

3. Änderung des Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“



Stadt Mittenwalde

Planfassung vom 20. Juli 2018
Vorlage zur öffentlichen Auslegung
und Behördenbeteiligung

Gemeinde:

Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Planverfasser:

Planungsbüro Reinhard D. Schulz
Landstraße 15 OT Bückchen
15913 Märkische Heide
035 476 – 65 650 info@R-D-Schulz.de

Inhaltsverzeichnis

Stand 20. Juli 2018

1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

2. AUSGANGSSITUATION

- 2.1 Stadträumliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 2.6 Eigentumsverhältnisse

3. PLANUNGSBINDUNGEN

- 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung
- 3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 5.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 5.6 Verkehrsflächen
- 5.7 Grünflächen, Pflanzgebot und Erhaltung von Bäumen
- 5.8 Emissionsbegrenzung
- 5.9 Gemeinbedarfsflächen
- 5.10 Gestaltungsregelungen
- 5.11 Kennzeichnungen - nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB
- 5.12 Nachrichtliche Übernahmen

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 6.3 Verkehr
- 6.4 Ver- und Entsorgung
- 6.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 6.6 Kosten und Finanzierung

7. VERFAHREN

8. RECHTSGRUNDLAGEN

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt südlich von der L 30, Schenkendorfer Chaussee unmittelbar neben der Zu- und Abfahrt „Mittenwalde“ zur A 13. Nördlich der Schenkendorfer Chaussee befindet sich bewirtschaftete Feldlandschaft.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“. Der gültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1994. Er umfasst eine Fläche von ca. 74,3 ha. Das hier beplante Teilstück umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet wird westlich durch eine gebietsinterne Erschließungsstraße (Dahmestraße) abgegrenzt, die von der Schenkendorfer Chaussee aus in das Industriegebiet führt. Südlich und östlich des Plangebietes schließt sich ein im vorhandenen Bebauungsplan ausgewiesenes Industriegebiet an.

Das Plangebiet und die südlich und östlich angrenzenden Teilflächen des Industriegebietes werden zurzeit nicht genutzt. Es handelt sich um Brachflächen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um den Eigentümer des Plangebietes und der angrenzenden Teilflächen des Industriegebietes.

Das Plangebiet ist innerhalb des gültigen Bebauungsplanes als Sondergebiet für Märkte mit begrenztem Warensortiment wie z.B. Baumärkte, Gartencenter usw. bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 qm ausgewiesen. Für diese Nutzungsart hat sich innerhalb der letzten 24 Jahre kein Marktbetreiber finden lassen.

Gleichwohl besteht Nachfrage nach Hallennutzungen innerhalb eines Industriegebietes. Die an das Plangebiet südlich und östlich angrenzenden, als Industriegebiet ausgewiesenen ca. 70 bis 90 m breiten Streifen sind für eine Bebauung mit kopfseitig anfahrbaren LKW-Laderampen ungeeignet. Vor diesem Hintergrund liegt es nahe, die jeweils allein nicht nutzbaren Flächen zu einer Industriegebietsfläche zusammenzufassen.

Es entsteht eine Fläche auf der ein Hallenbau mit kopfseitig anfahrbarer LKW-Beladung betrieben werden kann. Für diese Nutzungsart besteht Nachfrage.

Ziel des B-Plans ist es der Nachfrageentwicklung Rechnung zu tragen und damit die bereits ausgewiesenen Industrie- und Sondergebietsflächen einer Nutzung zuzuführen. Die gemeinsame Nutzung der Flächen lässt sich nur über eine Änderung des Bauleitplans erreichen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist mit ca. 1,5 ha Teil eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes von ca. 74,3 ha. Das Gebiet liegt unmittelbar neben der Autobahnauffahrt zur A 13, der Auf- und Abfahrt „Mittenwalde“. Die angrenzende L 30 verbindet Mittenwalde und Königs Wusterhausen.

In dem umliegenden Industrie- und Gewerbegebiet sind u.a. angesiedelt: Zwei Logistikhallen von Einzelhandelsketten, Fachgroßhandelslager, Automationsunternehmen, Tankstelle, Schüttgutlager, Entsorgungsunternehmen, Handwerkermarkt u.a.

Nördlich der L 30 befindet sich bewirtschaftete Feldlandschaft. Nach Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet in das Industriegebiet integriert. Nach Westen grenzen hinter der internen Erschließungsstraße an, ein Lagerplatz für Schüttgüter und eine Tankstelle. Nach Süden grenzt über eine zwischenliegende Freifläche an, das Logistikzentrum von EDEKA. Nach Osten grenzt ebenfalls eine Freifläche an, hinter der sich wiederum die Auffahrt zu A 13 befindet.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet und die sich nach Süden und Osten anschließenden Freiflächen werden zurzeit nicht genutzt. Es handelt sich um Brachflächen ohne jegliche Bebauung.

Auch die im alten Bebauungsplan von der Dahmestraße aus nach Osten ausgewiesene Stichstraße, wurde bisher nicht ausgebaut. Auch bei dieser Planfläche handelt es sich um Brachland.

2.3 Erschließung

An der Westseite des Plangebietes verläuft eine gebietsinterne Erschließungsstraße (Dahmestraße). Sie schließt das gesamte Industriegebiet mit Abbiegespuren an die L 30 an. Die Dahmestraße führt als Ringstraße durch das Industriegebiet und hat als Zülowstraße eine weitere Anbindung an die L 30. Von der Ringstraße werden über weitere Stichstraßen die anliegenden Betriebe erschlossen.

Das Plangebiet soll künftig über eine Zu- und Ausfahrt an die Dahmestraße angeschlossen werden. Die Lage der Zu- und Ausfahrt wird durch den künftigen Nutzer im Zuge des Bauantragsverfahrens bestimmt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in der Dahmestraße an. Die Medien werden durch den künftigen Nutzer zu den Bauwerken im Plangebiet geführt.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Umfeld ist durch vorhandene Industrie- und Gewerbenutzungen sowie der angrenzenden Autobahn geprägt. Es sind keine schützenswerten Landschaftsteile oder werthaltige Grünflächen vorhanden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde mit Planungsstand vom Dezember 2011, ausgefertigt am 8. Mai 2012, ist in der Planzeichnung für das Plangebiet ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ der Stadt Mittenwalde in der Planfassung vom Mai 1994 überplant ein Gewerbe- und Industriegebiet von ca. 74,3 ha. Innerhalb dieser größeren Planfläche weist der Bebauungsplan 91/1 eine ca. 1,5 ha große Teilfläche als Sondergebiet aus. Als Sondernutzung sind vorgesehen: Märkte mit begrenztem Warensortiment wie z.B. Baumärkte, Gartencenter usw. bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 qm.

Die Sondergebietsfläche ist Gegenstand dieser Planung. Die Plangebietsfläche soll wie die umliegenden Flächen einheitlich als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Weitere Planungsziele und städtebauliche Satzungen sind nicht vorhanden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung hat den vorliegenden Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ und den später aufgestellten Flächennutzungsplan für ein Industriegebiet bestätigt. Durch die geplante Umwidmung von Sondergebiet für Handel in ein Industriegebiet werden die Ziele der Landplanung nicht berührt.

3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Fachplanungen, auch keine Landschaftsplanung.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es das Sondergebiet für Einzelhandelsmärkte mit begrenztem Warensortiment wie z.B. Baumärkte, Gartencenter usw. bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 qm, in ein Industriegebiet umzuwidmen. Für die Nutzungsart „Handel“ hat sich seit Gültigkeit des Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“ innerhalb von 24 Jahren kein Betreiber akquirieren lassen.

Das Plangebiet liegt an der internen Erschließungsstraße (Dahmestraße). Östlich und südlich davon grenzen zwei als Industriegebiet ausgewiesene jeweils ca. 70 und 90 m breite Flächen an. Aufgrund ihrer Tiefe eignen sich diese Flächen nicht für die Errichtung von Industrie- bzw. Logistikhallen mit kopfseitig anfahrbaren LKW-Laderampen. Hierfür wird zusätzlich zur Hallenbreite ein breiterer Wenderadius benötigt.

Die beschriebene Konstellation führt dazu, dass sich weder für das Plangebiet noch die benachbarten Industrieflächen, Nutzer akquirieren lassen. Die Flächen bleiben ungenutzt.

Gleichwohl besteht Nachfrage nach Hallennutzungen mit kopfseitig anfahrbaren LKW-Laderampen. Ziel des B-Plans ist es der Nachfrageentwicklung Rechnung zu tragen und damit die bereits ausgewiesenen Industrie- und Sondergebietsflächen einer Nutzung zuzuführen. Die gemeinsame Nutzung der Flächen lässt sich nur über eine Änderung des Bauleitplans erreichen.

Mit dem Zusammenfassen der Flächen zu einer gemeinsamen Nutzungsart wird bereits ausgewiesenes Bauland im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Landschaft genutzt. Gemäß den Zielen der Landeplanung hat die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen.

Mit der Planung wird die Nutzungsgrenze zwischen dem vormaligen Sondergebiet und dem Industriegebiet aufgehoben. Es entsteht eine zusammenhängende, als Industriegebiet nutzbare Fläche.

Als Folge davon wird die im alten Bebauungsplan von der Dahmestraße aus nach Osten ausgewiesene Stichstraße nicht mehr benötigt. Die Stichstraße wurde bisher nicht ausgebaut. Es handelt sich ebenfalls um eine Brachfläche. Die vormals geplante Straßenfläche wird ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen.

Im alten Bebauungsplan 91/1 sind parallel zu den Straßen Grünstreifen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung ausgewiesen. Diese Grünstreifen werden auch in der neuen Planung übernommen. Zur L 30, Schenkendorfer Chaussee wird ein Grünstreifen von 12,0 m Breite und zur gebietsinternen Erschließungsstraße (Dahmestraße) ein Grünstreifen von 8,0 m Breite festgesetzt.

Das Maß der Bebauung mit überbaubarer Grundstücksfläche und Baumasse wird, wie im vormaligen Bebauungsplan 91/1 ausgewiesen, beibehalten. Darüber hinaus wurden auch alle weiteren textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 91/1 übernommen. Damit soll eine einheitliche Nutzung der durch die Planung entstehenden Industriegebietsfläche gesichert werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gelten sowohl ein Flächennutzungsplan als auch ein Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ entstand im Mai 1994. Darin ist das Plangebiet als Sondergebiet für Handel ausgewiesen. Das umliegende Gebiet wurde als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt.

Der mit Datum vom 8. Mai 2012 ausgefertigte Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, weist an dieser Stelle großräumig ein Industriegebiet aus. Es fehlt in ihm die Planungsschärfe, um das kleine Sondergebiet darzustellen.

Mit der Umwidmung des Sondergebietes in ein Industriegebiet werden die Flächen zu einem einheitlichen Industriegebiet zusammengeführt. Damit wird das Planungsziel des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle Gewerbe bzw. Industrie anzusiedeln erreicht. Die bisherige Unterteilung der Gebiete hat dazu geführt, dass weder für das kleine Sondergebiet, noch die angrenzenden Industriegebietstreifen Nutzer akquiriert werden konnten.

Fazit: Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

5. PLANINHALT

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Mittenwalde in Flur 13 Teilflächen aus den Flurstücken 548, 258/3, 245/5 und 107/5. Die Stadt Mittenwalde gehört zum Landkreis Dahme Spreewald.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, im Teil A dargestellt.

5.2. Art der baulichen Nutzung

- 5.1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet. (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. (1) BauNVO)
- 5.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 der BauNVO sollen die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

5.3. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

- 5.3.1. Innerhalb des Planungsgebietes wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß der Baufläche durch die die Grundstücksfläche überdeckt werden darf auf 0,8 festgesetzt. (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- 5.3.2. Innerhalb des Plangebietes wird die Baumasse als Höchstmaß für die je qm Grundstücksfläche zulässig ist, mit 9,0 festgesetzt. (§ 21 BauNVO)

5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 5.4.1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zulässig. (§12 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 6 BauNVO)
- 5.4.2. Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässiger Decke auszubilden. Diese Flächen werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angerechnet. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- 5.4.3. In dem Baugebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, auch diejenigen die zur Ver- und Entsorgung dienen.
- 5.4.4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf der Fläche des Sichtdreiecks zur L 30 dürfen Hindernisse nicht höher als 70 cm in den Sichtraum reichen. Hochstämmige Einzelbäume und Masten können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.6. Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen sind hochkronige Laubbäume im Mindestabstand von 20 m zu pflanzen.

5.7. Grünflächen, Pflanzgebot und Erhaltung von Bäumen

- 5.7.1. Die öffentliche Grünfläche in der Abstandsfläche der Landstraße 30 ist mit hochkronigen Laubbäumen zu gestalten.
- 5.7.2. Die vorhandenen Alleebäume im Bereich der Landstraße sind zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. In den Ein- und Ausscherbereichen zur Landstraße dürfen dort vorhandene Bäume beseitigt werden.
- 5.7.3. Die privaten Grünstreifen entlang der internen Erschließungsstraße (Dahmestraße) sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten gärtnerisch zu gestalten.
- 5.7.4. Zwei Zehntel der Grundstücksfläche sind als Regenversickerungsfläche anzulegen. Auf dieser Fläche ist je 300 qm ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.8. Emissionsbegrenzung

- 5.8.1. Die Betriebe und Anlagen, die im Plangebiet gebaut werden, sind so zu errichten und zu betreiben, daß schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden. Soweit der Stand der Technik das nicht zulässt, müssen die schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein unvermeidliches Mindestmaß beschränkt und die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden.
- 5.8.2. Es sind nur Betriebe zulässig, deren erforderliche Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten nicht über 300 Meter betragen.

5.9. Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren Industrie- und Gewerbegebietes. Infrastruktur zur Versorgung steht in der Stadt Mittenwalde zur Verfügung.

5.10. Gestaltungsregelungen

Zusätzliche über die Landesbauordnung hinausgehende Gestaltungsregelungen sind wegen der Nutzungsart als Industriegebiet nicht erforderlich.

5.11. Kennzeichnungen - nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nicht erforderlich. Entsprechende Flächen sind nicht vorhanden.

5.12. Nachrichtliche Übernahmen

Parallel zur L30 Schenkendorfer Chaussee verlaufen außerhalb der bebauraren Fläche eine Frischwasser- und Abwasserleitung. Weitere nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines deutlich größeren Industrie- und Gewerbegebietes. Es bildet mit ihm eine städtebauliche Einheit. Durch die Änderung der Nutzungsart von Sondergebiet für Handel in ein Industriegebiet entstehen keine neuen Auswirkungen auf die Nutzungen außerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes.

Das überplante Industriegebiet liegt außerhalb der Stadt Mittenwalde und hat keine Berührung zu Wohnnutzungen. Die Nachbarschaft wird geprägt durch vorhandene Logistikhallen, einem Schüttgutlager und einer Tankstelle mit Ausrichtung zur L30 und Bezug zur Autobahnzufahrt der A13.

Die Planung als Industriegebiet setzt die benachbarten Nutzungen fort. Sie fügt sich in das Umfeld harmonisch ein. Die Chance der Gewerbeansiedlung auf zwar bereits ausgewiesenen jedoch nicht genutzten Flächen, stärkt die Infrastruktur der Stadt Mittenwalde.

6.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Es werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Kapazitäten in Einrichtungen für den Gemeinbedarf benötigt. Das Vorhaben stabilisiert vielmehr die Infrastruktur der Stadt und sichert den wirtschaftlichen Erhalt der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen.

6.3. Verkehr

Das Vorhaben hat wegen seiner Lage und Größe keine nennenswerten Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr. Die Lage an der L30 mit benachbarter Anbindung zur A13 vermeidet eine zusätzliche Belastung der Straßen im ländlichen Raum.

Gegenüber der vormaligen Ausweisung für einen größeren Einzelhandelsmarkt reduziert sich der vormals kalkulierte, aus dem ländlichen Umfeld an- und abfahrende, PKW-Verkehr erheblich.

Für eine Industrienutzung ist mit einer überschaubaren Anzahl von LKW-Verkehr zu rechnen, der letztlich über die benachbarte A 13 an- und abfährt. Der PKW-Verkehr reduziert sich auf die Mitarbeiter des Betriebes.

Im Ergebnis ist gegenüber der vorherigen Planung ein geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

6.4. Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in der „Dahmestraße“ an. Die Leitungsquerschnitte wurden bereits für die Ver- und Entsorgung der Bauflächen ausgelegt. Die Medien werden im Zuge der zu errichtenden Gebäude von den Bauherren in das Baugebiet geführt.

6.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Von dem Vorhaben geht keine neue Belastung auf die Umwelt aus. Das Vorhabengebiet ist bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Die Änderung der Nutzungsart von Sondergebiet für Handel in ein Industriegebiet ändert nichts am Flächenverbrauch.

Die veränderte Nutzung reduziert vielmehr die für den vormals geplanten Handelsbetrieb zu kalkulierenden An- und Abfahrten durch Kunden.

Durch die Umsetzung der Planung entstehen straßenbegleitende Grünstreifen. Mit der künftig möglichen abrundenden und ergänzenden Bebauung wird das vorhandene Landschaftsbild einer Brachlücke städtebaulich aufgewertet.

Durch die Planung findet kein neuer auszugleichender Eingriff in die Natur statt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens sind durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mittenwalde und dem Vorhabenträger gesichert. Danach werden sämtliche mit der Planbearbeitung verbundenen Kosten vom Vorhabenträger übernommen. Die Stadt Mittenwalde trägt ihre internen Verwaltungskosten selbst.

Der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag enthält keine städtebaulich relevanten Inhalte oder Verpflichtungen. Alle städtebaulichen Inhalte ergeben sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung. Aus diesem Grund wird in der Planzeichnung keine textliche Festsetzung zu städtebaulichen Verpflichtungen aufgenommen.

7. VERFAHREN

Die Verfahrensschritte werden soweit erforderlich im Verlauf des Verfahrens aktualisiert.

Da das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ bereits als Sonderfläche für Handel innerhalb eines größeren Industrie- und Gewerbegebietes ausgewiesen ist, wirkt sich die geplante Änderung der Nutzungsart für die Umwelt und umliegende Infrastruktur nicht als erwähnenswert aus. Aus diesem Grund hat sich die Stadtverordnetenversammlung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entschieden.

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 25. Juni 2018 die Einleitung und Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans 91/1 "Hechtstücke" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

7.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 20. Juli 2018 wurde vom 23. Aug. 2018 bis zum 24. Sept. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 vom 15.08.2018 bekannt gemacht. Bis zum 25. Sept. 2018 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

7.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24. Juli 2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20. Juli 2018 aufgefordert. Bis zum 4. Sept. 2018 gingen 26 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

7.4 Wiederholung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 20. Juli 2018 wurde vom 25. Okt. 2018 bis zum 26. Nov. 2018 wiederholt öffentlich ausgelegt. Dabei wurde auf den Verzicht einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10 vom 17.10.2018 bekannt gemacht. Bis zum 26. Nov. 2018 gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

7.5 Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

7.6 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am die 3. Änderung des Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

7.7 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“ wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBL Nr. 14 vom 20.05.2016)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBL. I Nr. 3 vom 01.02.2013)

ANLAGE: Planzeichnung