

# Stadt Mittenwalde

## Ortsteil Töpchin

### Bebauungsplan „Am Feldrain“

(Satzungsbeschluss: 13.09.2021)



## Zusammenfassende Erklärung

gem. §10 Abs. 4 BauGB

Stand: September 2021

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

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

Ansprechpartner: Bauamt Stadt Mittenwalde  
Bauamtsleiter Herr Kleemann

---

## Inhalt

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | Verfahrensablauf.....   | 3 |
| 2. | Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung.....                              | 4 |
| 3. | Berücksichtigung der Umweltbelange.....   | 4 |
| 4. | Ausgleichsmaßnahmen.....  | 6 |
| 5. | Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung..... | 7 |
| 6. | Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....         | 8 |

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### 1. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung von Mittenwalde hat in ihrer Sitzung am 20.04.2020 die Einleitung des Verfahrens und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Feldrain“ in Mittenwalde OT Töpchin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 05/2020 vom 13.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.05.2020 bis 30.06.2020 statt.

Die Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurden bei der weiteren Planaufstellung berücksichtigt.

Der Beschluss zur Offenlegung des Bebauungsplans wurde am 22.12.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde gefasst. Die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Am Feldrain“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung und dem Umweltbericht, erfolgte in der Zeit vom 21.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde, Amtsblatt Nr.1/2021 vom 13.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.01.2021 in der Zeit vom 14. 01.2021 bis 19.02.2021 durchgeführt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde in Ihrer Sitzung am 13.09.2021 geprüft und über die vorgebrachten Einwendungen und Hinweise entschieden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Feldrain“ bestehend aus Planzeichnung, und der Begründung zusammen mit dem Umweltbericht sowie den ergänzenden Festsetzungen von Flächen- und Maßnahmenzuordnungen, wurde im Zuge der Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2021 gefasst.

Im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. 10 vom 20.10.2021 wurde der Beschluss gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

## **2. Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung**

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.

Das zu überplanende Gebiet ist am Ende der 1970iger Jahre neu entstanden und wurde seit dem ausschließlich als Gebiet für die Erholung genutzt. In einer städtebaulich geordneten Weise und unter Beachtung der besonderen Eigenart des Plangebietes soll eine planungsrechtliche Sicherung geschaffen werden.

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

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.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Planung wurde auf ihre Auswirkung auf die in § 1 Abs.6 BauGB genannten Schutzgüter: Mensch, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter, Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern geprüft.

---

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde in die Umweltprüfung integriert.

Zur Kompensation der Eingriffe der einzelnen Schutzgüter wird die im westlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Grünfläche (Flurstück 1328) als **Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** festgesetzt. Auf der als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzflächen im Bestand zu erhalten.

Für den Artenschutzfachbeitrag ergab die Betroffenheitsanalyse unter Einbeziehung der standortbezogenen Aspekte des B-Plans eine Untersuchungsrelevanz für Fledermäuse, Vögel, die Zauneidechsen sowie höhere Pflanzen.

Durch die Baumaßnahme können potenziell Fledermausquartiere im Bereich der Bestandsbebauungen betroffen sein. Bei Bauvorhaben, die mit einem Gebäudeabriss oder Eingriffen in das Dach oder die Fassaden verbunden sind, ist deshalb unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung auf mögliche Fledermausquartiere erforderlich.

Die Brutvogelarten des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den baubedingten Störungen höchstens durch geringfügiges Ausweichen in ähnliche Strukturen entgehen. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit für die Durchführung von Baumaßnahmen eine Fällung von Bäumen erforderlich ist, können potenziell Brutplätze von Vogelarten betroffen sein. Durch die Fällung außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. können mögliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 3 BNatSchG vermieden werden.

Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten.

Ein Zauneidechsen-Vorkommen im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen und somit eine Betroffenheit kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für das Vorkommen im Bereich der Bahntrasse sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Anlage von Totholzhaufen werden die Habitatstrukturen für die Zauneidechse aufgewertet.

Für festgestellte besonders geschützte Pflanzenarten entstehen mit dem Vorhaben keine nachteiligen Veränderungen.

---

Für die besonders und streng geschützten Arten ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann. Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

#### **4. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die im Plangebiet zu erwartenden Bodenversiegelungen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen können nicht auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken realisiert werden. Dafür ist eine private Grünfläche (Flurstück 1328) im westlichen Teil des Plangebietes zur Verfügung gestellt und als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt ca. 3.420 qm.

Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass mit dem Vorhaben eine Erhöhung des Versiegelungsgrades von bis zu 1.396 m<sup>2</sup> durch die Zulässigkeit neuer Bebauungen und Versiegelungen verbunden ist.

Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelungen werden Festsetzungen für einen vorhabenbezogenen Umfang von Ersatzmaßnahmen getroffen.

Im Bebauungsplan werden zur Kompensation der Versiegelung von Boden als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Entwicklung einer extensiv zu pflegenden Blühwiese mit einer Fläche von 2.200 m<sup>2</sup> und die Anpflanzung von zwei Baumgruppen mit je 3 Wildobstbäumen festgesetzt. Bevorzugt sind Birne (*Pyrus pyraeaster*) und Holzapfel, auch europäischer Wildapfel (*Malus sylvestris*) genannt, zu pflanzen. Als Mindestpflanzgutgröße sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm einzusetzen. Am Nordwestrand der Fläche sind zwei Totholzhaufen anzulegen.

Die Kosten der Beschaffung und das Setzen der 6 Wildobstbäume werden durch die erstmalig auf den Flurstücken 1179, 1313, 1314, 1315, 1322 und 1323 siedelnden Eigentümer übernommen. Die Totholzhaufen werden durch den Eigentümer des Flurstückes 1328 aufgesetzt.

Die Eigentümer der Flurstücke werden gem. der Anlage „ergänzenden Festsetzung der Flächen- und Maßnahmenzuordnungen“ an der Pflege und Entwicklung der Fläche entweder in Form von Arbeitsleistung oder durch Zahlung eines ausgewiesenen Anteils beteiligt.

Im Ergebnis ergibt die Bilanz eine vollständige Kompensation des Schutzgutes Boden. Zusätzlich wird durch die vorgesehenen Maßnahmen das Schutzgut Biotop aufgewertet.

Für die Fauna und Flora ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann. Gesonderten Maßnahmen werden dazu nicht erforderlich. Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in Form der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und der formellen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. Zusätzlich zu den städtebaulich planungskonkreten Anregungen und Hinweisen wurde die Begründung zusammenfassend insbesondere durch die Aufnahme von allgemeinen Hinweisen ergänzt. Hinweise zu technischen Erfordernissen und Vorschriften wurden dabei teilweise in die Begründung zum B-Plan ebenso aufgenommen, wie andere die Erschließungsplanung und fachgesetzliche Anforderungen betreffende Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Im Ergebnis der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende planinhaltlich wesentliche Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung aufgenommen:

- Ausarbeitung einer „ergänzenden Festsetzung von Flächen- und Maßnahmenzuordnungen“ als Anlage zum Bebauungsplan
- die Festsetzungen zur Geländeoberkante wurden konkretisiert (unter Pkt 2 der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB))
- Übernahme eines festgelegten Zeitpunktes für den Vorgang der Mahd/ Beweidung der Grünlandbrache (nicht vor dem 15. Juli)
- Änderung der Wildobstart *Prunus mahaleb* in *Malus sylvestris*, da diese Bestandteil der Liste im Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur ist
- Ergänzung zusätzlicher Hinweise zur Baumschutzsatzung und zum Artenschutz auf dem Plandokument
- Ergänzung der Hinweise der Unteren Wasserbehörde vom 15.02.2021 hinsichtlich einer möglichst geringen Flächenversiegelung in der Begründung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben. Konkrete Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan wurden hierin allerdings nicht geäußert. Es wurde seitens einer Bürgerin lediglich angeregt, den Geltungsbereich des Plangebietes auch auf die nördlich angrenzenden Grundstücke auszuweiten. Zu diesem Zeitpunkt war allerdings nicht klar, welchen Geltungsbereich diese Ausweitung betrifft und inwiefern eine Bereitschaft zur Mitwirkung durch andere Grundstückseigentümer vorhanden ist. Die Stadt Mittenwalde schlug daher vor, dass, bei entsprechender Größe des Plangebietes, für die nördlich angrenzenden Grundstücke im Anschluss ein artähnlicher Bebauungsplan aufgestellt werden könnte.

Im Zuge der formellen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen

---

## 6. Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde wird die Fläche des Planungsgebietes als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Damit bringt die Gemeinde ihren Planungswillen zum Ausdruck, den Bereich planungsrechtlich zu sichern.

Es wird ein „Bestandsgebiet“ überplant und städtebaulich geordnet. Den Nutzern des Wochenendhausgebietes „Am Feldrain“ werden für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Aufgrund der Lage im Außenbereich war eine geordnete städtebauliche Entwicklung bisher nicht in sinnvoller Weise möglich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit geringeren ökologischen und/ oder städtebaulichen Auswirkungen vor. Das Planvorhaben bezieht sich auf eine konkrete örtliche Gegebenheit mit einem speziellen Planerfordernis.