

Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO

Zulässige Nutzungen / Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet

- a) Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme der unter c) aufgeführten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Tankstellen.
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- c) Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
 - Gewerbebetriebe die nach der 4. BImSchV Anhang 1 genehmigungspflichtig sind
 - Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

III = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
GRZ = Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
GFZ = Geschosflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wobei Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise zulässig sind
 — Baugrenze gem. § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Anpflanzen: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

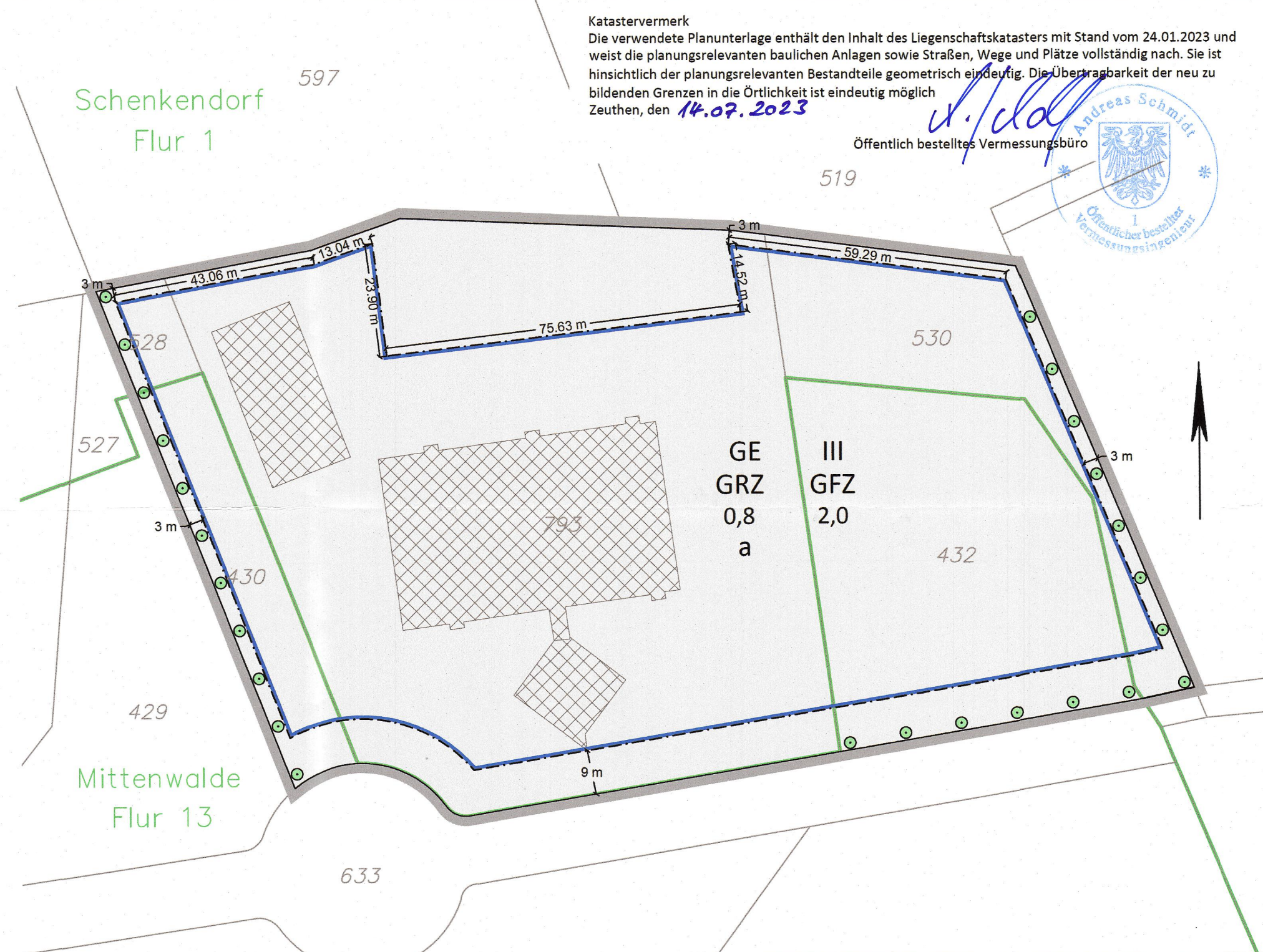
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung

Darstellung ohne Normcharakter

— Kataster — Gemarkung und Flur

Nachrichtliche Darstellungen

▨ Gebäudebestand



Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.01.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich
 Zeuthen, den 14.07.2023
 Andreas Schmidt
 Öffentlich bestelltes Vermessungsbüro

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Gestaltung der Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 Bei dem Neubau von Stellplatzanlagen ist pro Parkstand (ca. 12,5 m²) eine Grünfläche von mind. 0,75 m² innerhalb der Stellplatzanlage nachzuweisen. Auf Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter einheimischer Baum mit 12-14 cm Stammumfang innerhalb der vorgenannten Grünfläche zu pflanzen.

Bebauungsplan "Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf"
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf" in der Fassung der 1. Änderung treten mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplanes in dessen Geltungsbereich vollständig außer Kraft.

Vorhaben- und Erschließungsplanes "Industrie- und Gewerbepark Schenkendorf"
 Der Bebauungsplanänderungsbereich liegt im Geltungsbereich von zwei ehemaligen Gemeindegebieten
 a. Mittenwalde
 b. Schenkendorf

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Industrie- und Gewerbepark Schenkendorf" (genehmigt durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr am 20.02.1992) außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Planfeststellung
 Der Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld wurde gemäß §§ 8 ff. LuftVG i.V.m. §§ 3 ff. VerkPBG und §§ 73 ff. VwVfGBg a. F. mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 planfestgestellt.

Der Planfeststellungsbeschluss "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" wurde durch die Planergänzungen vom 20.10.2009, 04.08.2011 und 06.08.2012 sowie zuletzt durch den 34. Planänderungsbescheid vom 30.07.2020 geändert. Auf den vom Plan betroffenen Flächen ist die Veränderungssperre gemäß § 8a Abs. 1 LuftVG in Kraft. Die Rechtswirkungen des Planfeststellungsbeschlusses "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" sowie ggf. laufender Änderungs-/ Ergänzungsverfahren sind zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen (§ 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Die daraus resultierenden Maßgaben sind zu beachten.

Hinweise

Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Gemäß § 11 Abs.3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs
 Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden im Bereich der Flurstücke 432 (Flur 13, Gemarkung Mittenwalde) und 530 (Flur 1, Gemarkung Schenkendorf) ist je 50 m² Überbauung 1 Hochstamm mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Dafür stehen außerhalb des Geltungsbereichs die kommunalen Flurstücken 39 und 49 der Flur 4 Gemarkung Schenkendorf sowie das Flurstück 261 der Flur 6 Gemarkung Mittenwalde zur Verfügung.

990 m² Entsiegelungspotenzial stehen in der Gemarkung Töpchin, Flur 6, Flurstücke 200 und 203 über die Poolmaßnahme M219 zur Verfügung.
 Die Umwidmung von Waldflächen auf 0,65 ha wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstück 60 auf 0,65 ha durch Erstaufforstung kompensiert.

Artenschutzmaßnahmen
 V1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln außerhalb des Waldes: Keine Rodungs- und Räumarbeiten von März bis Anfang September. Alternativ kann bei einer Fortführung der Bautätigkeit in der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erfolgen.
 V2: Kontrolle von Altbäumen mit potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren auf Fledermaus- und Vogelbesatz vor Fällung.
 V3: Errichtung eines Reptilienschutzzaunes während Bautätigkeit im Nordwesten des Geltungsbereichs (Abzäunung der Ruderalflächen).
 CEF1: Ausbringung von 3 Nisthilfen vor Baubeginn in nördlichen Gehölzbestand im Geltungsbereich außerhalb der Baugrenzen

Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS)
 © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0, Januar 2023

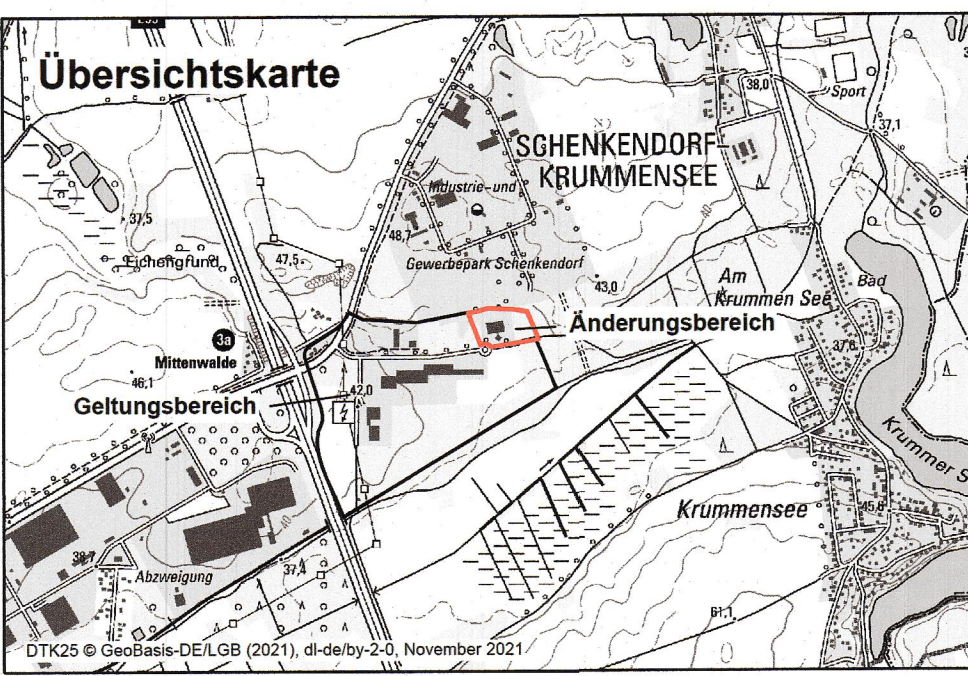
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 430 und 432 der Flur 13 der Gemarkung Mittenwalde und die Flurstücke 528, 530 (tlw.) und 793 der Flur 1 der Gemarkung Schenkendorf auf einer Fläche von ca. 2,16 ha.

Maßstab 1:1.000

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) 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
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Kommunale Satzungen**
- Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 07. September 2007
 - Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015
 - Baumschutzverordnung (BaumSchV LDS) - Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.09.2022



Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2022 die Einleitung des Verfahrens zur der 6. Änderung „PKT-Systeme“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf beschlossen.
 Mittenwalde, den 24.07.2023

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.12.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 6. Änderung „PKT-Systeme“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf gebilligt (Beschluss-Nr.: B 055/2022).
 Mittenwalde, den 24.07.2023

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Mittenwalde, den 24.07.2023

Der Entwurf der 6. Änderung „PKT-Systeme“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf (September 2022) bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie einer Landschaftsplanerischen und artenschutzfachlichen Bewertung haben in der Zeit vom 18.01.2023 bis einschließlich 18.02.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie wurde die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Gemäß dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie wird die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 PlanSiG wurde die Möglichkeit der persönlichen Abgabe einer Stellungnahme zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung ausgeschlossen. Stattdessen wurde gemäß § 4 Abs. 1 PlanSiG auf die Möglichkeit der Abgabe per E-Mail unter folgender Adresse hingewiesen: post@mittenwalde.de

Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben zur Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung sowie dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 11.01.2023 im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mittenwalde, den 24.07.2023

Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 11.01.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Mittenwalde, den 26.07.2023

Die 6. Änderung „PKT-Systeme“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf, Stadt Mittenwalde, wurde am 13.07.2023 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung mit Beschluss gebilligt.
 Mittenwalde, den 24.07.2023

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Mittenwalde, den 24.07.2023

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.07.2023 im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 14.07.2023 in Kraft getreten.
 Mittenwalde, den 17.08.2023

Stadt Mittenwalde

6. Änderung "PKT-Systeme" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

Sitzungsvorlage für Satzungsbeschluss, Mai 2023

Stadt Mittenwalde
 Rathausstraße 8
 15749 Mittenwalde

Planverfasser:
Planungsbüro Petrick
 GmbH & Co. KG

Habelstr. 38, 14469 Potsdam
 Tel.: 0331/6205410
 info@planungsbuero-petrick.de