

Stadt Mittenwalde



7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

Begründung

Planungsträger: Stadt Mittenwalde
Rathausstr. 8
15749 Mittenwalde



Planverfasser: StadtQuadrat GmbH
Gutenbergstr. 34
44139 Dortmund

Stand: November 2025

Begründung zum Entwurf

INHALT

Teil A: Begründung

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2.1	Lage im Raum	2
1.2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf	3
2.	PLANVERFAHREN	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
3.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	4
3.2	Regionalplanung	4
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.4	Bestehende Bebauungspläne	7
3.5	Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben	9
3.5.1	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	9
3.5.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	10
3.5.3	Hochwasserrisiko	10
3.5.4	Altlastenverdachtsflächen	10
4.	PLANUNGSKONZEPT	11
4.1	Nutzungskonzept	11
4.2	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	11
4.3	Ver- und Entsorgung	12
4.3.1	Leitungsgebundene Erschließung	12
4.3.2	Entwässerung	12

5.	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	14
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.2	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3	Verkehrsflächen	17
5.4	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	18
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und externe Maßnahmen	18
5.5.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.5.2	Stellplatzbegrünung	18
5.5.3	Dachbegrünung	19
5.5.4	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	20
5.5.5	Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich	20
5.6	Solarenergienutzung auf Dachflächen	20
5.7	Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	21
5.8	Hinweis zu Anlagen der Außenwerbung	21
6.	ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
6.1	Umnutzung von Waldflächen / Waldumwandlung	22
6.2	Artenschutz	23
6.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	24
6.4	Boden / Altlasten	26
6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	27
7.	FLÄCHENBILANZ	28
8.	VERWENDETE GUTACHTEN	28

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) plant eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes im Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf. Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist dies nicht möglich, da bislang nicht mit Baurecht belegte Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Im Rahmen der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Betriebserweiterung geschaffen werden.

Im vorliegenden Fall ist dazu neben der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde erforderlich. Dazu ist in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans – „Erweiterung Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für den Betriebsstandort und die Erweiterungsfläche des Betriebsstandortes von RVS vorgesehen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Gewerbegebiet (Betriebsstandort) und Fläche für Wald (Erweiterungsfläche) dargestellt ist. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf und die 11. FNP-Änderung werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Neben der geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes der RVS werden auch Flächen am südlichen Rand des DPD-Standortes am Eichenweg in die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf einbezogen. Diese Flächen sind Bestandteil des Ende der 1990er Jahre aufgestellten Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“, der diese Flächen als Bahnanlagen festsetzt. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplans den Industrie- und Gewerbebestandort Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf zu einem Güterverteilzentrum mit Straßen- und Bahnanschluss weiterzuentwickeln, konnte nicht verwirklicht werden und die am südöstlichen Rand des Bebauungsplans liegende Bahnstrecke Königs Wusterhausen – Zossen, an die das seinerzeit geplante Bahnterminal angebunden werden sollte, wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Vor diesem Hintergrund sollen für das nicht mehr benötigte Bahnterminal als Bahnanlagen festgesetzte Flächen im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Industriegebietsflächen festgesetzt werden, um für den hier ansässigen Logistikstandort multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bereitstellen zu können.

Eine Gleisanbindung für das Industrie- und Gewerbegebiet bleibt außerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf über die östlich angrenzende verbleibende Festsetzung von Bahnanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ planungsrechtlich gesichert.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Lage im Raum

Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegt östlich der Autobahn A13 auf Höhe der Anschlussstelle „Mittenwalde“ ca. 2,4 km östlich der Stadt Mittenwalde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf umfasst eine Flächengröße von rund 36 ha. Aus der Satzung und ihren Änderungen (einschließlich Bebauungsplan „Bahnterminal Güterverteilerzentrum Mittenwalde“) entstand der Gewerbepark Schäferfeld. Grundzüge der Planung sind Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete, deren Erschließung (Straße und Schiene) sowie Grünflächen einschließlich Wald und Ausgleichsflächen.

Im Südwesten des Gewerbegebietes befindet sich der Betriebshof der RVS, der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der 1. Änderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist und über die Gewerbestraße erschlossen ist. Nordöstlich schließt sich an den Betriebshof der RVS der Logistikstandort der DPD an, der verkehrlich über den Eichenberg erschlossen ist. Er ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zum größten Teil als Industriegebiet (GI) mit der Zweckbestimmung „Großverteilerzentrum im Tag- und Nachtbetrieb“ festgesetzt; die Flächen am südlichen Rand des DPD-Standortes setzt der Bebauungsplan „Bahnterminal Güterverteilerzentrum Mittenwalde“ als Flächen für Bahnanlagen mit der Zweckbestimmung „Bahnterminal fest.

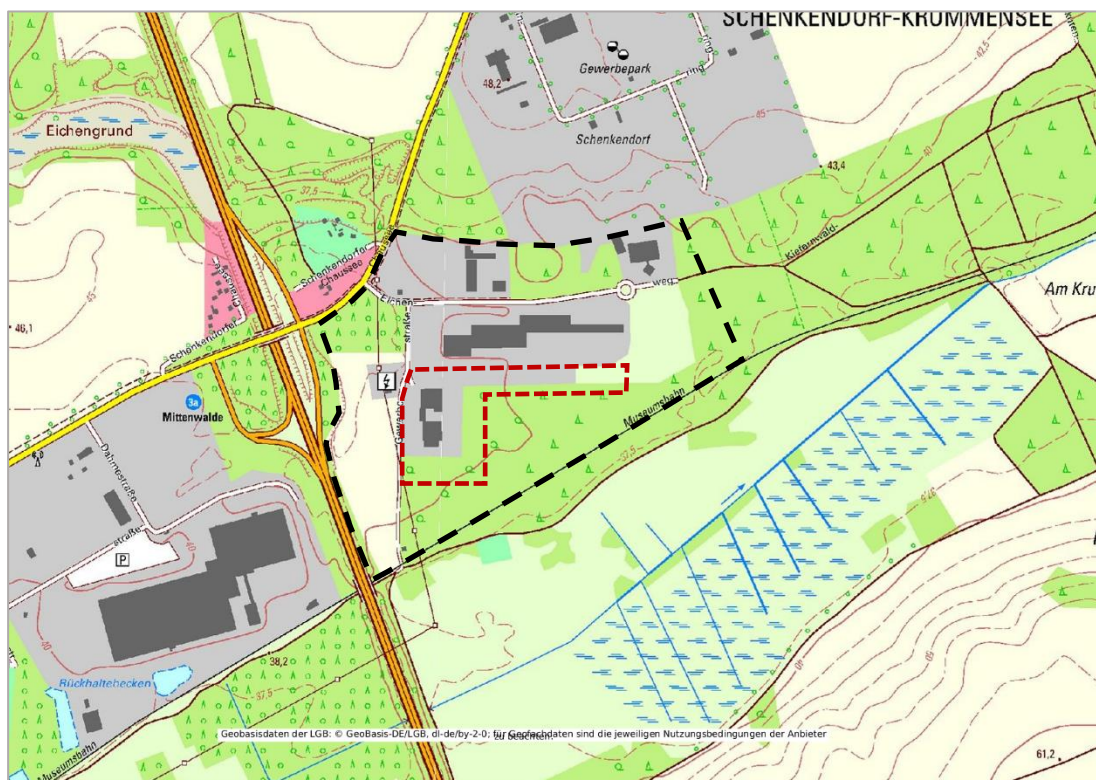


Abb. 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf (schwarze Strichlinie) sowie zum Geltungsbereich der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ (rote Strichlinie)

1.2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf umfasst neben dem Standort des an der Gewerbestraße 1 ansässigen Betriebshofs der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) einschließlich der erforderlichen Erweiterungsfläche, die sich östlich und südlich an den bestehenden Betriebshof anschließt, Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“, die zu dem von der DPD genutzten Logistikstandort am Eichenweg gehören.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Flächengröße von ca. 5,0 ha und umfasst die folgenden Grundstücke:

- Gemarkung Mittenwalde, Flur 13, Flurstücke Nr. 438 (tlw.), 441, 442 (tlw.), 649

Die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Cordes & Simon Immobilien GmbH & Co. KG.

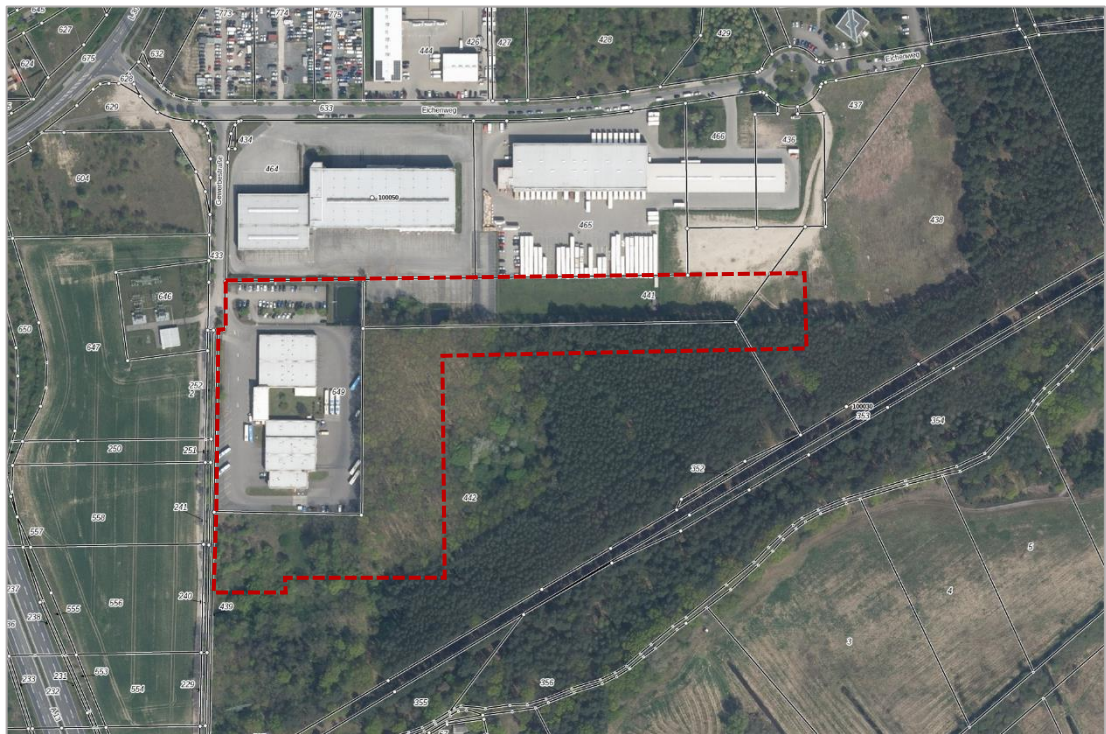


Abb. 2: Luftbild mit Flurstücken und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf (rote Linie) – Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

2. Planverfahren

Die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wird im „Normalverfahren“ durchgeführt. Das Plangebiet für den Erweiterungsbereich befindet sich am Siedlungsrand. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da durch die Überplanung von festgesetzten Waldflächen die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde geändert.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019) legt für die Gewerbeflächenentwicklung als Grundsatz der Raumordnung mit G 2.2 textlich fest, dass „Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich ist. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegt in einer Siedlungs- und Verkehrsfläche gemäß Festlegungskarte LEP HR. Für die Planung ist Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) maßgeblich. Es besteht somit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung vom LEP HR.

3.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021) innerhalb der Grenze „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ der Stadt Mittenwalde (Z1).

Durch die regionalplanerische Festlegung eines Grundfunktionalen Schwerpunktes eröffnet der LEP HR den Gemeinden für die Grundfunktionalen Schwerpunkte raumordnerische Privilegierungen für Wohnsiedlungsflächen und Großflächigen Einzel-

handel. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde-Schenkendorf steht als geringfügige Ausweitung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich einer Satzung nicht im Widerspruch zum Ziel Z1.

Der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

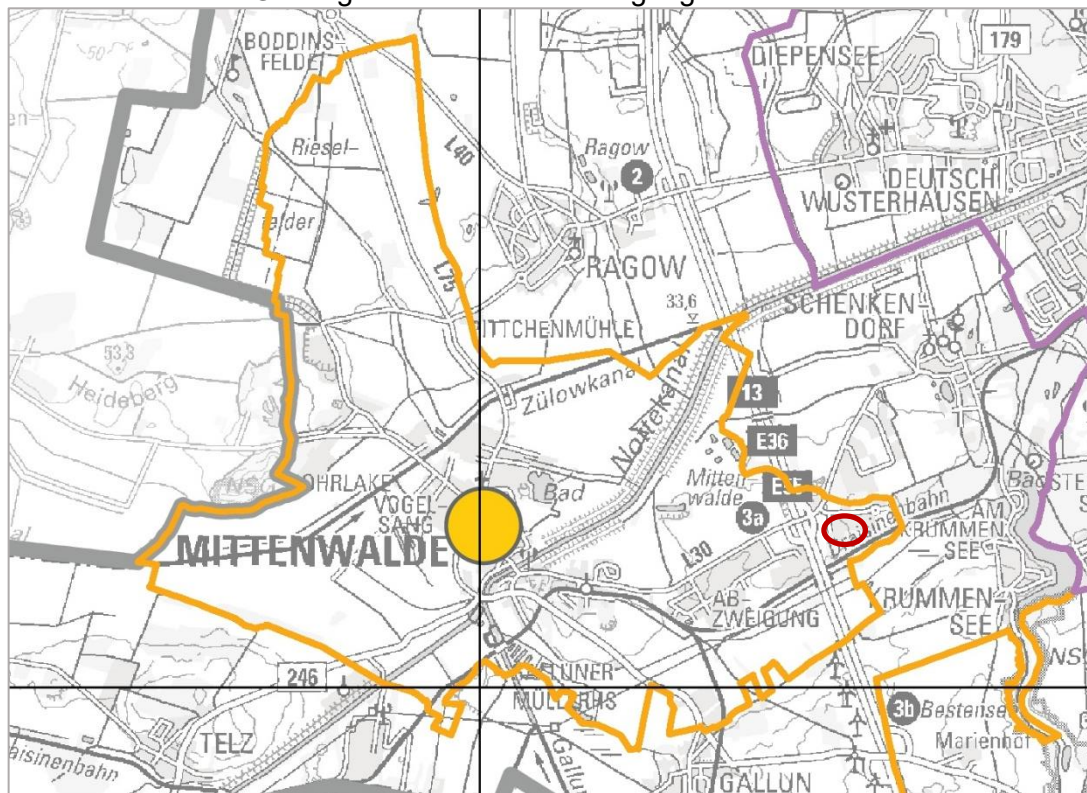


Abb. 3: Kartenausschnitt der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mittenwalde ist der bestehende Betriebshof der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) im Westen des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt. Die sich östlich daran anschließende vorgesehene Erweiterungsfläche für den Betriebshof stellt der wirksame FNP überwiegend als Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Den nördlichen Rand des Änderungsbereiches, der Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ umfasst, die zu dem von der DPD genutzten Logistikstandort am Eichenweg gehören, stellt der wirksame FNP als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO dar.

Am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft eine Hochspannungsfreileitung, die im FNP als oberirdische Stromleitung dargestellt wird. Zudem sind am westlichen Rand des B-Plan-Änderungsbereiches im FNP eine Trinkwasser- und eine Schmutzwasserleitung als unterirdische Leitungen dargestellt.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf ist im FNP ein Planzeichen zur Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche stellt der FNP östlich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf dar.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt Mittenwalde mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, die gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erfolgt, ist vorgesehen, den bisher als Gewerbegebiet dargestellte Betriebsstandort der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) sowie die vorgesehenen Erweiterungsfläche des bestehenden Betriebsstandortes, die bisher als Fläche für Wald dargestellt ist, als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ darzustellen. Die Darstellung des gesamten Betriebsstandortes der RVS einschließlich der geplanten Erweiterung als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen für „Öffentliche Verwaltung“ verfolgt die Zielsetzung diesen Standort langfristig als wichtigen Betriebsstandort für das öffentliche Verkehrsunternehmen RVS zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Standort der RVS ist eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen, die mit der Sicherstellung und Weiterentwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Dahme-Spreewald der Allgemeinheit dienen und auf dem damit eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, die nicht auf ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben ausgerichtet ist.



Abb. 5: Ausschnitt aus der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplans

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sind gegenwärtig die Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1993 und der 2. Änderung aus dem Jahr 1994 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ aus dem Jahr 1998 rechtskräftig ¹.

Der bestehende Standort des Betriebshofs der RVS ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ festgesetzt. Die östlich und südlich angrenzenden Waldflächen setzt der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Flächen für Wald fest. Die nördlich angrenzenden von der DPD genutzten Flächen, sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Industriegebiet (GI) mit der Zweckbestimmung „Großverteilzentrum im Tag- und Nachtbetrieb“ festgesetzt (vgl. Abb. 6).

¹ Das in den Jahren 2007 / 2008 durchgeführte Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ wurde nach der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange seinerzeit nicht zu Ende geführt, so dass für diesen Bereich nach wie vor die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ aus dem Jahr 1998 rechtsverbindlich sind.

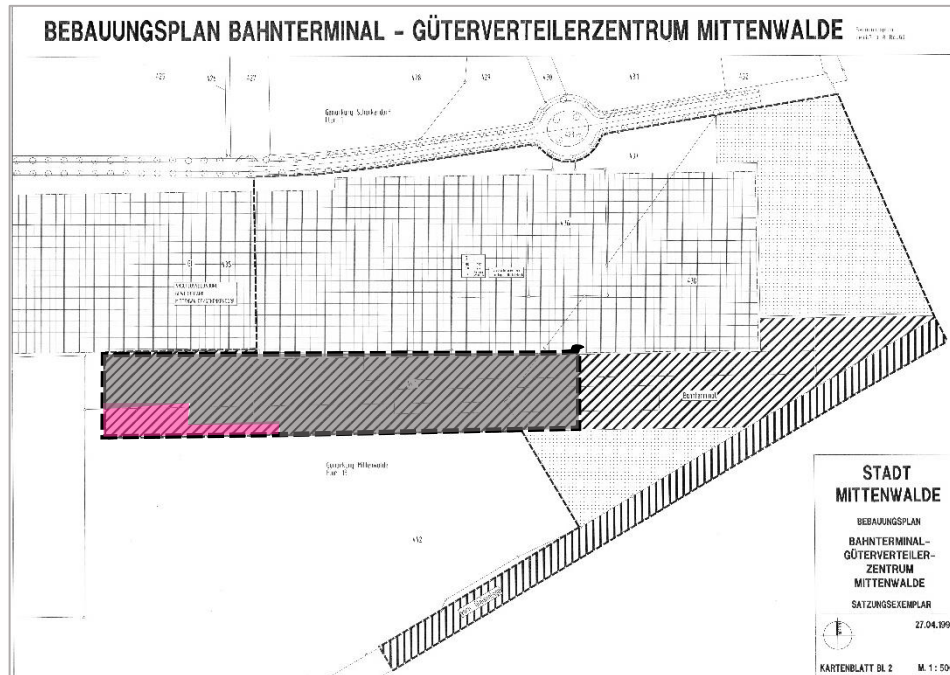


Abb. 7: Bebauungsplan Bahnterminal – Güterverteilerzentrum Mittenwalde mit gekennzeichneter Teilfläche der 7. Änderung des B-Plans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf in seinem Geltungsbereich

3.5 Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben

3.5.1 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmäler und Bodendenkmäler der Stadt Mittenwalde sind in einer Denkmalliste festgeschrieben und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sind keine geschützten Flächen oder Objekte vorhanden.

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 Entdeckungsorte 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.

Die im Baubetrieb beachtlichen Belange des Bodendenkmalschutzes nach § 11 BbgDSchG sind als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

3.5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde-Schenkendorf liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Das zum Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Notte-Niederung, das ca. 60 m südöstlich des Geltungsbereichs an die ehemalige Bahnstrecke Königs Wusterhausen – Zossen angrenzt. Parallel neben der ehemaligen Bahnstrecke befindet sich zudem eine Heidenelken-Grasnelkenflur, die ein geschütztes Biotop in linienhafter Struktur darstellt.

Südlich der ehemaligen Bahnstrecke liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes weitere geschützte Biotope. Dazu zählen ein ca. 0,8 ha großer Drahtschmielen-Eichenwald, ca. 350 m östlich des Geltungsbereiches, ein kleiner Erlenbruchwald (ca. 0,3 ha), ca. 200 m südlich des Geltungsbereiches sowie großflächige Feuchtwiesen mit stellenweise eingestreuten Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebiet Sutschketal (DE 3747-301 50) bei Krummensee rund 1,5 km südöstlich des Geltungsbereichs der 7. Änderung.

3.5.3 Hochwasserrisiko

Auf Grundlage der für das Land Brandenburg vorliegenden Hochwassergefahren- und Risikokarten liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die von Hochwassergefahren oder Hochwasserrisiken betroffen sind.

(<https://fu.brandenburg.de/fu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/>)

3.5.4 Altlastenverdachtsflächen

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf ist im FNP ein Planzeichen zur Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche stellt der FNP östlich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Dahme-Spreewald mitgeteilt, dass es sich dabei um folgende zwei im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasste altlastverdächtige Flächen (ALVF) handelt:

1. Alkat-Nr.: 0329610273 - MTS (Lokschuppen, Landmaschinenwerkstatt, Tankstelle im südlichen Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf)
2. Alkat-Nr.: 0329610277 - Altablagerung am Gewerbepark Mittenwalde (östlich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf)

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende altlastverdächtige Fläche wird auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden orientierenden Gefährdungsabschätzung des Erdbaulabors Dr. Krause² in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) im Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf nicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, sondern nur ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass aufgrund von im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfassten altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf bei Bodeneingriffen mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen ist (s. dazu auch Kap. 6.4).

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungskonzept

Das für die Erweiterung des Betriebshofes der RVS vorliegende Planungskonzept des Architekturbüros Knöpfel Architekten, Römerweg 45, 59174 Kamen sieht auf den Erweiterungsflächen östlich und südlich des bestehenden Betriebsstandortes im wesentlichen die Anlage einer großflächigen Stellplatzanlage für Busse vor. Die geplante Stellplatzanlage besteht nach dem vorliegenden Planungsstand im östlichen Erweiterungsbereich aus zwei Parkpaletten mit zugehörigen Umfahrten und Rangierflächen. Im Süden der geplanten Erweiterungsfläche eine Zufahrt / Anbindung an die Gewerbestraße, die Anlage von weiteren Busstellplätzen sowie von Mitarbeiterstellplätzen vorgesehen.

Die zum Logistikstandort der DPD gehörenden, im Rahmen der 7. B-Plan-Änderung als GI-Gebiet festgesetzten Flächen im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen durch diese Änderung des Planungsrechtes als multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsflächen auch für die Errichtung baulicher Anlagen durch die hier ansässigen Unternehmen genutzt werden können, was das derzeitige Planungsrecht, das diese Flächen als Bahnanlagen festsetzt, nicht zulässt.

4.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung und Anbindung des Betriebshofes der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) erfolgt von der Schenkendorfer Chaussee (L 30) über die Erschließungsstraße „Eichenweg“ und die „Gewerbestraße“, die westlich an die Grenze des Geltungsbereiches der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf anschließt. Für den Betriebsstandort der RVS ist nach der realisierten Erweiterung mit

² Vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung – Erweiterung der Flächen DPD und RVS Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Münster, 31.10.2024

täglich von ca. 80 Bussen und ca. 100 Pkw (von Mitarbeitern) im Quell- und Zielverkehr auszugehen.

Die Industriegebietsflächen im Norden des Geltungsbereiches sind Bestandteil des DPD-Standortes und über die nördlich angrenzenden, als Industriegebiet festgesetzten Flächen dieses Logistikstandortes an die Erschließungsstraße „Eichenweg“ angebunden. Nach Realisierung der Erweiterung des Logistikstandortes (DPD) südlich des Eichenweges ist von täglich ca. 350 Lkw und ca. 100 Sprintern jeweils im Quell- und Zielverkehr auszugehen.

Für die Industriegebietsflächen bleibt eine Gleisanbindung über die östlich angrenzende verbleibende Festsetzung von Bahnanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ planungsrechtlich gesichert. Die Umsetzung einer Gleisanbindung setzt jedoch eine Reaktivierung der stillgelegten Bahnstrecke Königs Wusterhausen – Zossen voraus.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Leitungsgebundene Erschließung

Es ist davon auszugehen, dass für die mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf im Verhältnis zur Gesamtgröße des Gewerbegebietes geringfügigen Ausweitung der Ansiedlungsflächen in dem erst nach 1990 neu erschlossenen Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf die leitungsgebundene Erschließung – Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation etc. – gesichert ist.

4.3.2 Entwässerung

Aus den vorliegenden Baugrunduntersuchungen im Plangebiet ergibt sich, dass gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, auf dem Gelände im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in den Sanden über Mulden oder Rigolen möglich ist³. Die Bemessungs-kf-Werte liegen innerhalb des vom DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 geforderten Durchlässigkeitsspektrums.

In der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird zudem unter Bezug auf DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, Kapitel 3.1.3 darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (arithmetisches Mittel der Jahreshöchstwerte mehrerer Jahre mit Angabe des Zeitraums) von mindestens 1,0 m gefordert wird. Eine geringfügige Unterschreitung des Mindestabstandes der Sohle einer geplanten Versickerungsanlage (z. B. Rigole) zu den im Kapitel 4.2 der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme genannten

³ Vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 – Erweiterung der Flächen DPD und RVS Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Münster, 12.01.2024, S. 17/18

höchsten Grundwasserständen (HGW) gefährdet zwar nicht die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage, ist jedoch im Vorfeld der Baumaßnahme mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Untersuchungsgrundstücken genehmigt werden, wird empfohlen, zur Bestimmung des für die Bemessung der Versickerungsanlage erforderlichen Bemessungs- kf-Wertes auf den in der Sohle der Versickerungsanlage anstehenden Sanden Versickerungsversuche durchzuführen.

Unter Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen (unterirdische Rigolen und/oder Versickerungsmulden) vor Ort zu versickern. Sowohl für die innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen geplante Erweiterung des Betriebshofs der RVS als auch für die in den Industriegebietsflächen vorgesehene Erweiterung des DPD-Standortes liegt ein Grobkonzept für die Niederschlagsentwässerung vor. Es sieht jeweils eine Versickerung über Rigolen mit vorgeschalteten Behandlungsanlagen (nach Regelwerk A 138) vor.⁴

Die Lage der Rigolen ist mit der Altlastverdachtsfläche Alkat-Nr.: 0329610273 - MTS (Lokschuppen, Landmaschinenwerkstatt, Tankstelle im Süden des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans) abzustimmen.⁵

Die konkrete Bemessung und Verortung der Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge des weiteren Planungsfortschritts im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Über die regelmäßige Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren bei gewerblichen Anlagen durch die Untere Wasserbehörde ist zudem sichergestellt, dass der Bauherr die beabsichtigte Regenwasserentsorgung prüffähig darlegt und die ordnungsbehördlichen Vorgaben eingehalten werden.

Zudem ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis (DIN 1986-100) zu führen und ggf. bauliche Erfordernisse dahingehend abzuleiten.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers (übliches Schmutzwasseraufkommen aus Sanitärabwässern) wird durch das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich sichergestellt. Ggf. kann im Rahmen der Erweiterung vorhandener oder der Ansiedlung neuer Gewerbeansiedlungen es erforderlich werden, eine Erhöhung der Abwasserpumpleistung zu prüfen.

⁴ Kaiser Ingenieure: Grobkonzept Entw. RVS Neubau sowie Grobkonzept Entw. DPD Neubau, jeweils Stand: 09.04.2024

⁵ Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden in der relevanten Mischprobe für diesen Bereich geringfügige Überschreitungen der Prüfwerte für die Parameter Cadmium und Molybdän festgestellt. Somit kann eine Gefährdung des Wirkungspfadens Boden – Grundwasser aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden. Um eine Gefährdung auszuschließen, sind nach Absprache mit den zuständigen Behörden ggf. weiterführende Untersuchungen entsprechend den Vorgaben der BBodSchV notwendig. (s. dazu Ausführungen in Kap. 6.4).

5. Inhalte der Planänderung

Die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erfolgt in erster Linie mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebshof der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) zu erweitern. Zudem werden Flächen am südlichen Rand des bestehenden Logistikstandortes der DPD in die 7. Änderung des Bebauungsplans einbezogen, um dem ansässigen Unternehmen multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten an seinem Standort bereitstellen zu können.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den ansässigen Betriebshof wird die Art der baulichen Nutzung unverändert wie in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ festgesetzt. In diese Festsetzung wird auch die geplante Erweiterungsfläche für den vorhandenen Betriebshof einbezogen. Diese Festsetzung wird gegenüber einer Festsetzung der Betriebsflächen der RVS als Gewerbegebiet bevorzugt, weil mit der Änderung des Bebauungsplans der Standort des Betriebshofes Mittenwalde der ansässigen Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS), die als öffentliches Verkehrsunternehmen den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Landkreis Dahme-Spreewald betreibt, langfristig gesichert und gleichzeitig die dazu erforderlichen Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Es ist nicht die Zielsetzung der Stadt Mittenwalde an diesem Standort sonstige gewerbliche, privatwirtschaftlich ausgerichtete Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Vielmehr soll dieser Standort ausschließlich der hier seit den 1990er Jahren ansässigen Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) dienen. Damit fehlt die städtebauliche Rechtfertigung dafür, andere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort zuzulassen, so dass aus diesem Grund die Festsetzung eines Gewerbegebietes, das ein deutlich breiteres Nutzungsspektrum zulassen würde, nicht in Frage kommt.

Die Festsetzung des ansässigen Betriebshofes der RVS einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ ist i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der gesamte Betriebsstandort der RVS einschließlich der geplanten Erweiterung auch im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Erweiterung Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen für „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt wird, um damit auch für die gesamtstädtische Entwicklung die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Mittenwalde diesen Standort langfristig als wichtigen Betriebsstandort für das öffentliche Verkehrsunternehmen RVS zu sichern und weiterzuentwickeln zum Ausdruck zu bringen.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) als Standort ihres Betriebshofes mit Fachwerkstatt für Busse und für die Unterbringung von Verwaltungsfunktionen.

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 sowie
- Stellplatzanlagen für Busse und für Kfz von Mitarbeitern und Besuchern.

Im Rahmen der Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf werden ausreichende Abstände zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesautobahn A 13 eingehalten, die den straßenrechtlichen Festlegungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) entsprechen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dennoch darauf zu achten, dass von den baulichen Anlagen oder den technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 13 gefährden könnten. Dies trifft auch auf Anlagen der Außenwerbung zu, für die gegebenenfalls eine straßenverkehrsrechtliche Genehmigung erforderlich wird.

Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung unverändert mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Die in die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf einbezogenen Flächen am südlichen Rand des DPD-Standortes am Eichenweg werden als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der hier ansässigen Logistiktätigkeit auf ehemals vorgesehenen und mittlerweile nicht mehr benötigten Flächen für ein Güterverteilzentrum, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt sind, multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bereitstellen zu können.

Dementsprechend wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf dieser Fläche in Weiterführung der vorhandenen, sich nördlich (außerhalb des Änderungsbereiches) anschließende Industriegebietsfestsetzung und entsprechend der BauNVO folgendermaßen geregelt.

Zulässig sind im festgesetzten Industriegebiet (GI):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Aufgrund der Entfernung von ca. 1,5 km zur nächsten dauerhaften Wohnnutzung ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes zunächst keine Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Nutzungen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in räumlicher Nähe zur Autobahnanschlussstelle Mittenwalde und außerhalb schutzwürdiger Gebiete eignet sich der Standort auch für die Ansiedlung von Tankstellen.

Allerdings werden die gem. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in Industriegebieten zulässigen Windenergieanlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies begründet sich aus den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, im Plangebiet Industriegebietsflächen als multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässige Logistikknutzung bereitzustellen. Die Errichtung von Windenergieanlagen innerhalb der GI-Flächen steht dieser Zielsetzung entgegen. Zudem wäre aufgrund der im GI-Gebiet festgesetzten Bauhöhenbegrenzung von 17 m bzw. 10 m (s. u.) die Errichtung einer wirtschaftlich zu betreibenden Windenergieanlage nicht möglich.

Darüber hinaus wird auf den Industriegebietsflächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO Einzelhandel ausgeschlossen. Dies begründet sich zum einen aus den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, im Plangebiet Industriegebietsflächen als multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässige Logistikknutzung bereitzustellen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde diesem Entwicklungsziel entgegenstehen. Zum anderen soll Einzelhandelsnutzung auf die umgebenden Versorgungszentren, wie Königs Wusterhausen oder Mittenwalde beschränkt bleiben und mit dieser Festsetzung eine Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben aus den Städten verhindert und die Entwicklung von Einkaufszentren, aber auch von großflächigen Betrieben des Kfz-Einzelhandels in Gewerbe- und Industriegebieten „auf der grünen Wiese“ unterbunden werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen erfolgt, weil Wohnnutzungen der beabsichtigten Möglichkeit zur Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben und Anlagen mit potenziell höherem Störgrad sowie mit Tag- und Nachtbetrieb auf den GI-Flächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entgegenstehen würden. Dies begründet auch, dass die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO in den GI-Flächen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Aus städtebaulichen Gründen ist es zudem sinnvoller, solche Nutzungen in anderen, näher zu den Wohnsiedlungsbereichen liegenden Baugebieten des Stadtgebiets unterzubringen.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung wird sowohl im festgesetzten GI-Gebiet als auch in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche als GRZ der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für das höchstzulässige Maß in GE und GI-Gebieten von 0,8 festgesetzt.

Die Bauhöhe im festgesetzten GI-Gebiet wird analog zum bestehenden Industriegebiet auf 17 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt Straßenoberfläche / Eichenweg (39,18 m) über DHHN (2016) festgesetzt. Da das Plangebiet an die freie Landschaft angrenzt, wird am südlichen Rand der Industriegebietsflächen (GI) zu den dort angrenzenden Waldflächen die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt, um mögliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

5.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Sowohl in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verkehrsunternehmen“ als auch in der festgesetzten Industriegebietsfläche gilt in Anlehnung an die Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wobei Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise zulässig sind. Damit soll den Unternehmen im Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf eine möglichst große bauliche Variabilität, insbesondere beim Bau- von Werk- oder Lagerhallen zugestanden werden.

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf werden überbaubare Grundstücksflächen auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO zeichnerisch mit Baugrenzen festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Sowohl in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche als auch in der festgesetzten GI-Fläche wird jeweils ein großes zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, so dass für beide Nutzungen eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht wird.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche halten die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Rändern der Gemeinbedarfsfläche. Am südwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche ist der Schutzbereich der 110-kV-Freileitung Thyrow – Mittenwalde (HT-1010) von Bebauung freizuhalten, so dass dort die Baugrenze bis an den Rand des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung zurückgenommen wird.

In der festgesetzten Industriegebietsfläche, die den südlichen Randbereich des vorhandenen DPD-Standortes überplant, der unmittelbar an die nördlich angrenzenden GI-Flächen angrenzt, reicht die Baugrenze am nördlichen Rand bis an den Geltungsbereich heran, um hier eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche mit den angrenzenden GI-Flächen zu ermöglichen und damit der städtebaulichen Zielsetzung einer multifunktionalen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die vorhandene Logistiktutzung gerecht zu werden. Zu den übrigen Rändern der festgesetzten GI-Fläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m, mit Ausnahme im Bereich der 5,0 m breiten Eingrünung zu den südlich, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Waldflächen.

5.3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf nicht festgesetzt. Das Plangebiet ist verkehrlich an die „Gewerbestraße“, die westlich an den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf anschließt, sowie nördlich der festgesetzten Industriegebietsfläche über die Flächen des bestehenden Logistikstandortes an die öffentliche Straße „Eichenweg“ verkehrlich angebunden.

Eine weitergehende interne Erschließung der Bauflächen im Änderungsbereich über öffentliche Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Diese erfolgt über private Flächen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfs- und Industriegebietsflächen.

Stellplätze sind gemäß Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Nach aktueller Satzung beträgt die Richtzahl für gewerbliche Anlagen, Punkt 9.2 (Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze) 1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche.

Bei Realisierung eines Gleisanschlusses ist innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen die Verlegung von Gleisanlagen zulässig.

5.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Öffentliche Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Demnach ist eine Ausweisung von Flächen für die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf nicht erforderlich. Sofern im Rahmen der Herstellung der Grundstücksentwässerung Flächen für die Abwasserbeseitigung (z.B. für Anlagen zur Regenwasserversickerung, -behandlung, -rückhaltung o.ä.) erforderlich werden, sind diese privat zu errichten und zu betreiben. (s. dazu auch die Ausführungen in Kap. 4.3.2 zur Entwässerung des Plangebietes)

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und externe Maßnahmen

5.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan ist am südlichen Rand der als GI-Gebiet festgesetzten Flächen zur Erweiterung des DPD-Standortes zu den angrenzenden Waldflächen eine Eingrünung vorgesehen. In der Planzeichnung ist die dafür vorgesehene Fläche eines 5 m breiten Gehölzstreifens überlagernd zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung zu der dort vorzunehmenden Anpflanzung festgesetzt. Der Gehölzstreifen ist dreireihig mit Sträuchern zu bepflanzen. Auf den festgesetzten Anpflanzflächen sind je 100 m² 30 Sträucher (Pflanzqualität 3-triebzig, 70-100 cm Höhe) gemäß der festgesetzten Gehölzliste Nr. 1 mit Pflanzabständen von mindestens 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.

5.5.2 Stellplatzbegrünung

Es wird textlich festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf beim Neubau von privaten PKW-Stellplatzanlagen pro Parkstand (ca. 12,5 m²) eine Grünfläche von mind.

0,75 m² innerhalb der Stellplatzanlage nachzuweisen ist. Pro 6 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger hochstämmiger Laubbaum innerhalb der v.g. Grünfläche zu pflanzen. Diese Festsetzung dient sowohl der Gestaltung und Durchgrünung der ansonsten weitgehend versiegelten Flächen als auch der Minderung der durch die hohe Flächenversiegelung bedingten Aufheizung aufgrund der durch die Bäume erzielbaren Verschattung.

Ergänzend zu dieser Festsetzung 5.2 enthält die Planzeichnung folgenden Hinweis (5): Es sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Dabei ist eine Artauswahl aus folgender Liste zu treffen: Trauben-Eiche, Feld-Ahorn, Gemeine Eberesche, Feld-Ulme, Berg-Ulme, Wildapfel, Winterlinde. Der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667) ist anzuwenden.

5.5.3 Dachbegrünung

Der Bebauungsplan trifft eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen. 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 Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen.

Ergänzend zu dieser Festsetzung 5.3 enthält die Planzeichnung folgenden Hinweis (4): Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

Für die Ansaat ist eine regionale, gebietseigene 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.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Minderung des Eingriffs der Planung in Natur und Landschaft sowie der stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes.

Verdunstung (Evapotranspiration) auf den begrüneten Dachflächen bewirkt Kühlungseffekte in den Gebäuden und der Umgebungsluft, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirkt. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers, was der

Entlastung des Kanalnetzes und dem Hochwasserschutz dient. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Regenwasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag. Den erhöhten Kosten der Realisierung einer Dachbegrünung stehen Kosteneinsparungen im Betrieb gegenüber. Kostenreduzierend wirken sich auch die durch die Dachbegrünung hervorgerufene Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäude sowie ihre Schutzfunktion für die Dachhaut, die die Langlebigkeit der Dachabdeckung erhöht.

5.5.4 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs sind auf der Planzeichnung als Hinweis (6) enthalten und in einer Karte verortet:

- A1 Ackerextensivierung zu Grünland Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca.0,7 ha
- A2 Extensivierung/Biotopaufwertung von Grünland Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca.1,4 ha
- A3 Extensivierung/Biotopaufwertung von Grünland Flurstücke 5, 7/2, 8 der Flur 4 Gemarkung Schenkendorf ca. 4,0 ha

5.5.5 Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf bereitet eine Waldumwandlung von bis zu 2,1 ha vor. Der Forstersatz erfolgt im Verhältnis 1:1. Die geplanten Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich liegen ca. 500 m südlich, außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung; sie sind auf der Planzeichnung als Hinweis (7) enthalten und in einer Karte verortet: E1 – Erstaufforstung 1:1 mit Waldrandgestaltung auf Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca. 2,2 ha.

Die Fläche der Erstaufforstung ist etwas größer als die von der Waldumwandlung betroffene Fläche, so dass die überschüssige Fläche (voraussichtlich 684 m²) für den naturschutzrechtlichen Ausgleich über Waldrandgestaltung oder Ackerextensivierung zur Verfügung steht.

5.6 Solarenergienutzung auf Dachflächen

Für Gebäude, die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf neu errichtet werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude zu installieren sind. Davon ausgenommen sind für Betrieb und Wartung der Photovoltaik-Anlagen erforderliche Sicherheits- und Funktionsflächen sowie von anderen notwendigen (gebäude)technischen Anlagen in Anspruch genommene Teile der Dachflächen (z.B. für Belichtungszwecke oder für technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten).

Diese Festsetzung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und für die Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energien (Energiewende). Durch einen hohen Anteil von gebäudegebundenen Solaranlagen wird die Inanspruchnahme von Freiflächen und Landschaft zur Solarenergiegewinnung gering gehalten und die Energie verbrauchsorientiert gewonnen. Den Kosten der Installation von Solaranlagen stehen Kosteneinsparungen im Betrieb durch die Nutzung der gewonnenen Energie oder durch die Vergütung für die Einspeisung der gewonnenen Energie in das Stromnetz gegenüber.

Auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° ist zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik-Anlagen möglich und sinnvoll. Dachbegrünungen halten die Temperaturen auf dem Dach niedrig, wodurch sich die Leistung von Photovoltaikmodulen in Kombination mit Dachbegrünungen erhöht. Um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 (6) BauGB werden folgende kommunale Satzungen, die bei der Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und der Realisierung von (Bau)vorhaben im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf zu beachten sind, nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Satzung der Stadt Mittenwalde die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 07. September 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

Zudem wird die am südwestlichen Rand den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf berührende 110-kV-Freileitung Thyrow – Mittenwalde (HT-1010) mit ihrem von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.8 Hinweis zu Anlagen der Außenwerbung

Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der A 13 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Verkehrssicherheit. Daher unterliegt die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung in jedem Einzelfall der Prüfung und ggf. einer straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig.

6. Zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Umnutzung von Waldflächen / Waldumwandlung

Die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde/ Schenkendorf nimmt für die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) Waldflächen östlich und südlich angrenzend an den bestehenden Betriebshof in Anspruch.

Nördlich des bestehenden Betriebshofs grenzt der Logistikstandort der DPD an, westlich an der Gewerbestraße liegt ein Umspannwerk und es verlaufen dort Leitungstrassen (Ferngas, Trinkwasser, Schmutzwasser), die nicht überbaut werden dürfen. Deshalb kommen nur die Flächen östlich bzw. südlich an den Betriebshof angrenzenden Flächen, die von Wald bestanden sind, als Erweiterungsmöglichkeit infrage, was die erforderliche Waldumwandlung gem. § 1a Abs.2 BauGB begründet.

Die erforderliche Waldumwandlung betrifft ca. 2,1 ha Waldfläche östlich und südlich angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort, die in der Waldfunktionskarte des Landesbetriebes Forst Brandenburg als „lokaler Klimaschutzwald 3100“ ausgewiesen ist. Vor diesem Hintergrund wurde die erforderliche Waldumwandlung mit der unteren Forstbehörde – dem Landesbetrieb Forst Brandenburg – vorabgestimmt. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat dem Vorhabenträger, der RVS, mit Schreiben v. 06.11.2023 mitgeteilt, dass eine externe, unabhängige Überprüfung der kartierten Waldfunktion 3100 „lokaler Klimaschutzwald“ ergeben hat, dass die Feststellung der Waldfunktion lokaler Klimaschutzwald für das betroffene Waldflurstück zu revidieren ist und damit die grundsätzliche Ausschlussfunktion über die Entscheidung der Waldumwandelungsgenehmigung nach § 8 LWaldG erlischt.

Vor dem Hintergrund, dass eine geeignete Ausweichfläche außerhalb des Waldes für die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort, wie oben dargelegt, nicht zur Verfügung steht, und die Erweiterungsplanung aufgrund höherer Anforderungen im Verkehrsaufkommen der RVS erforderlich und im besonderen öffentlichen Interesse ist, da der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs – insbesondere mit Elektromobilität – eine bedeutende Maßnahme des Klimaschutzes darstellt, wird seitens der unteren Forstbehörde nach Abwägung der genannten Sachverhalte die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in Gewerbefläche, hier Betriebshoffläche nach § 8 LWaldG unter Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt. Dabei wäre der Eingriff in die Waldfläche in Form einer Erstaufforstung in Höhe der Grundkompensation (im Flächenverhältnis von 1:1) auszugleichen.

Für den Waldausgleich steht eine geeignete Fläche ca. 500 m südlich des Plangebietes in der Gemarkung Mittenwalde, Flur 15, Flurstück 71 zur Verfügung. Im südöstlichen Bereich dieses Flurstücks sind bereits Waldstrukturen vorhanden, die durch Aufforstung angrenzender, bislang landwirtschaftlicher Flächen zu einer größeren Waldfläche entwickelt werden können.

Mit dem Landesbetrieb Forst wurde die Lage der vorzuhaltenden Erstaufforstungsfläche mit Waldrandgestaltung auf dem vorgenannten Grundstück abgestimmt. Dazu erfolgt ein Hinweis (7) auf der Planzeichnung:

Maßnahme zum Ersatz für geplante Waldumwandlung außerhalb des Geltungsbereichs

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

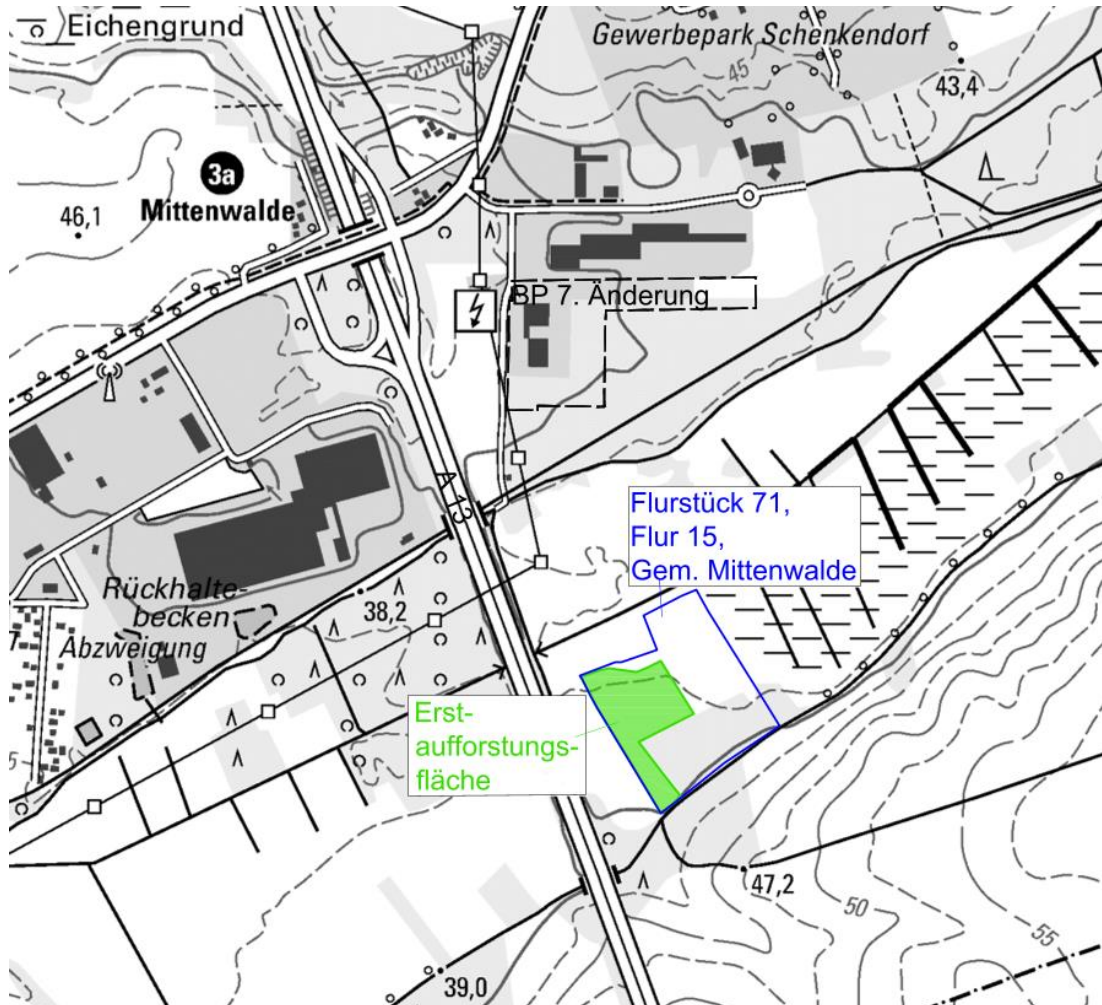


Abb. 8: geplante Erstaufforstungsfläche

6.2 Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Vor diesem Hintergrund wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf durch das Fachbüro HIBU Plan GmbH erstellt.⁶

⁶ HiBU Plan GmbH, Blankenfelde-Mahlow: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhaben: 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf, Stand: 03.09.2024

Auf Grundlage einer Biotopkartierung wurde die potenzielle Betroffenheit geprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten weitergehende Untersuchungen der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der charakteristischen Biotopausstattung des Untersuchungsraumes. Eine flächendeckende Kartierung erfolgte innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf zuzüglich eines 25 m-Puffers.

Die im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags durchgeführten Kartierungen und Untersuchungen ergaben, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Einhaltung der nachfolgend genannten Maßnahmen eintreten werden:

- Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.) erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen.
- Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit hügelbauenden Waldameisen zu vermeiden ist vor Rodung bzw. Baubeginn die Fläche erneut auf Ameisenhügel zu überprüfen und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz (Umsetzung) zu ergreifen.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Grundlage der zu beachtenden Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg⁷ wird zusätzlich ein textlicher Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB sind „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Biotope durch Überbauung zu erwarten.

Schutzgut	Industriegebiet	Gemeinbedarfsfläche Öff. Verkehrsunternehmen	Summe
Boden mit GRZ 0,8	10.783 m ²	13.242 m ²	24.025 m ² Zulässige Vollversiegelung

⁷ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

Biotope	8.226 m ² Ruderalflur	693 m ² Gehölze außerhalb des Waldes	8.919 m ² Biotopverlust
---------	-------------------------------------	---	---------------------------------------

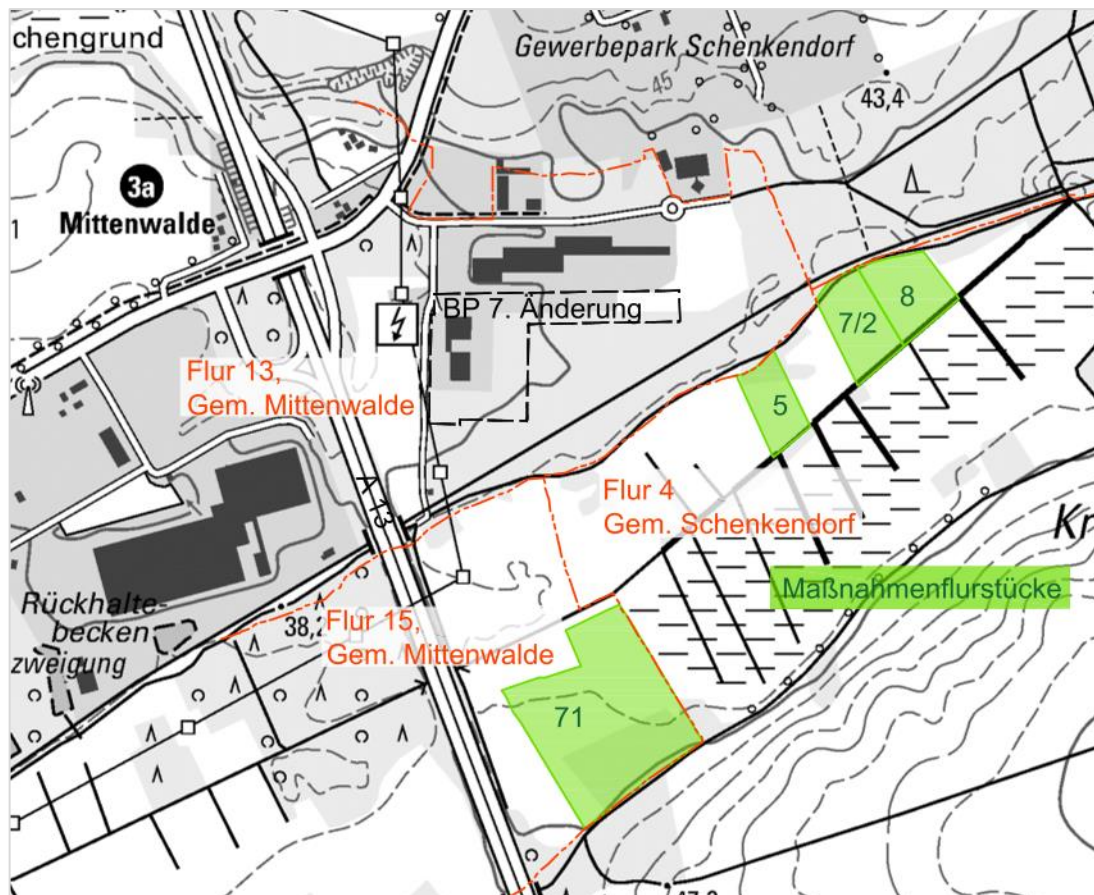
Die zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in den Planunterlagen (Landschaftsplanerische Betrachtung und Umweltbericht) vorgeschlagenen Flächen wurden in ihrem Ist-Zustand erfasst; es wurde ein Maßnahmenkonzept mit Monitoring erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung mit Maßnahmenblättern ist in der Landschaftsplanerischen Betrachtung, Stand September 2025 enthalten. Die Maßnahmenblätter wurden dem Umweltbericht als Anhang beigefügt.

Die geplanten Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs sind auf der Planzeichnung als Hinweis (6) enthalten und in einer Karte verortet:

A1 Ackerextensivierung zu Grünland Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca.0,7 ha

A2 Extensivierung/Biotopaufwertung von Grünland Flurstück 71 der Flur 15 Gemarkung Mittenwalde, ca.1,4 ha

A3 Extensivierung/Biotopaufwertung von Grünland Flurstücke 5, 7/2, 8 der Flur 4 Gemarkung Schenkendorf ca. 4,0 ha



Zusätzlich erfolgen Baumpflanzung zur Stellplatzbegrünung und Dachbegrünung, deren Umfang im Rahmen der Bauantragsstellung bilanziert bar ist.

Der forstrechtliche Ersatz von Waldbiotopen im Verhältnis 1:1 (Hinweis 7 zu E1, vgl. Kapitel 6.1) ersetzt zugleich den Verlust von Waldbiotopen.

6.4 Boden / Altlasten

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens „Orientierende Gefährdungsabschätzung“ des Erdbaulabors Dr. Krause⁸, das die Ergebnisse der im Plangebiet im September 2024 durchgeführten bodenschutzrechtlichen Untersuchungen dokumentiert, ergibt sich im Plangebiet für den Wirkungspfad Boden – Mensch keine Gefährdung.

Am südlichen Rand der im Geltungsbereich der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegenden altlastverdächtigen Fläche Alkat-Nr.: 0329610273 - MTS (Lokschuppen, Landmaschinenwerkstatt, Tankstelle) wurden in der relevanten Mischprobe geringfügige Überschreitungen der Prüfwerte für die Parameter Cadmium und Molybdän festgestellt. Somit kann eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden. Um eine Gefährdung auszuschließen, sind nach Absprache mit den zuständigen Behörden ggf. weiterführende Untersuchungen entsprechend den Vorgaben der BBodSchV notwendig. Vor diesem Hintergrund wird in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass aufgrund von im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfassten altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf bei Bodeneingriffen mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen ist. Gleichzeitig wird auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet.

Die bodenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben zudem, dass die altlastverdächtige Fläche „Alkat-Nr.: 0329610277 - Altablagerung am Gewerbepark Mittenwalde“ kontaminiertes, als gefährlicher Abfall einzustufendes Bodenmaterial aufweist, das einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen ist. Da der Geltungsbereich der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf zur Offenlage des Entwurfs soweit zurückgenommen wurde, dass diese Altablagerung nun östlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegt, entfällt eine Kennzeichnung dieses Bereiches gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wurde aufgrund einer im Rahmen des Baugrundgutachtens⁹ im Bereich der Bohrung RKS 3 angetroffenen weiteren anthropogenen Auffüllung (bisher keine bekannte altlastenverdächtige

⁸ Vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung – Erweiterung der Flächen DPD und RVS Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Münster, 31.10.2024

⁹ Vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 – Erweiterung der Flächen DPD und RVS Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Münster, 12.01.2024

Fläche) dieser Bereich als Verdachtsfläche 3 im Rahmen der orientierten Gefährdungsabschätzung untersucht. In der relevanten Mischprobe für diesen Bereich wurden bei allen untersuchten Parametern die jeweiligen Schwellenwerte eingehalten, so dass eine Kennzeichnung dieses Bereiches gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

6.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen, des Lokalklimas und der Grundwasserneubildungsrate, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter werden für das Plangebiet einschl. Umgebung aufgrund der Lage und Größe des Vorhabens vorab als untergeordnet bedeutsam eingeschätzt.

Die von der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter resultieren hauptsächlich aus der geplanten Flächenversiegelung durch Bebauung von bisher unbebauten Freiflächen und den damit verbundenen Auswirkungen wie z.B. den Lebensraumverlust für Flora und Fauna, die Inanspruchnahme von Waldflächen und den Verlust von Bodenfunktionen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Detail in der Landschaftsplanerischen Betrachtung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf.¹⁰ Eine Kurzfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung findet sich in Kapitel 6.3 dieser Begründung.

Für die Überplanung von Waldflächen auf 21.796 m² ist nach Forstrecht ein Ersatz im Verhältnis 1:1 zu erbringen (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kap. 6.1). Nach HVE erfolgt die Kompensationsfestsetzung von Eingriffen in Waldbiotope walddrechtlich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG unter Hinzuziehung des naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisses, das hier den Faktor 1 nicht übersteigt. Der konkrete Bedarf und Ersatz für Waldinanspruchnahme ergibt sich aus dem Waldumwandungsantrag für die Genehmigungsplanung (Bauantrag).

Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Gewerbe-/Industrieort und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durch die Umsetzung der Planvorhaben im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf „Erweiterung

¹⁰ Vgl. Planungsbüro Petrick GmbH & Co. KG: Landschaftsplanerische Betrachtung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf, Sept.2025

RVS“ keine erheblichen Umweltauswirkungen und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz der aktuellen Fassung des Entwurfs für die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf.

Gesamtfläche	49.911 m²	100 %
Gemeinbedarfsfläche	34.231 m ²	68,6 %
davon:		
– überbaubare Grundstücksfläche: 30.417 m ²		
Industriegebiet (GI)	15.680 m ²	31,4 %
davon:		
– überbaubare Grundstücksfläche: 13.143 m ²		
– Anpflanzfläche: 1.308 m ²		

8. Verwendete Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben: 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplanes Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf: HiBU Plan GmbH; Blankenfelde-Mahlow, September 2025
- Baugrunduntersuchung – Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 - Erweiterung der Flächen DPD und RVS, Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Dr. Fritz Krause Erdbaulabor, Münster, Januar 2024
- Orientierende Gefährdungsabschätzung - Erweiterung der Flächen DPD und RVS, Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Dr. Fritz Krause Erdbaulabor, Münster, Oktober 2024
- Grobkonzept Entwässerung „Erweiterung RVS und DPD“: KaiserIngenieure, Dortmund, April 2024
- Landschaftsplanerische Betrachtung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf: Planungsbüro Petrick GmbH & Co. KG, Potsdam, September 2025

Dortmund, 26.11.2025



StadtQuadrat GmbH . Gutenbergstr. 34 . D - 44139 Dortmund