

Verfahrensvermerke	
<p><b>Katastervermerk</b></p> <p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.12.2023 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 die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.</p> <p>Zossen, den</p>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p><b>STADT QUADRAT</b></p> <p>StadtQuadrat GmbH, Cutenbergstr. 34, D 44139 Dortmund T: 0231 557 1140, do@stadtquadrat.gmbh, www.stadtquadrat.gmbh</p>
<p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Der Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.05.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf gebilligt (Beschluss-Nr.: Mittenwalde, den</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Mittenwalde, den</p>
<p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bürgermeister</p>
<p>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.06.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf beschlossen, den Vorentwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss-Nr.: B27/2024).</p> <p>Mittenwalde, den</p>	<p>Die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben per E-Mail vom 08.07.2024 unter Vorlage des Vorentwurfs der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 25.07.2024 bis einschließlich zum 28.08.2024.</p> <p>Innerhalb dieses Zeitraums bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Äußerung und Erörterung von Anregungen und Bedenken.</p> <p>Mittenwalde, den</p>
<p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie einem Umweltbericht und einer artenschutzrechtlichen Bewertung haben in der Zeit vom 26.06.2025 bis einschließlich zum 29.07.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am 18.06.2025 im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Mittenwalde, den</p>	<p>Die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.</p> <p>Mittenwalde, den</p>
<p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.</p> <p>Mittenwalde, den</p>	<p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde, den</p>
<p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.</p> <p>Mittenwalde, den</p>	<p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde, den</p>
<p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bürgermeister</p>

### Zeichnerische Festsetzungen und sonstige Darstellungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 20 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - OK max. 17,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Straße (39,18 m über DHHN2016)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Öffentliches Verkehrsunternehmen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- oberirdische Freileitung (110-kV) mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 39,18 Höhenbezugspunkt (Meter über DHHN2016)
- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen
- 441 Flurstücksgrenzen und -nummern
  - Gebäude
  - 39,93 Geländehöhen in Metern über Deutschen Haupthöhepunkt 2016 (DHHN2016)
  - Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans "Bahnterminal GVZ Mittenwalde" (nachrichtlich)
  - 10,5 Bemäuerung von Abständen

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
  - Industriegebiete gem. § 9 BauNVO  
Im festgesetzten Industriegebiet GI sind zulässig:
    - Gewerbetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Tankstellen.
  - Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO  
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im festgesetzten Industriegebiet Windenergieanlagen unzulässig.
  - Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im festgesetzten Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
  - Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO  
Im festgesetzten Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - Allgemeine Zweckbestimmung: Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ dient der Regionalen Verkehrsplanung mbH (RVS) als Standort ihres Betriebshofes mit Fachwerkstatt für Busse und für die Unterbringung von Verwaltungsfunktionen.
  - Zulässige Nutzungen: In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ sind zulässig:
    - Gebäude und Anlagen, die für die Unterbringung und den Betrieb eines Busbetriebshofes erforderlich sind, einschließlich Werkstätten und Tankstellen,
    - Büro und Verwaltungsgebäude,
    - Stellplatzanlagen für Busse und für Kfz von Mitarbeitern und Besuchern.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO  
Die im Industriegebiet festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen von 17 m bzw. 10 m beziehen sich auf den im Eichenweg zeichnerisch gekennzeichneten Höhenbezugspunkt von 39,18 m DHHN2016 (außerhalb des Geltungsbereiches). Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (OK max.) im Planbezug bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen (bei Flachdächern = Oberkante Attika, bei geneigten Dächern = First).  
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Photovoltaik-/Solaranlagen und durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.  
Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhepunkt (DHHN 2016).
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO)**  
Im festgesetzten Industriegebiet sowie in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude über 50 m Länge sind in offener Bauweise zulässig.

### 4. Solareneingrenzung auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Für Gebäude, die im Geltungsbereich der 7. Bebauungsplan-Änderung errichtet werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu installieren sind. Davon ausgenommen sind für Betrieb und Wartung der Photovoltaik-Anlagen dienliche und funktionsdienliche sowie von anderen notwendigen (gebäude)technischen Anlagen in Anspruch genommene Teile der Dachflächen (z.B. für Belichtungszwecke oder für technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten).

### 5. Grünordnerische Festsetzungen

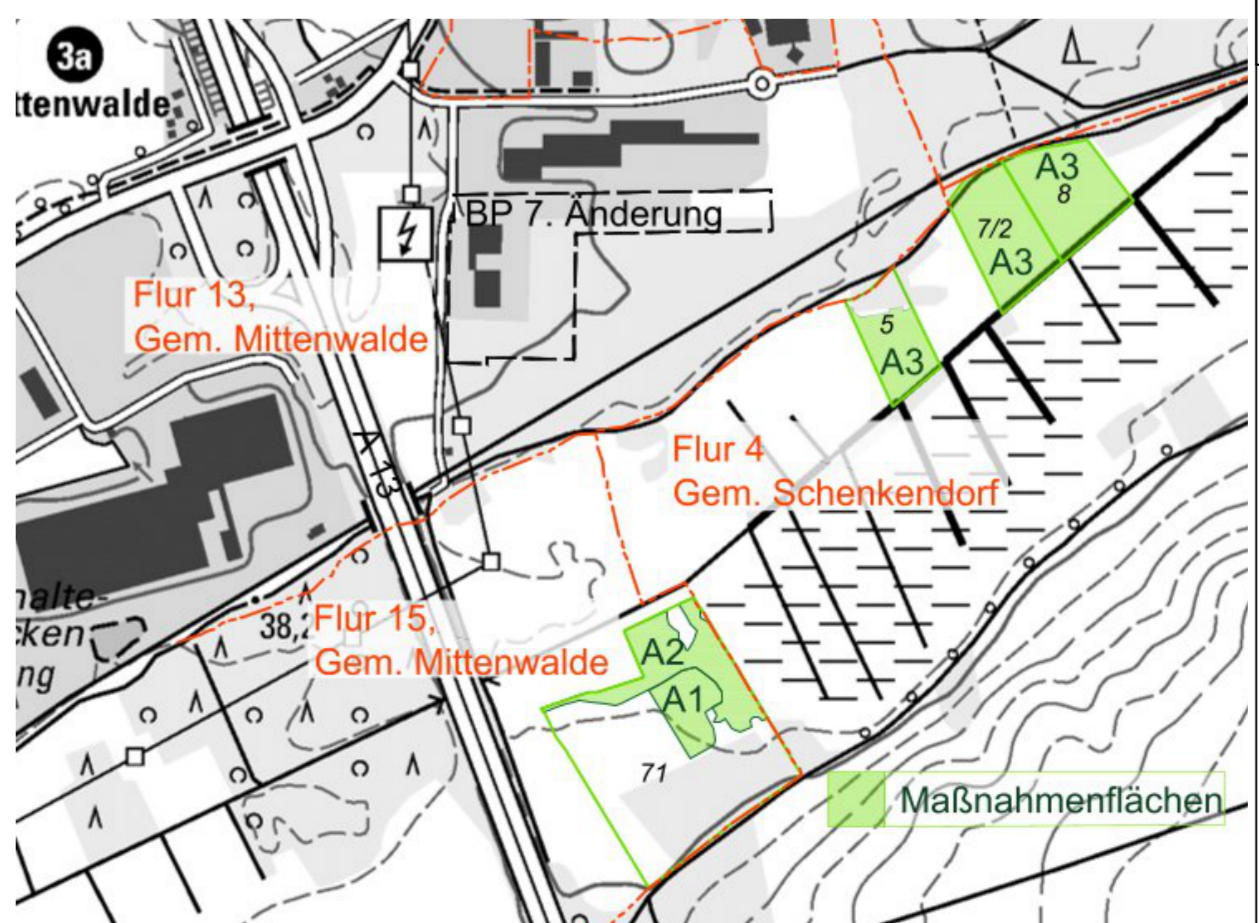
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die Flächen zum Anpflanzen sind dreireihig mit Sträuchern zu bepflanzen. Auf den genannten Flächen sind je 100 m<sup>3</sup> Sträucher (Pflanzqualität 3-triebig, 70-100 cm Höhe) gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit Pflanzabständen von mindestens 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.  
Blütrotter Hartriegel, Strauchschale, Pfaffenhütchen, Schliehe, Hecken- oder Hundsröse
- Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Beim Neubau von Pkw-Stellplatzanlagen ist pro Parkstand (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) eine Grünfläche von mind. 0,75 m<sup>2</sup> innerhalb der Stellplatzanlage nachzuweisen. Pro 6 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger hochstämmiger Laubbau innerhalb der v.g. Grünfläche zu pflanzen.
- Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB  
Bei Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, die im Geltungsbereich der 7. Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungen und Lichtkuppeln) mindestens mit einem ausreichenden Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratlage vorzusehen.

### 6. Außerkräften von Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf“  
Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittenwalde/Schenkendorf“ in der Fassung der 1. Änderung treten mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans in dessen Geltungsbereich außer Kraft.
- Bebauungsplan „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“  
Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ treten mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

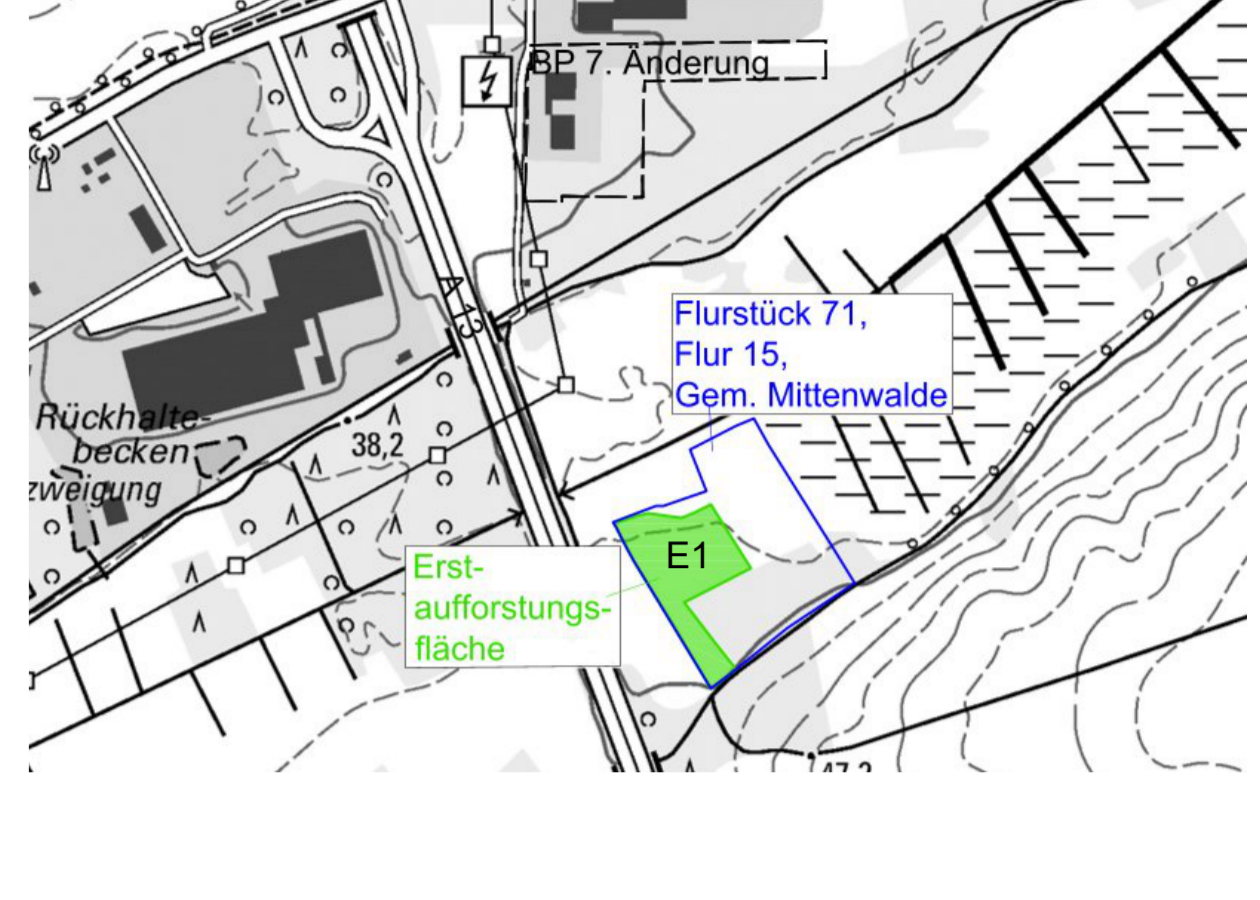
### Hinweise

- Bodeneingriffe und Bodendenkmalchutz**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzfähle oder -bohlen, Knochen, Tonserben, Metallgegenstände u. a.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde des Landesamts 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 Denkmalbehörde diese Frist verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodendenken gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.
- Bodeneingriffe und Altlastenverdachtsflächen**  
Aufgrund von im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfassten altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittenwalde/Schenkendorf“ ist bei Bodeneingriffen mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.
- Artenschutz**  
- In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Rodungsmaßnahmen (Baumfällungen und Gehölzrücken) grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (01.03. - 30.09.) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Alternativ kann bei einer Fortführung der Bautätigkeit in der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erfolgen.  
- Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit geliebten Waldweiden zu vermeiden ist vor Rodung bzw. Baubeginn die Fläche erneut auf Ameisenhegel zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz (Umsetzung) zu ergreifen.  
- Insektenfreundliche Beleuchtung: Für die Außenbeleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin) vorzusehen. Die Lichtkegel sind gezielt auf die ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung auszurichten.
- Dachbegrünung**  
Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.  
Für die Ansatz ist eine regionale, gebietsweise Saatgutmischung aus trockenheitsresistenten Kräutern, Gräsern und Sedumarten zu verwenden. Sind regionale Saatgutmischungen nicht verfügbar, sind hilfsweise Saatgutmischungen mit heimischen Arten zu verwenden.  
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
- Stellplatzbegrünung**  
Es sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Dabei ist eine Auswahl aus folgender Liste zu treffen: Trauben-Eiche, Feld-Ahorn, Gemeine Eberesche, Feld-Ulm, Berg-Ulm, Wildapfel, Winterlinde. Der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietsweise Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667) ist anzuwenden.
- Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs**
  - Ackerextensivierung zu Grünland Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca. 0,7 ha
  - Extensivierung/Biotopaufwertung von Grünland Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca. 1,4 ha
  - Extensivierung/Biotopaufwertung von Grünland Flurstücke 5, 7/2, 8 der Flur 4 Gemarkung Schenkendorf ca. 4,0 ha



### (7) Maßnahmen zum Ersatz für geplante Waldumwandlung außerhalb des Geltungsbereichs

E1 Erstaufforstung 1:1 mit Waldrandgestaltung auf Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca. 2,2 ha



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

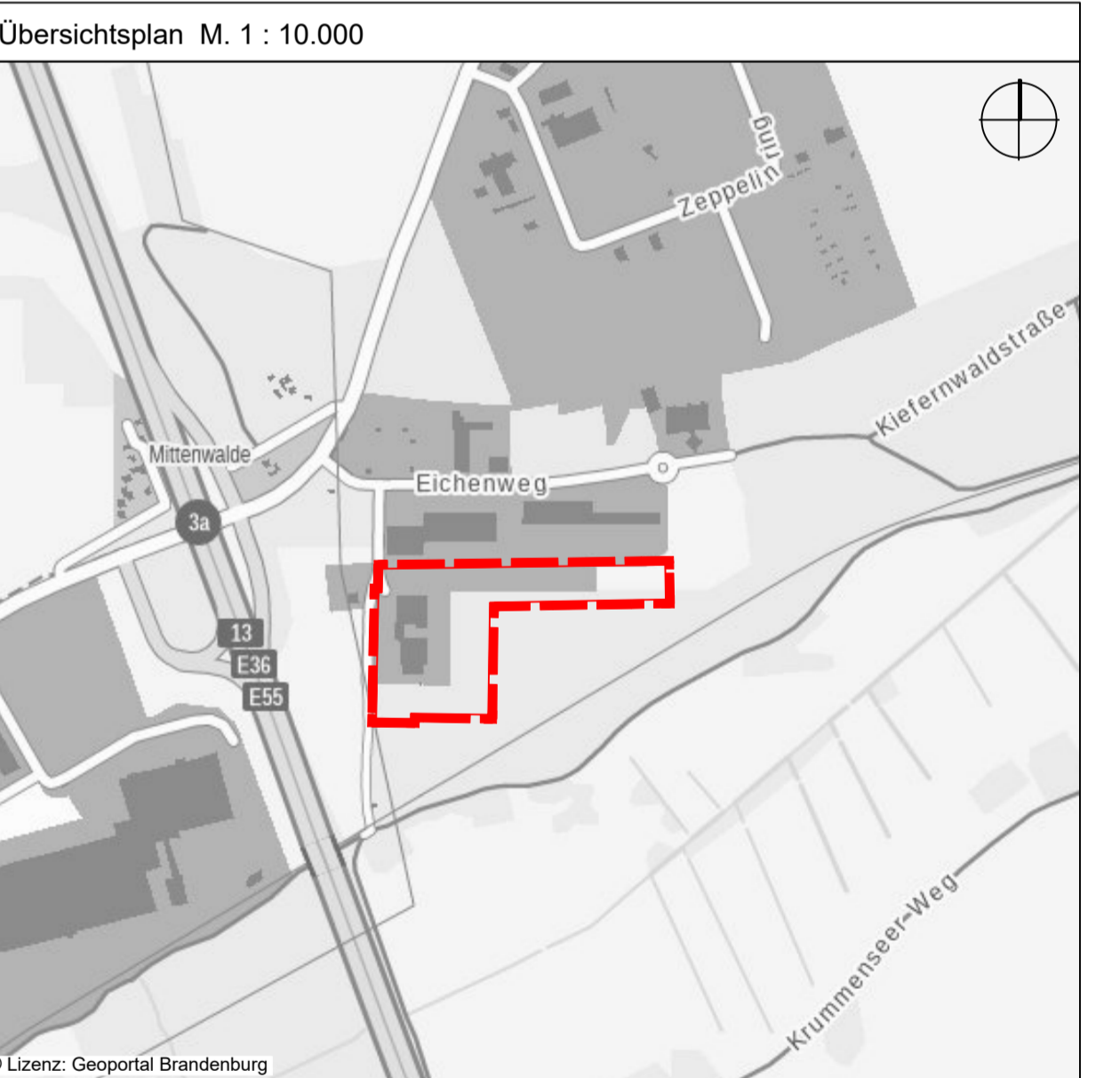
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I / 23, [Nr. 18])

**Kommunale Satzungen**

Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 07.09.2007

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015

Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Sträuchern vom 12.07.2023



**Stadt Mittenwalde**

**7. Änderung "Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde / Schenkendorf**

M. 1 : 1.000 Stand: 26.09.2025

**- Satzung -**

Anlage 1