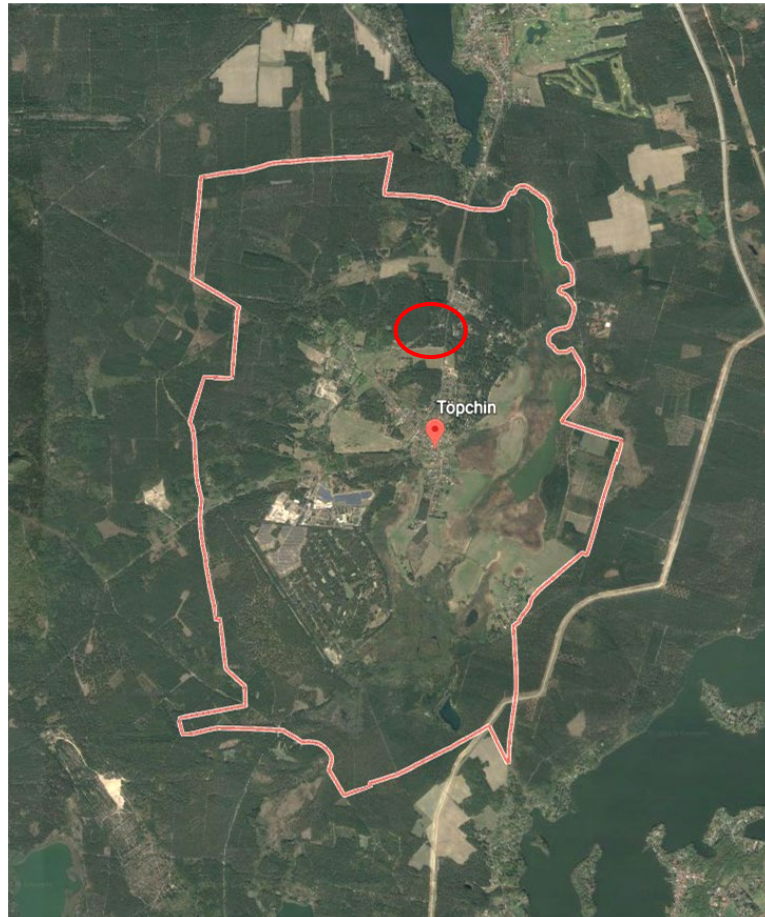


# Stadt Mittenwalde

## Ortsteil Töpchin

### Bebauungsplan „Am Feldrain“



## Begründung

Juni 2021

- SATZUNGSFASSUNG -

Auftraggeber: Stadt Mittenwalde  
Bürgermeisterin Maja Buße  
Rathausstr. 8  
15749 Mittenwalde

Auftragnehmer: KONWERK GmbH  
Anja Heinze  
Am Amtsgarten 3  
  
15711 Königs Wusterhausen

Ansprechpartner: Bauamt Stadt Mittenwalde  
Bauamtsleiter Herr Kleemann

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>TEIL 1</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
1.	Grundlagen und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestand .....	5
2.1.	Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich.....	5
3.	Planungsvorgaben.....	5
3.1.	Landesplanerische Voraussetzungen.....	5
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
3.3.	Landschaftsplanung .....	7
4.	Planverfahren.....	7
<b>TEIL 2</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>8</b>
1.	Planinhalt.....	8
1.1	Nutzung der Baugrundstücke/ Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
1.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	9
1.3.	Flächen für Sport- und Spielanlagen.....	9
2.	Erschließung.....	9
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
2.2	Ver- und Entsorgung.....	11
3.	Altlastenverdachtsflächen.....	13
4.	Kampfmittel.....	13
5.	Grünflächen.....	13
6.	Wasserflächen.....	13
7.	Waldflächen.....	14
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
9.	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen.....	15
10.	Flächenübersicht.....	15
11.	Gesetzliche Grundlagen.....	16
<b>TEIL 3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	

# Teil 1 Städtebauliche Begründung

## 1. Grundlagen und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Mittenwalde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Feldrain“ im Ortsteil Töpchin eine städtebauliche Ordnung vorzunehmen, in dem die Wochenendhausnutzung im Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt wird.

Der Standort des B-Planes „Am Feldrains“ ist Ende der 1970iger Jahre neu entstanden und wurde seit dem ausschließlich als Gebiet für die Erholung genutzt. Das Gelände befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich, was dazu führt, dass davon ausgegangen wird, dass die vorhandenen Gebäude zwar Bestandsschutz genießen, angestrebte bauliche Maßnahmen, die über die reine Bestandserhaltung hinausgehen, aber unter die Regelung des §35 (2) BauGB fallen. Hiernach können zwar Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, baulichen Maßnahmen oder Ansinnen auf Verdichtung durch Neubau wird aber oft die Beeinträchtigung öffentlicher Belange entgegengehalten, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines für Erholungszwecke genutzten Gebietes über die Regelungen des §35 BauGB nicht in sinnvoller Weise möglich ist.

Aufgrund des stetig wachsenden Handlungsbedarfs, der vor allem darin besteht Anlagen in schlechtem baulichen Zustand durch zeitgemäße Bauten zu ersetzen, zu verbessern und auch eine flächenmäßig geringe Verdichtung des Bestands durch Neubauten zu ermöglichen, ergibt sich die Notwendigkeit, das Wochenendhausgebiet „Am Feldrain“ unter Beachtung der besonderen Eigenart des Plangebietes mit Mitteln der Bauleitplanung städtebaulich zu ordnen.

Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Planungsrechtliche Sicherung der Wochenendnutzung in der vorhandenen Bestandsfläche durch Ausweisung als Sondergebiet Erholung/ Wochenendnutzung (SoE/WE)
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulich erforderlichen Straßenverkehrsflächen
- Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das B-Plangebiet ist geprägt durch die Sondernutzung Erholung/ Wochenendnutzung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur, soll mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden. Darüber hinaus sollen den Nutzern des Wochenendhausgebietes „Am Feldrain“ für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Eine Umnutzung der Wochenendnutzung in eine Dauerwohnnutzung gehört nicht zu den Zielen dieses Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet ist siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden. Die Erschließung ist gesichert. Das Resultat der Umweltprüfung ist als Umweltbericht dieser Begründung angehängt.

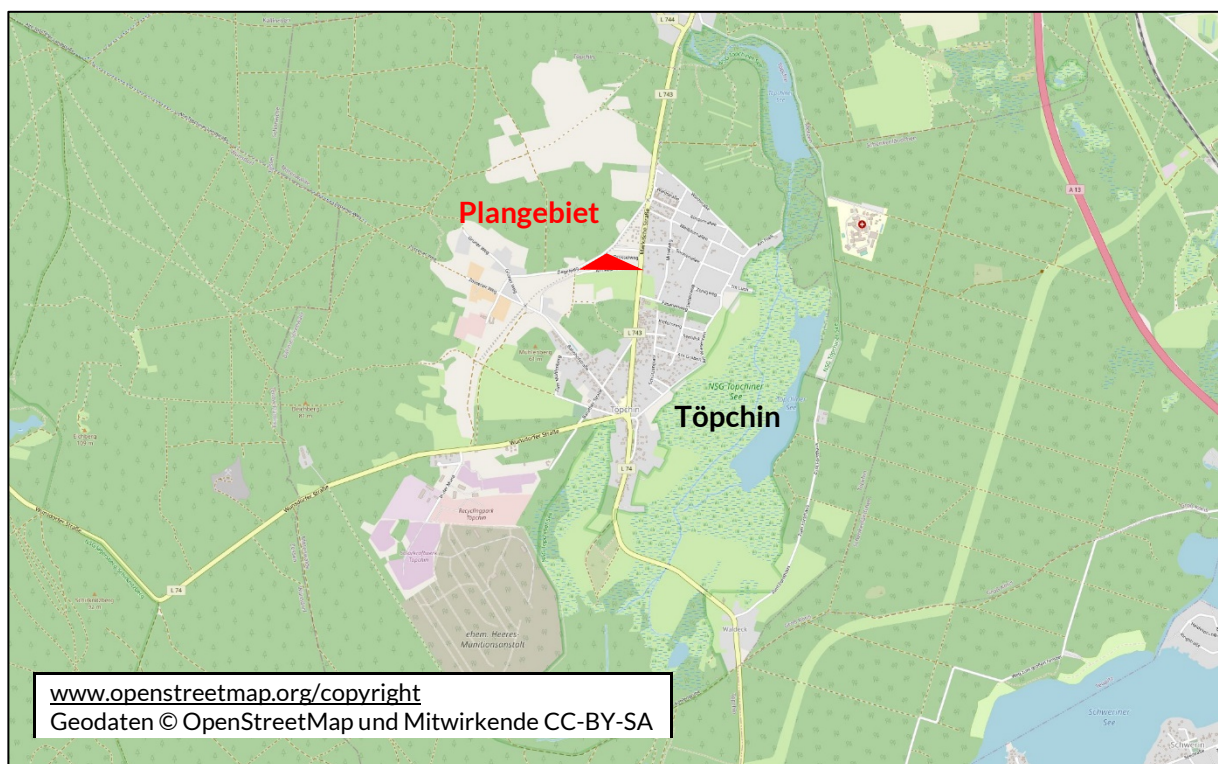
## 2. Bestand

### 2.1 Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Töpchin der Stadt Mittenwalde in der nördlichen Ortslage und wird im Osten durch die Flurstücke 86 und 1167, im Norden durch das Flurstück 84, im Westen durch die stillgelegte Bahnstrecke Mittenwalde – Töpchin sowie die Grenzen zum Flurstück 1328 und im Süden durch die Südseite des neu gelegten Weges „Am Feldrain“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,50 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke/ Flurstücke: Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstücke 1168, 1171, 1172, 1174 - 1177, 1179, 1310 - 1318, 1320 - 1326, 1173, 1180, 1319, 1178, 1327, 1328, 1331



## 3. Planungsvorgaben

### 3.1. Landesplanerische Voraussetzungen

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) (GVBl I S. 235) sowie der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35]). Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

---

Die Erfordernisse der Raumordnung bezüglich einer nachhaltigen und landesplanerisch geordneten Siedlungsflächenentwicklung ergeben sich aus § 5 des Landesentwicklungsprogramms 2007. Hiernach soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben (Abs. 2) sowie eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt werden (Abs. 3). Eine weitere Konkretisierung / Ergänzung dieser Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung erfolgt im Abschnitt 5 des LEP HR. Einschlägig sind G5.1 (Nutzung von Nachverdichtungspotentialen vorhandener Siedlungsgebiete sowie Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumlich ausgewogene Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung) und Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete).

Laut Festlegungskarte D3 des LEP HR liegt der Bebauungsplan "Am Feldrain" außerhalb flächenbezogener Festsetzungen, wie den Freiraumverbund (Z6.2).

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, grenzt aber im Osten an die Landesstraße Märkische Allee die wiederum die westliche Begrenzung zum B-Plangebiet „Töpchin Nord“ bildet.

Im B-Plangebiet „Töpchin Nord“ sind größtenteils Flächen für allgemeine Wohngebiete, aber auch Flächen für Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiete), festgesetzt worden. Demnach ist der Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete gegeben. Die Festsetzungen der Baukörperabmessungen für das B-Plangebiet „Am Feldrain“ orientieren sich eng an den Festsetzungen, die für das Wochenendhausgebiet des gegenüberliegenden B-Plangebietes „Töpchin Nord“ getroffen wurden.

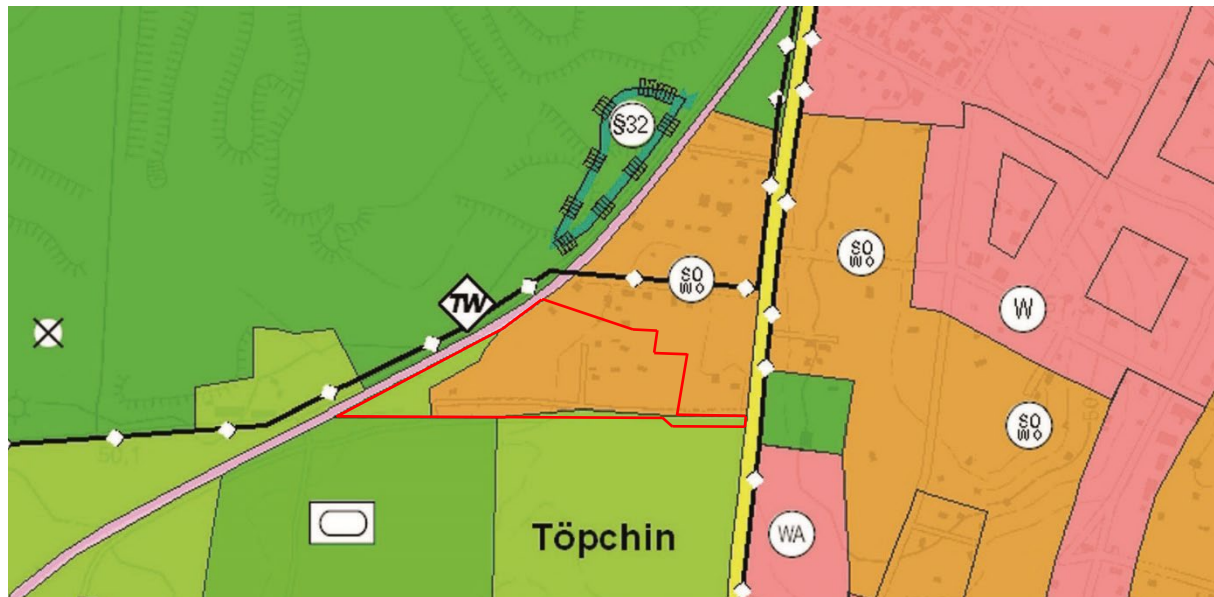
Eine Umnutzung der Wochenendnutzung in eine Dauerwohnnutzung gehört nicht zu den Zielen dieses Bebauungsplanes.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL5 erklärt in ihrer Stellungnahme vom 17.02.2021, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und dass in diesem Fall das Ziel 5.2 LEP HR nicht maßgeblich ist.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Töpchin der Stadt Mittenwalde. Die Stadt Mittenwalde hat seit 2012 einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



### 3.3. Landschaftsplan

Parallel zum FNP der Stadt Mittenwalde ist auch ein Landschaftsplan aufgestellt worden. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind keine relevanten Aussagen zum Plangebiet getroffen worden.

## 4. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Feldrain“ in Mittenwalde OT Töpchin beschlossen.

Die einzelnen Verfahrensschritte sind unter „Verfahrensvermerke“ auf der Planzeichnung zu finden und werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

---

## Teil 2 Planungskonzept

### 1. Planinhalt

#### 1.1 Nutzung der Baugrundstücke/ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiet, das der Erholung (SoE/WE) dient gem. § 10 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Wochenendhäuser sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Flurstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Erschließung innerer Flächen ist zulässig. Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> haben. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu diesen Grundstücken sind rechtlich zu sichern.

Das Plangebiet ist gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SoE/WE) festgesetzt. Das SoE/WE hat eine Größe von ca. 2,50 ha.

Das Gebiet ist geprägt durch eine lockere Wochenendhausbebauung.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt im Plangebiet eine GRZ von 0,15.

Im Sondergebiet „Am Feldrain“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig. Angebaute überdachte Freisitze/Überdächer sind zulässig, soweit die Gebäudegrundfläche des Wochenendhauses zuzüglich des überdachten Freisitzes/Überdaches zusammen 60 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Gem. § 14 BauNVO ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> sowie 1 Garage/Carport gem. § 12 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Es ist 1 Vollgeschoss zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 5,00 m gemessen über der natürlichen vorhandenen (also "gewachsenen"), ebenen oder geneigten Geländeoberfläche (Schnittlinie die das Gelände unmittelbar mit den bzw. allen Außenwänden des Gebäudes bildet, ohne Betrachtung des übrigen Geländeverlaufes auf dem Grundstück). Die Geländeoberfläche kann auch auf Antrag oder von Amts wegen festgelegt werden (zum Beispiel mit einer Baugenehmigung).

Die für die zulässige Gebäudehöhe zu beachtenden Höhenbezugspunkte sind mit dem amtlichen Lageplan als Bestandteil der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Die vor dem Inkrafttreten des B-Planes rechtmäßig errichteten Wochenendhäuser mit abweichenden Gebäudegrundflächen und Bauweisen sind bestandsgeschützt. Das Gebiet weist keine Flächen für Wohnneubau aus.



### **1.1.3. Bauweise / die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

### **1.2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in Sondergebieten, die der Erholung dienen, nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge unzulässig. Die Stadt Mittenwalde verfügt über eine Stellplatzsatzung (Stand 07.09.2007), die den Bedarf konkretisiert.

Im Bebauungsplan kann die Lage der Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich und städtebaulich nicht zu begründen. Im Sondergebiet ist zu jedem Wochenendhaus nur eine oberirdische Einzelgarage/ Carport oder ein Stellplatz für PKW/ Kleinbus mit max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Eine Differenzierung zwischen den Begrifflichkeiten „Carport“ und „Garage“ wird durch § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO nicht gedeckt. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet nur zwischen Stellplatz und Garage.

### **1.3. Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Flächen für Sport- und Spielanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

## **2. Erschließung**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von der „Märkischen Straße“ über den öffentlichen Weg „Am Feldrain“ und zwei davon abzweigende, private Stichwege erschlossen. Der erste Stichweg ist eine Sackgasse. Im Verlauf des 2. Stichweges vom Weg „Am Feldrain“ her, ist eine innere Aufstell- und Bewegungsfläche für Fahrzeuge hergestellt. Der 2. Stichweg ist mit dem Drosselweg verbunden, so dass hierüber die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aus dem Plangebiet wieder herausgeführt werden können.

Für die Stichwege (Flurstücke 1173, 1180 und 1319) sind Erschließungsbaulasten – Geh- und Fahrrecht – im Baulastenverzeichnis des Landkreises Dahme – Spreewald eingetragen. Diese dienen der Erreichbarkeit der jeweils anliegenden Wochenendgrundstücke. Des Weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Feuerwehr und Rettungsdiensten.

Die Wege sind, dem Charakter des Plangebietes Rechnung tragend, nicht ausgebaut; es sind Sandwege. Der unversiegelte naturnahe Zustand soll erhalten werden.

Die Straßenreinigung dient neben der Sauberhaltung auch der Gewährleistung der Befahrbarkeit sowie Begehrbarkeit des Verkehrswegenetzes von Städten und Gemeinden. Durch die Straßenreinigungssatzung (Stand 01.07.2012) der Stadt Mittenwalde wird sichergestellt, dass die Wege jederzeit in einer Mindestbreite von 3 m freigehalten und regelmäßig gepflegt oder instandgesetzt werden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern durchgängig den Raumbedarf für die Erreichbarkeit der Grundstücke im Plangebiet mit einem Pkw sowie LKW's und Einsatzfahrzeugen. Wendeanlagen sind am Ende des öffentlichen Weges Am Feldrain vorhanden bzw. kann das Plangebiet über den 2. Stichweg in Richtung Norden über den Drosselweg verlassen werden. Dort, wo keine Wendeanlagen vorhanden sind, sind sie nicht erforderlich, da Fahrzeuge, welche die Stiche befahren (können) auf den angeschlossenen Grundstücken wenden können.

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt von der Märkischen Allee über den unversiegelten Weg „Am Feldrain“ mit einer Breite von mind. 5m. Zwei Stichstraßen mit einer Mindestbreite von 3,60m führen zu den Grundstücken in der Mitte des Plangebietes. Damit ist die mind. einzuhaltende lichte Fahrbreite von 3,00m an allen Stellen im Plangebiet eingehalten. Der Weg „Am Feldrain“ verfügt im Westen über eine Wendemöglichkeit (Flurstück 1327). Die Wendeanlage entspricht den Vorgaben der RaSt 06.

Der 2. Stichweg vom Weg Am Feldrain führt in Richtung Norden zu einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge (Flurstück 1319). Die Aufstellfläche ist über eine Durchfahrt mit dem Drosselweg verbunden und kann weiter in Richtung Norden verlassen werden.



Abb. Durchfahrt zum Drosselweg 1



Abb.: Wendestelle Weg Am Feldrain

### **Bahnstrecke Mittenwalde - Töpchin**

Westlich des Plangebietes verläuft die stillgelegte Bahnstrecke Mittenwalde – Töpchin. Die Königs Wusterhausen-Mittenwalde-Töpchiner Kleinbahn AG (KMTE) betrieb ab 1894 die Bahnstrecke von Königs Wusterhausen über Mittenwalde nach Töpchin, die auch *Motzenersee-Bahn* genannt wurde. Die Strecke wurde dann ab 1949 von der [Deutschen Reichsbahn](#) betrieben. Seit 2001 ist die *Draisinenbahnen Berlin/Brandenburg GmbH & Co. KG* Eigentümer der Strecke Mittenwalde–Töpchin, seit 2006 der Gesamtstrecke.

Die Draisinenstrecke endet derzeit in Motzen. Eine Befahrung der Bahntrasse weiter in Richtung Töpchin ist aufgrund von Baumbewuchs nicht möglich.



Nach Kenntnis des Landkreises Dahme-Spreewald ist die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse zwar stillgelegt, aber nicht entwidmet.

In der Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung v. 16.07.2020 heißt es:

*„nach gegenwärtigem Sachstand ist zukünftig keine Bestellung von SPNV-Leistungen auf der nach §11 AEG stillgelegten Strecke vorgesehen.*

*Voraussetzung hierfür wäre voraussichtlich auch ein vollständiger Neuaufbau der stillgelegten Strecke. Auch vor diesem Hintergrund ist eine Wiederaufnahme des SPNV auf dieser Trasse nach gegenwärtiger Einschätzung nicht abzusehen.“*

Demnach ist auch nicht mit Immissionen durch den Betrieb auf der Bahnstrecke zu rechnen.

## **2.2. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an das Stromnetz angeschlossen. Eine zentrale Abwasserbeseitigung steht nicht zur Verfügung. Das Plangebiet wird über Sammelgruben entsorgt, die von dafür geeigneten Entsorgungsunternehmen in regelmäßigen Abständen geleert werden. Ein Um- oder Ausbau der Erschließung ist durch die Planung nicht vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung ist nach Abstimmung mit dem hier zuständigen Abwasserzweckverband (KMS) über nachweislich dichte Abwassersammelgruben sicherzustellen. Entsorgungsnachweise sind vorzuhalten.

Die Trinkwasserversorgung ist über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Die im Bestand vorhandenen Wochenendhäuser sind teilweise über TW-Hausanschlüsse an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung angeschlossen. Insofern in Folge von zulässigen „baulichen Erweiterungen bzw. Neuerrichtungen“ Dimensions- bzw. Lageänderungen bestehender TW-Hausanschlüsse oder die Errichtung neuer TW-Hausanschlüsse erforderlich werden, sind seitens des Vorhabenträgers / des Eigentümers die hierfür erforderlichen Anträge zu stellen. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.

Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Die Breite der Zufahrtswege ist ausreichend für die Befahrung mit LKW's und Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und ist demnach auch für Fahrzeuge der mobilen Abwasserversorgung ausreichend breit.

Die mobile Abwasserentsorgung erfolgt seit mehreren Jahrzehnten mit normal großen Fahrzeugen des KMS ohne Probleme. Die Zufahrten sind rechtlich gesichert und es sind an zwei Stellen im Plangebiet Wendemöglichkeiten vorhanden.

### **Abfallentsorgung**

Im Plangebiet hat sich die Sammlung der Abfallmüllsäcke im Einmündungsbereich der öffentlichen Straße „Am Feldrain“ in die „Märkischen Straße“ bewährt. Dies soll so beibehalten werden. Im Einmündungsbereich der Straße „Am Feldrain“ auf die Märkische Straße wird ein sogenannter „Müllbaum“ angeordnet. Hierbei handelt es sich um ein Stahlrohr, in welches Haken eingeschraubt werden können. Zum Tag der Entsorgung können die Müllsäcke per Haken/ Schraube durch die Anlieger angehängen werden. Ein Befahren des Plangebietes durch Fahrzeuge der Müllabfuhr ist nicht vorgesehen.

### **Versickerung**

Nach §54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen) anzeigepflichtig.

### **Löschwasser**

Zur Durchführung von wirksamen Löschmaßnahmen im Brandfall muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im Plangebiet selbst sind keine Hydranten oder Löschwasserbrunnen vorhanden.

Zur Entnahme von Löschwasser stehen für das Plangebiet in einem Radius von 300m folgende Hydranten zur Verfügung: TP-H26, TP-H30, TP-H31, TP-H33, TP-H35.

Zusätzlich zu den genannten Hydranten stehen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet weitere Löschwasserentnahmestellen (Brunnen) zur Verfügung.

In seinem Schreiben vom 01.06.2021 teilt die Feuerwehr der Stadt Mittenwalde mit, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch Hydranten das Löschwasser mit 48m<sup>3</sup>/Stunde über

---

einen Zeitraum von mind. 2 Stunden sichergestellt werden kann. Der Grundschutz für das B-Plangebiet ist damit sichergestellt.

**Grundsätzlich gilt:**

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG)

### **3. Altlastenverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG. Sollten wider Erwarten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **4. Kampfmittel**

Dem Träger der Bauleitplanung liegen derzeit keine Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes vor. Es ist im Zweifel eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD Brandenburg) einzuholen.

**Grundsätzlich gilt:**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7.Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 12], S. 262, 266) nicht berührt oder deren Lage verändert werden. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **5. Grünflächen**

Im Plangebiet gibt es keine darstellbaren öffentlichen Grünflächen. Das Plangebiet selbst stellt sich in weiten Teilen als Grünfläche mit aufstehenden Bäumen dar.

### **6. Wasserflächen**

Im Plangebiet gibt es keine Wasserflächen.

## 7. Waldflächen

Im Plangebiet gibt es keine Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen

- **Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken**

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung dient der Erhaltung der Rückhaltefunktionen und der Grundwasserneubildung.

- **Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze**

Um die Bodenversiegelungen im Plangebiet möglichst gering zu halten und damit auch den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Wege, Zufahrten und Stellplätze nur die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wie z.B. Betonsteinpflaster mit Drainfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine bzw. wassergebundene Decken zulässig ist.

### Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen

Um den Erhalt der gebietsprägenden Bäume zu sichern, werden alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden, als zu Erhaltende textlich festgesetzt. Diese Bäume sind aufgrund ihrer Art, ihres Alters und ihrer Größe prägend für den Charakter des bestehenden Sondergebietes, der erhalten werden soll. Sie sorgen dafür, dass sich das Gebiet in den umgebenden Wald einfügt. Ihr Erhalt ist damit hauptverantwortlich dafür, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Außerdem erfüllen diese Bäume eine mikroklimatische Funktion und bilden einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für diverse Tierarten.

Durch die textliche Festsetzung des Erhalts der Bäume wird sichergestellt, dass Bäume zu erhalten sind, sobald sie den festgesetzten Stammumfang erreichen. Zukünftig können weitere Bäume diesen Umfang erreichen und damit den festgesetzten Schutzstatus erlangen. Gleichzeitig können aber Bäume, die heute den entsprechenden Umfang aufweisen, durch natürlichen Abgang oder genehmigte Beseitigung wegfallen.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde gilt. Weitergehende Regelungen sind somit entbehrlich.

## 9. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Für Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen bei ggf. eintretenden Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen aufgrund von baulichen Erweiterungen bzw. Neuerrichtung weiterer Wochenendhäuser, wird im westlichen Teil des Planungsgebietes eine Grünlandbrache (Flurstück 1328) als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die bestehenden Gehölzflächen sind im Bestand zu erhalten. Die Grünlandbrache ist als Blühwiese zu entwickeln. Durch eine jährlich einmalige Mahd nicht vor dem 15. Juli ist eine weitere Verbuschung zu verhindern und die Entwicklung einer Kräuterreichen Magerwiese zu sichern.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

Zur Aufwertung der Struktur sind auf der Fläche zwei Baumgruppen mit je 3 Wildobstbäumen anzupflanzen. Bevorzugt sind Birne (*Pyrus pyrastra*) und Wildapfel (*Malus sylvestris*) zu pflanzen. Als Mindestpflanzgutgröße sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm einzusetzen.

Am Nordwestrand der Fläche sind zwei Totholzhaufen anzulegen.

Die in der nachfolgenden Flächenübersicht ausgewiesenen „überbaubare Grundflächen: GRZ 0,15 – 2.996m<sup>2</sup>“, beinhaltet die bereits aktuell überbauten sowie weitere versiegelte Grundflächen. Diese Fläche ist nicht durch Vermessung bestimmt und wird geschätzt auf ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Die Mengenermittlung der innerhalb der Parzellen zu fällenden Bäume kann erst im Zuge entsprechender Bauanträge erfolgen.

Eine Fällung ist nur zulässig, wenn es für die Realisierung der mit dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben unvermeidlich ist. Für nicht vermeidbare Fällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde durchzuführen.

## 10. Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche Plangebiet:		<b>25.037m<sup>2</sup></b>
davon entfallen auf:		
Verkehrsflächen (öffentlich)		2.720m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (private Anliegerwege und Wendeplätze für die Feuerwehr)		1.616m <sup>2</sup>
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		3.396m <sup>2</sup>
Nettobauland		17.305m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundflächen:	GRZ 0,15	2.996m <sup>2</sup>

---

## 11. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Baunutzungsverordnung** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S.1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)], zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 1. Februar 2008 (GVBl. I S. 42)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl.II/19,[Nr.35])
- **Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken** 20. August 2007
- **Straßenreinigungssatzung der Stadt Mittenwalde (StrReiS)** 03. September 2012
- **Satzung über die Deckung der Kosten für die Entsorgung von Abfällen durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV)- Abfallgebührensatzung** - 01.01.2020
- **Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze** vom 20. August 2007