

B-Plan "Köriser Straße 4" OT Motzen der der Stadt Mittenwalde

Abwägungsprotokoll (Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage in der Zeit vom 24.05.2018 bis zum 25.06.2018 sowie der Behörden und sonstigen TÖB mit Schreiben vom 16.07.2018)

Stand: 08.01.2019

Teil II. Beteiligungsverfahren der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungsverfahren wurden 11 Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Folgend aufgeführte 6 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

1. Landesbetrieb Straßenwesen
2. Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH
3. Stadt Königs Wusterhausen
4. Amt Schenkenländchen
5. Gemeinde Bestensee
6. Gemeinde Rangsdorf

Von den 6 Beteiligten, die keine Stellungnahme abgegeben haben sind keine Belange bekannt, die in die Abwägung einzustellen wären.

5 Beteiligte gaben eine Stellungnahme ab.

Hiervon haben folgend aufgeführte 3 Beteiligte keine Einwendungen vorgebracht:

1. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald
2. Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen
3. MIL Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Folgend die Abwägung zu den vorbrachten Einwendungen, Bedenken und / oder Hinweisen:

Lfd. Nr., Behörde Datum d. Stellungnahme	Sachpunkt	Kurzzinhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Dahme-Spreewald Stellungnahme vom 18.07.2018</p>	<p><u>1.1. Untere Bauaufsichtsbehörde:</u></p> <p>Gebietsfestsetzung</p>	<p>Einwände</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung: Gebietsfestsetzung: Die Festsetzung eines Mischgebietes für ein einzelnes Grundstück ist nicht möglich, da es sich eben nicht um ein „Gebiet“ sondern nur um ein einzelnes Grundstück handelt.</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Besondere Bestimmungen über Größe und Begrenzung eines Baugebietes bestehen nicht; hinsichtlich der Festlegung ist die Gemeinde grundsätzlich frei. (BVerwG vom 20.11.1995 – BRS 57 Nr. 3) Anlass, Ziel und Zweck sowie das öffentliche Interesse der Planaufstellung sind in der Begründung nachvollziehbar dargelegt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
	<p>Durchmischung</p>	<p>Selbst wenn eine Mischgebietsfestsetzung möglich wäre, muss die Durchmischung des Gebietes von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewährleistet sein.</p> <p>Offensichtlich, gemäß den Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan, soll jedoch fast der gesamte Grundstücksbereich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hier handelt es sich nicht mehr um ein Mischgebiet sondern ein Gewerbegebiet, ggf. mit einer Betriebswohnung.</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist vorliegend innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans -also inform einer sogen. Angebotsplanung- beabsichtigt. Ein Mischungsverhältnis der zul. Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe ist vorliegend nicht festgesetzt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
	<p>Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung:</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde:</p>

		<p>Für den gesamten Bereich des Baufeldes – also auch die im hinteren Bereich gelegenen Grundstücksflächen – ist eine Zweigeschossigkeit mit einer Gebäudehöhenbegrenzung auf ca. 9 m bei einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese intensive Bebauung überschreitet massiv die ortsüblichen Dimensionen und ist städtebaulich nicht vertretbar.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Bauleitplanung sind regelmäßig die Belange des Bodenschutzes einzustellen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die Grundflächenzahl sowie durch die Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (§§ 16 bis 21a Baunutzungsverordnung BauNVO). Durch entsprechende Höchstmaße kann eine unverträgliche Bodenversiegelung vermieden werden. Bei diesen Festsetzungen ist jedoch auch immer das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu beachten, so dass durch ein ausreichend hohes Maß der baulichen Nutzung i.S. der Bodenschutzklausel auch flächensparendes Bauen ermöglicht werden soll. In Einstellung dieser Erfordernisse erfolgte vorliegend die Festsetzung der GRZ nach den Regelungen des §17 BauNVO. Hierfür wurde der Eingriff ermittelt und wird innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert. Die Stadt Mittenwalde beabsichtigt die Fläche des Plangebietes als vorgeprägte Fläche unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in der dargelegten Art und Weise für die weitere Entwicklung vorzubereiten und mit dem Instrument des B-Plans gem. BauGB die neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Inwiefern die</p>
--	--	---	---

	<p>Zulässigkeit von Abstellplätzen von Fahrzeugen</p>	<p>Textliche Festsetzung Nr. 2.2: Außerhalb der Baugrenzen soll neben Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO auch das Abstellen von Fahrzeugen zulässig sein. Dies bedeutet, dass Lagerflächen für Reparaturfahrzeuge, LKW's, ausrangierte Fahrzeuge u. a. bis an die Grundstücksgrenzen ermöglicht werden sollen. Lagerflächen für das Abstellen von Fahrzeugen sind aber die eigentliche Hauptnutzung des, in diesem Fall vorhandenen KFZ-Werkstattbetriebes. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine derartige Festsetzung ist auch nach § 23 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig. b) Rechtsgrundlage: BauNVO c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: ---</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme Der Bauherr wurde bereits in Gesprächen im Jahr 2014 von der unteren Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass er sich zur Realisierung seiner geplanten betrieblichen Vergrößerung und einer wirtschaftlich rentablen Betriebsgröße in einem der in der näheren Umgebung vorhandenen Gewerbegebiete nach einem passenden Grundstück umschauen möge. Sämtliche Gewerbegebiete haben noch freie Grundstücke.</p>	<p>beabsichtigte Entwicklung städtebaulich als nicht vertretbar bewertet wird ist nicht erkennbar und entzieht sich der Nachvollziehbarkeit.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p> <p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Abstellflächen für Fahrzeuge – hier vor dem Hintergrund der bestehenden KFZ-Werkstatt – sind Nebenanlagen i. S. §14 (1) BauNVO, da sie ohne die dienende Funktion der KFZ-Werkstatt für sich allein keine Berechtigung haben. Die Abstellflächen außerhalb der überbaubaren Flächen sind von untergeordneter sachlicher Bedeutung und geringem räumlichen Umfang. Klarstellend kann in der TF 2.2. Teilsatz „sowie Abstellflächen für Fahrzeuge“ gestrichen werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p> <p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Abwägung ist hinsichtlich der Darlegung des öffentlichen Interesses einzustellen, dass es sich innerhalb des Plangebietes in Teilen um spezifische gewerbliche bauliche Anlagen von Gewicht handelt, deren weiterführende Nutzung und maßvolle Entwicklung auch nach den Maßgaben des Ressourcenschutzes von Interesse ist. Die vorgetragene vollständige Standortverlagerung wäre die faktische Aufgabe der</p>
--	---	--	---

			<p>Nutzbarkeit der aufstehenden gewerblichen Gebäude, dies zudem -nicht zuletzt einstellend- mit wesentlichem wirtschaftlichen Nachteil für den Grundstückseigentümer.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
	<u>1.2. Brandschutzdienststelle</u>	Keine Einwände	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde:</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
	<u>1.3. Untere Naturschutzbehörde: Verfahren</u>	<p>Keine Einwände</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>Nach Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB wurde durch die Stadt Mittenwalde festgestellt, dass der vorliegende Plan im Regelverfahren aufzustellen ist. Daher ist die Erstellung eines Umweltberichtes und eines Artenschutzfachbeitrages notwendig. Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Es erfolgt eine fachgerechte Bilanzierung der Eingriffe. Alle Eingriffe können in vollem Umfang im Plangebiet umgesetzt werden. Die Eingrünung an der Plangrenze wird seitens der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Artenschutzfachbeitrag abgehandelt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Die zulässige zweigeschossige Bebauung, gerade im hinteren Teil des Grundstückes, wird naturschutzfachlich weiterhin kritisch gesehen. Dieser Bereich ist noch größtenteils von Bebauung freigehalten und wird von Gartenland und Grünflächen geprägt. Für das Landschaftsbild ist</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nur geringfügig Veränderungen im Landschaftsbild. Diese sind nicht ausreichend, um das Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen. Ein Kompensationsbedarf wird nicht erkannt, Maßnahmen zur Minderung sind eingestellt.</p> <p>Die bestehenden baulichen Anlagen entlang der Köriser Straße sowie der Bebauung östlich der Karl-Marx-Straße sind Bestandteil der Gebietskulisse. Wesentlicher Bedeutungsträger der Gebietskulisse sind weiterführen jedoch die südlich der Köriser Straße anschließenden Waldgebiete, die die Gebäude wesentlich überragen. Die Plangebietsfläche wird von zweireihigen freiwachsenden Hecken eingefriedet, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von nicht mehr als mittelstarker Ausprägung vorliegt. Die festgesetzte Hecke bestehende Hecke ist zum Zwecke der Minderung der Beeinträchtigung planungsrechtlich gesichert worden. Durch die Lage in unmittelbarem Siedlungsanschluss und vor dem Waldhintergrund entfaltet sich hier nur eine geringe Außenwirkung ohne störende Kontraste mit der Umgebung zu erzeugen. Die Veränderungen im Landschafts- und Ortsbild bleiben von geringem räumlichem Ausmaß und erzeugen in ihrer</p>

		<p>das an dieser Stelle als erheblicher Eingriff zu werten.</p>	<p>Gesamtheit keinen nachhaltig störenden Kontrast gegenüber der Bestandssituation. Die hinzutretende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge der Umsetzung des B-Plans ist daher als nicht mehr als unerheblich zu bewerten.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
	<p>1.4. Untere Wasserbehörde:</p>	<p>Keine Einwände</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind die entsprechenden Regelwerke, wie z. B. das DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 und das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007, einzuhalten. Bei der Planung der Gelände-/Gefälleverhältnisse sollte auch der Fall der Überflutung der Versickerungsanlage betrachtet werden, welcher bei einem (seltenen) Niederschlagsereignis eintreten kann. Ein Überlauf aus der Versickerungsanlage auf ein fremdes Grundstück oder die Straße ist nicht zulässig.</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>

	<u>1.5. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</u>	Keine Einwände	Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Abwägungsvorschlag: keine Abwägung erforderlich
	<u>1.6. Untere Denkmalschutzbehörde:</u>	Keine Einwände	Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Abwägungsvorschlag: keine Abwägung erforderlich
	<u>1.7. Kataster- und Vermessungsamt:</u> Flurstücksbezeichnung	Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Der bisher vorgesehene Katastervermerk entspricht der nicht mehr gültigen Vorschriftenlage.	Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Der Katastervermerk ist zu aktualisieren. Abwägungsvorschlag: keine Abwägung erforderlich
	<u>1.8. Amt für Kreisentwicklung</u> Verfahren	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendung: In der Begründung wird unter Punkt 3.1 erläutert, dass im Bereich der Köriser Straße eine Prägung i. S. des § 34 BauGB für die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt nicht ableitbar ist. Mit dem Bebauungsplan erfolgt somit unzulässigerweise die Festsetzung eines Mischgebietes für nur ein Grundstück. Dem Wesen eines gemischten Baugebietes (hier Mischgebiet nach § 6 BauNVO) entspricht es, dass es eine für die Gewährleistung der Nutzungsdurchmischung hinreichende Mindestgröße hat. Ein einzelnes Grundstück, auf dem nur wenige oder gar nur ein Vorhaben zulässig ist, kann, insbesondere aufgrund einer fehlenden Feinsteuerung, kein gemischtes Baugebiet sein. Da es sich bei dem Planentwurf um einen Angebotsbebauungsplan handelt, und nicht um	Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Besondere Bestimmungen über Größe und Begrenzung eines Baugebietes bestehen nicht; hinsichtlich der Festlegung ist die Gemeinde grundsätzlich frei. (BVerwG vom 20.11.1995 – BRS 57 Nr. 3) Anlass, Ziel und Zweck sowie das öffentliche Interesse der Planaufstellung sind in der Begründung nachvollziehbar dargelegt. Da es sich bei dem Planentwurf um einen Angebotsbebauungsplan handelt, und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das vorliegende Lärmgutachten zum Nachweis der Geräuschemissionen und dem damit verbundenen Nachweis der Zulässigkeit des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs für das gegenständliche Planverfahren unbeachtlich. Dennoch ist nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf der Grundlage eines Lärmgutachtens zu befinden gewesen, ob eine bestehende Konfliktsituation besteht. Auch nach Ergänzung des Lärmgutachtens (Stand

		<p>einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das vorliegende Lärmgutachten zum Nachweis der Geräuschemissionen und dem damit verbundenen Nachweis der Zulässigkeit des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs für das gegenständliche Planverfahren unbeachtlich. Rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz und bedürfen daher nicht des Nachweises der Zulässigkeit. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen, die über den Bestand hinausgehen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Einzelfall zu prüfen. In der Begründung des Angebotsbebauungsplanes ist, neben der Bestandsnutzung, insbesondere das geplante Mischgebiet einschließlich der darin zulässigen Nutzungen zu thematisieren. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass hier regelmäßig KFZ-Betriebe o. ä. zulässig sind. In diesem Zusammenhang wird hier nochmals ausdrücklich festgestellt, dass nach gängiger Rechtsprechung Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten regelmäßig zu Gewerbebetrieben gehören, die den zulässigen Störgrad eines Mischgebietes überschreiten. Im vorhandenen Betrieb werden Karosserie- und Lackierarbeiten vorgenommen, die ebenfalls regelmäßig in einem Mischgebiet unzulässig sind. Eine Atypik in der vorhandenen Betriebsform ist nach einer überschlägigen Prüfung nicht erkennbar. Auch ist für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO bereits der zulässige Störgrad mit der Formulierung "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" abschließend geregelt. Eine spezielle Lärmschutzfestsetzung ist damit gar nicht erforderlich. Die textliche Lärmschutzfestsetzung Nr. 4.1 ist nicht eindeutig und bestimmt. Die Festsetzung zur allgemein zulässigen Erneuerung der vorhandenen</p>	<p>16.11.2018) infolge der Forderungen des Amtes für Immissionsschutz sind lärmbedingte Beeinträchtigungen nicht vorliegend. Dies wurde seitens des Afl mit ergänzender Stellungnahme vom 23.11.2018 bestätigt. (Lärmgutachten i. d. Anlage). Das Lärmgutachten ist nicht weiterführend als Anlage zur Begründung zu führen.</p> <p>Für das ausgewiesene Mischgebiet nach § 6 BauNVO bereits der zulässige Störgrad mit der Formulierung "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" abschließend geregelt. Einer speziellen Lärmschutzfestsetzung bedarf es daher nicht, die textliche Lärmschutzfestsetzung Nr. 4.1 ist zu streichen.</p> <p>Ebenso wurde in die Planung eingestellt, dass zuletzt nach Betriebsprüfung durch das Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2 (Abschlussbericht v. 05.04.2017) „keine aus immissionsschutzfachlicher Sicht erkennbaren Beanstandungen in Bezug auf den Betrieb der Lackier- sowie der dazugehörigen Abluftanlagen festgestellt werden.“ Landesamt f. Umwelt, Abschlussbericht v. 05.04.2017 i. d. Anlage)</p> <p>Auf der Grundlage der vorliegenden o. b. Prüfungsergebnisse des Landesamtes f. Umweltschutz bedarf es in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zweifelsfrei einer sachlichen Neubewertung des vorgetragenen Störungsgrades, hier insbesondere auch ohne Zuhilfenahme von Bürgerbeschwerden bzw. deren losgelöster Bewertung von deren Prüfungen.</p> <p>In die Abwägung ist hinsichtlich der Darlegung des öffentlichen Interesses einzustellen, dass es sich innerhalb des Plangebietes in Teilen um spezifische gewerbliche bauliche Anlagen von Gewicht handelt, deren weiterführende Nutzung und maßvolle Entwicklung auch nach den Maßgaben des Ressourcenschutzes von Interesse ist. Die vorgetragene</p>
--	--	---	--

		<p>Anlagen (Satz 1), also des KFZ-Betriebes, ohne jegliche lärmschutztechnische Einschränkung wird unter Beachtung der benachbarten Wohnbebauung für unzulässig gehalten. Die Festsetzung Nr. 4.1 hat für alle neuen baulichen Anlagen ohne Einschränkungen zu gelten, um Störungen für die benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen.</p> <p>Die erforderliche Abwägung der Planung wurde zwar in Teilen ergänzt, ist aber unter Beachtung der Beplanung eines einzelnen Grundstückes weiterhin unzureichend und somit nicht rechtsfehlerhaft. So ist z. B. das öffentliche Interesse nicht damit zu erklären, dass bei einer möglicherweise erforderlichen Standortverlagerung weiterer Freiraum in Anspruch genommen werden muss, welches nicht im öffentlichen Interesse liegen kann. Es gibt gerade in der Stadt Mittenwalde viele rechtskräftige Bebauungspläne die Gewerbegebiete ausweisen und noch deutlich freie Kapazitäten besitzen. Auch hat sich der vorhandene KFZ-Betrieb nicht, wie in der Begründung beschrieben, störungsfrei etabliert. Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) liegen nachbarliche Beschwerden (auch aktuelle) zu Lärm- und Geruchsbelästigungen des Gewerbebetriebes vor. Es wird nochmals auf die Ausführungen in der vorangegangenen Stellungnahme hingewiesen! Alle dort benannten Belange sind nachvollziehbar gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Aufgrund einer fehlenden abschließenden Aufzählung der zulässigen Nutzungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 ist in der Planzeichenlegende für das erläuterte Mischgebiet die gesetzliche Grundlage (§ 6 BauNVO) im Sinne einer eindeutigen Planung zu ergänzen.</p>	<p>vollständige Standortverlagerung wäre die faktische Aufgabe der Nutzbarkeit der aufstehenden gewerblichen Gebäude, dies zudem -nicht zuletzt einstellend- mit wesentlichem wirtschaftlichen Nachteil für den Grundstückseigentümer.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> -Die textliche Lärmschutzfestsetzung Nr. 4.1 ist zu streichen. -Das Lärmgutachten ist nicht weiterführend als Anlage zur Begründung zu führen. -Die Planzeichenlegende ist zu ergänzen -Mit Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016 werden amtliche Höhen spätestens ab dem 30.06.2017 als „Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016“ geführt. Die Angaben sind zu aktualisieren. -Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BauNVO). <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
--	--	--	---

		<p>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: --- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Mit Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016 werden amtliche Höhen spätestens ab dem 30.06.2017 als „Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016“ geführt. Die Angaben sind zu aktualisieren. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BauNVO).</p>	
<p>2. Landesamt für Umwelt Stellungnahme vom 15.08.2018</p>	<p><u>Immissionsschutz</u></p>	<p>In der Planbegründung dient das vorgelegte Schallgutachten als Nachweis, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Planbetroffenen zu erwarten sind und dass der bestehende Kfz-Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Im Ergebnis der Prüfung des Schallgutachtens wird das Gutachten als nicht ausreichend betrachtet. Eine abschließende Beurteilung der im Plangebiet verursachten Geräuschemissionen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist derzeit nicht möglich. Folgende Mängel und Unstimmigkeiten wurden im Gutachten festgestellt: -Die messtechnische Ermittlung des berücksichtigten Halleninnenpegels für die Karosseriearbeiten von 93 dB (A) wurde nicht näher erläutert. Es fehlen Angaben zu den konkret durchgeführten Tätigkeiten/den verwendeten Arbeitsgeräten, wurde ein Impulszuschlag berücksichtigt? -Der für die übrigen Werkhallen berücksichtigte Halleninnenpegel von 80 dB (A) ist zu gering. In</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Lärmgutachten wurde gem. der vorgetragenen Forderungen überarbeitet und mit Stand 16.11.2018 (i. d. Anlage) dem Landesamt f. Umwelt zur ergänzenden Stellungnahme übergeben. In der ergänzenden Stellungnahme vom 23.11.2018 (i. d. Anlage) wird festgestellt: Das Schallgutachten vom 16.11.2018 ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. Fazit: Die Prüfung des Schallgutachtens hat hausintern zu einem positiven Ergebnis geführt. Die mit der Stellungnahme vom 15.08.2018 benannten Mängel des Schallgutachtens wurden behoben und die Anmerkungen des LfU berücksichtigt. Es wurde der Nachweis geführt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI eingehalten werden. Da es sich bei dem Planentwurf um einen Angebotsbebauungsplan handelt, und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das vorliegende Lärmgutachten zum Nachweis der Geräuschemissionen</p>

		<p>vergleichbaren Schallgutachten für Kfz-Werkstätten wurden für den Werkstattbetrieb im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite Innenpegel von 85 dB (A) zugrunde gelegt.</p> <p>-Im Schallgutachten wurde der Werkstattbereich für die Durchführung der Abgasuntersuchungen nicht gesondert berücksichtigt. Für diese Untersuchungen wurde in einem vergleichbaren Gutachten für den Betrieb der Abgas-Absauganlage bei laufendem Pkw- Motor ein Hallen-Innenpegel von 88 dB (A) berücksichtigt.</p> <p>-Im Gutachten wurde die Anlieferung und Entladung von Kfz-Teilen nicht berücksichtigt.</p> <p>-Im Schallgutachten die Ermittlung des Schalleistungspegels der Abluftanlage der Lackierung nicht erläutert (wo wurde gemessen, ermittelte Schalldruckpegel).</p> <p>-In der Anlage I des Gutachtens -Emissionsdaten Gewerbe, fehlt die Erläuterung des Tabellenkopfes, so dass die Angaben nicht eindeutig zu prüfen sind.</p> <p>-Im Lageplan -Schallquellen Gewerbe, fehlt die Kennzeichnung der Bereiche mit Karosseriearbeiten sowie der Standort der Abluftanlage.</p> <p>-Die durch den Abschleppdienst verursachten Geräuschimmissionen, insbesondere in den Abendstunden, in der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen sind detaillierter auszuweisen und zu erläutern, da diese zu erheblichen Störungen der Anwohner beitragen können.</p> <p>Zur abschließenden Prüfung des vorgelegten Schallgutachtens ist eine Überarbeitung unter Berücksichtigung der genannten Punkte erforderlich.</p> <p><u>Durchführung von Lackierarbeiten</u></p> <p>Die Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Gerüche infolge des Betriebes der Lackieranlage der Kfz-</p>	<p>und dem damit verbundenen Nachweis der Zulässigkeit des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs für das gegenständliche Planverfahren förmlich unbeachtlich. Dennoch ist nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Lärmgutachtens nunmehr erkennbar, dass der Planfortschreibung mit benanntem Ziel und Zweck Belange des Immissionsschutzes nicht entgegenstehen.</p> <p>Das Lärmgutachten ist nicht weiterführend als Anlage zur Begründung zu führen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
--	--	---	--

		<p>Reparaturwerkstatt werden in der Begründung des Bebauungsplanes und im Umweltbericht nicht erwähnt. Dem LfU liegen Anwohnerbeschwerden über Geruchsbelästigungen durch den Betrieb der Lackieranlage vor. Mögliche Geruchsbelästigungen sind ebenso ein Kriterium einer wesentlichen Störung der Wohnnutzung und müssen im Bebauungsplan erörtert und notwendige Schutzmaßnahmen geprüft werden (Stichwort: Einhaltung des Standes der Technik). Hierbei sind die Ausführungen /Vorgaben der VDI-Richtlinie 3456 „Emissionsminderung – Reparaturlackierung und Lackierung von Fahrzeugen“ maßgeblich.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Zum ausgewiesenen Mischgebiet ist zu bemerken, dass die mischgebietstypische gleichrangige Nutzungsmischung im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Der Nutzungsschwerpunkt des Plangebietes liegt eindeutig in der gewerblichen Nutzung.</p> <p>Entsprechend dem Kommentar von EZBK/Stock 2 beschränkt sich der von den Wohnnutzungen in Mischgebieten hinzunehmende geminderte Schutz der Wohnruhe auf die Tagzeit, insbesondere die übliche Arbeitszeit. Der Abschleppdienst des im Plangebiet ansässigen Kfz-Betriebes mit dem Rund- um-die-Uhr Bereitschaftsdienst an allen Wochentagen überschreitet diesen Zeitraum und führt zu Einschränkungen der Wohnruhe in den Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende. Nach EZBK/Söfker handelt es sich bei Karosseriebetrieben um Betriebe, die in der Regel in Mischgebieten stören. Die Zulässigkeit von Karosseriebetrieben erfordert eine Einzelfallprüfung. Für die Zulässigkeit im MI ist der atypische Anlagenbetrieb nachzuweisen</p>	
--	--	--	--

		<p>Fazit Das vorgelegte Schallgutachten ist lückenhaft und ist zwingend zu berichtigen bzw. die genannten Mängel zu beheben. In der Planbegründung wird auf die vorgeannten störgeeigneten Betriebsabläufe des Kfz-Betriebes nicht eingegangen. Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens sind in der Begründung und im Umweltbericht darzustellen, zu erläutern und zu bewerten. Es sind immissionsvermeidende bzw. –mindernde Maßnahmen zu benennen und gegebenenfalls textlich festzusetzen. Dem Fazit in der Planbegründung, dass „die planungsrechtliche Zulässigkeit der Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt innerhalb eines Mischgebietes herstellbar ist und zudem ohne erhebliche Beeinträchtigungen für die Planungsbetroffenen entwickelt werden kann“, wird aus Sicht des Lärmschutzes nicht gefolgt. Karosserie- und Lackierarbeiten sowie der Abschleppdienst sind geeignet schädliche Umwelteinwirkungen zu emittieren und an den angrenzenden Wohnnutzungen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen zu führen. Im vorliegenden Einzelfall wird die Erweiterung des Karosseriebetriebes mit seinen diversen Dienstleistungen gem. § 15 Abs. 1 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) im Plangebiet als unverträglich zur benachbarten Wohnnutzung betrachtet. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird nicht entsprochen. Das LfU stimmt dem Vorhaben basierend auf den aktuellen Planungsunterlagen, nicht zu.</p>	
	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p>	<p>keine Einwände</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: keine Abwägung erforderlich</p>

Teil II. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde 2 Äußerung/Stellungnahme abgegeben.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Gem. § 1(7) BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Folgend die Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen, gegliedert nach den geäußerten Sachkomplexen:

Lfd. Nr. Bürger Datum d. Stellungnahme	Sachpunkt	Kurzinhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Bürger Stellungnahme vom 21.06.2018 (RA-Schreiben, vertretend 5 Mandanten)	1.1. Allgemein	<p>Auf die Ihnen vorliegenden Vollmachten nehmen wir Bezug. Es ist festzustellen, dass der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich seiner zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhergehenden Entwurf zum Stand 30.05.2016 trotz der zahlreichen Einwände unserer Mandanten nahezu unverändert belassen wurde. Jedenfalls wurden keine Veränderungen vorgenommen, die die dargelegten Beeinträchtigungen unserer Mandanten reduzieren würden. Vor diesem Hintergrund bleiben die Einwände, die unsere Mandanten mit dem Schreiben vom 16.12.2016 vorbrachten, unverändert aufrecht erhalten. Dieses Schreiben fügen wir in der Anlage nochmals bei und machen es vollumfänglich zum Gegenstand des Vorbringens unserer Mandanten zum nun neuen Entwurf des Bebauungsplans der vorliegenden Innenentwicklung „Köriser Straße 4“ im Ortsteil Motzen (mit dem ausgewiesenen Stand: 30.10.2017).</p> <p>Des Weiteren ist festzustellen, dass eine vollständige Prüfung des Planentwurfs wegen unvollständiger Angaben der Plangeberin nicht möglich ist. Der Planentwurf ist daher nur begrenzt prüfbar. Ergänzend dazu werden zudem die nachfolgenden Einwände darlegt, soweit dies wegen der fehlenden vollständigen Nachvollziehbarkeit des Planentwurfs möglich ist.</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 12.03.2018 die mit Schreiben vom 16.12.2016 vorgetragene Äußerung behandelt und darüber abgewogen.</p> <p>Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Nach Überprüfung der erfolgten Behandlung und Abwägung der Äußerung vom 16.12.2016 bleibt diese unverändert aufrecht erhalten. Einer erneuten Abwägung darüber bedarf es nicht.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
	1.2. Planverfahren - Missbrauch	I. Missbrauch des Bebauungsplanverfahrens für private Zwecke und Interessen Das Bebauungsplanverfahren wird vorliegend missbraucht für die privaten Zwecke und	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Interessen des Eigentümers und Nutzers des Vorhabengrundstücks.</p> <p>Der Eigentümer des Vorhabengrundstücks hat mehrfach erhebliche illegale bauliche Erweiterungen und Veränderungen sowie Nutzungsänderungen auf dem Vorhabengrundstück vorgenommen. Der zuständige Landkreis Dahme-Spreewald hat deshalb bauordnungsbehördliche Verfahren gegen ihn eingeleitet und verlangt, dass er diese illegalen baulichen Erweiterungen und Änderungen sowie die Nutzungsänderungen rückgängig macht. Der Eigentümer des Vorhabengrundstücks ist diesen Aufforderungen jedoch nicht nachgekommen und hält den illegalen Zustand seit vielen Jahren zulasten der Anwohner der näheren Umgebung unverändert bei.</p> <p>Beispielhaft wird darauf verwiesen, dass der Eigentümer des Vorhabengrundstücks nicht nur die nach der brandenburgischen Bauordnung zwingend einzuhaltende Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Köriser Straße 3 (Flurstück 17) nicht einhält, er hat die Grundstücksgrenze sogar überbaut. Fast im Bereich der gesamten Grundstücksgrenze zum Grundstück Köriser Straße 3 wird das Vorhabengrundstück im höchsten Maße illegal baulich genutzt, unter Missachtung der Grundstücksgrenze sowie der zwingend einzuhaltenden Abstandsfläche. In illegaler Weise wurden im Zuge der baulichen Veränderungen sogar zahlreiche Fenster in die zum Grundstück Köriser Straße 3 ausgerichtete Fassade eingebaut. U.a. wird auf dem Vorhabengrundstück seit vielen Jahren in illegaler Weise eine Lackiererei betrieben, was unzumutbare Geruchs- und Schadstoffbelastungen der Grundstücke unserer Mandanten zur Folge hat.</p> <p>Anstatt die illegalen Zustände auf dem Vorhabengrundstück endlich zu beenden und den Aufforderungen des Landkreises Dahme-Spreewald endlich nachzukommen, verweist der Eigentümer des Vorhabengrundstücks lediglich auf das hiesige Bebauungsverfahren. Der Eigentümer des Vorhabengrundstücks benutzt daher das Bebauungsverfahren um sich seiner Verpflichtung zur Beseitigung der illegalen baulichen Veränderungen und</p>	<p>Der Nachweis der Zulässigkeit des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs für das gegenständliche Planverfahren unbeachtlich. Rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz und bedürfen daher nicht des Nachweises der Zulässigkeit. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen, die über den Bestand hinausgehen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Einzelfall zu prüfen. In der Planung des Angebotsbebauungsplanes ist, neben der Bestandsnutzung, insbesondere das geplante Mischgebiet einschließlich der darin zulässigen Nutzungen geregelt.</p> <p>Bei dem Planentwurf handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO ausweist. Nach dem planerischen Gebot der Konfliktbewältigung sind in die Planung Fachplanungen und fachplanerische Prüfungen und Bewertungen eingestellt worden.</p> <p>Im Planentwurf des (Angebotsplanes), ist das vorliegende Lärmgutachten zum Nachweis der Geräuschemissionen und dem damit verbundenen Nachweis der Zulässigkeit des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs für das gegenständliche Planverfahren formell unbeachtlich. Dennoch ist nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf der Grundlage eines Lärmgutachtens zu befinden gewesen, ob eine bestehende Konfliktsituation besteht. Auch nach Ergänzung des Lärmgutachtens (Stand 16.11.2018) infolge der Forderungen des Amtes für Immissionsschutz sind lärmbedingte Beeinträchtigungen nicht vorliegend. Dies wurde seitens des Afl mit ergänzender Stellungnahme vom 23.11.2018 bestätigt. (Lärmgutachten i. d. Anlage). Das Lärmgutachten ist nicht weiterführend als Anlage zur Begründung zu führen.</p>
--	--	--	--

		<p>Nutzungen zu entziehen. Das Bebauungsplanverfahren sowie der im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan dienen, einhergehend mit erheblichen Beeinträchtigungen zulasten unserer Mandanten, allein den Interessen des Eigentümers und Nutzers des Vorhabengrundstücks. Dies, obwohl sich der Eigentümer und Nutzer des Vorhabengrundstücks unstreitig jahrelang illegal und rechtswidrig verhält. Die mit Schreiben vom 16.12.2016 dargelegten Interessen der Eigentümer der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung werden hingegen unverständlicher Weise nicht berücksichtigt.</p> <p>Es widerspricht dem Ziel und dem Zweck eines Bebauungsplanverfahrens dazu beizutragen, die Durchsetzung rechtmäßiger Zustände zu verhindern bzw. zu verzögern, wie dies vorliegend geschieht.</p> <p>Wie kann die Stadt Mittenwalde als Kommune so einseitig einen jahrelang illegal sowie rechtswidrig handelnden Grundstückseigentümer bevorteilen und auf der anderen Seite eine weit größere Anzahl von betroffenen Grundstückseigentümern benachteiligen?</p>	<p>Ebenso wurde in die Planung eingestellt, dass zuletzt nach Betriebsprüfung infolge der benannten Bürgerbeschwerde durch das Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2 (Abschlussbericht v. 05.04.2017) „keine aus immissionsschutzfachlicher Sicht erkennbaren Beanstandungen in Bezug auf den Betrieb der Lackier- sowie der dazugehörigen Abluftanlagen festgestellt werden.“ Landesamt f. Umwelt, Abschlussbericht v. 05.04.2017 i. d. Anlage)</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
<p>1.3 Anlass, Störungsgrad</p>		<p>II. Weitere falsche Angaben zum Plananlass Im Entwurf sind unverändert weitere falsche Angaben zum Plananlass enthalten.</p> <p>Es befindet sich auf dem Vorhabengrundstück weiterhin nicht lediglich eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt. Stattdessen sind dort unverändert zusätzlich eine Autolackiererei und ein 24-Stunden-Abschleppunternehmen vorhanden.</p> <p>Die vorgenannten Gewerbebetriebe auf dem Vorhabengrundstück sind zudem weiterhin in keiner Weise störungsfrei etabliert. Permanent stören die Gewerbebetriebe auf dem Vorhabengrundstück die Nutzung der Grundstücke unserer Mandanten. Die erheblichen unzumutbaren Beeinträchtigungen, vor allem durch die unzumutbaren Lärm-, Schadstoff-, Lackrückstands- und Geruchsimmissionen, zeigten unsere Mandanten in den vergangenen Jahren immer wieder den zuständigen Behörden an (z.B. dem Landesamt für Umwelt sowie dem Landkreis Dahme-Spreewald). Zuletzt geschah dies beispielsweise am</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Lärmgutachten wurde gem. Forderungen des Landesamtes für Umwelt überarbeitet und mit Stand 16.11.2018 dem Landesamt f. Umwelt zur ergänzenden Stellungnahme übergeben. In der ergänzenden Stellungnahme vom 23.11.2018 wird festgestellt: Das Schallgutachten vom 16.11.2018 ist fachlich korrekt und nachvollziehbar.</p> <p>Fazit: Die Prüfung des Schallgutachtens hat hausintern zu einem positiven Ergebnis geführt. Die mit der Stellungnahme vom 15.08.2018 benannten Mängel des Schallgutachtens wurden behoben und die Anmerkungen des LfU berücksichtigt. Es wurde der Nachweis geführt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI eingehalten werden.</p>

		<p>25.05.2018 gegenüber dem Landesamt für Umwelt. Das Antwortschreiben des Landesamts für Umwelt vom 01.06.2018 fügen wir in der Anlage bei. Es ist daher nicht nur unverändert falsch, sondern auch vollkommen ignorant, wie trotz der bereits im Schreiben vom 16.12.2016 erfolgten gegenteiligen Darlegungen die Planverfasserin im Plananlass weiterhin einen am Standort störungsfrei etablierten Betrieb zugrunde legen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme ist als mitgeteilter Sachverstand in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Das vom Vortragenden aufgeführte Antwortschreiben des LfU vom 01.06.2018 ist ausschließlich eine Eingangsbestätigung der Bürgerbeschwerde, die keineswegs die suggerierten Schlussfolgerungen zulässt.</p> <p>Ebenso wurde in die Planung eingestellt, dass zuletzt nach Betriebsprüfung durch das Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2 (Abschlussbericht v. 05.04.2017) „keine aus immissionsschutzfachlicher Sicht erkennbaren Beanstandungen in Bezug auf den Betrieb der Lackier- sowie der dazugehörigen Abluftanlagen festgestellt werden.“ Landesamt f. Umwelt, Abschlussbericht v. 05.04.2017 i. d. Anlage)</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
<p>1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation</p>		<p>III. Unverändert falscher planungsrechtlicher Ausgangspunkt Trotz der Hinweise in unserem Schreiben vom 16.12.2016 liegt dem Planentwurf weiterhin eine falsche planungsrechtliche Einschätzung zugrunde. Auf dieser falschen planungsrechtlichen Einschätzung basieren dann wesentliche Folgebetrachtungen, die hierdurch ebenfalls falsch sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen sowie der einschlägigen Rechtsprechung handelt es sich bei der näheren Umgebung des Grundstücks Köriser Straße 4 um einen unbepflanzten Innenbereich, der dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets i.S.v. § 4 BauNVO entspricht. Die vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken der näheren Umgebung ist straßenseitig zur Köriser Straße ausgerichtet. Die Nachbargrundstücke der näheren Umgebung weisen lediglich eine geringfügige Grundflächenzahl aus. Der hintere straßenabgewandte</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Plangebietsfläche ist i. T. bebaut und genutzte Fläche innerhalb nutzungsstruktureller Gemengelage von Wohnbauten und gewerblichen Einrichtungen (Zweiradhandel, Friseursalon, Kfz-Werkstatt) geprägten Siedlungsstrukturen. Der vorliegenden Gebietscharakteristik eines Mischgebietes wurde bislang seitens des Landes Brandenburg, des Landkreises Dahme-Spreewald sowie auch der Stadt Mittenwalde in rechtlichen Verfahren beigeprüft. Die abweichende Bewertung des Vortragenden ist nicht nahvollziehbar.</p>

		<p>Bereich der Nachbargrundstücke der näheren Umgebung weist eine umfangreiche Grünflächen- und Gartennutzung aus und dient den Eigentümern zur Erholung und Freizeitgestaltung. In diesen Grundstücksbereichen sind keine Hauptnutzungen vorhanden. Es handelt sich daher um ein sog. faktisches allgemeines Wohngebiets i.S.v. §4 BauNVO. Ausweislich der Planbegründung verkennt die Plangeberin in diesem Zusammenhang die Rechtslage. Denn für die vorgenannte rechtliche Einordnung kommt es auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten an. Nicht entscheidend ist dabei, welche ursprünglichen Vorstellungen die örtliche Kommune hatte und beispielsweise in einem Flächennutzungsplan auswies.</p> <p>Auf dem Grundstück Köriser Straße 4 wird bereits jetzt eine größere Autowerkstatt, eine Autolackiererei sowie ein 24-Stunden-Abschleppunternehmen betrieben. Es werden daher bauplanungsrechtlich unzulässige störende Gewerbebetriebe betrieben. Denn derartige Nutzungsarten sind nach § 4 BauNVO unzulässig.</p> <p>Die Plangeberin unterstellt in ihrer Begründung des Planentwurfs, entgegen der gesetzlichen Grundlagen sowie der einschlägigen Rechtsprechung, hingegen „gemischte Bauflächen“.</p> <p>Aufgrund dieser falschen planungsrechtlichen Einschätzung und der Verkennung des tatsächlich gegebenen faktischen allgemeinen Wohngebiets i.S.v. § 4 BauNVO mit besonders geschützten hinteren straßenabgewandten Grundstücksbereichen mit umfangreichen Grün- und Gartenflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung verkennt die Plangeberin vollkommen das Schutzniveau und das Schutzbedürfnis der Grundstücke bzw. Grundstücksnutzer der näheren Umgebung.</p> <p>Allein wegen dieses Fehlers ist der Planentwurf vollumfassend fehlerhaft und völlig unbrauchbar. Denn Gewerbebetriebe der auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Art, die nach dem vorgesehenen Bebauungsplan dauerhaft zugelassen und noch sogar erweitert werden sollen, sind in einer derartigen Umgebung unzulässig. Erst recht, wenn sie in der gegebenen Art und</p>	<p>Selbst bei Einstellung des Ansatzes, dass es sich umgebend um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, neben, bzw. innerhalb dessen ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll, müsste der Vortragende zum dem Schluss gelangen, dass dies der Staffelung der Nutzung entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspräche.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
--	--	--	--

		<p>Weise so tief in das Grundstück hineinreichen und damit zusätzlich die hinteren straßenabgewandten Grundstücksbereiche der Erholung und Freizeitgestaltung dienenden Grün- und Gartenflächen beeinträchtigen.</p>	
	<p>1.5 Lärmgutachten</p>	<p>IV. Fehlerhaftigkeit des von Herrn Draebert beauftragten Lärmgutachtens Das von Herrn Detlef Draebert in Auftrag gegebenen Privatsachverständigengutachten vom 02.08.2017 ist für eine vollständige Prüfung bereits nicht nachvollziehbar und erkennbar fehlerhaft. Aufgrund der fehlenden Nachvollziehbarkeit dieses Privatsachverständigengutachtens kann es für eine Legitimation der störenden Gewerbebetriebe auf dem Vorhabengrundstück bereits keine Grundlage darstellen. Ferner kann es deshalb keine Berücksichtigung finden, weil es nicht von der Plangeberin eingeholt wurde, sondern von dem vom Bebauungsplan profitierenden Eigentümer und Nutzer des Vorhabengrundstücks, der seit vielen Jahren dieses Vorhabengrundstück illegal sowie rechtswidrig nutzt und die Beseitigung der rechtswidrigen Zustände verweigert. Allein vor diesem Hintergrund, kann das vorliegende private Lärmgutachten nicht als objektiv neutrales und inhaltlich richtiges Gutachten für das hiesige Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden. Es ist aber bereits jetzt erkennbar, dass dieses Privatsachverständigengutachten fehlerhaft ist. So enthält dieses Gutachten im Wesentlichen lediglich Berechnungen zur Höhe der Lärmimmissionen auf die Nachbargrundstücke. Insbesondere wegen der mehrfach u.a. wegen der unzumutbaren Beeinträchtigungen wegen Lärmimmissionen von unseren Mandanten erhobenen Einwendungen und der bereits derzeit vorhandenen illegalen Gewerbebetriebe auf dem Vorhabengrundstück wäre es für eine Berücksichtigungsfähigkeit des Privatgutachtens erforderlich gewesen, auch durchgehend die konkreten aktuell bereits vorhandenen Immissionswerte zu messen. Denn die bisherigen 3 illegalen Gewerbebetriebe sollen weiterhin auf dem Vorhabengrundstück betrieben werden.</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Lärmgutachten wurde gem. der vorgetragenen Forderungen des Landschaftsamt für Immissionsschutz überarbeitet und mit Stand 16.11.2018 dem Landesamt f. Umwelt zur ergänzenden Stellungnahme übergeben. In der ergänzenden Stellungnahme vom 23.11.2018 wird festgestellt: Das Schallgutachten vom 16.11.2018 ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. Fazit: Die Prüfung des Schallgutachtens hat hausintern zu einem positiven Ergebnis geführt. Die mit der Stellungnahme vom 15.08.2018 benannten Mängel des Schallgutachtens wurden behoben und die Anmerkungen des LfU berücksichtigt. <u>Es wurde der Nachweis geführt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI eingehalten werden.</u> Da es sich bei dem Planentwurf um einen Angebotsbebauungsplan handelt, und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das vorliegende Lärmgutachten zum Nachweis der Geräuschemissionen und dem damit verbundenen Nachweis der Zulässigkeit des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs für das gegenständliche Planverfahren förmlich unbeachtlich. Dennoch ist nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Lärmgutachtens i. V. m. dem behördlichen Befinden des LfU nunmehr erkennbar, dass der Planfortschreibung mit benanntem Ziel und Zweck Belange des Immissionsschutzes nicht entgegenstehen.</p>

		<p>Falsch sind die im Privatgutachten ausgewiesenen Werte aber auch deshalb, weil darin mit 82 täglichen Kfz-Fahrten vom und zum Vorhabengrundstück ein zu geringer Wert zugrunde gelegt wurde. Bereits zum heutigen Zeitpunkt sind es tatsächlich erheblich mehr Fahrten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf dem Vorhabengrundstück bereits heute 3 störende Gewerbebetriebe betrieben werden. Insbesondere mit den täglichen Fahrten der Firmeninhaber und deren Familien, der Angestellten, der Kunden und der Lieferanten sowie insbesondere den Abschleppwagenfahrten des 24-Stunden-Abschleppunternehmens liegt die Zahl der täglichen Kfz-Fahrten bereits derzeit bei weit über 100 Fahrten. Da der Nutzer und Eigentümer des Vorhabengrundstücks einen Ausbau der vorhandenen Gewerbebetriebe plant, sind für das Bebauungsplanverfahren auch die damit einhergehenden Steigerungen der Kfz-Fahrten zu berücksichtigen. Die im Privatgutachten ausgewiesenen Kfz-Fahrten sind daher zu gering. Auch die Ansätze der Privatsachverständigen bzgl. des Kranwagens sind nicht nachvollziehbar sowie falsch und führen im Ergebnis zu geringen Immissionswerten auf den Grundstücken der näheren Umgebung.</p> <p>Falsch sind die im Privatsachverständigengutachten genannten Schlussfolgerungen aber auch darum, weil das Gutachten sich gar nicht mit allen erheblichen konkreten Lärmemissionsquellen, die vom Vorhabengrundstück ausgehen und in unserem Schreiben vom 16.12.2016 auf den Seiten 4 f. nur genannt wurden, auseinandersetzt und diese unvollständig berücksichtigt. Die Betrachtungen in diesem Gutachten sind daher sowohl hinsichtlich des Gewerbe- wie auch des Verkehrslärms unvollständig, was zu geringe Immissionswerte für die Grundstücke unserer Mandanten zur Folge hat.</p> <p>Vollkommen fehlerhaft ist das Privatgutachten aber bereits deshalb, weil für die gutachterlichen Betrachtungen ausnahmslos in unrichtiger Weise davon ausgegangen wird, dass die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks ein Mischgebiet darstellt. Wie dargelegt, handelt es sich bei der näheren Umgebung jedoch um ein faktisches allgemeines</p>	<p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
--	--	---	--

		Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO mit zusätzlich besonderes geschützten hinteren straßenabgewandten Grundstücksbereich mit umfangreichen Grün- und Gartenflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung. Bereits in den vorderen zur Köriser Straße hin ausgerichteten Grundstücksbereichen der Grundstücke der näheren Umgebung sind nach Ziffer 6.1 e) der TA Lärm tagsüber eine Obergrenze von 55 dB(A) sowie nachts eine Obergrenze von 40 dB(A) einzuhalten. Für die besonderes geschützten hinteren straßenabgewandten Grundstücksbereiche mit umfangreichen Grün- und Gartenflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung sind noch geringere Obergrenzen einzuhalten.	
1.6. Lärmgutachten	V. Falsche Anwendung des Privatsachverständigengutachtens Die Plangeberin wendete das Privatsachverständigengutachten aber auch falsch an. Selbst nach den aus den vorgenannten Gründen zu gering angesetzten Werten des Privatsachverständigen überschreitet sowohl der Gewerbe- und wie auch der Verkehrslärm durch das Vorhabengrundstück erheblich die für allgemeine Wohngebiete geltenden vorgenannten Obergrenzen (vgl. nur Seite 12 f. des Privatsachverständigengutachtens vom 02.08.2017) selbst dann, wenn man die besonderes geschützten hinteren straßenabgewandten Grundstücksbereiche mit umfangreichen Grün- und Gartenflächen unberücksichtigt ließe. Bei richtiger Anwendung und Auslegung des Privatsachverständigengutachtens vom 02.08.2017 wirken vom bzw. durch das Vorhabengrundstück bei einer Umsetzung des geplanten Bebauungsplans auf die Grundstücke der näheren Umgebung unzumutbare Lärmimmissionen ein.	siehe Abwägungen zu Pkt. 1.5 keine Abwägung erforderlich	
1.7. Widersprüchlichkeiten	VI. Weitere Widersprüchlichkeiten und Fehler des Planentwurfs	Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde:	

		<p>Der vorliegende Planentwurf weist weitere Widersprüchlichkeiten und Fehler auf. Im 2. Satz auf Seite 6 des Entwurfs führt die Plangeberin auf, dass durch den als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan es angeblich einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedarf. Es ist jedoch so, dass für derartig störende Gewerbenutzungen (Autolackiererei, Kfz- Reparaturwerkstatt, 24-Stunden-Abschleppunternehmen), wie sie auf dem Vorhabengrundstück vorhanden sind, und nach dem geplanten Inkrafttreten des vorgesehenen Bebauungsplans auch noch ausgebaut werden sollen, Gewerbe- oder Industriegebiete eingerichtet und vorgesehen sind. Derartige Gewerbebetriebe gehören zwingend in Gewerbe- oder Industriegebiete. Es verkennt vollkommen die planungsrechtlichen Grundsätze derartige Betriebe in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet unterzubringen. Selbst in einem hier nicht vorliegenden Mischgebiet wären derartige Betriebe unzulässig. Grundstücke in der Größe des Vorhabengrundstücks sind selbstverständlich auch in zahlreichen eingerichteten Gewerbegebieten vorhanden. Es gibt daher nicht nur keine irgendwie geartete städtebauliche Rechtfertigung für den geplanten B-Plan. Dieser ist erkennbar unzulässig.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Planentwurf handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO ausweist. Die zulässigen Nutzungen sind in §6 BauNVO i. V. m. den Ausschlüssen gem. textlicher Festsetzungen des B-Plans geregelt. In nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren wird über die Zulässigkeit der konkret beabsichtigten baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Mischgebietes befunden. Entgegen der Auffassung des Vortragenden sind keine konkreten Betriebe festgesetzt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
<p>1.8. Fazit</p>		<p>VII. Fazit Es verbleibt daher auch bei dem im Schreiben vom 16.12.2016 dargelegten Fazit: Die Aufstellung des geplanten B-Plans würde erhebliche unzumutbare Beeinträchtigungen von Schutzgütern und gesetzlich geschützten Belangen einer Vielzahl von betroffenen Bewohnern im Bereich der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks verursachen. Das geplante Vorhaben ist erkennbar vollkommen gebietsunverträglich. Dies gilt im Übrigen schon jetzt, vor der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzungen. Eine Schutzbedürftigkeit und ein anerkennenswertes Interesse des Vorhabeneigentümers an der Aufstellung eines Bebauungsplans für sein einzelnes Grundstück ist vor allem auch wegen der seinerseits erfolgten rechtswidrigen Bebauung und Nutzung seines Grundstücks zu verneinen.</p>	<p>siehe Abwägungen zu Pkt. 1.1 – 1.5 keine Abwägung erforderlich</p>

		<p>Der Bebauungsplanentwurf stellt unverändert eine unzulässige grobe Fehlplanung dar. Dies ist umso unverständlicher, weil unsere in unzumutbarer Weise beeinträchtigten Mandanten die Unzulänglichkeiten bereits mit dem Schreiben vom 16.12.2016 detailliert dargelegt hatten.</p> <p>Würde man den Bebauungsplan gemäß des Entwurfs seitens der Stadt Mittenwalde in Kraft setzen, würden unsere Mandanten daher diesen mittels eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg angreifen.</p> <p>Anlage: - Unser Schreiben vom 16.12.2016 - Schreiben des Landesamts für Umwelt vom 01.06.2018</p>	
<p>2. Bürger Ortsbeirat Motzen</p>	<p>Landschaftsbild</p>	<p>Für den Bereich innerhalb des Plangebietes, der zur baulichen Erweiterung vorgesehen ist, ist zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes festzusetzen, dass die nach Osten ausgerichteten Fassaden begrünt werden.</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Mittenwalde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angeregte Begrünungsmaßnahme kann einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild leisten. Eine Fassadenbegrünung ist bautechnisch möglich und wirtschaftlich vertretbar. Die Festsetzung zur Begrünung der nach Osten ausgerichteten Fassaden ist ergänzend aufzunehmen. Die Grundzüge der Planung des B-Plans werden hierdurch nicht berührt. Der Eigentümer der Plangebietsfläche ist mit der Festsetzung einverstanden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>

Das Ergebnis der Abwägung ist der Öffentlichkeit und den Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.