: 750 m²

Diese Angaben dienen ausschließlich der Orientierung und stellen keine aktuell rechtsverbindlichen Festsetzungen dar.

Vor dem Hintergrund des früheren positiven Bauvorbescheids und der umliegenden Wohnbebauung bleibt die Errichtung eines Einfamilienhauses eine interessante, jedoch derzeit nicht gesicherte Entwicklungsperspektive.

Ob klassisches Einfamilienhaus, moderner Bungalow oder Stadtvilla – die Realisierbarkeit eines individuellen Hauskonzepts ist abhängig von der erneuten bauplanungsrechtlichen Prüfung und den erforderlichen Genehmigungen.

Die konkrete Bebaubarkeit sowie Art und Umfang einer möglichen Neubebauung sind durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beurteilen.

Die vorliegenden planungsrechtlichen Auskünfte sowie der frühere positive Bauvorbescheid können Kaufinteressenten bei weitergehendem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Grundstückszustand und Erschließung

Das Grundstück ist überwiegend unbebaut und zeichnet sich durch einen gewachsenen Baum- und Grünbestand aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Kienitzer Straße. Im Bereich der zusammenhängenden Grundstücksanlage sind Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden. Die eigenständige Versorgung und Anschlussmöglichkeit des Flurstücks 117 ist im Rahmen einer geplanten Bebauung gesondert zu prüfen.

Der naturnahe Charakter und die großzügige Fläche bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind die geltenden Baum- und Naturschutzbestimmungen zu berücksichtigen.

Bauträgerfrei – individuelle Hausplanung

Das Grundstück wird bauträgerfrei angeboten. Käufer können ihr Bauunternehmen frei wählen und ihre individuellen Wohnvorstellungen im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten planen.

Zur Inspiration werden im Online-Exposé beispielhafte Hausmodelle von Heinz von Heiden vorgestellt.

Auf Wunsch stellen wir gerne unverbindlich und kostenfrei den Kontakt zu Heinz von Heiden her, um mögliche Hauskonzepte und individuelle Planungsmöglichkeiten zu besprechen. Eine Verpflichtung zur Zusammenarbeit besteht ausdrücklich nicht.

Die dargestellten Hausmodelle dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind nicht Bestandteil des Kaufpreises und stehen unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Zulässigkeit.

Optionaler Erwerb des Nachbargrundstücks

Eine zusätzliche Möglichkeit bietet das unmittelbar angrenzende Grundstück Kienitzer Straße 47 mit einer Fläche von ca. 1.006 m², das ebenfalls über uns zum Verkauf angeboten wird.

Auf diesem Nachbargrundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiger Bungalow. Nach aktueller Einschätzung der Gemeinde Rangsdorf liegt dieses Flurstück vermutlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Interessenten haben somit die Möglichkeit, entweder das hier angebotene Grundstück einzeln oder beide Flurstücke gemeinsam mit einer Gesamtfläche von ca. 1.919 m² zu erwerben.

Der gemeinsame Erwerb eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und bietet insbesondere Käufern mit größerem Flächenbedarf eine interessante Perspektive. Die jeweiligen baurechtlichen Voraussetzungen sind gesondert zu berücksichtigen.

Gerne informieren wir Sie über beide Angebote und stellen Ihnen die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung.

## sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

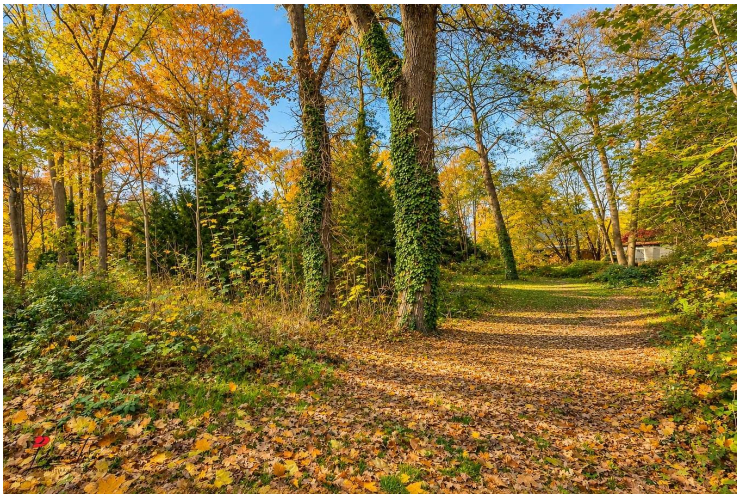
Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

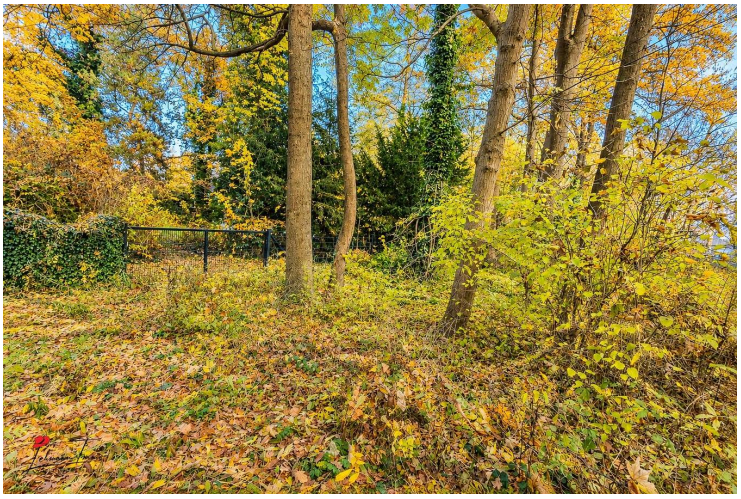
## Sonstiges

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen! Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.<br><br>Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.<br><br>Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.<br><br>Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.<br><br>Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.<br><br>Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.<br><br>Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.<br><br>Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.<br><br>Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.<br><br>Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).<br><br>Kontakt: E-Mail: info(at)lehmann.immo Web: <a data-fr-linked="true" href="//www.lehmann.immo">www.lehmann.immo</a>

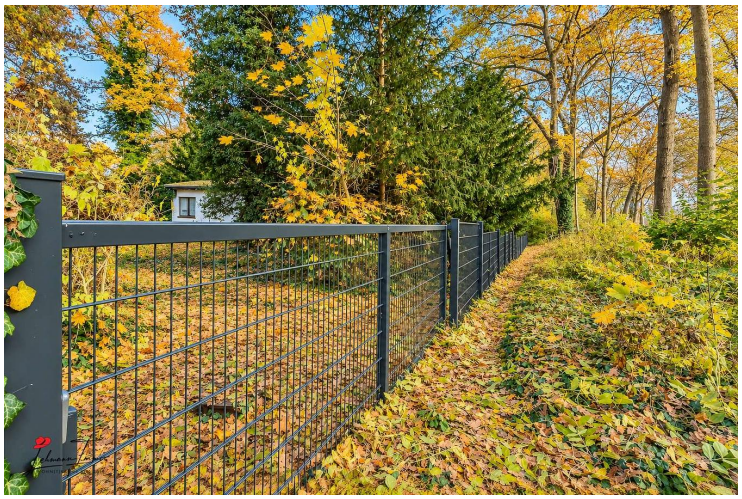
## Impressionen

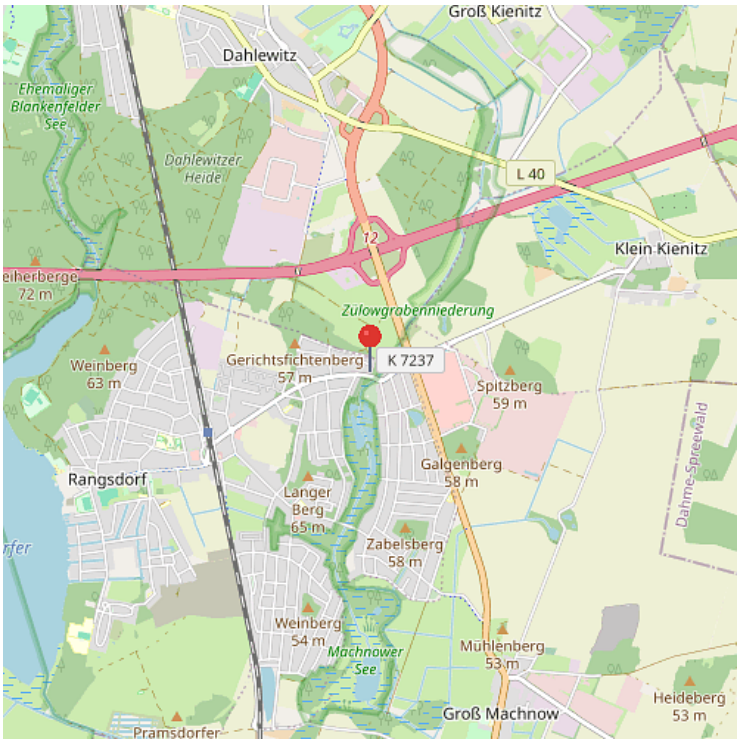









Groß Kienitz
Dahlewitz
Ehemaliger Blankenfelder See
Dahlewitzer Heide
L 40
12
Klein Kienitz
72 m
Zülowgrabenniederung
K 7237
Weinberg 63 m
Gerichtsfichtenberg 57 m
Spitzberg 59 m
Rangsdorf
Langer Berg 65 m
Galgenberg 58 m
Dahme-Spreewald
Zabelsberg 58 m
Weinberg 54 m
Machnower See
Mühlenberg 53 m
Heideberg 53 m
Groß Machnow
Pramsdorfer


115
116
118
117
119
2
HsNr. 48