



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ragow, Dorfstraße Nr. 6 und 7“

gemäß § 13a BauGB

Satzung

Begründung

gemäß § 2 a BauGB

**Auftraggeber: Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde**

Gliederung	Seite
1. Einführung.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
2. Ausgangssituation.....	4
2.1 Bebauung und Nutzung.....	4
2.2 Erschließung.....	5
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
3. Planungsbindungen.....	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2 Landesplanung.....	5
3.3 Flächennutzungsplanung.....	6
3.4 Landschaftsplanung.....	6
4. Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
4.1 Grundsätzliches.....	7
4.2 Nutzung der Baugrundstücke.....	7
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.2.3 Gestaltungsfestsetzungen.....	8
4.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	9
4.4 Hinweise.....	9
4.5 Städtebauliche Grunddaten.....	10
5. Auswirkungen der Planung.....	10
6. Verfahren.....	11
7. Rechtsgrundlagen.....	11

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ragow, Ortsteil der Stadt Mittenwalde im Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Plangebiet umfasst jeweils die bebauten Teile der Grundstücke mit den Haus-Nr. 6 und 7 an der Dorfstraße; Gemarkung Ragow, Flur 5, Flurstücke Nr. 306/1 und 306/2. Weitere Flurstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – im Folgenden mit **B-Plan** abgekürzt – nicht einbezogen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass

In den vergangenen Jahrzehnten hat das Dorf Ragow eine sehr dynamische Entwicklung insbesondere als beliebter Wohnstandort vor den Toren von Berlin und mit hervorragender infrastruktureller Lage genommen. Das Siedlungsgebiet von Ragow wurde seit der Wende mehr als verdoppelt. „Auf der grünen Wiese“ entstanden ausgedehnte Wohnsiedlungen.

Der historisch gewachsene Ortskern rings um den weiträumigen Anger mit großen Drei- und Vierseithöfen blieb bisher in seiner baulichen Struktur überwiegend erhalten, seine Funktion hat sich dagegen deutlich gewandelt: Arbeitsfunktionen mit Landwirtschaft und ländlichem Gewerbe wurden überwiegend aus dem alten Dorf ausgelagert in große landwirtschaftliche Anlagenstandorte oder Gewerbegebiete der Umgebung. Geblieben ist die Wohnfunktion. Allerdings wird gegenwärtig weniger als ein Viertel der vorhandenen Gebäudesubstanz für Wohnzwecke genutzt, überwiegend mit Wohnhäusern entlang der Dorfstraße.

Es stellt sich einerseits die Frage, wie Ragow längerfristig als attraktives Dorf mit einem ansprechenden Ortsbild erhalten werden kann. Andererseits ist nach wie vor im Berlin nahen Umfeld eine hohe Nachfrage nach Wohnraum vorhanden, die gewiss mit Inbetriebnahme des neuen Flugplatzes noch steigen wird.

Eine Antwort wird sein – so wie es schon in verschiedenen Dörfern im sogenannten „Speckgürtel“ von Berlin geschieht – die vorhandene dörfliche Bausubstanz, auch die Stall-, Speicher- und Scheunengebäude der großen Höfe für Wohnzwecke zu erschließen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird in diese Richtung im Ortsteil Ragow ein erster Schritt unternommen.

Das Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, für zwei benachbart gelegene Hofgrundstücke gemeinsam Baurecht im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets herzustellen. Das Ergebnis wäre

- ein großer, baulich ansprechender Wohnhof, in dem die vorhandene Bausubstanz mit mehreren Wohnungen weitergenutzt würde,
- die langfristige Sicherung des historisch entwickelten Ortsbildes,
- die Schaffung von Wohnraum ohne Beanspruchung von Neubauflächen und somit Erhalt des knappen Kulturgutes „Boden“.

Die Wohnfunktion nichtstörende gewerbliche Nutzungen werden mit dem vorliegenden B-Plan nicht ausgeschlossen.

Erforderlichkeit

Der Ortsteil Ragow der Stadt Mittenwalde verfügt über keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, mit der der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) klar vom Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, abgegrenzt wäre.

Würde seitens der Stadt Mittenwalde für Ragow eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt, so könnte diese entlang der Dorfstraße außer der straßenbegleitenden Wohnhäuser auch die weiteren Hauptgebäude der Höfe, die Seitengebäude (meist ehemalige Ställe) und die hinteren Gebäude (meist ehemalige massiv gebaute Scheunen) einschließen.

Die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung resultiert aus dem Fehlen der genannten Klarstellung nach § 34 BauGB sowie der Änderung der Nutzungsart der Hauptgebäude und der Festsetzung einzelner Maße der baulichen Nutzung im Rahmen der Weiternutzung des Vorhandenen.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des vorliegenden B-Plans dokumentiert die Stadt Mittenwalde ihr öffentliches Interesse an der baulichen Entwicklung des in den Geltungsbereich einbezogenen Areals.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die folgenden Bilder zeigen beide Höfe im Januar 2016:



Hoflage von der Dorfstraße aus gesehen:
links Wohnhaus Nr. 6, rechts Wohnhaus Nr. 7



Hoflage Flurstück 306/2: links Wohnhaus, rechts
nördliches Seitengebäude



Hoflage Flurstück 306/2: nördliches Seitengebäude
und hintere Scheune



Hoflage Flurstück 306/1: hintere Scheune und
südliches Seitengebäude

Die Wohnhäuser – Nr. 6 zweigeschossig, Nr. 7 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss – tragen Satteldächer und stehen traufseitig zur Dorfstraße.

Mit 5 - 7 m Abstand schließen sich daran jeweils große Nebengebäude an:

- auf der Nordseite ein mehr als 30 m langer, zweigeschossiger Klinkerbau mit Satteldach und Zwerchgiebel,
- auf der Südseite ein fast 40 m langer, zweigeschossiger Klinkerbau, ebenfalls mit Satteldach, teilweise an ein Gebäude auf dem anschließenden Grundstück angebaut.

Den baulichen Abschluss des Hofes bildet auf der Ostseite ein über 40 m langer, zweigeschossiger Klinkerbau mit Satteldach, der an den südlich gelegenen Hof (Haus-Nr. 9) anschließt.

Weitere Gebäude gibt es im Hofraum nicht.

2.2 Erschließung

Beide Grundstücke sind von der Dorfstraße her erschlossen und verfügen jeweils über eigene Hofzufahrten.

Der zentrale Trinkwasseranschluss und die zentrale Schmutzwasserentsorgung sind für beide Grundstücke gegeben.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.800 m² befindet sich im Privateigentum.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flurstücke sind planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit dem B-Plan ist nachzuweisen, wie im Einzelnen die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB eingehalten werden können.

Die vorliegende Planaufstellung erfolgt als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das betrifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung.

Da keine flächenrelevanten Festsetzungen getroffen werden müssen – baulicher Bestand – wird der B-Plan in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung auf Vermessungsgrundlage aufgestellt.

3.2 Landesplanung

Die Planungsabsicht dürfte in Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung stehen¹:

- die Festlegungskarten I und II zum LEP B-B enthält bezüglich des Ortsteils Ragow keine Aussagen.
- Grundsatz 4.1 (G): „Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen...“

¹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, LEP B-B

Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung im Ortskern von Ragow in vollem Umfang entsprochen. Die vorhandenen Stall- und Scheunengebäude der großen Höfe, die nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden, stellen ein großes, mit geringem Aufwand erschließbares und die vorhandene Infrastruktur nutzendes bauliches Potenzial dar.

- Grundsatz 4.4 (G): „Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden.“

Die in den Dorfbereichen vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten und heute für diese Zwecke nicht mehr benötigten Bauflächenpotenziale sollten im Sinne ziviler Konversionsflächen – hier nachgefragte Wohnnutzung – einer neuen Bestimmung zugeführt werden.

- Grundsatz 5.1 (G): „Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden.“

Durch die Nutzung vorhandener Verdichtungspotenziale und eine Verdichtung der Wohnnutzung innerhalb vorhandener baulicher Bereiche kann ein weiterer Freiraumentzug gemildert bzw. sogar verhindert werden. Dies hat insbesondere südlich von Berlin eine herausragende Bedeutung, da dort infolge großräumiger Infrastrukturmaßnahmen in den vergangenen Jahren ein erheblicher Freiflächenentzug stattgefunden hat und weiterer abzusehen ist.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Mittenwalde verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2012.

Dieser stellt das B-Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Der vorliegende B-Plan kann aus dem FNP entwickelt werden, wenn von folgenden Ansätzen ausgegangen wird:

1. die geringe Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans, der mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht die grundsätzliche Darstellung des Ortskerns von Ragow als gemischte Baufläche infrage stellt;
2. der grundsätzlichen Feststellung, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung der FNP übliche Planungsweise der Darstellung der Dorfkerne im Sinne von Dorfgebieten nicht mehr zeitgemäß ist. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass sich auch die Kerngebiete der Dörfer immer mehr in Richtung Wohnsiedlungen entwickeln und Dörfer mit Landwirtschaft im Innenbereich immer mehr die Ausnahme werden. Diese Entwicklung wird die Stadt Mittenwalde bei vorgesehenen Änderungen des FNP berücksichtigen.



3.4 Landschaftsplanung

Mittenwalde verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, damals noch aufgestellt für das frühere Amt Mittenwalde.

Das B-Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich laut Landschaftsplan. Besondere landschaftsplanerische Zielstellungen betreffen das B-Plangebiet nicht.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Grundsätzliches

Der Bauleitplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da innerörtliche, bebaute Flächen weiter entwickelt werden, die Größe der Grundfläche 20.000 m² deutlich unterschreitet und kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltprüfung vorbereitet wird.

Die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend, d.h.:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammengefassten Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 kann abgesehen werden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Festsetzungen im Text-B-Plan werden auf den notwendigen Umfang begrenzt.

Aufgrund der geringen notwendigen Regelungsdichte wird der B-Plan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Für alle im B-Plan nicht festgesetzten Belange richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

4.2 Nutzung der Baugrundstücke

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen.

Bauplanungsrechtlich wird damit auch der Status quo – das Bauen in 2. Reihe – zugelassen, was die vorhandenen Gehöfte mit Seiten und rückwärtigen Gebäuden praktisch schon dokumentieren.

Auch wenn schon heute bekannt ist, dass die zukünftige Nutzung der vorhandenen Gebäude hauptsächlich dem Wohnen dienen soll, wird die Zulässigkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht eingeschränkt.

Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets – hier der Ortskern von Ragow – dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO könnte ggf. eine spätere Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude durch z.B. einen Friseur, einen Imbiss, Getränkeverkauf ... bedeuten.

§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO lässt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Das könnten im vorliegenden Fall z.B. eine Arztpraxis, das Büro eines Sozial- oder Pflegedienstes oder die Räume einer Tagesmutter sein.

§ 4 Abs. 3 BauNVO sieht weitere Nutzungsarten vor, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Da im Geltungsbereich des B-Plans vorrangig Wohngebäude entstehen sollen, werden ausnahmsweise nur folgende Nutzungsarten zugelassen, deren Ausübung überhaupt aufgrund des gegebenen Raumangebots vorstellbar ist:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes – das könnte z.B. die Einrichtung einiger Ferienwohnungen in den hinteren Quergebäuden sein, von wo aus das hinter der Hofanlage liegende Gartenland erreichbar ist.

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – dazu könnte die Nutzung von Lagerräumen insbesondere in den Erdgeschossen gehören. „Nicht störend“ definiert hierbei eine geringe Nutzungsintensität, besonders mit Fahrzeug- oder Lieferverkehr.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung können in einem B-Plan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden: Grundflächenzahlen bzw. die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl bzw. die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl bzw. die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Da im vorliegenden Fall die Gebäude bereits vorhanden sind und deren Grundfläche und Höhe bekannt ist, erscheint hier lediglich die **Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse** als sinnvoll.

Gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO werden Vollgeschosse definiert:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“ (Letzteres ist beispielsweise bei Haus-Nr. 6 zutreffend.)

Gegenwärtig werden im Geltungsbereich des B-Plans, aber auch im Ortskern von Ragow insgesamt überwiegend Gebäude entweder mit einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (wie z.B. Wohnhaus Nr. 7) oder Erdgeschoss und Obergeschoss und nichtausgebautem Dachgeschoss (wie z.B. Wohnhaus Nr. 6 oder die Seitengebäude) genutzt. Die Schaffung eines weiteren Geschosses durch Ausbau des Dachgeschosses z.B. über den ehemaligen Stall- und Scheunengebäuden wird damit ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich des B-Plans werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Damit soll gesichert werden, dass grundsätzlich die gegenwärtig vorhandene Nutzungsstruktur weiterhin Bestand hat.

4.2.3 Gestaltungsfestsetzungen

Mit dem B-Plan soll der bauliche Bestand einer Hoflage im Ortskern von Ragow und dessen weitere Nutzung gesichert werden.

Es wird deshalb festgesetzt, dass **die Kubatur der vorhandenen Bauten zu erhalten ist.**

Das bedeutet beispielsweise in dem Fall, dass ein Gebäude wegen gravierender Bauschäden völlig abgerissen werden muss, dass dort nur ein Gebäude wiederhergestellt werden darf, welches in Baumaßen weitgehend dem früheren Gebäude entspricht. Der Bau beispielsweise eines modernen Einfamilienhauses auf der freien Fläche mit der Wirkung der Begründung einer zweiten Baureihe wird damit ausgeschlossen.

Um zu vermeiden, dass diese Festsetzung die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzer zu sehr einengt, wird die Festsetzung zum Erhalt der Kubatur der Gebäude in der Weise ergänzt:

Die Festsetzung zum Erhalt der Kubatur der Gebäude gilt nicht für die straßenseitigen Gebäude, d.h. die Wohnhäuser zur Straße hin könnten im Rahmen der ortsüblichen Bebauung auch in Geschosszahl, Dachform und weiteren Gestaltungselementen verändert werden.

Zum langfristigen Erhalt der baulich entwickelten Strukturen im Ortskern von Ragow erscheint es weiterhin als sinnvoll, Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer zu treffen.

Dachform

Im Ortskern von Ragow sind die meisten Dächer der vorhandenen, das Ortsbild prägenden Gebäude (Wohnhäuser, Ställe, Scheunen) in der Form des Satteldaches, einige auch als Pultdach ausgebildet.

Dem entsprechen auch die Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans, und es wird deshalb festgesetzt:

Im B-Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern zulässig sind.

Damit wird gesichert, dass auch bei Dachgrundinstandsetzungen die Gebäude wieder mit Sattel- oder Pultdächern ausgestattet werden und z.B. keine Walmdächer zur Ausführung kommen.

Dachaufbauten

Ein prägendes Gestaltungsmerkmal der Dächer im Dorf sind verschiedenartige Dachgauben und insbesondere an früheren Funktionsbauten auch Zwerchgiebel. Dies trifft auch im Geltungsbereich des B-Plans zu.

Da bei möglichen späteren Grundinstandsetzungen der Dächer die Anwendung dieser baulichen Gestaltungsmerkmale nicht ausgeschlossen werden soll, wird eine entsprechende Festsetzung im B-Plan getroffen:

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz²

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans befindet sich vollständig in dem unter Nummer 12678 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern Ragow“.

Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind Bodeneingriffe in das vorgenannte Bodendenkmal erlaubnispflichtig.

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist vorab eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zu beantragen. Im Vorfeld von Erdarbeiten (Tiefbauarbeiten) müssen archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen und im Text-B-Plan darauf hingewiesen.

4.4 Hinweise

Löschwasserversorgung³

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Stadt Mittenwalde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.

Entsprechend der anzuwendenden technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist der Löschwasserbedarf je nach Bauart und Gefahr der Brandausbreitung für ein allgemeines Wohngebiet mit 48 – 96 m³/h anzusetzen.

² Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Schreiben vom 29.04.2016

³ Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 03.05.2016

Bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen oder bei Umnutzung der bestehenden Gebäude ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung innerhalb des Baugenehmigungs-/ Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Hinweis zum Katastrophenschutz⁴

Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst:

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken/ rückwärtigen Gebäuden ist für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gem. § 5 BbgBO i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu gewährleisten.

Das Erfordernis notwendiger Brandwände ist gem. § 26 BbgBO geregelt.

Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 54 Brandenburger Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Anschlüsse an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung⁵

In Vorbereitung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die bereits für die Grundstücke bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend, in ihrer Lage zu ändern bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Grundstücksanschlüsse werden satzungsmäßig vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

4.5 Städtebauliche Grunddaten

Der B-Plan baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten auf (elektronisch ermittelt):

- Gesamtfläche des Geltungsbereichs 2.800 m²,
- davon allgemeines Wohngebiet 2.800 m².

5 Auswirkungen der Planung

Der mit dem B-Plan ermöglichte Ausbau von vorhandenen Seitengebäuden und Scheunen als Bestandteil der historisch gewachsenen Hoflagen mit Wohnnutzungen und ggf. weiteren nicht störenden Nutzungen wird den Erhalt der großen Vierseithöfe im Ortskern von Ragow sichern.

Die Stadt Mittenwalde sieht darin auch eine „Anstoßwirkung“ zur weiteren baulichen Erhaltung und Nutzung der Ortslage von Ragow auf dem Wege der Bauleitplanung.

Auswirkungen auf den Verkehr im Ortskern von Ragow sind nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Gas, Elektroenergie) sind für den Anschluss weiterer Gebäude ausreichend dimensioniert.

Das gleiche gilt für die zentrale Abwasserentsorgung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild sind als positiv zu bewerten, da langfristig der Erhalt der historisch gewachsenen Ortsstruktur gesichert wird und das Ortsbild in seiner positiven Wirkung erhalten bleibt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft gibt es nicht.

⁴ ebenda

⁵ MAWV Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband, Schreiben vom 19.04.2016

Aus der vorliegenden Bauleitplanung werden der Stadt Mittenwalde keine Kosten entstehen. Das betrifft sowohl die Planung als auch die Ausführung von Baumaßnahmen und die Nutzung der Grundstücke.

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 2016 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Ragow, Dorfstraße Nr. 6 und 7“. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... vom 2016 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 05.04.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Mittenwalde mit Schreiben der GL vom 03.05.2016 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom Januar 2016 erfolgte im Zeitraum vom 25.04.2016 bis 25.05.2016. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 04 vom 13.04.2016. Bis zum 25.05.2016 wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten B-Planentwurf bei der Bauverwaltung der Stadt Mittenwalde abgegeben.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 05.04.2016 wurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom Januar 2016 aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde der 06.05.2016 genannt. Von den beteiligten neun TÖB und Nachbargemeinden gaben acht eine Stellungnahme ab.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 2016 behandelt. Die vorgebrachten Belange wurden abgewogen und dazu ein Beschluss gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der B-Plan in der Fassung vom Juni 2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Der B-Plan „Ragow, Dorfstraße Nr. 6 und 7“ wurde am 2016 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom 2016 in Kraft getreten.

7 Rechtsgrundlagen (Stand 31.05.2016)

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen und Normen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03]), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5]).
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 9]).
- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes- Immissionschutzgesetz – BImSchG -), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).