

**Stadt Mittenwalde**  
**Landkreis Dahme-Spreewald**



**Bebauungsplan „Bauernreihe“,  
OT Schenkendorf-Krummensee,  
Stadt Mittenwalde**

**Begründung**



**Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs im Ortsteil.**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB (2020), rote Umrandung stellt den Geltungsbereich dar.

**Satzungsfassung, November 2023**

Planverfasser



Plan und Recht GmbH  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
1.	<b>Lage und Größe des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
2.	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>6</b>
3.	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
4.	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit.....	8
4.2.	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter .....	8
4.3.	Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG .....	9
4.4.	Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	9
4.5.	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte .....	9
<b>B.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
5.	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>12</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	12
5.2.	Regionalplan .....	14
6.	<b>Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene</b> .....	<b>16</b>
6.1.	Gesamtflächennutzungsplan.....	16
6.2.	Landschaftsplan .....	17
6.3.	Sonstige Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene .....	17
6.3.1.	Sonstige Satzungen .....	20
6.4.	Bebauungspläne .....	20
6.5.	Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	20
6.6.	Denkmalschutz, Bodendenkmale .....	20
7.	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b> .....	<b>21</b>
7.1.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	21
7.2.	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	21
7.3.	Soziale Infrastruktur .....	21
7.4.	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmale.....	21
7.5.	Schutzgüter des Umweltschutzes .....	22
7.6.	Technische Infrastruktur .....	30
7.6.1.	Verkehrsinfrastruktur .....	30
7.6.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	30
7.6.2.1.	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.....	30
7.6.2.2.	Gasversorgung.....	30
7.6.2.3.	Elektroenergieversorgung und Telekommunikation .....	30

7.6.2.4.	Abfallentsorgung .....	30
7.6.2.5.	Niederschlagswasserableitung.....	30
7.6.2.6.	Löschwasserbereitstellung .....	31
7.6.2.7.	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet .....	31
<b>C.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen.....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>35</b>
<b>13.</b>	<b>Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>38</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>39</b>
<b>15.</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>42</b>
<b>16.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften und Bauweise .....</b>	<b>48</b>
<b>17.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>56</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise ohne Normcharakter.....</b>	<b>56</b>
<b>D.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>59</b>
<b>19.</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen .....</b>	<b>59</b>
<b>20.</b>	<b>Arbeitsplatzentwicklung .....</b>	<b>59</b>
<b>21.</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung.....</b>	<b>59</b>
<b>22.</b>	<b>Verkehrsentwicklung .....</b>	<b>59</b>
<b>23.</b>	<b>Lärmentwicklung, sonstige Immissionen .....</b>	<b>60</b>
<b>24.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>60</b>
24.1.	Schutzgut Tiere .....	61
24.2.	Schutzgut Pflanzen .....	61
24.3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	62
24.4.	Schutzgut Wasser .....	62
24.5.	Klima und Luft .....	63
24.6.	Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild .....	63
24.7.	Biologische Vielfalt .....	63
24.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	64
<b>25.</b>	<b>Nachbarschutz.....</b>	<b>64</b>
<b>26.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>64</b>
<b>27.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>64</b>

<b>E.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG.....</b>	<b>65</b>
<b>28.</b>	<b>Darstellung der Beteiligung im Planverfahren .....</b>	<b>65</b>
28.1.	Frühzeitige Unterrichtung nach § 13a Abs. 3Nr. 2 BauGB.....	65
28.2.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.....	65
28.3.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	65
28.4.	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	67
28.5.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit .....	68
<b>29.</b>	<b>Schlussabwägung .....</b>	<b>69</b>
	<b>WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>71</b>
<b>30.</b>	<b>Anlage 1 zur TF 5: maßgeblicher Außenlärmpegel (La) .....</b>	<b>72</b>

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Bauernreihe“ liegt im historischen Ortskern von Schenkendorf, unmittelbar am Dorfkern mit der mittelalterlichen Kirche. Die Ortslage Schenkendorf gehört seit 2003 zum Ortsteil Schenkendorf-Krummensee der Stadt Mittenwalde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nördliche Bebauung des Dorfkerns und erstreckt sich entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße Bauernreihe. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,7 ha und umfasst die folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück (vollständig)	Flurstück (teilweise)
Schenkendorf	1	306/1, 811	307, 308, 309, 312, 604, 606, 806

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- Im Norden im Abstand von ca. 160 m zur vorhandenen Bebauung im Plangebiet / die Grenze verläuft damit durch die an die Bebauung anschließenden Hausgärten bzw. landwirtschaftlich genutzten Grünflächen am Ortsrand,
- im Osten durch die Flurstücke 751 und 747 sowie den ehemaligen Gutshof Schenkendorf,
- im Süden durch die Straße „Bauernreihe“, der nördlichen Angerstraße,
- im Westen durch die Flurstücke 302/5 und 299.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen.



**Abbildung 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs mit Flurstücksnummern**

Quelle: Vermesserplan vom 24.02.2021 und Liegenschaftskataster vom 14.04.2020 © GeoBasis-DE/LGB (2020)

## 2. Planungsanlass und -erfordernis

Für die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 und das sich südwestlich unmittelbar anschließende Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 (Flurstück 806) wurde in Schenkendorf das vorliegende B-Planverfahren durchgeführt. Die nördlich an den Anger des Ortsteils Schenkendorf anschließende Bebauung besteht aus mehrheitlich straßenseitigen Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden. Die historischen Hof- und Nebengebäude wurden überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke errichtet und werden nur noch zum Teil entsprechend genutzt, weiterhin sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Die zu den bebauten Grundstücken zugehörigen umfangreichen Freiflächen werden hauptsächlich als Gärten genutzt. Auch Pferdehaltung wird betrieben. Weiter nördlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Stadt Mittenwalde möchte die Möglichkeiten zur Wohnbauentwicklung in diesem Ortsteil erweitern, da die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren gestiegen ist. Um eine Inanspruchnahme von Freiflächen und zusätzliche Bodenversiegelungen zu vermeiden, sollen die vorwiegend im rückwärtigen Bereich der baulich genutzten Grundstücke gelegenen Nebengebäude für eine Wohnnutzung geöffnet werden. Aber auch ergänzte Bauten sollen zulässig sein.

Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle ist, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medientechnisch erschlossen.

Bislang lag für das Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Da das Plangebiet bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird und Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, beurteilte sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Zeitpunkt der Planaufstellung nach den Regelungen des § 34 BauGB. Da die Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke für Wohnzwecke nach gegenwärtiger Rechtslage nicht genehmigungsfähig war, war die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans (B-Plan) erforderlich.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Zielstellung ist es, die Nebengebäude der straßenständigen Wohnhäuser bzw. die rückwärtigen Flächen der Baugrundstücke ebenfalls für eine bauliche Nutzung, insbesondere Wohnen, zu eröffnen. Der Bebauungsplan soll demnach die planungsrechtliche Zulässigkeit einer sogenannten „Hinterlandbebauung“ schaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauernreihe“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Mit dem B-Plan „Bauernreihe“ werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet festgesetzt. Um die bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und weiterhin ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes nach § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch die Festsetzung dieser Baugebietskategorie sind landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Plangebiet weiterhin zulässig.

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich weiterhin das Erfordernis, Festsetzungen zum Lärmschutz sowie zur Gestaltung zu treffen.

### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit galten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt inmitten des Bebauungszusammenhangs der Ortslage Schenkendorf und ist im bauplanungsrechtlichen Sinne als Innenbereich einzustufen.
- Es handelt sich um eine Fläche, die durch Wohngebäude, kleinteilige gewerbliche Nutzungen und dazugehörige Nebengebäude wie Scheunen bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird und die für eine Nachverdichtung geöffnet werden soll. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst umfasst nur rund 17.200 m<sup>2</sup>. Damit fällt der Bebauungsplan in die Kategorie des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass alle Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

#### **4.1. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit**

Der Bebauungsplan setzt ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO fest.

Der Bebauungsplan begründet somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“, Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)<sup>1</sup>.

#### **4.2. Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter**

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächste Schutzgebiet befindet sich in rund 2,5 km Entfernung zum Plangebiet.<sup>2</sup> Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Sutschketal“, welches sich in südlicher Richtung entlang des Pritzelgrabens erstreckt. Aufgrund dieser Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet, der Größe des Plangebiets und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet bereits Wohnbebauung befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

---

<sup>1</sup> Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG). Vollständige Quellenangabe siehe Kap. Rechtsgrundlagen.

<sup>2</sup> Bundesamt für Naturschutz (BfN), LANDIS-BUND, Geobasisdaten, GeoBasis-DE/BKG (2011), Onlinekartendienst - Natura 2000-Schutzgebiete, Zugriff am 16.02.2016.



### **4.3. Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG**

In § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz heißt es:

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung – dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO - können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind. Damit ist nicht davon auszugehen, dass Unfälle schwerwiegende Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten.

### **4.4. Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB konnte für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt werden, dass

- die Summe der Grundfläche im Geltungsbereich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder BbgUVPG begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen. Der vorliegende Bebauungsplan konnte daher als Plan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Folge war die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch werden Umweltbelange in die Planung eingestellt. Zu diesem Zweck wurden ein Artenschutzfachbeitrag und ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie ein Lärmgutachten eingeholt.

### **4.5. Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte**

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergeben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wurde im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Von der Erleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, musste im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist die Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Daher ist es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da der Bebauungsplan „Bauernreihe“ der Fallgruppe gem. § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Dies gilt auch für die Betroffenheit des Schutzgutes Mensch.

In diesem Planverfahren wurden / werden nach alledem folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplans</b>
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde Beschluss Nr. B28/2020	22.06.2020
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	Mit Schreiben vom 04. August 2022
Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Unterlagen im Bauamt der Stadt Mittenwalde	In der Zeit vom 24. August bis zum 26. August 2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 20. Juli 2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	In der Zeit vom 29.08.2022 bis

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplans</b>
bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde vom 17.08.2022 8Ausgabe Nr. 8, Woche 33, 20. Jahrgang)	einschließlich zum 30.09.2022-
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	Mit Schreiben vom 18. Juli 2023
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde vom 16. August 2023 (Ausgabe Nr. 8, Woche 33, 21. Jahrgang)	In der Zeit vom 24. August bis zum 25. September 2023
Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargestellt.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Übergeordnete Planung**

#### **5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan ergeben sich insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01. Juli 2019,
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153),
- dem Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, beschlossen am 17.06.2021 und
- dem Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind im Rahmen der Planaufstellung verbindlich und die Grundsätze (G) angemessen zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze maßgeblich. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wird jeweils erläutert.

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Den übergeordneten Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung stellt das LEPro 2007 dar, welches am 1. Februar 2008 in Kraft getreten ist.

Folgende Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung:

- Die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro2007 sehen bauliche Entwicklungen vorrangig in vorhandenen Siedlungsbereichen vor. Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind zu bevorzugen.

Durch den Bebauungsplan „Bauernreihe“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Nachverdichtungspotenziale – insbesondere für Wohnen – im vorhandenen Siedlungsbereich geschaffen, ohne das bislang unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Weiterhin ist das Plangebiet bereits medien- und verkehrstechnisch erschlossen. Die Errichtung zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Ferner besteht durch eine nahegelegene Bushaltestelle ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Die vorliegende Planung entspricht somit den Regelungen des § 5 LEPro 2007.

### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Am 01.07.2019 trat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft. Demnach sind die Ziele und Grundsätze des LEP HR für den Entwurf des vorliegenden B-Plans zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind von Bedeutung:

#### G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Durch die vorliegende Planung werden zusätzliche Nachverdichtungspotenziale, insbesondere für Wohnen, auf bereits für Siedlungsflächen beanspruchten Flächen geschaffen und auf eine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich verzichtet. Somit stellt die vorliegende Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch die Baugebietsfestsetzung als dörfliches Wohngebiet wird ein Nebeneinander von gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der Wohnnutzung gewährleistet. Die Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Versorgung werden damit ausgewogen entwickelt. Im Ergebnis wird der Grundsatz 5.1 bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrerschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Mit dem Bebauungsplan „Bauernreihe“ erfolgt die Nachverdichtung baulich bereits geprägter Siedlungsflächen. Neue Siedlungsflächen werden nicht beansprucht.

#### Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Im Bebauungsplan „Bauernreihe“ erfolgt eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung als Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Es werden keine durch den LEP

HR zugestandenen Eigenentwicklungsoptionen in Anspruch genommen. Die vorliegende Planung steht dem genannten Ziel der Landesplanung nicht entgegen. Es erfolgt keine Anrechnung auf das Eigenentwicklungspotenzial.

#### G 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist so abgegrenzt, dass zusätzliche Flächenentwicklungen im bestehenden Siedlungsbereich geschaffen werden. Angrenzende Freiraumflächen werden nicht beansprucht und bleiben erhalten. Somit wird der Grundsatz 6.1 der Raumordnung in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass der Bebauungsplan „Bauernreihe“ den Zielen und Grundsätzen des LEP HR entspricht.

#### Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung legt insbesondere die Weiterentwicklung des Flughafens Berlin-Brandenburg als Ziel der Raumordnung fest.

Laut Grundsatz 10 liegt der Ortsteil Schenkendorf-Krummensee im engeren Wirkungsbereich des LEP FS und gehört somit zum gemeindeübergreifenden Handlungsschwerpunkt „Flughafen-umfeldentwicklung“. In dieser Raumkategorie besteht aufgrund der von der Flughafenentwicklung am Standort Schönefeld und der davon ausgehenden Wachstumsdynamik ein besonderer Handlungsbedarf zu einer abgestimmten Umfeldentwicklung, die sowohl den benachbarten Gemeinden in Brandenburg und Bezirken in Berlin als auch dem Flughafen dient. Das Handlungsziel gemäß Grundsatz 11 „Konzentration der Siedlungsentwicklung“ wird mit der vorliegenden Planung durch die Beschränkung auf bestehende Siedlungsbereiche berücksichtigt. Die anderen Erfordernisse der Raumordnung werden durch den gegenständlichen B-Plan nicht berührt. Den Zielen und Grundsätzen des LEP FS wird bei der vorliegenden Planung entsprochen.

Mit Schreiben vom 24.08.2022 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## **5.2. Regionalplan**

Die Stadt Mittenwalde liegt im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald. Für die vorliegende Planung ist folgender Regionalplan zu berücksichtigen:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald vom 20.11.2014.
- Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald, beschlossen am 17.06.2021.

Der sachliche Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ mit den daran festgehaltenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABI.24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABI. 27/16 S. 755) wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 24. Mai 2019 für unwirksam erklärt.<sup>3</sup>

Momentan befindet sich ein neuer integrierter Regionalplan in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines integrierten Regionalplans wurde am 20.11.2014 gefasst. Entwurfsunterlagen liegen noch nicht aus.

Am 17. Juni 2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat in ihrer Sitzung den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit der Mehrheit der anwesenden Stimmen beschlossen. Gemäß den Entwurfsunterlagen befindet sich das Plangebiet außerhalb eines grundfunktionalen Schwerpunkts. Die vorliegende Planung wird somit von den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht berührt.

Im Ergebnis ist der Bebauungsplan mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar.

---

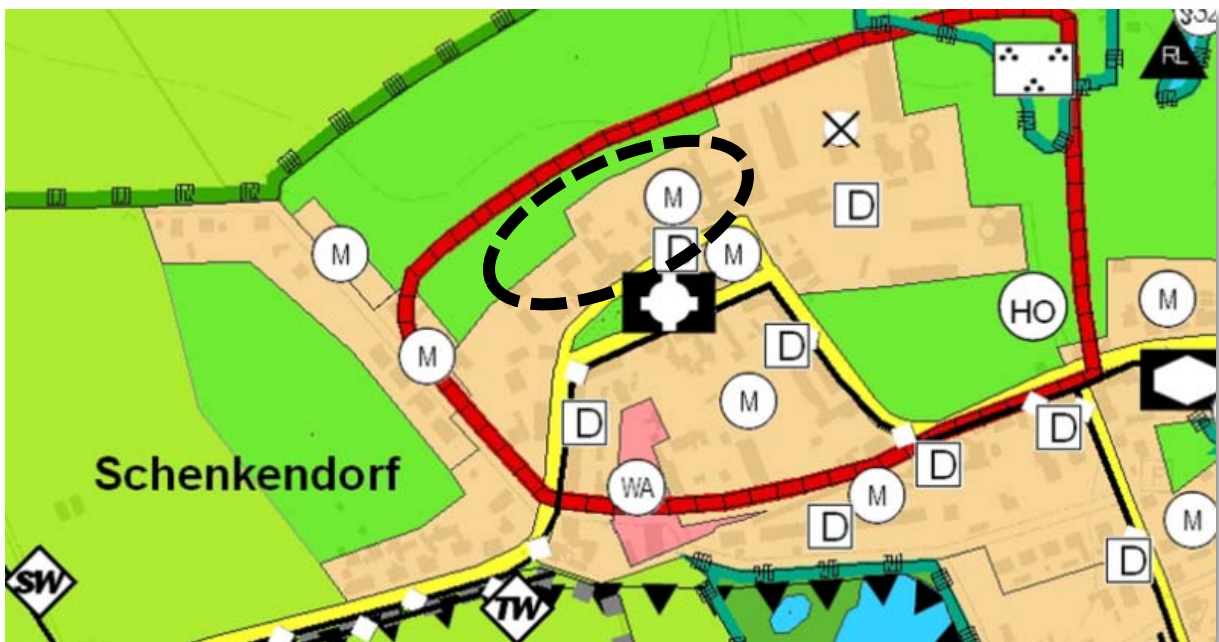
<sup>3</sup> Amtsblatt für Brandenburg 2020, 31. Jahrgang, Nr. 32, S. 788

## 6. Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene

### 6.1. Gesamtlächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2012<sup>4</sup>, zuletzt geändert durch die 5. Änderung vom 13.01.2021 sind folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten:

- Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO);
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im FNP dargestellten mittelalterlichen/historischen Ortskerns (§ 5 Abs. 4 BauGB, siehe dazu Kapitel „Denkmalschutz, Bodendenkmale“)



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Gesamtlächennutzungsplan, Lage des Plangebiets schwarz gestrichelt umrandet.**

Quelle: Dipl.-Ing. Raumplanung Andreas Klemmer, Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, bekanntgemacht am 20.06.2012

Innerhalb der als gemischten Bauflächen dargestellten Bereiche sollen gemäß der Begründung zum FNP sowohl Wohnen als auch nicht störendes Gewerbe entwickelt und gesichert werden. Die Gewerbenutzer dürfen den Wohnnutzer nicht wesentlich stören, andererseits müssen Wohnnutzer im Vergleich zu allgemeinen und reinen Wohngebieten einen höheren Störungsgrad hinnehmen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bauernreihe“ erfolgt die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets als Art der baulichen

<sup>4</sup> Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde liegt im Zeitpunkt dieser Planaufstellung in der Fassung der 5. Änderung vom 13.01.2021 vor.



Nutzung. Da dieses Baugebiet den gemischten Bauflächen zuzuordnen ist, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

## **6.2. Landschaftsplan**

Es liegt ein Landschaftsplan (Stand 1998) für die Stadt Mittenwalde vor, der auch das Plangebiet erfasst. Für den Gesamtflächennutzungsplan wurde ebenfalls ein landschaftsplanerischer Beitrag (Stand Dez. 2011) erarbeitet. Auf Grund der zum Teil unterschiedlichen Aussagen zur Abgrenzung von geschützten Biotopen und FFH-Gebieten und bedingt durch die Aktualität, wird auf die Aussagen vom landschaftsplanerischen Bericht aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen. Dieser trifft die folgenden Darstellungen:

- In der Karte zu den geschützten Biotopen sind im Plangebiet keine geschützten Biotope gemäß § 31 BbgNatSchG<sup>5</sup> oder § 32 BbgNatSchG vermerkt.
- Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht in einem regionalen, überregionalen oder länderübergreifenden Biotopverbund. Süd-östlich des Plangebiets ist ein Vorkommen des Weißstorchs vermerkt, der eine Zielart des Biotopverbunds ist.
- Das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung umschließt die Stadt Mittenwalde, schließt das Plangebiet selbst aber nicht mit ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.
- Der landschaftsplanerische Beitrag trifft Aussagen zu Entwicklungsflächen. Unter den insgesamt 23 ausgewiesenen Entwicklungsflächen ist das vorliegende Plangebiet nicht mit inbegriffen.<sup>6</sup>

Weitere Aussagen zum Plangebiet können dem landschaftsplanerischen Bericht nicht entnommen werden.

## **6.3. Sonstige Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene**

### **Leitbild der Stadt Mittenwalde**

Das im Juni 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Leitbild dient als Orientierungshilfe und langfristig ausgerichteter Handlungsrahmen. Demnach wird bedingt durch die Nähe zu Berlin und den nahegelegenen Flughafen Berlin-Brandenburg die Bevölkerung zunehmen. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Mittenwalde reagieren, indem sie Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum schafft und den Neubau von Wohnungen fördert.<sup>7</sup>

### **Lärmaktionsplanung**

Die Stadt Mittenwalde ist zur Lärmaktionsplanung verpflichtet, gemäß der Straßenverkehrslärmkarten des Landesamts für Umwelt werden die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm,

---

<sup>5</sup> Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) am 1. Juni 2013 außer Kraft getreten durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03]).

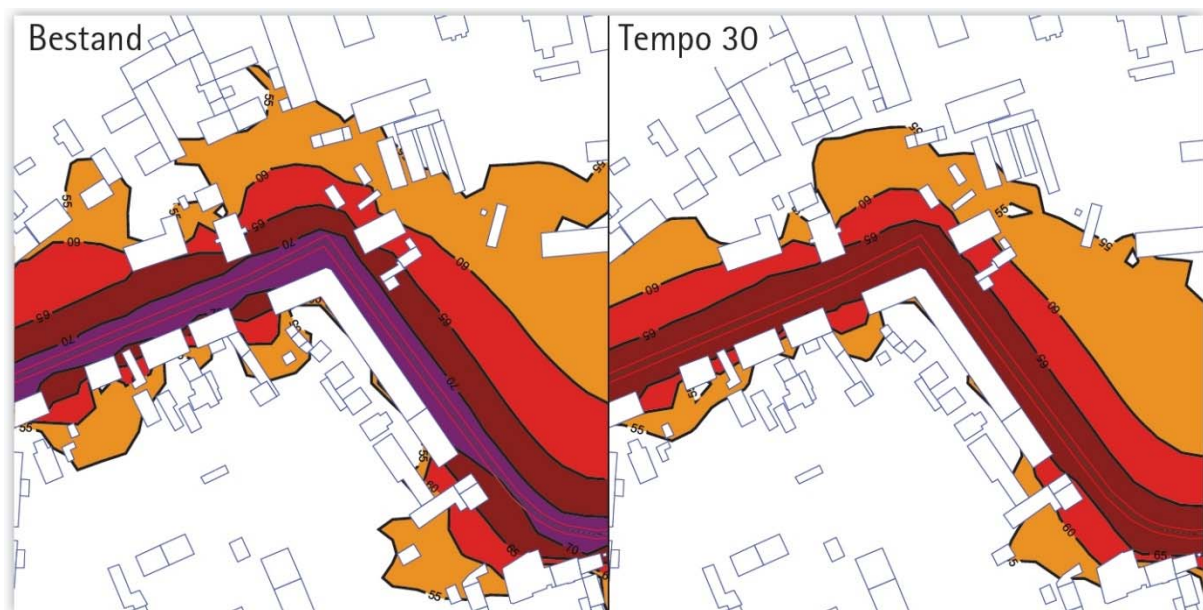
<sup>6</sup> Stadt Mittenwalde, Landschaftsplan, Satzungsfassung Dezember 2011, S. 12-14.

<sup>7</sup> Stadt Mittenwalde, Leitbild der Stadt Mittenwalde, Stand März 2019, Seite 2

der von der A 13 ausgeht, sowohl am Tag als auch in der Nacht im Plangebiet nicht überschritten.<sup>8</sup>

Für die Stadt Mittenwalde liegen Konzepte der Lärmaktionsplanung (LAP) von der ersten bis zur dritten Stufe vor. Im Zuge der Lärmaktionsplanung 2. Stufe (Stand 2014, förmlich beschlossen 2017) ist die Landesstraße 30 (L 30), die als Ortsdurchfahrt für Schenkendorf dient und südlich des Plangebiets verläuft, untersucht worden. Im Abschnitt zwischen der Autobahnauffahrt der A13 und der Gemeindegrenze zu Königs Wusterhausen wurden 5.644 Kfz/24 Std. gezählt, der Anteil des Schwerlastverkehrs lag bei 7,0 Prozent. Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.<sup>9</sup>

Empfohlen wird die Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Schenkendorfer Ortsdurchfahrt auf ganztägig Tempo-30, um die Lärmbelastung zu senken.<sup>10</sup>



**Abbildung 4: Lärmbelastungen ausgehend von der Freiherr-von-Loeben-Straße (L30) (Isophonenkarten  $L_{DEN}$  Gesamttag)**

Quelle: LAP Stufe 2, Abbildung 5-9

Dieser Maßnahme wird eine hohe Priorität eingeräumt.<sup>11</sup> Im Dokument zur Lärmaktionsplanung 3. Stufe wird beschrieben, dass die in der LAP 2. Stufe vorgeschlagene ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h für die gesamte Ortsdurchfahrt Schenkendorf vorerst nur für die Tagstunden zwischen 6 und 17 Uhr im östlichen Teilbereich der Straße umgesetzt wurde. Um

<sup>8</sup> Landesamt für Umwelt, Straßenverkehrslärm 2017, URL: [https://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2017/](https://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/) [Zugriff am 26.08.2021].

<sup>9</sup> Für das Jahr 2030 wird für den Abschnitt der L 30 ein Verkehrsaufkommen von 6.000 KFZ/24 h prognostiziert, vgl. Land Brandenburg 2020, Straßenverkehrsprognose 2030, Anlage 2, URL: <https://www.la.brandenburg.de/la/de/verwalten/verzeichnis-der-runderlasse/01-netzgestaltung-undbr-bedarfsplanung/01-0-allgemeines/> [Zugriff am 24.11.2021].

<sup>10</sup> Stadt Mittenwalde, Lärmaktionsplanung 2. Stufe, Stand 17. Dezember 2014, S. 38.

<sup>11</sup> Stadt Mittenwalde, Lärmaktionsplanung 2. Stufe, Stand 17. Dezember 2014, S. 52.

die nur geringfügig gesunkene Lärmbelastung weiterhin zu reduzieren, ist in der LAP 3. Stufe ebenfalls eine ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h als Maßnahme vorgesehen.<sup>12</sup>

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h ist bereits Anfang des Jahres 2023 erfolgt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wies die Immissionsschutzbehörde darauf hin, dass die Angaben zu den Lärmbelastungen der vorstehenden Abbildungen nicht geeignet sind, eine gesicherte Aussage über die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet zu treffen. Die Beurteilungspegel müssen durch eine zusätzliche Berechnung ermittelt werden. Die Verkehrsimmissionen sind vor allem für die bestehenden, straßenbegleitenden Gebäude von Bedeutung. Für die geplante „Hinterlandbebauung“ wirkt sich die Bestandsbebauung positiv auf die Immissionssituation aus.<sup>13</sup>

Die Anregung der Immissionsschutzbehörde zur Einholung eines Lärmgutachtens wurde gefolgt (vgl. Kap. 15 der Begründung).

### **Konzept Wassertourismus**

Für die Stadt Mittenwalde wurde im Februar 2017 ein wassertouristisches Konzept beschlossen. In diesem wurde die derzeitige wassertouristische Situation der Stadt sowie deren Vernetzung betrachtet. Die vorliegende Planung wird nicht von der Konzeption berührt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht am Nottekanal, Galluner Kanal oder dem Motzener See liegt.<sup>14</sup>

### **Klimaschutzkonzept**

Im Dezember 2019 wurde das „Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Mittenwalde – für eine nachhaltige Zukunft“ (IEEK) durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Der in dem Energie- und Klimaschutzkonzept entwickelte Maßnahmenkatalog dient als Leitfaden für eine Senkung des Treibhausgasausstoßes und eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz in den kommenden Jahren. Das Klimaschutzkonzept schafft eine fundierte Datenbasis für die Einordnung des aktuellen Standes für die Stadt Mittenwalde. Die vorliegende Planung wird nicht von der Konzeption berührt, da der aktuelle Maßnahmenkatalog keine Aussagen zum Plangebiet tätigt.

### **INSEK**

Aktuell befindet sich ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in Vorbereitung. Für das INSEK liegt gegenwärtig lediglich die zukünftige Gliederung vor. Aussagen zum Plangebiet können daher noch nicht getroffen werden.

### **Stellplatzsatzung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 20. August 2007 eine Stellplatzsatzung beschlossen, deren Geltungsbereich sich auch auf den Ortsteil Schenkendorf

---

<sup>12</sup> Stadt Mittenwalde, Lärmaktionsplanung 3. Stufe, Stand 13 Februar 2017, S. 4, 6, 9.

<sup>13</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Süd, Stellungnahme vom 24.08.2022

<sup>14</sup> Stadt Mittenwalde, Wassertouristisches Entwicklungskonzept, Februar 2017

erstreckt. Die Regellungen dieser Satzung sind im Zuge von Vorhabenrealisierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bauernreihe“ zu beachten.

### **6.3.1. Sonstige Satzungen**

Für die Altstadt Mittenwaldes gilt eine Gestaltungssatzung, deren Geltungsbereich sich jedoch nicht auf das Plangebiet erstreckt.

Für den Ortsteil Schenkendorf- Krummensee liegt eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für das Gebiet Bergarbeitersiedlung „Centrum“ vor. Diese erstreckt sich südlich des Plangebiets, über einen zentralen Bereich der Ortslage Schenkendorf. Das Plangebiet wird von der Erhaltungssatzung nicht berührt.

## **6.4. Bebauungspläne**

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Das gilt auch für dessen unmittelbare Umgebung. Für die östlich angrenzenden Innenbereichsflächen betreibt die Stadt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nachnutzung Gutshof Schenkendorf“. Beide Planvorhaben sind miteinander vereinbar

## **6.5. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Wie bereits beschrieben liegt gegenwärtig kein rechtswirksamer Bebauungsplan für das Plangebiet vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den Regelungen des § 34 BauGB, da die Flächen des Plangebiets sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden.

## **6.6. Denkmalschutz, Bodendenkmale**

Gemäß der Denkmaldatenbank des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege befinden sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau- und Kunstdenkmale, Gartendenkmale, die technischen Denkmale oder Denkmalbereiche.

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12637 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Schenkendorf, Fpl. 20“. Im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.<sup>15</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans steht in Sichtbeziehung zu den Denkmälern "Bergarbeitersiedlung "Centrum" einschließlich Gestaltung und Befestigung der die Gebäude umgebenen Flächen und Wegeführungen (hier: Reihenwohnhaus Freiherr-von-Loeben-Str. 28)", "Landsitz Rudolf Mosse mit Villa, Parkanlage und Aussichtsturm, Einfriedungsmauer mit Eingangstor und Pfortnerhaus" und "Dorfkirche", welche gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind. Die Regellungen des Brandenburgi-

---

<sup>15</sup> Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und archäolog. Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 04.08.2022.

schen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind zu beachten, insbesondere die denkmal-schutzrechtlichen Genehmigungen nach § 9 BbgDSchG im Zuge von Vorhabenrealisierungen im Plangebiet.

## **7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

### **7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche historische Gebäude. Die Bebauung entlang der Straße ist überwiegend traufständig und wird gegenwärtig mehrheitlich zum Wohnen genutzt. Darum gruppieren sich meist hofartig mehrere Nebengebäude, die für gewerbliche und landwirtschaftliche Zwecke sowie als Lagerflächen genutzt werden. Im Plangebiet sind ein Getränkehandel und eine Werkstatt ansässig.

### **7.2. Vorhandene Wohnbevölkerung**

Die Flächen im Plangebiet sind bewohnt.

### **7.3. Soziale Infrastruktur**

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets in der Straße An den Eiskuten befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus „Alte Schule“; die Kindertagesstätte „Regenbogen“ befindet sich etwa 450 Meter südwestlich in der Freiherr-von-Loeben-Straße.

### **7.4. Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmale**

#### Topografie

Die Geländetopografie ist eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf (ca. 36,5 m über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Höhennetzes (DHHN 2016)). Im Vergleich zur Erschließungsstraße Bauernreihe ist das Plangebiet leicht erhöht.

#### Geologie

Das Plangebiet weist nach der geologischen Übersichtskarte (1:200.000), Blatt CC 3942 Berlin der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe glaziofluviatile Ablagerungen aus der Vorschüttphase des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit auf. Gemäß Bodenübersichtskarte des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg sind im Plangebiet Braunerden (lessiviert, teilweise vergleitet) aus Sand über diluvialen Sand oder Lehmsand vorherrschend.<sup>16</sup> Als Bodenart dominieren feinsandige Mittelsande (ebd.).

Der Boden des Plangebiets ist in signifikantem Umfang bebaut oder durch anderweitige bauliche Anlagen (teil-)versiegelt. Doch auch die nicht versiegelten Flächen sind durch anthropogene Einflüsse geprägt, da diese in der Regel als Hausgärten genutzt werden. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens ist als gering zu bewerten.

---

<sup>16</sup> LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2020): Fachinformationssystem Boden, Bodenübersichtskarte 1:300.000; [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau); abgerufen am 20.08.2020

### Altlasten

Im Plangebiet sind keine schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

### Kampfmittel

Da es sich beim Plangebiet um größtenteils bereits bebaute und in Nutzung befindliche Grundstücke handelt, ist nicht davon auszugehen, dass das Gebiet kampfmittelbelastet ist.

Über die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung entscheidet im Genehmigungsfall die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## **7.5. Schutzgüter des Umweltschutzes**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag<sup>17</sup> und ein Artenschutzfachbeitrag<sup>18</sup> erstellt. Zusätzlich wurde ein Gutachten zum Lebensraumpotenzial für geschützte Tierarten<sup>19</sup> erstellt. Es liegen folgende Erkenntnisse vor:

### **Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung des Plans entgegenstehen könnten. Dies betrifft die europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten.

Für an Gewässer gebundene Arten (Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer) sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Zur Reproduktion von Tagfaltern des Anhang IV FFH-RL erforderliche Futterpflanzen und Lebensräume sind ebenfalls nicht vorhanden. Auch das Vorkommen von Eremiten kann ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Gutachtenerstellung fanden mehrere Begehungen zwischen Mitte April und Mitte September 2020 statt. Untersuchungen ergaben, dass sowohl Amphibien als auch Zauneidechsen sowie geschützte Insekten wie der Eremit im Plangebiet und den umliegenden Bereichen keine geeigneten Lebensbedingungen vorfinden.

### Brutvögel

Im Plangebiet und der untersuchten Umgebung konnten 19 Vogelarten nachgewiesen werden, davon 17 Brutvogelarten sowie Mehl- und Rauchschnabe als Nahrungsgast, siehe untenstehende Abbildung. Darunter Amsel (A), Grünfink (G), Girlitz (GI), Mönchgrasmücke (MG), Bachstelze (BA), Blaumeise (BM), Feldsperling (FS), Haussperling (HS) und Hausrotschwanz (HR).

---

<sup>17</sup> Dipl.—Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bauernreihe“, Mittenwalde, OT Schenkendorf –Stand: April 2022.

<sup>18</sup> Dipl.—Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Bauernreihe“, Mittenwalde, OT Schenkendorf –Stand: April 2022.

<sup>19</sup> BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Lebensraumpotenzial für geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans „Bauernreihe“ in Schenkendorf, Gemeinde Mittenwalde, Landkreis Dahme-Spreewald – Bewertung und Konfliktanalyse, März 2022.

Es handelt sich um landesweit häufige Arten, darunter 10 Arten, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind. Feldsperling und Girlitz werden in Brandenburg auf der Vorwarnliste geführt. Von den nachgewiesenen Arten ist keine im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet.

Darüber hinaus wird das Plangebiet regelmäßig von Mehlschwalben und Rauchschwalben als Nahrungsgebiet befliegen. Der Bestand der Mehlschwalbe wird deutschlandweit als gefährdet eingestuft.<sup>20</sup> Die Rauchschwalbe steht in den Vorwarnlisten Deutschlands und Brandenburgs<sup>21</sup>.



**Abbildung 5: Reviere der nachgewiesenen Brutvögel**

Quelle: BUBO, 2022

<sup>20</sup> GRÜNEBERG et al. (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung vom 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz, Heft 52.

<sup>21</sup> RYSLAVY, T., JURKE, M. & MÄDLÖW, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (4), Beilage, 232 S.

### **Arten, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind:**

Im Plangebiet wurde ein Revier der Bachstelze nachgewiesen. Es ist sicher davon auszugehen, dass innerhalb des Reviers mehrere Nistplätze existieren, so dass die Brutplätze zwischen erster und zweiter Brut gewechselt werden können. Brutplätze der Bachstelze befinden sich am häufigsten in Nischen an menschlichen Bauten.

Es wurden drei brütende Paare der Blaumeise nachgewiesen. Blaumeisen nisten in Baumhöhlen und Vogelkästen, aber auch in Baumhöhlen ähnlichen Nischen.

Der Feldsperling nistete an einem Gebäude in der Bauernreihe. Feldsperlinge nisten vor allem in Baumhöhlen, aber auch in Baumhöhlen ähnlichen Nischen (kleine Hohlräume an Gebäuden, Nischen unter Dachziegeln u.v.m.).

Es wurden sechs Brutpaare des Haussperlings an den untersuchten Gebäuden nachgewiesen. Bei einem geeigneten Nistplatzangebot ist auch auf kleiner Fläche mit einer Vielzahl von Bruten zu rechnen. Brutplätze befinden sich vor allem an Nischen von Gebäuden.

Zwei Paare des Hautrotschwanzes brüteten an Bestandsgebäuden im bzw. am Rand des Plangebiets. Der Hautrotschwanz brütet an Fassaden meist in Nischen und Halbhöhlen, unter Dachvorsprüngen, auf Säulen und Balken.

An den untersuchten Gebäuden wurden sechs Brutpaare des Haussperlings nachgewiesen. Haussperlinge brüten gesellig in Kolonien. Bei einem geeigneten Nistplatzangebot ist daher auch auf kleiner Fläche mit einer Vielzahl von Bruten zu rechnen. Brutplätze befinden sich vor allem an Nischen von Gebäuden.

Ein Revier des Kleibers (KL) berührte das Plangebiet (Brutbaum außerhalb, Eichenreihe am Rudolf-Mosse-Weg). Kleiber nisten in Baumhöhlen und beziehen häufig alte Spechtlöcher.

Es befanden sich vier Reviere von Kohlmeisen im Plangebiet. Diese sind überwiegend im Bereich der rückwärtigen Gärten mit älteren Bäumen vorzufinden. Die Art nistet in Baumhöhlen und einer Vielzahl baumhöhlenähnlicher Nischen. Die Kohlmeise ist selbst in Städten regelmäßig nachzuweisen und brütet häufig in Parkbäumen.

#### Freibrüter (Vorwarnliste)

Ein Revier des Girlitzes ist im Baumbestand am nördlichen Rand des Plangebietes nachgewiesen. Als Gebüsch- und Baumbrüter baut der Girlitz seine Nester in Bäume und Gebüsche. Dabei werden Obstbäume und Koniferen bevorzugt.<sup>22</sup>

### Fledermäuse

Das Plangebiet bietet Fledermäusen des Siedlungsraums ein attraktives Jagdgebiet mit einem insektenreichen Gehölzbestand. Regelmäßig beobachtet wurden Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus. Bei einer Kontrollbegehung konnte der Große Abendsegler beobachtet werden. Die Lebensraumstruktur des Plangebiets eignet sich zwar für das Braune Langohr, diese Fledermausart konnte jedoch nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Vorkommen der (schwer nachzuweisenden) Art ist trotz fehlender Nachweise wahrscheinlich.

Insgesamt lassen sich aus der Flugaktivität keine Hinweise auf die Existenz von Wochenstubenquartieren im Plangebiet ableiten.

---

<sup>22</sup> Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung., IHW Verlag, Eching.



Die Existenz einzelner Fledermausquartiere ist an den Bestandsgebäuden und Wochenstuben in der näheren Umgebung sind zu erwarten (insbesondere Zwergfledermaus). Die Fledermäuse profitieren von dem Insektenvorkommen im Plangebiet

Zwergfledermäuse nutzen meist engste Spalten an Gebäuden als Sommerquartiere, wie sie beispielsweise in Rissen im Mauerwerk existieren. Selbst während der Jungenaufzucht im Mai und Juni wechseln die Kolonien der Fledermausweibchen häufig ihre Quartiere. Die Jagdgebiete dieser typischen „Dorffledermaus“ befinden sich in der Regel in geringer Entfernung (< 1 km) zu den Tagesschlafplätzen.

Die Breitflügelfledermaus ist in Brandenburger Siedlungen eine der häufigen Fledermausarten. Breitflügelfledermäuse sind an Waldrändern und ähnlichen Landschaftsstrukturen bei der Jagd zu finden. Als Sommerquartiere besiedelt die Breitflügelfledermaus Spaltenverstecke in und an Gebäuden. Die Quartiere werden regelmäßig gewechselt. Dennoch besteht eine feste Bindung an ein aus mehreren Verstecken bestehendes Quartiersystem.

Die Großen Abendsegler überflogen das Plangebiet in großer Höhe (> 20 m). Die Beobachtungen sind als großräumige Jagdflüge zu beschreiben. Es ist sicher davon auszugehen, dass Große Abendsegler die Waldbestände in der näheren und weiteren Umgebung nutzen und dass dort auch ihre Quartiere liegen (BUBO 2021).

Auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung der Potenziale für die Tier- und Pflanzenwelt getroffen. Welche Maßnahmen im Einzelnen vorgesehen sind, ist Kapitel D – Auswirkungen auf die Umwelt zu entnehmen.

### Schutzgut Pflanzen

Die Flora im Plangebiet ist durch landesweit sehr häufige Arten mit hoher Standortamplitude geprägt sowie durch menschliche Nutzungen beeinflusst. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Begrünte Flächen nehmen insgesamt ca. 10.800 m<sup>2</sup> ein. Im Zuge von Biotopkartierungen wurden unterschiedliche Biototypen nachgewiesen. Den größten Anteil nimmt der Biototyp „Dörfliche Bebauung/Dorfkern“ ein, dessen Flächen zu etwa 10 Prozent begrünt sind. Weiterhin sind die Biototypen „Frischwiese, verarmte Ausprägung“, „artenarmer Zier-/Parkrasen“ und „Garten“ vorhanden. Für den nördlichen Bereich des Flurstücks 307 wurden die Biotypen „Laubgebüsche, überwiegend einheimische Arten“ sowie „Baumgruppen aus einheimischen Baumarten, mittleres Alter“ festgestellt. Allen nachgewiesenen Biototypen wird ein geringer bis mittlerer Biotopwert bescheinigt. In den rückwärtigen Gärten der Flurstücke 306/1 und 606 befinden sich vereinzelt markante Solitärbäume.

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken (2007). Bäume, die unter die Satzung fallen gibt es in dem Plangebiet keine. Es gibt jedoch besonders markante Einzelbäume sowie ältere Baumbestände, darunter Laubbäume heimischer Arten und Walnussbäume, die als „zu erhaltender Baum“ im B-Plan festgesetzt werden.

**Tabelle 1: Baumbestand im UG (heimische Laubbäume und ältere Obstbäume)**

Nr.	Baumart	StU [cm]	Vitalität	Bemerkung	Flurstück
1	Walnuss	70	0	mittelgroße Krone	604
2	Birne	> 50	0		606
3	Gemeine Esche	ca. 70, 100	1	Zwiesel	606

Nr.	Baumart	StU [cm]	Vitalität	Bemerkung	Flurstück
4	Walnuss	210	0	ausladend	606
5	Gemeine Esche	200	1	gleichmäßige große Krone	306/1
6	Zier-Pflaume (rotlaubige Sorte)	> 50	0	mehrstämmig	306/1
7	Gemeine Esche	95	1		307
8	Flatter-Ulme	180	1		307
9	Flatter-Ulme	70, 90	1	steht beengt mit Nr. 10	307
10	Flatter-Ulme	105	1	steht beengt mit Nr. 9	307
11	Kirsche	> 50	1	Krone gekappt	309
12	Kirsche	155	0-1	mehrstämmig, gleichmäßige Krone, wenige trockene Feinäste	811
13	Walnuss	130, 185	1-2	zweistämmig, ausladender Habitus; kleine Baumhöhlen, teilweise trockene Rinde	811

Vitalität (nach TAUCHNITZ, 2000), fünfstufige Skala (0-4):

0 = gesund bis leicht geschädigt (Schädigungsgrad 0–10 %, Wachstum und Entwicklung art-typisch, volle Funktionserfüllung, gute Vitalität und Entfaltung);

1 = geschädigt (> 10–25 %, Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität);

2 = stark geschädigt (> 25-50%, Wachstum und Entwicklung leicht gestört, Schadstellen, Vitalitätszustand gerade noch ausreichend, deutlich eingeschränkte Funktionserfüllung);

3 = sehr stark geschädigt (> 50-80%); 4 = absterbend bis tot (Vitalität kaum feststellbar)



**Abbildung 6: Baumbestand (heimische Laubbäume, ältere Obstbäume); Luftbild © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Befliegung 2017)**

Quelle: E. Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bauernreihe“, April 2022

## Schutzgut Boden und Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst bereits zu Siedlungszwecken genutzte Flächen, die durch die darauf befindlichen Hofgebäude geprägt sind. Nördlich an das Plangebiet schließen Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Gemäß der Geologischen Karte<sup>23</sup> ist das Plangebiet als Grundmoränenbildungen ausgewiesen. Als dominierende Bodenart sind feinsandige Mittelsande vorzufinden.

Insgesamt etwa 36,9 % (6.347 m<sup>2</sup>) der Fläche des Plangebiets sind bereits bebaut oder anderweitig (teil-)versiegelt. Die nicht versiegelten Böden sind vermutlich durch frühere Bauarbeiten und Erdbewegungen überprägt. Die Puffer- und Speicherfunktion der vorhandenen Böden ist aufgrund der vorherrschend sandigen Substrate überwiegend gering ausgeprägt. Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist als gering zu bewerten. Die Böden sind durch die menschlichen Nutzungen überprägt.



**Abbildung 7: Landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des Plangebiets**

Quelle: Fotoarchiv der Plan und Recht GmbH, 2020.

## Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets handelt es sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen < 20 %. Der Flurabstand wird mit > 2 bis 10 m angegeben.<sup>24</sup> Die grundwasserneubildungsrate ist bei einem Flurabstand von < 2 m für das Plangebiet als gering einzuschätzen. Aufgrund der überwiegend sandigen Substrate ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Es besteht eine hohe

---

<sup>23</sup> LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2020): Fachinformationssystem Boden, Geologische Karte 1:25.000; [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau); abgerufen am 20.08.2020

<sup>24</sup> Standke und Kandziora Landschaftsarchitekten, Landschaftsplan Amt Mittenwalde, Karte Nr. 7 Grundwasserempfindlichkeit/Hydrologie, Mai 1997.

Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a.<sup>25</sup>

Abgesehen von einem kleinen künstlichen Gartenteich sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Nördlich verläuft in etwa 300 m Entfernung der „Pritzelgraben II“, der nach Norden in den Nottekanal entwässert.

Gemäß der von Landesamt für Umwelt bereitgestellten Hochwassergefahren- und Risikokarten ist das Plangebiet weder bei einem Hochwasser mit hoher, mittlerer oder niedriger Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen betroffen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „Königs Wusterhausen“ befindet sich etwa 1,8 km Plangebiet entfernt.<sup>26</sup>

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Lokalklima im Geltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung und den Versiegelungsgrad der Grundstücke unterschiedlich geprägt. Vorbelastungen der Luftqualität können ausgeschlossen werden, da es sich um eine reine Wohnnutzung handelt. Es sind keine in das Plangebiet hinein wirkende Belastungsquellen vorhanden. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen auf der Landesstraße L30 beträgt ca. 5.600 Kfz/ täglich, davon Schwerlastverkehr ca. 400). Emissionen der Fahrzeuge dürften sich allenfalls auf die angrenzenden Grundstücke auswirken (im Plangebiet: Flurstück 806).

In nördlicher Richtung ist die Umgebung unbebaut und weist ein für den Menschen günstiges Lokalklima auf.

### **Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild**

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist insgesamt gering. Es wird überwiegend von der vorhandenen Bebauung an der Bauernreihe geprägt, die nur an wenigen Stellen Durchblicke in Richtung der offenen Landschaft bzw. in Richtung der Gärten gewährt. Die rückwärtig liegenden Gärten weisen bis auf einzelne ältere Bäume keine Elemente auf, die das Landschaftsbild in besonderem Maß prägen. Die nördlich anschließende offene Kulturlandschaft ist in unterschiedlichem Maß durch Baumgruppen und Baumreihen gegliedert und besitzt eine positive Ausstrahlung.

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

Aufgrund der starken Überprägung durch den Menschen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet gering.

---

<sup>25</sup> Landesamt für Umwelt, Anwendung Hydrologie, URL: [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_CORE) [Zugriff am 26.08.2020].

<sup>26</sup> Landesamt für Umwelt, Anwendung Wasserschutzgebiete Brandenburg, URL: <https://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/> Zugriff am 09.09.2020].

## **7.6. Technische Infrastruktur**

### **7.6.1. Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich entlang der Straße „Bauernreihe“, die in der als Landesstraße 30 klassifizierten Freiherr-von-Loeben-Straße mündet. Die Bauernreihe und die Zufahrten zu den Grundstücken sind mit teils historischem Kopfsteinpflaster gepflastert. Die L 30 bindet das Plangebiet an den Ortsteil Mittenwalde und Königs-Wusterhausen an. Etwa 2 km südwestlich besteht über die Anschlussstelle 3a Mittenwalde ein Anschluss an die Bundesautobahn 13 Berlin-Dresden.

#### Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle des ÖPNV - die Haltestelle „Schenkendorf, Kirche“. Diese wird von den Linien 728, 729, 790 und N36 bedient. Die Busverbindungen bieten Anschluss an umliegende Ortsteile wie Töpchin und Motzen sowie nach Zossen und den Bahnhof in Königs Wusterhausen, womit gleichfalls eine Anbindung an den überörtlichen Regionalverkehr gegeben ist.

#### Erschließung mit dem Rad und zu Fuß

Entlang der L 30 befindet sich ein straßenbegleitender Fußweg. Über die Straße Bauernreihe, die nur wenig befahren ist, besteht ebenfalls ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer.

### **7.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **7.6.2.1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig an die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) angebunden.

#### **7.6.2.2. Gasversorgung**

Das Plangebiet ist nicht an eine Gasversorgung angebunden; eine solche liegt nicht an.

#### **7.6.2.3. Elektroenergieversorgung und Telekommunikation**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits gegenwärtig an die Elektrizitäts- und Telekommunikationsinfrastruktur angebunden.

#### **7.6.2.4. Abfallentsorgung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung in Mittenwalde erfolgt durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband. Die Abfallbeseitigung ist auch bei Erweiterung der Wohnfunktion im Plangebiet gewährleistet.

#### **7.6.2.5. Niederschlagswasserableitung**

Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von

Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. In den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans einbezogen sind nur die vorderen Teile der baulich genutzten Grundstücke. Die ausgedehnten rückwärtigen Bereiche, die als Gärten oder landwirtschaftlich genutzt werden, sind nicht einbezogen. Sie stehen jedoch faktisch zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung.

#### **7.6.2.6. Löschwasserbereitstellung**

Die Stadt Mittenwalde ist amtsfreie Gemeinde und damit Aufgabenträgerin des örtlichen Brandschutzes i.S. des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes. Hierzu unterhält sie u.a. die örtliche Freiwillige Feuerwehr.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gab die Brandschutzdienststelle des Landkreises an: Zur Brandbekämpfung ist für das gesamte Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV).

#### **7.6.2.7. Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Flächen im städtischen Eigentum sind nicht vorhanden.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 8. Städtebauliches Konzept

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist ursprünglich als Bauern- und Arbeitergehöfte errichtet worden. Die Wohngebäude befinden sich zumeist traufständig an der Straße. Darum gruppieren sich im großen Umfang Nebengebäude zu landwirtschaftlichen Zwecken wie Scheunen oder Ställe. Bedingt durch Veränderungen in der Landwirtschaft seit dem zweiten Weltkrieg werden gegenwärtig nur noch wenige Gebäude der Höfe zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Für die Gemeinde Mittenwalde ist mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen.<sup>27</sup> Erklärtes Ziel der Stadt Mittenwalde ist es, das Bevölkerungswachstum zu gestalten und zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau zu schaffen. Damit bestehende Freiräume nicht durch Bebauung in Anspruch genommen werden müssen, sollen dafür die Nebengebäude der Höfe nördlich des Dorfgangers in Schenkendorf, die ihre ursprünglich landwirtschaftliche Funktion weitgehend verloren haben, zukünftig als Wohngebäude genutzt werden können. Dabei soll die städtebauliche Entwicklung auf jene Bereiche beschränkt bleiben, die bereits gegenwärtig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Für das Plangebiet ist eine maßvoll, standortangepasste bauliche Verdichtung vorgesehen, die zukünftigen Maßnahmen sollen sich am baulichen Bestand orientieren. Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sollen zukünftig weiterhin im Plangebiet möglich sein und nicht durch zusätzliche Wohnnutzungen verdrängt werden. Um diese städtebauliche Zielstellung planungsrechtlich zu sichern, wird der Bebauungsplan „Bauernreihe“ aufgestellt.

### 9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan treffen soll. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

Insgesamt enthält der Bebauungsplan die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:	Begründung siehe Kapitelpunkt oder Begründung der TF
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Art der baulichen Nutzung:</u> Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO</li> </ul>	<u>Kap. 11</u> TF 1
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Maß der baulichen Nutzung</u> Grundflächenzahl (GRZ)</li> </ul>	<u>Kap. 12</u> <u>TF2</u>

<sup>27</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr 2018, Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Anlage 3 Blatt 1.



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; hier Firsthöhe Geschossflächenzahl (GFZ)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:</u></li> </ul> Baugrenze Baulinie	<u>Kap. 13</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Grünordnerische Festsetzungen</u></li> </ul> Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Kap. 14 TF 3 – TF 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Sonstige Planzeichen</u></li> </ul> Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Abgrenzung und Buchstabe abcd a zur Kennzeichnung der Fläche gemäß TF 2 Abs. 2	Kap. 10 Kap. 12
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u></li> </ul>	Kap. 15
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Örtliche Bauvorschriften und Bauweise</u></li> </ul>	Kap. 16
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Nachrichtliche Übernahme</u></li> </ul>	Kap. 17
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Hinweise ohne Normcharakter</u></li> </ul>	Kap. 18

## 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig die Flurstücke 306/1 und 811 und teilweise die Flurstücke 307, 308, 309, 312, 604, 606, 806 der Flur 1, Gemarkung Schenkendorf.

### Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die bereits bebauten Grundstücke nördlich der Straße „Bauernreihe“ sowie das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13. Die hinteren Bereiche der Flurstücke sind bislang unbebaut. Der Bebauungsplan soll demnach die planungsrechtliche Zulässigkeit einer sogenannten „Hinterlandbebauung“ schaffen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ergab es sich, die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans über die Abgrenzung gemäß Aufstellungsbeschluss zu erweitern. Im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lag noch kein Vermesserplan vor, der den vorhandenen baulichen Bestand vollständig abbildet. Die Grenzziehung erfolgte vorläufig anhand der einfachen Darstellung der Liegenschaftskarte. Zur abwägungsgerechten Berücksichtigung des Bestands und der Bebauungsstrukturen in Verbindung mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung ist es daher erforderlich, den Geltungsbereich wie in der Planzeichnung (Stand Entwurf) abzugrenzen.

## 11. Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzung:

### **TF 1 Zulässige Nutzungen im festgesetzten dörflichen Wohngebiet**

(1) Im dörflichen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

(2) Die folgenden Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe.

(3) Unzulässig sind:

- Tankstellen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

### Begründung:

Mit dem Bebauungsplan „Bauernreihe“ wird das Ziel verfolgt, die rückwärtigen Gebäude und baulich geprägten Grundstücksteile auch für eine Wohnnutzung zu öffnen. Die ebenfalls im Plangebiet vorkommenden oder angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen sollen durch die Nutzungsintensivierung jedoch nicht eingeschränkt werden. Bei der Ausweisung eines Baugebiets kommen zunächst das allgemeine Wohngebiet, das Dorfgebiet und das dörfliche Wohngebiet in Betracht. Letztlich wird das dörfliche Wohngebiet als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für den vorliegenden Fall scheidet das allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Dieses Baugebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und weicht damit von der Darstellung des Gesamtflächennutzungsplan für die Stadt Mittenwalde ab; dieser stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Weiterhin wären im Vergleich zu den gemischten Baugebieten die Schutzanforderungen eines allgemeinen Wohngebiets im Hinblick auf Lärm und Gerüchen deutlich höher, sodass die landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung gegebenenfalls eingeschränkt werden müssten. Dies ist, wie aus den Darstellungen des FNP hervorgeht, von der Stadt Mittenwalde nicht beabsichtigt, sodass die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets als Art der baulichen Nutzung ausscheidet.

Das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO scheidet ebenfalls aus, da die Voraussetzungen zur Ausweisung dieses Baugebiets nicht gegeben sind. Dieses Baugebiet wäre zwar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, allerdings müssen in einem Dorfgebiet

landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden oder zu erwarten sein.<sup>28</sup> Ein Bebauungsplan, der ein Dorfgebiet festsetzt, in dem die durch § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vorgegebene Mischung der Nutzungsarten jedoch nicht erreicht werden kann, ist funktionslos.<sup>29</sup> Dies wäre beim Bebauungsplan „Bauernreihe“ der Fall, die in geringem Umfang vorhandene landwirtschaftliche Nutzung würde die Ausweisung eines Dorfgebiets nicht rechtfertigen.<sup>30</sup>

Das Mischgebiet nach § 6 BauNVO wäre aus den Darstellungen entwickelbar. Kennzeichnend für das Mischgebiet ist ein gleichberechtigtes nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe, beide Nutzungsarten müssen „quantitativ erkennbar“ in einem Mischgebiet vorhanden sein, ohne dass eine der Nutzungen „optisch eindeutig dominiert“.<sup>31</sup> Für das Plangebiet beabsichtigt die Stadt, die rückwärtigen baulich geprägten Grundstücksbereiche für eine Wohnnutzung zu öffnen. Eine quantitative Gleichwertigkeit von Wohnen und Gewerbe ist nicht vorhanden und auch nicht beabsichtigt, sodass die Festsetzung eines Mischgebiets ebenfalls ausscheidet.

Im dörflichen Wohngebiet, das als Baugebiet erst 2021 in die BauNVO aufgenommen wurde,<sup>32</sup> finden Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung im Einvernehmen statt und sind im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet leichter in Einklang zu bringen. Dieses Baugebiet kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Durch die Festsetzung des dörflichen Wohngebiets als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet kann die Wohnnutzung intensiviert werden, muss jedoch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung im Plangebiet hinnehmen. Dadurch werden landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich gewährleistet.

Von den Regelungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird Gebrauch gemacht, um die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. So sind hier beispielsweise Tankstellen unzulässig; die historische bauliche Struktur und deren Emissionen sprechen dagegen. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hier nur ausnahmsweise zulässig sein. Bei diesen Nutzungen muss im Einzelfall geprüft werden, ob sich diese in die Bauungs- und Nutzungsstruktur einfügen.

## 12. Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden mittels Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, hier: 0,6
- Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO, hier 1,2

---

<sup>28</sup> Schmidt-Eichstaedt (2011): Dorf bleibt Dorf – Zur Novellierungsbedürftigkeit des § 5 BauNVO und zum Schutz des Außenbereichs vor einem Übermaß an industrieller Tierproduktion. In: ZfBR 2011, S. 326.

<sup>29</sup> vgl. HessVGH vom 15. 2. 2005 – 3 N 1095/03 – ZfBR 2005, S. 386.

<sup>30</sup> vgl. Ziegler: § 5 BauNVO Rn. 17, in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Stand 114. EL April 2020.

<sup>31</sup> vgl. Schimpfermann/Stühler: § 6 BauNVO Rn. 1.3-1.4, in: Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung Kommentar, 13. Auflage.

<sup>32</sup> BauNVO - § 5a Dörfliches Wohngebiet Baunutzungsverordnung, neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802

- Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß – Bezugspunkt Firsthöhe, hier 47,0 m über NHN im DHHN 2016
- Abgrenzung und Buchstaben abcd a zur Kennzeichnung der Fläche gemäß TF 2 Abs. 2

#### Begründung:

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche zu ermöglichen, werden die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen sowie die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude festgesetzt.

#### zur Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

§ 17 BauNVO sieht in Abs. 1 für dörfliche Wohngebiete einen Orientierungswert für die GRZ von 0,6 vor. Dieser wird hier festgesetzt.

Allein für das Flurstück 308 bedarf es einer weitergehenden Gestattung, um den baulichen Bestand zu berücksichtigen. Siehe Abwägung zur TF 2.

#### zur Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Sie wird über die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Die hieraus resultierende städtebauliche Dichte, zusammen mit der GRZ, bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen.

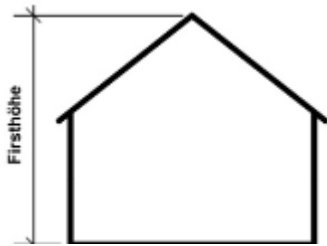
Die hier für das dörfliche Wohngebiet GFZ von 1,2 für Hauptanlagen entsprechen den Orientierungswerten für dieses Baugebiet nach § 17 BauNVO. Die Stadt Mittenwalde folgt damit den vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Maßzahlen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zugleich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

#### zur Firstkante baulicher Anlagen als Höchstmaß:

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen regelmäßig auch die dritte Dimension, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Begrenzung der Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Für Wohngebäude ist als Dachform nur das Satteldach zulässig (vgl. örtliche Bauvorschriften).

In der Planzeichnung wird die zulässige Höhe der Gebäude durch Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe (FH) bestimmt; es handelt sich um das zulässige Höchstmaß. Die Firsthöhe ist die obere Kante einer Dachkonstruktion beziehungsweise die Schnittkante zweier aufeinander treffender Dachflächen. Technische Aufbauten (wie z. Bsp. Antennen oder Schornsteine)

aber auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie können darüber hinausragen. Diese Anlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.



**Abbildung 8: Systemskizze Firsthöhe**

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Dies dient dem Belang der städtebaulichen Gestaltung. Die Festsetzung greift damit die Höhen der vorhandenen Gebäude auf. Somit wird sichergestellt, dass neu zu errichtende Gebäude sich einfügen, die Bestandsbauten nicht überragen und das Ortsbild baukulturell erhalten bleibt.

#### Textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

In Ergänzung zur GRZ-Festsetzung in der Planzeichnung (Planschablone) wird die textliche Festsetzung 2 getroffen:

#### **TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**

- (1) Im dörflichen Wohngebiet ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist innerhalb der Fläche abcd a eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,85 zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)*

#### Begründung:

Zu Abs. 1:

Mit Absatz 1 wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet auf die in der Planschablone festgesetzte GRZ 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um weitere 50 % bis maximal GRZ 0,8, so wie § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO es vorsieht, ist hier nicht gewollt. Aus dem vorliegenden Vermessungsplan, der den Bestand im Zeitpunkt der Planaufstellung abbildet, ergibt sich, dass die einbezogenen Grundstücksteile eine Gesamt-Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen im Durchschnitt von 0,3 bis 0,45 aufweisen. Damit gestattet eine zulässige GRZ von 0,6 bereits eine maßvolle Verdichtung. Die regelmäßige Ausnutzung einer Gesamt-GRZ von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) soll nicht eröffnet werden.

Zu Abs. 2:

Mit Absatz 2 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO für eine Teilfläche im Plangebiet aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die „Hauptanlagen“ (hier GRZ 0,6 im MDW) und einen Zuschlag für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und weitere

in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählte Anlagen (dies sind: Garagen und Stellplätze). Dieser Zuschlag soll auf der mit den Buchstaben „abcd“ gekennzeichneten Fläche bis zu einer GRZ von 0,85 reichen. Diese höhere zulässige Versiegelung dient der Berücksichtigung des baulichen Bestands im Zeitpunkt der Planaufstellung.

Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz-GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 BauNVO messen lassen. Denn mit der GRZ von  $0,8 + 0,05 = 0,85$  wird auch der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Wird dieser Orientierungswert überschritten, bedarf es der städtebaulichen Begründung sowie der Abwägung der daraus resultierenden Auswirkungen. Im Sinne der gelten Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB muss sichergestellt sein, dass durch die Überschreitung der sog. Kappungsgrenze die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das ist hier der Fall:

Die Überschreitung der Kappungsgrenze ist auf eine Teilfläche des Plangebiets von ca. 2.021 m beschränkt; es handelt sich effektiv um eine Mehrversiegelung von ca. 101m<sup>2</sup> als bei Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Kappungsgrenze GRZ 0,8. Angesichts der Begrenzung der GRZ im übrigen Plangebiet auf einen Wert unterhalb der Kappungsgrenze (gem. Absatz 1 nur GRZ 0,6 anstelle GRZ 0,8) und dem Sachverhalt, dass das mit 101m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung „begünstigte“ Flurstück 308 deutlich größer ist als die in den Bebauungsplan einbezogene Teilfläche, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen zu erwarten. Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben gewahrt.

## 13. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

### **Baugrenze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und durch eine Baulinie bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze und die Baulinie orientieren sich weitestgehend am baulichen Bestand. Sie verlaufen entlang der Straßenfront und definieren die rückwärtige maximale Verortung von Hauptanlagen.

#### Begründung:

Grundsätzlich gilt: Mit der Festsetzung von Baugrenzen und der Baulinie in der Planzeichnung wird in Ergänzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen und die Baulinie dienen der Verortung der künftigen Gebäude auf dem Grundstück. Zwischen den sich durch die Baugrenzen bzw. der Baulinie ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen können sich die Hauptanlagen bewegen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für die Bauernreihe 2-8 wird entlang der Straßenflucht eine Baulinie festgesetzt. Dies ist notwendig, weil die Denkmalschutzbehörde an dieser Stelle eine historische Bauflucht ausmacht, die gesichert werden soll.

Die südliche Baulinie und die straßennahe Baugrenze an der Freiherr-von-Loeben-Straße verlaufen entlang der südlichen Gebäudekanten der vorhandenen Bebauung. Eine darüber hinaus reichende Bebauung in die Straßenflucht hinein ist nicht erwünscht, um das vorhandene

Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Die historische Gebäudeflucht soll nicht überschritten werden.

Die rückwärtige Baugrenze greift die in der Tiefe vorhandene Bebauung auf. Damit wird sichergestellt, dass sich die Bestandsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden und damit weiterhin planungsrechtlich zulässig sind. Eine Bebaubarkeit der Grundstücke über die rückwärtigen Gebäudefluchten hinaus ist grundsätzlich nicht erwünscht, die bauliche Entwicklung soll auf den bauplanungsrechtlichen Innenbereich konzentriert werden.

Eine Festsetzung zur Bauweise wird für die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 getroffen. Diese wird aus stadtgestalterischen Gründen getroffen und ist daher in das Kapitel 16 „Örtliche Bauvorschriften und Bauweise“ der Begründung integriert.

## 14. Grünordnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung werden insgesamt sechs Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

### Begründung:

Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist aus ökologischen, klimatischen und/ oder ästhetischen Gründen besonders erhaltenswert. Dies trifft auf Bäume mit guter Vitalität und arttypischem Habitus, insbesondere heimische Baumarten sowie einen Walnussbaum, zu. Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Bäume sind daher im Bebauungsplan festgesetzt. Trotz der Festsetzung bleibt genügend Spielraum für die Anordnung neuer baulicher Anlagen. Die privaten Belange sind gewahrt. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Baumverlusten. Sie erfolgt im Sinne der Schutzgüter Pflanzen, Luft/ Klima, Tiere, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt sowie Mensch/ Gesundheit.

**Tabelle 2: Im Plangebiet zu erhaltende Bäume**

Nr.	Nr. (BP)	Baumart	StU [cm] ca.	Vitalität	Bemerkung	Flurstück
3	1	Gemeine Esche	70, 100	1	Zwiesel	606
4	2	Walnuss	210	0	ausladend	606
5	3	Gemeine Esche	200	1	gleichmäßige große Krone	306/1
7	4	Gemeine Esche	95	1		307
8	5	Flatter-Ulme	180	1		307
12	6	Kirsche	155	0-1	mehrstämmig, gleichmäßige Krone, wenige trockene Feinäste	811

Quelle: E. Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Hinweis: Neben den Festsetzungen zur Erhaltung der sechs Bäume gelten die Bestimmung der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde vom 22.05.2023. Sofern keine städtische Satzung vorliegt, gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung des Landkreises.

### TF 3 Vermeidung von Vollversiegelung

Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Begründung:

Die Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von offenen Stellplatzflächen und der innergebietlichen Verkehrsflächen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden und in den Grundwasserhaushalt sowie der Stadtökologie: Mit der Festsetzung, dass die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes erhalten. Sofern es standortbedingt jedoch erforderlich ist, soll es jedoch auch zulässig sein, Zufahrten mit einem soliden Unterbau zu versehen, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

### TF 4 Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des dörflichen Wohngebietes sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Hecken wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten gemäß Pflanzlisten A und B empfohlen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Begründung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen und regelt deren Bepflanzung, um die Begrünung des dörflichen Wohngebiets zu sichern. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gliederung und Prägung und trägt zu einem positiven Kleinklima bei. Sie leistet gleichzeitig einen positiven Beitrag für den Naturhaushalt, bietet Tierarten Habitate und hat positive Auswirkungen auf die dortigen Wohnverhältnisse. Bei der Anpflanzung von Sträuchern werden die Pflanzen der Pflanzliste A empfohlen, geeignete Baumarten sind der Pflanzliste B zu entnehmen.

#### **Pflanzliste A für Strauchpflanzungen**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Sträucher</b> - Mindestqualität: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe	
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

### Pflanzliste B für Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Pflanzgröße: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

## 15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das bereits bebaute Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Freiherr-von-Loeben-Straße (L 30), sodass teilweise mit erhöhten Lärmeinwirkungen zu rechnen ist. Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde wurde ein Lärmgutachten eingeholt<sup>33</sup>. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verkehrslärmsituation ermittelt und aufgezeigt, welche Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen sind.

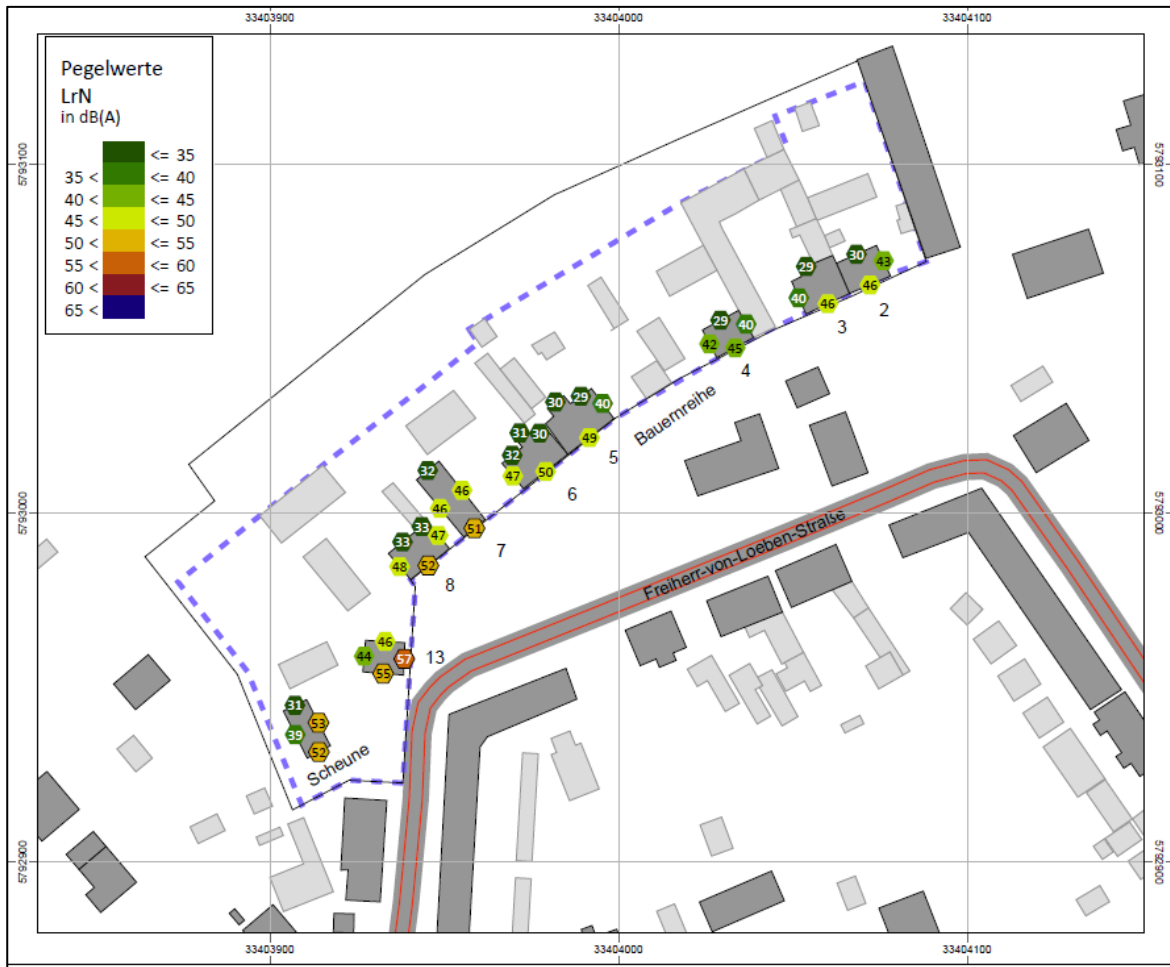
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass von der BAB A 13 und der B 179 keine erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Aus den immissionspunktbezogenen Ergebnissen der Schallberechnung geht Folgendes hervor:

1. Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Bauernreihe 2 bis 6) werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten.
2. Im zentralen Bereich des Plangebiets (Bauernreihe 7 bis 8) werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nachts teilweise überschritten.
  - a) An der Bauernreihe 7 gibt es im 1. Obergeschoss der südlichen Fassade eine Überschreitung von 1 dB nachts.
  - b) An der Bauernreihe 8 gibt es nachts an der südlichen Fassade eine Überschreitung von 1 dB im Erdgeschoss und 2 dB im 1. Obergeschoss.
3. Im südlichen Bereich des Plangebiets (bestehendes Wohnhaus Freiherr-von-Loeben-Straße 13 und Scheune) ergeben sich teilweise tags und nachts Überschreitungen.
  - a) An der östlichen Fassade des bestehenden Wohnhauses ergeben sich Überschreitungen im Erdgeschoss von 2 dB tags und 6 dB nachts sowie im 1. Obergeschoss von 2 dB tags und 7 dB nachts.
  - b) An der südlichen Fassade des bestehenden Wohnhauses ergeben sich nachts Überschreitungen im Erdgeschoss von 4 dB und im 1. OG von 5 dB.
  - c) An der Scheune werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um 3 dB (Nordost-Fassade) bzw. 2 dB (Südost-Fassade) überschritten.

---

<sup>33</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Gutachten Nr. 142N2 G1, Bebauungsplan „Bauernreihe“ in Mittenwalde – Schalltechnische Untersuchung, 05.04.2023



**Abbildung 9: Darstellung des LrN im 1. Obergeschoss**

Quelle: Anlage 4 zum Gutachten Nr. 142N2 G1, GENEST 05.04.2023

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich der Freiherr-von-Loeben-Straße sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Grundsätzlich sind dabei aktive Maßnahmen den passiven Maßnahmen vorzuziehen.

Als Maßnahmen kämen grundsätzlich in Frage:

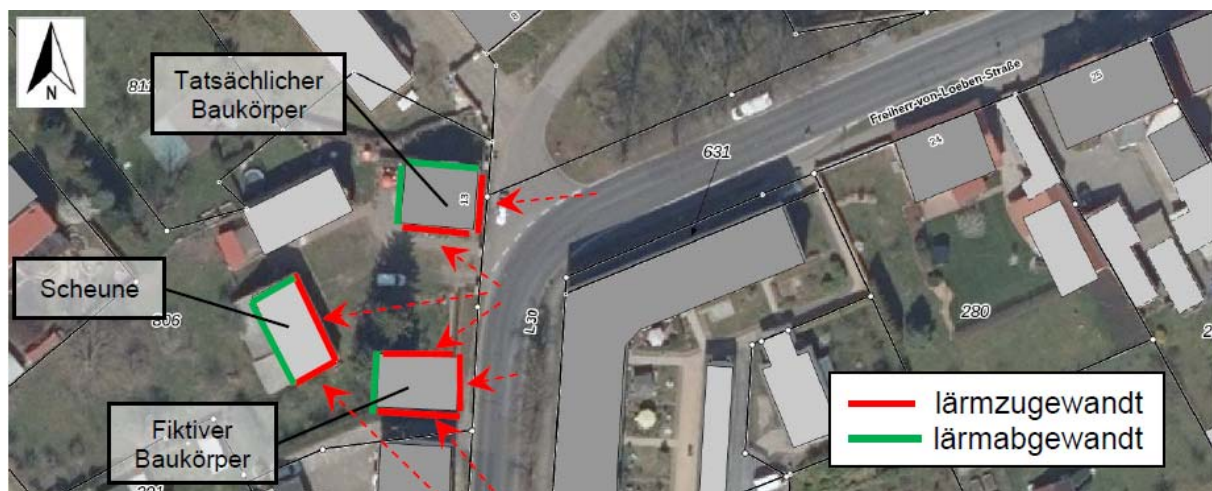
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit,
- Abrücken der schutzwürdigen Nutzung von der Lärmquelle, Errichtung einer Lärmschutzwand,
- architektonische Selbsthilfe durch eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung,
- passive Maßnahmen wie Außenbauteildämmung und kontrollierte Wohnraumbelüftung.

Dazu ist Folgendes festzuhalten:

- Eine Temporeduzierung von 50 km/h auf 30 km/h hat bereits stattgefunden und floss in die Berechnung der Schallprognose ein. Eine weitergehende Geschwindigkeitsreduzierung auf der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 30 ist nicht vorgesehen und ließe sich nach RS-19 auch nicht berechnen.
- Grundsätzlich mag das Abrücken von der Lärmquelle eine wirkungsvolle aktive Maßnahme sein. Im vorliegenden Fall zeigen die Rasterlärmkarten des Gutachtens jedoch,

dass damit eine Bebauung des Grundstücks Freiherr-von-Loeben-Str. 13 in weiten Teilen unmöglich wäre. Zudem handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Die Variante scheidet damit aus.

- Die Errichtung einer Lärmschutzwand scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus. Diese müsste im Zufahrtsbereich von Freiherr-von-Loeben-Str. zur Bauernreihe (Süd) – also innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - errichtet werden.
- Lärmabgewandte Grundrisse stellen im vorliegenden Fall eine sinnvolle Lösung dar. Üblicherweise geht man davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung vom Lärm abgewandt ist. Für die Grundstücke mit festgestellter Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gilt:
  - a) Auch wenn die bestehenden Grundrisse nicht bekannt sind, zeigt die Lärmmodellierung, dass bei den Wohnhäusern Bauernreihe 7 und 8 jeweils nur eine von vier Fassaden von Überschreitungen betroffen ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass immer eine ausreichende Anzahl an Aufenthaltsräumen mit lärmabgewandten Fenstern zur Verfügung stehen wird. Für diese Gebäude würde die Festsetzung zur Grundrissgestaltung deshalb eine Überregulierung darstellen. Daher wird auf eine Festsetzung für die Grundstücke Bauernreihe 7 und 8 verzichtet.
  - b) Für den Neubau oder die Änderung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 ist eine Festsetzung zur Grundrissorientierung hingegen sinnvoll, da hier mindestens zwei von vier Fassaden von Überschreitungen betroffen sind. Dabei handelt es sich mindestens um die südlichen und östlichen Fassaden der Baukörper. An der nördlichen und westlichen Fassade werden die Orientierungswerte an den bestehenden Baukörpern eingehalten. Sofern ein neues Gebäude ganz im Süden des Plangebiets errichtet würde, wäre nur die westliche Fassade lärmabgewandt (vgl. nachstehende Abbildung aus dem Lärmgutachten).
- Passive Maßnahmen wie Außenbauteildämmung und kontrollierte Wohnraumbelüftung sollen in der Regel nur dort zum Einsatz kommen, wo aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich oder unverhältnismäßig sind. Das betrifft im vorliegenden Fall das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13.



**Abbildung 10: Lärmzu- und abgewandte Fassaden auf der Freiherr-von-Loeben-Str. 13**

Quelle: GENEST 05.04.2023

Im Ergebnis der Auswertung der schalltechnischen Untersuchung wird die folgende Festsetzung getroffen.

#### **TF 5 Lärmschutz**

Bei der bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen des Flurstücks 806, Flur 1, Gemarkung Schenkendorf, gelten die folgenden Bestimmungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen:

- 1) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w, ges} &= La - KRaumart \\ \text{mit } La &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } KRaumart &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $La$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $La$ ) sind in der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans dargestellt.

- 2) In Wohnungen muss mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume über notwendige Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel  $LrN \leq 50 \text{ dB(A)}$ .
- 3) Bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die nur über einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, muss mindestens ein weiterer Aufenthaltsraum mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- 4) Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben müssen über ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen. Übernachtungsräume ohne Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- 5) Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel als nach Absatz 1 nachgewiesen wird, sind Außenbauteile mit einem entsprechend geringeren Gesamt-Schalldämm-Maß zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Stadtverwaltung der Stadt Mittenwalde, Rathausstraße 8, 15749 Mittenwalde während der Dienststunden eingesehen werden.*

### Begründung:

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche sich auf die Anforderungen an Außenbauteile für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Gebäuden und auf die Ausrichtung der Räume beziehen. Die Festsetzung gilt dabei nur für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Str. 13. Für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich besteht kein Regelungserfordernis (siehe oben).

Die Festsetzung verwendet den eindeutigen Begriff der schutzbedürftigen Räume entsprechend der DIN-Norm 4109: Dies sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und die gemäß ihrer Zweckbestimmung auf Schallschutz angewiesen sind, z.B.

- Wohnräume (einschließlich Wohndielen, Wohnküchen),
- Schlafräume (einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten),
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Flure, Verkehrsflächen oder Nebenräume zählen nicht zu den schutzbedürftigen Räumen, ebenso wenig Räume, in denen infolge ihrer Nutzung nahezu ständig ein erhöhter Geräuschpegel vorhanden ist.

### Rechtstechnik der Festsetzung – Erläuterung in Kurzform:

Die Festsetzung schreibt vor, dass bei sämtlichen Bauvorhaben (Neubau, Umbau, Umnutzung) ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln  $L_a$  (gemäß Anlage 1 der Begründung) und der schutzwürdigen Nutzung (z.B. Wohnen oder Büro) unter Anwendung der DIN 4109-1 zunächst die Mindestanforderungen an die Schalldämmung bestimmt werden, also der notwendige Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm von außen.

Sodann muss für die Baugenehmigung ein Schallschutznachweis erbracht werden. Dazu wird anhand der geplanten Bauweise (Grundriss, Wandaufbau, Fensterart usw.) und unter Berücksichtigung von Fehlerzuschlägen berechnet, ob die konkret beantragte Bauweise in ausreichendem Maße schalldämmend ist.

Die textliche Festsetzung erfüllt i.V.m. der Darstellung in der Anlage 1 der Begründung zum maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  und i.V.m. dem Verweis auf die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 das Kriterium der Bestimmtheit, denn die am Bau Beteiligten können das Maß des baulichen Schallschutzes eindeutig aus dem Bebauungsplan unter Anwendung der DIN 4109 bestimmen.

Da die DIN 4109 keine öffentlich-rechtliche Norm ist, wurde sie nicht durch Veröffentlichung in einem Gesetz- und Verordnungsblatt, Ministerialblatt oder dergl. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, sondern ist vielmehr kostenpflichtig beim Herausgeber zu erwerben. Da es für die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans als städtischer Satzung erforderlich ist, dass seine Festsetzungen eindeutig, bestimmbar und der Allgemeinheit zugänglich sind, hält die Stadtverwaltung die DIN-Norm so wie auch den Bebauungsplan selbst zur Einsichtnahme bereit. Hierzu ist der Festsetzung ein Hinweis beigelegt.

An den lärmabgewandten Fassaden der straßenständigen Gebäude sind geringere Beurteilungspegel und damit z. T. die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Hier greift die Ausnahmeregelung. Aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung einer Bebauung, wurde in Absatz 5 die Regelung getroffen, dass ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße erfolgen kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Um den Vorteil dieser Ausnahmeregelung nutzen zu können, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten zum jeweiligen Bebauungskonzept vorzulegen. Ohne diesen Nachweis sind gemäß Absatz 1 jedoch die Luftschalldämmmaße zu verwenden, die den ermittelten Pegeln gemäß Lärmgutachten zum vorliegenden B-Plan entsprechen.

#### Zu Absatz 2:

Neben der Dämmung der Außenbauteile (Absatz 1) ist die Grundrissgestaltung von Wohnungen grundsätzlich ein geeignetes Mittel zur Schaffung gesunder Wohn- und Schlafverhältnisse: ruhebedürftige Aufenthaltsräume werden dabei zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird in Absatz 2 ergänzend zu Absatz 1 durch entsprechende Grundrissregelung gewährleistet, dass mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sind. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist es erstrebenswert, dass mindestens zwei Aufenthaltsräume von Wohnungen lärmabgewandt sind. Zur Berücksichtigung des baulichen Bestands handelt es sich hierbei nur um eine Soll-Vorschrift; also keine zwingende Vorgabe. Kann in einer Wohnung mit mehr als zwei schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nur ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, so sieht die Bestimmung Absatz 3 eine technische Maßnahme vor.

#### Zu Absatz 3:

Um einen ruhigen Nachtschlaf und ruhiges Wohnen bei ausreichender Belüftung planungsrechtlich auch für die straßenseitig zugewandten Räume abzusichern, wird die Festsetzung des Absatzes 3 getroffen.

Verfügen Aufenthaltsräume lediglich über Fenster an Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln von  $\geq 50$  dB(A), ist es erforderlich, zusätzlich schallgedämmte Lüfter vorzusehen, durch die der notwendige Lärmschutz gewährleistet wird. Demnach muss das Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen vorsehen. Für die Fassadenseiten von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit einem Beurteilungspegel von  $< 50$  dB(A) sind keine Vorkehrungen zu treffen.

Die Bestimmung des Absatzes 3 greift nicht, wenn eine Wohnung mit mehr als zwei schutzwürdigen Aufenthaltsräumen über mindestens zwei oder mehr Aufenthaltsräume verfügt, deren Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sind.

#### Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Anforderungen von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben. Diese sind im dörflichen Wohngebiet zulässig. Auch hier soll ein ruhiger Nachtschlaf möglich sein.

#### Zu Absatz 5:

Die Erforschung der Lärmsituation und die darauf aufbauende Konzeption der schützenden Festsetzungen orientieren sich an den Prognosen im Zeitpunkt der Planaufstellung. Zukünftige Entwicklungen wie die Weiterentwicklung der Gebäudetechnik, der Fahrzeugtechnik oder den Straßenverkehr mindernde Maßnahmen können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorausgesehen werden. Gleichzeitig weisen die Gebäude lärmabgewandte Seiten auf, an denen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten ist.

Mit der Bestimmung in Absatz 5 soll daher ein Übermaß der Anforderungen an konkrete Bauprojekte oder zukünftige Veränderungen des Bauvorhabens vermieden werden. Voraussetzung ist der Nachweis der Unbedenklichkeit durch Sachverständige für Schallschutz. Dieser Nachweis muss ergeben, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

## 16. Örtliche Bauvorschriften und Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft das Ortszentrum des Ortsteiles Schenkendorf. Das Schenkendorfer Dorfzentrum ist durch seine fast vollständig erhaltene historische Bausubstanz geprägt, die städtebaulich den regionaltypischen Dorfanger bildet: Die Baufluchten, Trauf- und Firstlinien der fast ausnahmslos traufständigen Hauptanlagen (zumeist Wohnhäuser) der Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 und Freiherr-von-Loeben-Straße 10, 13, 23 bis 28 bilden mit klaren Raumkanten die (Dorf-)Platzanlage, zusammen mit den darin eingefassten Straßenanschnitten, die die Angergrünfläche im Platzzentrum umschließen. Innerhalb der charakteristischen Insellage dieser Grünfläche stehen die mittelalterliche Dorfkirche (Baudenkmal) mit eingefriedetem, umgebendem Kirchhof sowie das Schulgehöft. Diese mittelalterliche Siedlungsstruktur ist heute noch ablesbar und von denkmalpflegerischem Wert.<sup>34</sup>

Der intakte historische Dorfanger von Schenkendorf bildet gleichzeitig die nähere Umgebung demgemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 28 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmale „Dorfkirche“ und „Freiherr-von-Loeben-Straße 23 und 28“. Als nähere Umgebung der Baudenkmale unterliegt der Dorfanger Schenkendorf mit seiner umgebenden Bebauung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG dem Schutz nach BbgDSchG, da er für das Erscheinungsbild und die städtebauliche Bedeutung dieser Baudenkmale erheblich ist (Umgebungsschutz).<sup>35</sup>



**Abbildung 11: Blick in die Bauernreihe (ganz links Haus Nr. 8 angeschnitten)**

Quelle: Eigene Aufnahme 2020.

---

<sup>34</sup> Vgl. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 01.09.2022.

<sup>35</sup> Ebenda.





**Abbildung 12: Blick in die Bauernreihe (ganz links Haus Nr. 8 angeschnitten)**

Quelle: Eigene Aufnahme 2020.

- TF 6** Bei der Errichtung, der baulichen Änderung oder der Erneuerung baulicher Anlagen in einer Bebauungstiefe von 20,0 m gelten die nachfolgenden Gestaltungsvorgaben B1 bis B13:
- B1. Die zulässige Dachform für Wohngebäude ist ausschließlich das Satteldach.
  - B2. Auf den übrigen Gebäuden sind einseitig geneigte Pultdächer und Satteldächer zulässig. Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind unzulässig.
  - B3. Die Dachneigung der baulichen Anlagen mit Satteldach muss symmetrisch angeordnet sein.
  - B4. Auf den Dächern der Wohngebäude sind nur nicht glänzende naturrote oder nicht glänzende naturbraune Dachziegel zu verwenden.
  - B5. Zur Dacheindeckung der übrigen Gebäude sind abweichend von TF B4 auch Bitumenschweißbahnen (Dachpappe) und Bitumenwellplatten zulässig.
  - B6. Bei der Änderung der Nutzungsart von vorhandenen Gebäuden in Wohngebäude gelten die Bestimmungen der TF B2 und TF B5 auch für das umgenutzte Gebäude.
  - B7. Für Fassaden der Gebäude gilt:
    - a) Zulässige Baumaterialien sind Putz und Klinker, einschließlich Riemchen und Vorsatzklinker.
    - b) Zulässige Farben sind Erd- oder Naturfarben, Grau, Braun, Rot und Beige.
    - c) Unzulässig sind glänzende Fassadenoberflächen wie polierter Granit, glänzende Farben oder glasierte Ziegel.

- B8. Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur sichtundurchlässig gemauert mit einer Mindesthöhe von 1,4 m und einer Maximalhöhe von 3,0 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Es sind nur sichtundurchlässige Tore zulässig. Ausnahmsweise können Abweichungen zugelassen werden, wenn die im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhandene Einfriedung von den Bestimmungen der Sätze 1 und/oder 2 abweicht.
- B9. Für die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 (Flurstücke 309, 308, 307, 306/1, 606, 604) gilt: Je Baugrundstück muss mindestens ein Wohngebäude oder anderweitig genutztes Hauptgebäude an der Baulinie errichtet werden und einen parallel zur Baulinie verlaufenden Dachfirst besitzen; die Dachform dieses Gebäudes muss ein symmetrisch angeordnetes Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30° und maximal 45° sowie nicht glänzende naturrote oder nicht glänzende naturbraune Dachziegel aufweisen. Die Bestimmungen zur Dachform und Dacheindeckung gelten für die Grundstücke Bauernreihe 5 und 8 nur bei Erneuerung des Wohngebäudes oder bei Errichtung eines Neubaus an anderer Stelle
- B10. Für die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 (Flurstücke 309, 308, 307, 306/1, 606, 604) sind nur die geschlossene und die halboffene Bauweise zulässig. Satz 1 gilt nicht für die bauliche Änderung von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhanden sind, und von der Bestimmung nach Satz 1 abweichen.
- B11. Für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 (Flurstück 806) gilt: Je Baugrundstück muss mindestens ein Wohngebäude oder anderweitig genutztes Hauptgebäude ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit einem parallel zur Baugrenze verlaufenden Dachfirst besitzen. Bei Erneuerung des Wohngebäudes oder bei Errichtung eines Neubaus an anderer Stelle muss die Dachneigung des Gebäudes zudem mindestens 30° und maximal 45° betragen, als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende naturrote oder nicht glänzende naturbraune Dachziegel zulässig.
- B12. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften festgesetzten Vorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- B13. Der Bestandsschutz bleibt unberührt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

Begründung:

Allgemein:

Zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange trifft der Bebauungsplan Gestaltungsvorgaben und Vorgaben zur Bauweise. Dies erfolgt im öffentlichen Interesse. Dabei gilt: Auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO können Gemeinden für ihr Hoheitsgebiet oder Teile davon örtliche Bauvorschriften erlassen. Die möglichen Anwendungsfälle sind in § 87 BbgBO geregelt. Über örtliche Bauvorschriften können Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen erlassen werden. Gestaltungsvorschriften können entweder aus aktiv-gestalterischen Gründen

zwecks zukünftiger Gestaltung erlassen werden oder zur Erhaltung bzw. zum Schutz einer bestehenden, bedeutsamen Gestaltung (vgl. § 87 Abs. 1 S. 2 BbgBO).

Im vorliegenden Planfall erfordert und rechtfertigt die vorhandene städtebauliche Qualität aufgrund der historischen Eigenart die Beschränkung des Eigentums. Die Gestaltungsvorgaben knüpfen an im Bestand vorhandene Ordnungsprinzipien an. Bei Verzicht auf die Gestaltungsvorgaben läuft die Stadt Gefahr, dass in den kommenden Jahren sukzessive bauliche Veränderungen an den Gebäuden erfolgen, die in der Gesamtheit eine Abwertung der Ortsbildqualität zur Folge haben könnten.

Hauptaugenmerk der nachfolgenden Regelungen liegt auf Wohngebäuden, da diese im Bestand das Straßenbild prägen und im festgesetzten dörflichen Wohngebiet auch künftig in der Regel das Hauptgebäude eines Grundstücks darstellen werden. Weiterhin im Blickpunkt sind die geschlossene Struktur in der Bauflucht durch traufständige Wohngebäude und die geschlossenen Einfriedungen. Die Dach- und Fassadengestaltung knüpft ebenfalls an die historischen Strukturen an.

#### Zu Satz1:

Die Gestaltungsvorgaben B1 bis B11 gelten im straßennahen und damit vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Bereich für bauliche Anlagen, die sich ganz oder teilweise innerhalb einer Bebauungstiefe von 20,0 m befinden, bei:

- der Errichtung eines Neubaus,
- einer baulichen Änderung an vorhandenen Gebäuden oder Einfriedungen,
- der Erneuerung eines vorhandenen Gebäudes oder einer Einfriedung.

Bauliche Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

Bestehende bauliche Anlagen oder Anlagen- bzw. Gebäudeteile, die nicht baulich geändert werden sollen, genießen Bestandsschutz. Gleiches gilt bei einer Nutzungsänderung. Darauf weist auch Absatz B13 ausdrücklich hin.

Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung<sup>36</sup>.

#### Zu B1 bis B5:

Die Dachform der Gebäude trägt wesentlich zum Erscheinungsbild bei. Weiteres prägendes Element der Dachlandschaft ist die Eindeckung. Daher bedarf es der Regelung.

Für Nebengebäude, die in der Regel dem Hauptgebäude untergeordnet sind und weniger stark in Erscheinung treten, greifen die erweiterten Bestimmungen B2 und B5. Flachdächer sind ortsuntypisch und damit auch für die Nebengebäude ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt, dass die Schenkel von symmetrischen Satteldächern auch unterschiedlich lang sein dürfen. Das ermöglicht ggf. eine bessere Nutzung der Dachgeschosse ohne Einfluss auf das zu erhaltende Ortsbild zu nehmen.

---

<sup>36</sup> Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018, BauNVO § 1 Rn. 142

Zu B6:

Soll ein im Bestand vorhandenes (Neben-)Gebäude umgenutzt und damit zu einem Wohngebäude werden, soll dies möglich sein ohne dass es baulicher Maßnahmen zur Anpassung des Daches an die Bestimmungen B1 und B4 bedarf.

Zu B7:

Neben der Dachform und Dacheindeckung prägt die Fassadengestaltung maßgeblich das Erscheinungsbild. Die in der Festsetzung benannten zulässigen Materialien sind ortstypisch.

Zu B8:

Als örtliche Besonderheit sind die gründerzeitlichen massiv errichteten Grundstückseinfriedungen zu nennen, die mit teils hohen Ziegelmauern und aufwändigen Toranlagen die Bauflucht der Hauptanlagen der Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 fortführen und diese baulich miteinander verbinden. Diese der Bauflucht folgenden Einfriedungen wirken raumbildend und stärken erheblich die nördliche Raumkante der (Dorf-) Platzanlage. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung B8.

Um den privaten Belangen Rechnung zu tragen, sollen ausnahmsweise Abweichungen möglich sein. Dies berücksichtigt auch im Bestand vorhandene Abweichungen.



**Abbildung 13: Wohnhaus Bauernreihe 6 mit abweichender Einfriedung**

Quelle: Eigene Aufnahme 2023.



**Abbildung 14: Wohnhaus Freiherr-von-Loeben-Straße 13 mit abweichender Einfriedung**

Quelle: Eigene Aufnahme 2023.

#### Zu B9 und B11:

Aus Sicht der unteren Denkmalfachbehörde sind zeichnerische und textliche Festsetzungen erforderlich, um die Baufluchten, Trauf- und Firstlinien der fast ausnahmslos traufständigen Hauptanlagen (zumeist Wohnhäuser) mit deren massiven Einfriedungen entlang der straßenseitigen Bauflucht zu bewahren. Dieser Forderung tragen die Bestimmungen B8 bis B11 Rechnung. In Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird entlang der Straßenflucht der Bauernreihe 2 bis 8 eine Baulinie festgesetzt.

Ziel ist es, dass mindestens ein das ortsbildprägende Wohnhaus oder sonstiges Hauptgebäude traufständig in der historischen Flucht erhalten bleibt. Daneben sind auch giebelständige Bauwerke in der Bauflucht zulässig: Das entspricht der historischen Struktur der ehemaligen bäuerlichen Hofstellen (Drei- und Vierseitenhöfe).

Da es im Bestand jedoch Abweichungen von den Bestimmungen gibt, werden Ausnahmen definiert: Die Wohnhäuser Bauernreihe 5 und 8 sowie Freiherr-von-Loeben-Straße 13 haben im Bestand eine andere Dachneigung. Daher gilt die Vorschrift für die Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad nur im Falle einer Neuerrichtung oder eines Ersatzneubaus. Beim Hauptgebäude Freiherr-von-Loeben-Straße 13 müsste dann auch die Farbe der Dacheindeckung angepasst werden.

#### Hinweis zur Systematik der Festsetzungen:

Die Absätze B1 bis B8 enthalten die allgemeinen Vorgaben für die Gestaltung im Plangebiet. B10 regelt die Bauweise für die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8.

Die Absätze B9 und B11 führen dann aus, dass mindestens ein Hauptgebäude je Baugrundstück (Wohnhaus oder ein anderweitig genutztes Hauptgebäude) mit einer bestimmten Ausrichtung des Dachfirst zur Baulinie oder Baugrenze und einer vorgegebenen Dachneigung errichtet werden muss. Hinsichtlich der Dachgestaltung wiederholen die Absätze B9 und B11 die Anforderungen zur Dachgestaltung nach B1, B3 und B4. Die Wiederholung dient der Klarstellung. Neben den in B9 und B11 aufgeführten Anforderungen an die Dachgestaltung, Ausrichtung des Dachfirst und der Anordnung zur Baulinie bzw. Baugrenzen gelten die übrigen allgemeinen Gestaltungsvorgaben - ohne dass sie in B9 oder B11 wiederholt werden müssen.



**Abbildung 15: Wohnhaus Bauernreihe 8 mit abweichender Dachneigung**

Quelle: Eigene Aufnahme 2020.



**Abbildung 16: Wohnhaus Freiherr-von-Loeben-Straße 13 (Gebäude im Vordergrund, nach abweichender Farbe der Dacheindeckung)**

Quelle: Eigene Aufnahme 2020.

### Zu B10

Die untere Denkmalschutzbehörde verweist auch auf die Erforderlichkeit einer Regelung zur Bauweise. Eine Bauweise kann im vorliegenden Fall abwägungsgerecht nur für die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 definiert werden. Unter Berücksichtigung der historischen Struktur der ehemaligen bäuerlichen Hofstellen (Drei- und Vierseitenhöfe) werden die geschlossene Bauweise und die halboffene Bauweise festgesetzt.

Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude (Gebäude mit Aufenthaltsräumen) einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet.

Auch im Hinblick auf die festgesetzte Bauweise bedarf es einer Ausnahmeregelung. Die bestehenden Wohnhäuser Bauernreihe 5 und 6 weisen einen geringfügigen Abstand auf (siehe nachstehende Abbildung). Auch das giebelständige Hauptgebäude Bauernreihe 7 mit gemischter Nutzung weicht von den vorgegebenen Bauweisen ab.



**Abbildung 17: Abstand zwischen den Wohngebäuden Bauernreihe 6 und 5 (von links nach rechts)**

Quelle: Eigene Aufnahme 2023.

### Zu B12

Für den Fall, dass Bauherren den getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandeln, soll eine Ahndung dieses Handelns möglich sein. Hierzu ist es gemäß § 85 Abs. 1 BbgBO erfor-

derlich, dass die örtliche Bauvorschrift für den Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift – nämlich § 85 BbgBO selbst – hinweist. Dieser Hinweis erfolgt mit dieser Festsetzung als Teil der örtlichen Bauvorschrift.

## 17. Nachrichtliche Übernahmen

### **Bodendenkmale**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 12637 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Kirche Neuzeit, Dorfkern Neuzeit“ in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

#### Begründung:

Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines Bodendenkmals. Hier werden Artefakte des Mittelalters und der Neuzeit vermutet. Der Hinweis wird in Textform nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Städtische Satzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die folgenden Satzungen der Stadt Mittenwalde:

- Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 05.10.2015
- Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Sträuchern vom 22.05.2023
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Stellplatzablösesatzung vom 08.09.2007

#### Begründung:

Die Stadt Mittenwalde verfügt über Satzungen, die neben den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten. Darauf soll der Leser aufmerksam gemacht werden.

## 18. Hinweise ohne Normcharakter

### **Hinweis 1: Bodendenkmale**

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen; diese sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

#### Begründung:

Der Hinweis richtet sich an die Grundstückseigentümer und Bauherren, um einem unzulässigen Verstoß gegen die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen vorzubeugen.



### **Hinweis 2: Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

#### Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise 2 und 3 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden.

Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Artenschutzfachbeitrag sowie eine Lebensraumpotentialanalyse liegen vor, vgl. Kap. Auswirkungen auf die Umwelt. Wenn die Baumaßnahmen in die Brutzeit der Vogelarten (März bis September) fallen, ist eine zusätzliche Kontrolle hinsichtlich brütender Vögel vorzunehmen. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums von Brutzeiten vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Auf die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch die Hinweise unter Punkt 3 aufmerksam gemacht.

### **Hinweis 3: Maßnahmen zur Vermeidung für besonders und streng geschützte Arten**

#### **Bauzeitenregelung für Fällungen, Rodungen und Gebäudeabriss**

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten sind sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ein Abriss oder Teilabriss von Gebäuden sowie Umbaumaßnahmen im Dach- und Traufbereich sollten vorzugsweise im Zeitraum 1. November bis 28. Februar begonnen und dann kontinuierlich weitergeführt werden.

#### **Kontrolle vor Fällungen und Rodungen**

Sollen im Zeitraum 1.3.-30.9. Gehölze gefällt oder gerodet werden, muss vorausgehend eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse erfolgen. Sollten im Zusammenhang mit der Kontrolle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) festgestellt werden, sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **Kontrolle vor Baumaßnahmen an Gebäuden/ Abriss**

Vor dem Abriss oder Teilabriss von Gebäuden sowie vor Umbaumaßnahmen im Dach- und Traufbereich ist zeitnah vor Baubeginn eine Kontrolle der Gebäudeteile in Bezug auf Fledermäuse durch eine fachlich qualifizierte Person vorzunehmen. Wenn die Baumaßnahme in die Brutzeit der Vogelarten (März – September) fällt, ist zusätzlich eine Kontrolle hinsichtlich brütender Vögel vorzunehmen. Sollten im Zusammenhang mit der Kontrolle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) festgestellt werden, sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

#### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Bei baulichen Veränderungen im Plangebiet sind die Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass die Insektenwelt vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt wird (vgl. Abschnitt 7 der Licht-Leitlinie vom 26. April 2014 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 21 vom 28. Mai 2014)).

#### **Schaffung von Ersatzquartieren**

Quartierverluste von Höhlen- und Gebäudebrütern sind durch das Anbringen von Ersatzquartieren zu kompensieren. Verluste von Fledermausquartieren sind ebenfalls durch das Anbringen von Ersatzquartieren zu kompensieren.

## **D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, FLÄCHENBILANZ**

### **19. Städtebauliche Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan „Bauernreihe“ werden die Nutzungsmöglichkeiten für die rückwärtigen, bereits baulich geprägten oder auch bebauten Bereiche des Plangebiets erweitert. Es wird nur der bauplanungsrechtliche Innenbereich überplant; das heißt: die bereits bebauten Teile der Grundstücke mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Teilen der Hausgärten. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzungsintensivierung ist vergleichsweise gering. Es ist deswegen nicht davon auszugehen, dass die Infrastruktur im Zuge der Planungsrealisierung überlastet sein wird. Die Festsetzungen der Baugrenzen entlang der rückwärtigen und straßenseitigen Gebäudekanten der Bestandsgebäude sowie des Maßes der Nutzung sind so getroffen, dass sich die zulässige Bebauung in den Bestand einfügt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planrealisierung städtebauliche Spannungen entstehen.

### **20. Arbeitsplatzentwicklung**

Mit dem Flughafen Berlin-Brandenburg in Schönefeld und der Tesla-Gigafactory in Grünheide entstehen in der näheren Umgebung Mittenwaldes zwei Wirtschaftsstandorte mit einem hohen zusätzlichen Arbeitskräftebedarf. Erklärtes Ziel der Stadt Mittenwalde ist es, das Bevölkerungswachstum zu gestalten und zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau zu schaffen.

Mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird sichergestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zukünftig weiterhin im Miteinander mit der Wohnnutzung möglich sind. Die Erweiterung der Wohnnutzung steigert die Attraktivität des Ortsteils für potentielle Neubürger, was auch der Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Mittenwalde zugutekommen kann.

### **21. Bevölkerungsentwicklung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird sich nur ein geringfügiger Zuwachs der Anwohner ergeben. Von einer spürbaren Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Mittenwalde ist daher nicht auszugehen. Der Bebauungsplan „Bauernreihe“ leistet einen verträglichen Beitrag zur Wohnraumversorgung im wachsenden Umland Berlins und hat positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung.

### **22. Verkehrsentwicklung**

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrs- und Versorgungsnetze angeschlossen. Durch die Planrealisierung wird sich die Wohnbevölkerung im Plangebiet und damit einhergehend das Verkehrsaufkommen in der Straße Bauernreihe sowie der Landesstraße 30 geringfügig erhöhen. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Bevölkerungszuwächse nur gering sind, können die Auswirkungen als unerheblich bewertet werden, da der zusätzliche Verkehr über das bestehende Verkehrsnetz abgeführt werden kann.

## **23. Lärmentwicklung, sonstige Immissionen**

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich im Zeitpunkt der Planaufstellung keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen des Landesstraße L30.<sup>37</sup>

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte für Dörfliche Wohngebiete betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege.<sup>38</sup> Lärmemissionen gehen in der Umgebung des Plangebiets von der südlich gelegenen Landesstraße 30 aus. Im Rahmen der B-Planaufstellung wurde eine Lärmprognose eingeholt<sup>39</sup>. Auf der Grundlage der Lärmprognose trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über passive Lärmschutzmaßnahmen für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich besteht kein Regelungserfordernis.

Durch den Bebauungsplan „Bauernreihe“ werden nur geringfügig mehr Nutzungen im Plangebiet zulässig sein, sodass im Zuge der Planrealisierung nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und einer Verschlechterung der Lärmsituation durch Verkehrslärm kommen wird. Neu hinzukommen können schutzwürdige Nutzungen im Wesentlichen nur in den rückwärtigen Bereichen des Plangebiets, die weiter entfernt und baulich abgeschirmt vom Verkehrslärm der L30 liegen.

Im Hinblick auf den gewerblichen Lärm ist festzuhalten, dass es in der näheren Umgebung zum Plangebiet keine Betriebe, Anlagen oder andere Emissionsquellen gibt, von denen schädliche Lärmauswirkungen ausgehen. Auch sind durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen keine negativen Lärmauswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen zu erwarten.

Während der Bauphase von zulässigen Vorhaben kann es zu vorübergehenden erhöhten Lärm- und Staubbelastungen sowie Erschütterungen kommen. Dabei handelt es sich um baubedingte und damit zeitlich begrenzte Auswirkungen.

## **24. Auswirkungen auf die Umwelt**

Auf Basis des landschaftsplanerischen Fachbeitrags und des Artenschutzfachbeitrags erfolgte eine Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes. Es ergibt sich das folgende Bild:

---

<sup>37</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 14.08.2023.

<sup>38</sup> Hornmann, Gerhard, Die neue Baugebietsregelung „Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5 a BauNVO, NVwZ 2021, 1275.

<sup>39</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Gutachten Nr. 142N2 G1, Bebauungsplan „Bauernreihe“ in Mittenwalde – Schalltechnische Untersuchung, 05.04.2023.

## 24.1. Schutzgut Tiere

Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zur Beeinträchtigung von Lebensräumen für die Artengruppe der Brutvögel und Fledermäuse.

Die im Gebiet potenziell vorkommenden 17 Brutvogelarten sind landesweit häufig, ohne Gefährdungsstatus. Für den Hausrotschwanz wird ein leicht zunehmender Trend verzeichnet. Feldsperling, Haussperling und Girlitz sind auf der Vorwarnliste Brandenburg aufgeführt.<sup>40</sup>

Ein Quartierpotenzial ist für Fledermäuse potenziell an den Bestandgebäuden vorhanden (Sommerquartiere). Die Lebensraumstruktur entspricht den Ansprüchen der Braunen Langohren. Das Vorkommen der Art ist trotz fehlender Nachweise wahrscheinlich. Das Plangebiet wird zudem als Jagdrevier genutzt. Der Baum- und Strauchbestand ist teilweise Lebensraum von Brutvögeln sowie im Einzelfall potenzielles Quartier für kleine Fledermausarten (Tagesquartiere).

Die Biotopstruktur für Zauneidechsen im Plangebiet ist insgesamt nicht optimal, da keine geeigneten Bereiche für Sonnenbäder, Eiablagemöglichkeiten vorhanden sind. Offene Bereiche erscheinen eher feucht. Darüber hinaus ist keine ausreichende Lebensraumvernetzung zu erkennen. Die Qualität des Lebensraumes ist für Zauneidechsen als schlecht einzustufen.

Während der gesamten Untersuchungszeit ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Zauneidechsen (BUBO, 2021). Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden.

Um Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen zu verhindern, sind bei künftigen Bauvorhaben Bauzeitenregelungen (V1<sub>AFB</sub>) sowie Kontrollen (V2<sub>AFB</sub>, V3<sub>AFB</sub>) zu beachten (siehe dazu Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Zusätzlich wird die Maßnahme V4<sub>AFB</sub> Vorgaben hinsichtlich einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung definiert, um negative Auswirkungen auf die Nahrungssituation von Fledermäusen und Brutvögeln zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Quartiersverluste von Höhlen- und Gebäudebrütern können durch das Anbringen von Ersatzquartieren kompensiert werden (CEF1). Verluste von Fledermausquartieren sind ebenfalls durch das Anbringen von Ersatzquartieren kompensierbar (CEF 2).

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann insgesamt festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Plans nicht entgegenstehen werden.

Da der Artenschutz erst auf Ebene der Baugenehmigung – also bei konkreten Bauvorhaben – einschlägig ist, erfolgt die Beauftragung der vorgenannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Planumsetzung.

## 24.2. Schutzgut Pflanzen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit maximaler Ausnutzung der zulässigen GRZ kommt es zu einer Beanspruchung von bisher begrünter Flächen auf bis zu 4.434 m<sup>2</sup>. Eine Bebauung mit Hauptanlagen (Wohnhäusern) ist außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen, dort sind lediglich Nebenanlagen zulässig. Im rückwärtigen Bereich befinden sich vorwiegend

---

<sup>40</sup> RYSLAVY, T., JURKE, M. & MÄDLOW, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (4), Beilage, 232 S.

Gartenflächen, eine Frischwiesenbrache, eine Baumgruppe mittleren Alters aus heimischen Baumarten sowie markante Einzelbäume.

Bis auf die markanten Einzelbäume und die größere Baumgruppe handelt es sich um Biotope mit einem geringen bzw. gering bis mittleren Biotopwert. Der Baumbestand im Geltungsbereich zählt nicht zu geschützten Bäumen gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LOS); nach der in Aufstellung befindlichen Satzung der Stadt Mittenwalde werden künftig einige Bäume geschützt sein. Das ist bei Umsetzung der Planung bzw. bei künftigen Baumfällungen zu beachten. Unabhängig vom Schutzstatus nach Baumschutzsatzung sind im Zusammenhang mit Fällungen die Maßgaben des gesetzlichen Artenschutzes zu beachten. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume und andere Habitatbäume von geschützten Tierarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Vergleich zum Bestand nur eingeschränkte Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung der Grundstücke eröffnet. Im Zuge der Planrealisierung ist mit dem Verlust von Pflanzen zu rechnen. Dieses Schutzgut wäre durch etwaige Baufeldfreimachungen und die Errichtung von Gebäuden betroffen.

Durch die Festsetzung des Geltungsbereichs und der überbaubaren Grundstücksflächen wird die bauliche Entwicklung auf bereits stark durch menschliche Einflüsse geprägte Bereiche beschränkt.

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zusätzlich gemildert. Durch die weitere grünordnerische Festsetzung, dass die nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen nutzbaren Flächen im Wohngebiet mit einer Mindestbegrünung zu versehen sind, werden die im Zuge der Planrealisierung zu erwartenden Eingriffe gemildert. Es verbleibt ein zulässiger anlagebedingter Biotopverlust auf bis zu 4.434 m<sup>2</sup> Fläche.

### **24.3. Schutzgut Boden und Fläche**

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass die städtebauliche Entwicklung auf bereits zu Siedlungszwecken genutzten Flächen konzentriert wird. Es werden keine bislang gänzlich unberührten Flächen erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Fläche ist bereits größtenteils anthropogen überformt.

Der Bebauungsplan lässt im Rahmen der Nachverdichtung eine nachhaltige Inanspruchnahme (Versiegelung bzw. Teilversiegelung) von Böden allgemeiner Funktionsbedeutung auf bis zu 10.781 m<sup>2</sup> Fläche zu. Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale Neuversiegelung (einschließlich Teilversiegelung) auf ca. 4.434 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Verfahrens nach § 13 a BauGB besteht keine Kompensationspflicht. Für Wege, Zufahrten und Stellplätze gilt die Vermeidungsmaßnahme V1 – Vermeidung von Vollversiegelung hinsichtlich einer teilversiegelten Befestigung.

### **24.4. Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet selbst sind die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (Mulden, Rigolen) in Abhängigkeit vom Grundwasserstand auszuschöpfen. Die anstehenden Böden sind grundsätzlich zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet, allerdings steht das Grundwasser verhältnismäßig hoch an. Hierfür

gilt die Vermeidungsmaßnahme V2 – Rückhalten und versickern von Niederschlagswasser. Die Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ergibt sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz; es bedarf hier keiner besonderen Regelung im Bebauungsplan.

Die vorgesehene Wohnnutzung einschließlich der zulässigen gewerblichen Nutzung gefährdet darüber hinaus nicht die Grundwasserqualität. Die TF 3 zur Vermeidung von Vollversiegelung wird als Vermeidungsmaßnahme getroffen.

Das Schutzgut Wasser wird im Ergebnis voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

## **24.5. Klima und Luft**

Die planerisch eröffnete Mehrversiegelung kann bei Ausnutzung auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft haben: Durch die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Nachverdichtung, die Errichtung von Baukörpern, sowie die Befestigung bzw. Versiegelung weiterer Flächen kann es lokal zu einer schnelleren und erhöhten sommerlichen Erwärmung und zu einer verringerten Luftfeuchte kommen.

Aufgrund des Status quo sind die Auswirkungen auf das Lokalklima jedoch als gering zu bewerten. Negative Auswirkungen bei vollständiger Ausnutzung der Baurechte auf Lufthygiene und das Lokalklima der Umgebung sind nicht zu erwarten.

In den umliegenden Straßen Bauernreihe und der Landesstraße 30 wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen. Dabei handelt es sich vorrangig um den Anwohnerverkehr. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas im Plangebiet nicht auszuschließen. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der begrenzten angestrebten „Mehr-Nutzung“ sind jedoch keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Das Plangebiet besitzt weder eine besondere Bedeutung für das Schutzgut, noch eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft.

## **24.6. Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild**

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Zuge der Planrealisierung nicht zu erwarten. Ältere, markante Einzelbäume können weitestgehend durch eine Festsetzung des Bebauungsplans erhalten werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die städtebauliche Entwicklung auf bestehenden Siedlungsflächen konzentriert wird und die Kubatur der zulässigen Bauten sich am gegenwärtigen Bestand orientieren. Die nördlich des Plangebiets angrenzenden Gärten und landwirtschaftlichen Nutzungen bleiben erhalten.

Bei der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans im Plangebiet sind geringfügige, nicht erhebliche Veränderungen des Landschaftsbilds zu erwarten. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist gering, da die Wirkung der älteren Bäume sich nur im Bereich der privaten Gärten entfaltet.

## **24.7. Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist bereits stark vom Menschen beeinflusst. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzguts biologische Vielfalt. Die Aufnahme

zweier Pflanzlisten für heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten im Bebauungsplan mit empfehlendem Charakter kann sich hingegen positiv auf das Schutzgut auswirken.

## 24.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Über das im Kapitel Denkmalschutz genannte Bodendenkmal hinaus sind im Gebiet keine weiteren Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das registrierte Bodendenkmal wird durch nachrichtliche Übernahme in Textform in den Bebauungsplan aufgenommen. Daneben wird im Hinweis ohne Normcharakter darauf aufmerksam gemacht, dass Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§§ 9, 19 und 20 BbgDSchG) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sind. In jedem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg zu beachten.

## 25. Nachbarschutz

Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO inmitten des historischen Ortskerns von Schenkendorf sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar. Die umliegenden Wohnnutzungen werden gegenüber dem Bestand nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken nachbarschützend und zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, die Nutzung von bereits zu Siedlungszwecken beanspruchten Bereichen zu Wohnzwecken planungsrechtlich zu ermöglichen und sicherzustellen, dass sich die zulässige Bebauung in den Gebäudebestand einfügt. Zudem dienen die Regelungen zur zulässigen Versiegelung des Bodens dem Nachbarschutz.

Die Inhalte der Gestaltungsfestsetzungen vermitteln keinen Nachbarschutz, sie dienen ausschließlich dem öffentlichen Interesse.

Weitere nachbarschützende Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

## 26. Kosten

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die privaten Eigentümer, welche die Kosten tragen.

## 27. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b> <i>(Werte jeweils gerundet)</i>
Dörfliches Wohngebiet	17.213
<b>SUMME</b>	<b>17.213</b>



## **E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG**

### **28. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren**

#### **28.1. Frühzeitige Unterrichtung nach § 13a Abs. 3Nr. 2 BauGB**

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.08.2022 bis einschließlich zum 26.08.2022 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung. Zu diesem Zweck lagen entsprechende Unterlagen im Bauamt der Stadtverwaltung Mittenwalde, Rathausstraße 8 in 15749 Mittenwalde während der folgenden Sprechstunden für jedermann zur Einsicht aus.

Die frühzeitige Unterrichtung wurde im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde vom 17. August 2022, Nr. 8, Woche 33 ortsüblich bekanntgemacht.

Es ging keine Stellungnahme ein.

#### **28.2. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde vom 17. August 2022, Nr. 8, Woche 33. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der folgenden Unterlagen:

- Planzeichnung, Entwurf, Stand 05. April 2022
- Begründung, Entwurf, Stand 05. April 2022
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, April 2022
- Artenschutzfachbeitrag, Stand April 2022
- Erfassungen der geschützten Arten, März 2022

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich zum 30.09.2022 im Bauamt der Stadtverwaltung Mittenwalde, Rathausstraße 8 in 15749 Mittenwalde während der Sprechstunden für jedermann zur Einsicht aus.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über das Internetportal der Stadt Mittenwalde ([www. www.mittenwalde.de](http://www.mittenwalde.de)) unter „Home > Verwaltung & Wirtschaft > Verwaltung > Stadtplanung > Beteiligungsverfahren“ und im zentralen Landesportal des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung der Öffentlichkeit ([bauleitplanung.brandenburg.de](http://bauleitplanung.brandenburg.de)) zugänglich gemacht.

Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

#### **28.3. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2022. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 02.09.2022 die Möglichkeit gegeben, zu dem Bebauungsplan-Entwurf „Bauernreihe“ Stellung zu nehmen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Aus der förmlichen Behördenbeteiligung ergab sich folgender materieller Anpassungsbedarf für den B-Plan-Entwurf:

- (1) Auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 anstelle einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt. In den B-Plan-Entwurf werden Festsetzungen zur Bauweise und über örtliche Bauvorschriften aufgenommen.
- (2) Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wird die TF 5 Lärmschutz in den Entwurf aufgenommen. Diese gibt für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 eine Außenbauteildämmung und eine Grundrissregelung vor.

Weiterhin wurden folgende redaktionelle Anpassungen an der Planurkunde und der Begründung vorgenommen:

- a) Die Planzeichenerklärung wurde korrigiert. Eine Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäuden findet nicht statt. Die Kartengrundlage enthält keine entsprechenden Angaben.
- b) Die nachrichtliche Übernahme zum Bodendenkmal und der zugehörige Hinweis ohne Normcharakter wurden redaktionell angepasst.
- c) Die im Artenschutzfachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz wurden als Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen.
- d) TF 1 Abs. 1, dritter Anstrich wurde redaktionell klargestellt und an den Wortlaut von § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO angepasst.
- e) Die im Plangebiet zu beachtenden kommunalen Satzungen wurden als Nachrichtliche Übernahme aufgenommen (Stellplatzsatzung, Niederschlagswasserentsorgung, Baumschutzsatzung Stadt Mittenwalde 2023).
- f) Die Erläuterungen zum Begriff der Firsthöhe wurden klargestellt.
- g) Die Angaben zur Löschwasserversorgung wurden in die Begründung aufgenommen.
- h) In der Begründung zur TF 1 wird auf die vorgenommene Anwendung der Regelungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO hingewiesen.

Nicht berücksichtigt wird der Hinweis des Landkreises wonach für die TF 2 Abs.1 zur Begrenzung der GRZ für Nebenanlagen keine Rechtsgrundlage bestünde. Der Einwand ist nicht nachvollziehbar. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gestattet von Satz 2 der Vorschrift abweichende Bestimmungen zu treffen. Aus der Kommentarliteratur ergibt sich, dass sich der Planungsträger gegen die Zulässigkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch alle oder einzelne der in Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen entscheiden kann<sup>41</sup>. Im hier vorliegenden Planfall müssen Haupt- und Nebenanlagen zusammen die festgesetzte GRZ 0,6 einhalten. Nebenanlagen dürfen diese nicht überschreiten. Allein für das Grundstück Bauernreihe 3 ergibt sich aufgrund der Bestandssituation das Erfordernis eine Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen zu gestatten.

Aufgrund der materiellen Änderungen (1) und (2) war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung durchzuführen.

---

<sup>41</sup> Brügelmann/Ziegler/Seith, 125. EL Januar 2023, BauNVO § 19 Rn. 49

## **28.4. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich das Erfordernis, ein Lärmgutachten einzuholen<sup>42</sup> und den Bebauungsplanentwurf in Teilen zu ändern. Dabei handelte es sich um folgende materielle Anpassungen:

- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurde im Bereich der Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 anstelle einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt.
- In den B-Plan-Entwurf wurden Festsetzungen zur Bauweise und über örtliche Bauvorschriften aufgenommen.
- Festsetzungen zum Lärmschutz wurden für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 getroffen.

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB regelt, dass der Entwurf eines Bebauungsplans erneut auszulegen ist und Stellungnahmen erneut einzuholen sind, wenn dieser nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Im vorliegenden Fall wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, wonach nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen eingeholt wurden und nur die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden beteiligt wurden. Dazu zählten im vorliegenden Fall: der Landkreis Dahme-Spreewald, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum sowie das Landesamt für Umwelt.

Alle drei Beteiligten gaben jeweils eine Stellungnahme mit folgenden wesentlichen Inhalten ab:

- Die untere Naturschutzbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald bat um redaktionelle Klarstellung im Kapitel 24.2 im Hinblick auf die Angabe zur Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LOS).
- Die untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald trug weder Anregungen noch Einwände vor.
- Die untere Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald erhob keine Einwände. Sie bat um Prüfung, ob es sinnvoll sein könnte, Festsetzungen zu möglichen vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Im Rahmen einer Abstimmung von Planungsbüro und Bauaufsichtsbehörde am 10.11.2023 ergab sich, dass kein Erfordernis besteht, Festsetzungen zu abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen. Dies begründet sich wie folgt:
  - a) Durch die Festsetzungen einer Baulinie und zur Bauweise für die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 sind die Abstandregelungen eindeutig.
  - b) Für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 wird unter Berücksichtigung des Bestandes und der historischen Bebauung auf die Festsetzung zur Bauweise verzichtet. Aus denkmalfachlicher Sicht besteht hierfür kein Regelungserfordernis. Der Bestand lässt ebenfalls keinen Regelungsbedarf ableiten. Die südliche Bebauung ist in halboffener Bauweise errichtet, sodass derzeit keine geschlossene Bauweise auf dem Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 erfolgen kann. Auch in

---

<sup>42</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Gutachten Nr. 142N2 G1, Bebauungsplan „Bauernreihe“ in Mittenwalde – Schalltechnische Untersuchung, 05.04.2023

Richtung Norden zum Grundstück Bauernreihe 8 kann nicht in geschlossener Bauweise angebaut werden. Eine Neubebauung auf dem Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 soll und muss daher die Abstandsvorschriften nach Bauordnung einhalten.

- Auch die Abteilung Bauleit- und strategische Planung des Landkreises Dahme-Spree-wald trug keine Einwände vor. Die Abteilung regte jedoch an, die Bestimmungen B 1, B2, B4 und B9 der Festsetzung 6 zu den örtlichen Bauvorschriften in Teilen klarzustellen, um Widersprüche zu vermeiden. Den Anregungen wird nachgekommen, indem die Bestimmungen der TF 6 Absätze B4, B9 und B 11 redaktionell angepasst werden. Ein materieller Änderungsbedarf besteht jedoch nicht. Das bestätigt auch die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde, die im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Einwände vortrug.
- Das Landesamt für Umwelt bestätigte die textliche Festsetzung 5 zu passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13. Im Ergebnis führte die Fachbehörde aus, dass mit der Planung keine erheblichen Immissionskonflikte etabliert werden, sodass den Ausführungen in der Begründung und den Planinhalten zugestimmt wird.
- Die Abteilung Bodendenkmalpflege der oberen Denkmalfachbehörde gab an, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG in die Planunterlagen eingearbeitet und bei Umsetzung der Planung zu beachten.

## **28.5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf in Teilen zu ändern (Einzelheiten siehe Kap. 28.3 und 28.4). Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war daher auch eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Die Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde vom 16. August 2023 (Ausgabe Nr. 8, Woche 33). Die Unterlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (geänderter Entwurf des Bebauungsplans „Bauernreihe“ mit Begründung sowie die vorliegenden Informationen, die zur Beurteilung der Änderungen des Entwurfs maßgeblich waren) wurden vom 24.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im Rathaus Mittenwalde, Bauamt, Rathausstraße 8 in 15749 Mittenwalde während der Sprechstunden für jedermann zur Einsicht aus.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung konnten Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

## 29. Schlussabwägung

Die Stadt Mittenwalde möchte die Möglichkeiten zur Wohnbauentwicklung in der Ortslage Schenkendorf nutzen, da die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren gestiegen ist. Um eine Inanspruchnahme von Freiflächen und zusätzliche Bodenversiegelungen zu vermeiden, sollen Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Dafür bieten sich die Grundstücke Bauernreihe 2 bis 8 und das sich südwestlich unmittelbar anschließende Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13 (Flurstück 806) an. Die nördlich an den Anger des Ortsteils Schenkendorf anschließende Bebauung besteht aus mehrheitlich straßenseitigen Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden. Die historischen Hof- und Nebengebäude wurden überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke errichtet und werden nur noch zum Teil entsprechend genutzt, weiterhin sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Die vorwiegend im rückwärtigen Bereich der baulich genutzten Grundstücke gelegenen Nebengebäude sollen für eine Wohnnutzung eröffnet werden. Aber auch ergänzte Neubauten sollen zulässig sein. Zu diesem Zweck wurde das Aufstellungsverfahren zum B-Plan „Bauernreihe“ betrieben.

Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle ist auch, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medientechnisch erschlossen.

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans konnte festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen. Der vorliegende Bebauungsplan konnte daher als Plan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. In der Folge war keine Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dennoch wurden die Umweltbelange in die Planung eingestellt. Zu diesem Zweck wurden ein Artenschutzfachbeitrag und ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie ein Lärmgutachten eingeholt.

Mit dem B-Plan „Bauernreihe“ werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet geregelt. Um die bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und weiterhin ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO. Durch die Festsetzung dieser Baugebietskategorie sind landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Plangebiet weiterhin zulässig. Festsetzungen zur Bauweise und über örtliche Bauvorschriften tragen den Belangen der Denkmalpflege und des Ortsbildes Rechnung. Festsetzungen über eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke und zur Vermeidung von Vollversiegelung der im Rahmen der GRZ zulässigen Befestigungen leisten einen Beitrag für die Belange der Umweltschutzgüter. Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist aus ökologischen, klimatischen und/ oder ästhetischen Gründen besonders erhaltenswert; diese werden mittels Erhaltungsbindung planerisch gesichert. Auf der Grundlage des Lärmgutachten trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung über passive Lärmschutzmaßnahmen für das Grundstück Freiherr-von-Loeben-Straße 13. Damit wird den Immissionsschutzbelangen Rechnung getragen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben sachdienliche Hinweise und Anregungen, die in die Festsetzungen und in die Begründung einfließen sowie bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB führten zu keinen materiellen Änderungen. Die Absätze B4, B9 und B11 der TF 6 zu den örtlichen Bauvorschriften wurden auf Anregung des Landkreises redaktionell klargestellt. Die Begründung wurde dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben.

In der Zusammenschau aller Einwendungen und Anregungen, Planungsziele und tatsächlichen Bindungen ist festzustellen, dass die privaten Belange der Grundstückseigentümer, das öffentliche Interesse an der Wohnraumversorgung, die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt sowie die Vorgaben aus gesetzlichen Regelwerken und höherrangigen Plänen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt wurden. Sämtliche getroffenen Festsetzungen werden einzeln begründet. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander sprechen keine Gründe gegen die beabsichtigten Festsetzungen. Damit kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

## WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

### Hinweis zur BauNVO:

Nach Abschluss der förmlichen Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB (September 2022) wurde die Baunutzungsverordnung mehrfach geändert.

Gemäß § 25f BauNVO gilt jedoch: Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden. Das ist hier der Fall.

### 30. Anlage 1 zur TF 5: maßgeblicher Außenlärmpegel (La)

