

Stadt Mittenwalde



11. Änderung des Flächennutzungsplans

„Erweiterung Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“

Begründung zum Entwurf

Planungsträger: Stadt Mittenwalde
Rathausstr. 8
15749 Mittenwalde



Planverfasser: Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34
44139 Dortmund



Stand: Januar 2025

Begründung zum Entwurf

INHALT

Teil A: Begründung

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	1
2.	PLANVERFAHREN	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
3.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	3
3.2	Regionalplanung	3
3.3	Bestehende Bebauungspläne	4
3.4	Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben	5
3.4.1	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	5
3.4.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	5
3.4.3	Hochwasserrisiko	5
3.4.4	Altlastenverdachtsflächen	6
4.	INHALTE DER 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEÄNDERTE FLÄCHENDARSTELLUNGEN	6
5.	ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DER 11. FNP-ÄNDERUNG	7
6.	FLÄCHENBILANZ	8

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) plant eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes im Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf. Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sowie der Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist dies nicht möglich, da bislang nicht mit Baurecht belegte Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Im vorliegenden Fall ist deshalb neben der 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde erforderlich. Dazu ist in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans – „Erweiterung Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, die neben der Erweiterungsfläche der RVS, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Fläche für Wald dargestellt ist, auch den bestehenden Betriebsstandort der RVS umfasst, der bisher als Gewerbegebiet dargestellt ist. Die Darstellung des gesamten Betriebsstandortes der RVS einschließlich der geplanten Erweiterung als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen für „Öffentliche Verwaltung“ verfolgt die Zielsetzung diesen Standort langfristig als wichtigen Betriebsstandort für das öffentliche Verkehrsunternehmen RVS zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Standort der RVS ist eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen, die mit der Sicherstellung und Weiterentwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Dahme-Spreewald der Allgemeinheit dienen und auf dem damit eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, die nicht auf ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben ausgerichtet ist.

Neben dem Betriebsstandort der RVS einschließlich der geplanten Erweiterung (Teilfläche 1) werden zwei weitere Teilflächen in die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde einbezogen. Dies ist zum einen eine Teilfläche ca. 500 m südlich der geplanten RVS-Erweiterung, auf der für diese Erweiterung erforderliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen und die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Teilfläche 2). Zum anderen wird eine kleine Teilfläche ca. 400 m nordöstlich der Erweiterungsfläche in die 11. FNP-Änderung aufgenommen (Teilfläche 3), die im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ als Gewerbefläche festgesetzt wurde und deren bisherige Darstellung im rechtsgültigen FNP als Fläche für Wald im Zuge der 11. FNP-Änderung an die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ angepasst werden soll (vgl. Abb. 1).

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mittenwalde besteht aus den drei oben beschriebenen Teilflächen, die alle östlich der Autobahn A 13 liegen. Die Teilflächen 1 und 3 liegen im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf. Teilfläche 1 umfasst die Flurstücke 442 (tlw.), und 649 Flur 13 der Gemarkung Mittenwalde, Teilfläche 3 das Flurstück 430, Flur 13 der Gemarkung Mittenwalde sowie das Flurstück 530, Flur 1 der Gemarkung Schenkendorf.

Die ca. 500 m südlich der geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes der RVS liegende, für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teilfläche 2, die im Zuge der 11. FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden soll, umfasst das Flurstück 71 (tlw.), Flur 15 der Gemarkung Mittenwalde.



Abb. 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung der Stadt Mittenwalde

2. Planverfahren

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensschritte beider Planungen aufeinander bezogen sind, so dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und gewollt ist. Dies ergibt sich aus der Grundvorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019) legt für die Gewerbeflächenentwicklung als Grundsatz der Raumordnung mit G 2.2 textlich fest, dass „Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich ist. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“

Die beiden Teilflächen 1 und 3 des Änderungsbereiches der 11. FNP-Änderung, die als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Gewerbegebiet dargestellt werden sollen, liegen in einer Siedlungs- und Verkehrsfläche gemäß Festlegungskarte LEP HR. Für die Planung ist Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) maßgeblich. Es besteht somit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung vom LEP HR.

3.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021) innerhalb der Grenze „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ der Stadt Mittenwalde (Z1) (vgl. Abb. 2).

Durch die regionalplanerische Festlegung eines Grundfunktionalen Schwerpunktes eröffnet der LEP HR den Gemeinden für die Grundfunktionalen Schwerpunkte raumordnerische Privilegierungen für Wohnsiedlungsflächen und Großflächigen Einzelhandel. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde steht als geringfügige Ausweitung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich einer Satzung nicht im Widerspruch zum Ziel Z1.

Die nordöstlich an den Betriebshof der RVS anschließende Teilfläche ist im Bebauungsplan „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ als „Fläche für Bahnanlage“ mit der Zweckbestimmung „Bahnterminal“ festgesetzt.

Für die Teilfläche 3 gelten die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf aus dem Jahr 2023, die diese Fläche als Gewerbegebiet festsetzt. Diese Fläche wurde lediglich zur Anpassung an das nun rechtsgültige Planungsrecht in die 11. FNP-Änderung mit aufgenommen.

Die Teilfläche 2, die für den durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 11. FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden soll, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

3.4 Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben

3.4.1 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmäler und Bodendenkmäler der Stadt Mittenwalde sind in einer Denkmalliste festgeschrieben und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde sind keine geschützten Flächen oder Objekte vorhanden.

3.4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegenden Teilflächen 1 und 3 der 11. FNP-Änderung der Stadt Mittenwalde liegen außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- sowie des Wasserrechtes.

Die Teilfläche 2, die für die durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 11. FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden soll, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“.

3.4.3 Hochwasserrisiko

Auf Grundlage der für das Land Brandenburg vorliegenden Hochwassergefahren- und Risikokarten liegt der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung nicht in Bereichen, die von Hochwassergefahren oder Hochwasserrisiken betroffen sind.

(<https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/>)

3.4.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der Teilfläche 1 der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde ist im FNP jeweils ein Planzeichen zur Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Im Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnterminal – Güterverteilzentrum Mittenwalde, das nicht zu Ende geführt wurde, wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald darauf hingewiesen, dass es sich dabei um den Altstandort „Lpg mit Tankstelle, Kompostanlage und Hausmüll“ handelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Dahme-Spreewald mitgeteilt, dass es sich dabei um folgende zwei im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasste altlastverdächtige Flächen (ALVF) handelt:

1. Alkat-Nr.: 0329610273 - MTS (Lokschuppen, Landmaschinenwerkstatt, Tankstelle)
2. Alkat-Nr.: 0329610277 - Altablagerung am Gewerbepark Mittenwalde

Zudem wurde von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde auf eine weitere altlastverdächtige Fläche innerhalb der Teilfläche 3 des FNP-Änderungsbereiches hingewiesen, bei der es sich um den Altstandort „Oxidationsteiche der Kläranlage Königs Wusterhausen (Gemarkung Schenkendorf)“ handelt.

4. Inhalte der 11. Änderung des Flächennutzungsplans – geänderte Flächendarstellungen

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende geänderte Flächendarstellungen (vgl. Abb. 3):

- Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Gewerbegebiet dargestellte Betriebsstandort der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) sowie die vorgesehenen Erweiterungsfläche des bestehenden Betriebsstandortes, die bisher als Fläche für Wald dargestellt sind, werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.
- Eine im rechtsgültigen FNP bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche ca. 500 m südlich der geplanten RVS-Erweiterung, auf dem für diese Erweiterung erforderliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Eine im rechtsgültigen FNP als Fläche für Wald dargestellte Fläche, die mit der 2023 rechtskräftig gewordenen 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, wird im Zuge

der 11. FNP-Änderung an die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ angepasst und als Gewerbegebiet dargestellt.



Abb. 3: Vorgesehene 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde

5. Zu erwartende Auswirkungen der 11. FNP-Änderung

Bei der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dazu wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht zur 11. Änderung des FNP liegt als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf vor.

Teilfläche 1 ist der wesentliche umweltrelevante Planinhalt der 11. FNP-Änderung und Teil der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf, zu der ein Umweltbericht erstellt wird. Der Umweltbericht zur 11. FNP-Änderung fokussiert auf die Umweltauswirkungen der Teilfläche 1.

Die mit der 11. FNP-Änderung für die Teilfläche 2 verbundene Zielsetzung, diese für die Umsetzung von naturschutz- oder forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen, hat für diese Teilfläche keine negativen Umweltauswirkungen, sondern wird die ökologische Wertigkeit dieser Fläche erhöhen.

Für Teilfläche 3, die zur nachrichtlichen Anpassung an die seit 2023 rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf in die 11. FNP-Änderung aufgenommen wurde, wurden planungsrelevante Umweltbelange (Artenschutz, Eingriffsregelung und Waldumwandlung) in der Abwägung zur 6. Änderung berücksichtigt und in die Satzung der 6. Änderung aufgenommen.

6. Flächenbilanz

Die nachfolgende Abbildung zeigt die drei Teilflächen der vorgesehenen 11. FNP-Änderung der Stadt Mittenwalde mit Angabe der jeweiligen Flächengrößen:

- Die bisher als Gewerbegebiet und Wald dargestellte Teilfläche 1 hat eine Größe von ca. 3,5 ha, davon ca. 1,5 ha Gewerbegebiet und ca. 2,0 ha Wald. Sie wird im Zuge der 11. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
- Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Teilfläche 2, die überlagert als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird, hat eine Größe von ca. 4,4 ha.
- Die ca. 0,6 ha große, bisher als Wald dargestellte Teilfläche 3, deren Flächendarstellung entsprechend der bereits rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ angepasst und in Gewerbegebiet geändert wird.



Abb. 4: Teilflächen der 11. FNP-Änderung mit Angabe der jeweiligen Flächengrößen

Dortmund, 15.01.2025



Planquadrat Dortmund