

Stadt Mittenwalde



14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde Ortsteil Ragow

**Zum Bebauungsplan
„Nahversorger Ragow“**

Begründung

**Stand
Vorentwurf
15.10.2025**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Angaben zur Durchführung des Planverfahrens	2
1.2.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Das Vorhaben	3
2.1.	Beschreibung und Lage des Plangebietes	3
2.2.	Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan	4
2.3.	Aktuelle Flächennutzung.....	4
2.4.	Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan	4
3.	Alternativenprüfung	4
4.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	5
4.1.	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion	5
4.2.	Regionalplanung	6
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	6

Begründung

1. Einleitung

Zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung und zur Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung beabsichtigt die Stadt Mittenwalde, im Ortsteil Ragow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu schaffen. Damit soll insbesondere die Versorgungssituation für ältere Menschen, Haushalte ohne Pkw sowie die allgemeine Versorgungssituation der Bürgerinnen und Bürger verbessert werden.

Das geplante Vorhaben dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Mittenwalde sowie dem Leitbild einer kompakten und funktionalen Ortsstruktur mit kurzen Wegen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da das Plangebiet bislang als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt ist.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche künftig als Sonderbaufläche gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt werden. Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung für den Bau und Betrieb eines Einzelhandelsmarktes (Lebensmittelvollsortimenter), der zur Sicherung der Grundversorgung im Ortsteil und im restlichen Stadtgebiet beiträgt.

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan „Nahversorger Ragow“) eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dokumentiert, welcher mit der Entwurfsfassung öffentlich ausgelegt wird.

1.1. Angaben zur Durchführung des Planverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung beabsichtigt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans zugehörig zum Bebauungsplan „Nahversorger Ragow“. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 17.03.2025 gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Offenlage am 13.10.2025 beschlossen.

Die Änderung umfasst die Umwidmung der bislang landwirtschaftlich dargestellten Fläche in eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“.

1.2. Rechtsgrundlagen

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage folgender gesetzlicher Bestimmungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung vom 15. November 2018, zuletzt geändert am 28. September 2023.

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Begründung

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, da die bauplanungsrechtliche Umsetzung im Rahmen eines Bebauungsplans erfolgt.

2. Das Vorhaben

2.1. Beschreibung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ragow der Stadt Mittenwalde und befindet sich südlich der Landesstraße L 40, östlich angrenzend an den bestehenden Gewerbehof und westlich der Bundesautobahn A13. Die Fläche liegt ca. 500 m vom Siedlungsbereich entfernt und ist aktuell unbebaut bzw. wird landwirtschaftlich genutzt.

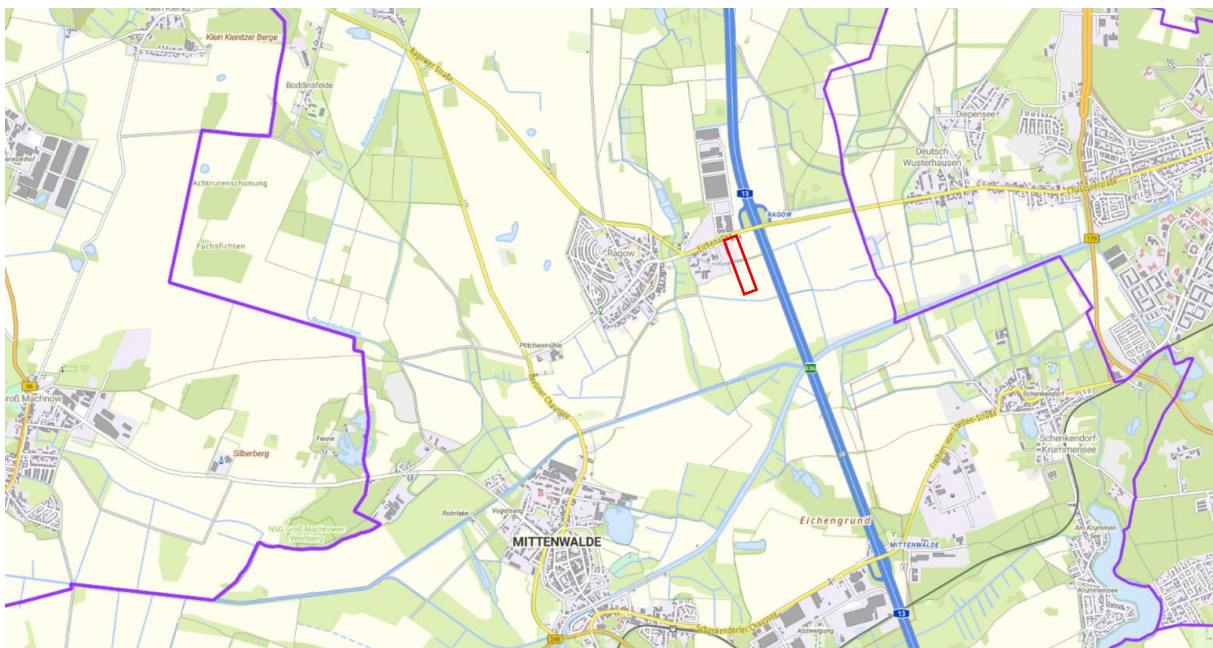


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets rot eingrahmt. Maßstab 1: 25 000
Quelle: LGB Brandenburg Viewer - <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 370 der Flur 3 in der Gemarkung Ragow und hat eine Größe von ca. 8.433 m².

Angrenzende Nutzungen:

- Im Norden: Landesstraße L40 (Eichenallee)
- Im Osten: offene Wiesenfläche, Übergang in landwirtschaftliche Nutzung
- Im Süden: weitere Agrarflächen
- Im Westen: bestehende Gewerbeflächen (Gewerbehof Ragow)

Begründung

2.2. Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist die betroffene Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine städtebauliche Nutzung ist bislang nicht vorgesehen.

2.3. Aktuelle Flächennutzung

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Ein Gebäude-Garagen-Komplex steht an der Straße L40.

2.4. Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Sonderbaufläche gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Dies schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts mit zugehörigen Stellplätzen, Anlieferzone sowie begleitender Begrünung.

Die Darstellung entspricht der beabsichtigten Nutzung gemäß dem parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

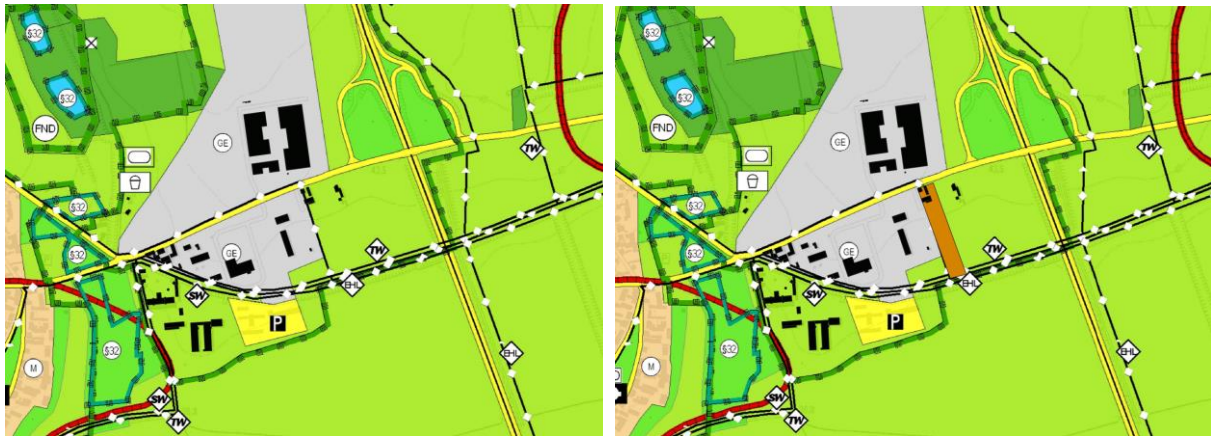


Abbildung 2: Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan (l.); Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (r.).

3. Alternativenprüfung

Da es sich um ein konkretes Vorhaben eines Investors mit unmittelbarem Realisierungsinteresse handelt, wird eine alternative Planung auf anderen Grundstücken im Stadtgebiet derzeit nicht verfolgt. Die Fläche eignet sich besonders für eine Einzelhandelsnutzung, da sie verkehrsgünstig gelegen ist, eine gute Erschließung aufweist und sowohl eine angemessene Distanz zur Wohnbebauung als auch eine unmittelbare Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet bietet. Darüber hinaus ist das Gebiet durch die Nähe zur Autobahn A13 vom innerstädtischen Verkehr abgeschirmt, was eine verkehrliche Entlastung des Stadtgebiets ermöglicht und gleichzeitig Verkehrsbelastungen durch Durchgangs- und Lieferverkehr im Ort verhindert. Gleichzeitig sorgt die nahegelegene Bushaltestelle für eine gute Erreichbarkeit auch ohne Pkw. Diese Rahmenbedingungen machen den Standort in besonderem Maße für eine Einzelhandelsnutzung geeignet.

Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der Umwelt- und Ausgleichserfordernisse. Konkrete Umweltauswirkungen werden im dazugehörigen Verfahren des Bebauungsplans ermittelt.

4. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

Gemäß §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

4.1. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion

Der Landesentwicklungsplan steuert die räumliche Verknüpfung von Nutzungsansprüchen für Wohnen, Arbeiten und Verkehr für die künftige Entwicklung in städtischen Räumen. Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg zählt Mittenwalde mit allen Ortsteilen zum Berliner Umland. Die benachbarten Mittelzentren Königs Wusterhausen, sowie Schönefeld-Wildau (funktionsgeteilt) haben die Aufgabe die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Im Abschnitt *Einzelhandel, Nahversorgung und starke Stadtzentren*

Wird gesagt, dass flächendeckende Nahversorgung von großer Bedeutung für die Lebensqualität sind. Des weiteren wird angestrebt, eine sichere, effiziente und kostengünstige infrastrukturelle Versorgung zu ermöglichen. Die bereits vollumfänglich erschlossene Fläche liegt verkehrsgünstig an einer Autobahnanschlussstelle und am Rande eines Gewerbegebiets. Freiflächen werden nicht weiter zerschnitten.

Der Zusatz zu Ziel 2.7 Schutz benachbarter Zentren wird eingehalten. Die neu auszuweisende Fläche ist nicht ausreichend um einen großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Die Zweckbestimmung „Nahversorger“ limitiert zusätzlich die Entwicklungsmöglichkeit. Angestrebt ist ein Supermarkt/Nahversorger, welche die Grundversorgung im Ortsteil Ragow absichert. Die genannten Zielsetzungen Z. 3.4 ff. können ebenfalls weiter eingehalten werden.

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019 21 Nummer 1.1 angeboten werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel Z 2.12 des LEP HR, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte zulässig sind, wenn sie der wohnortnahen Versorgung dienen. Mit einer Verkaufsfläche unter 1.500 m² und einem Anteil von über 75 % nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie Lebensmittel, Drogerie- und Schreibwaren, trägt das Vorhaben zur Grundversorgung der Bevölkerung bei, ohne zentrale Versorgungsstrukturen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird das Vorhaben innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs realisiert und nutzt vorhandene Infrastrukturstrukturen.

Damit entspricht es zugleich dem Ziel Z 5.2 des LEP HR, welches eine flächensparende Siedlungsentwicklung fördert, indem neue Bauvorhaben an bestehende Strukturen angebunden werden, anstatt zusätzliche Flächen im Außenbereich zu erschließen und stellen somit eine Verdichtung der Flächennutzung dar.

Begründung

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Das Ziel Z 2.14 besagt, dass die Ansammlung (Agglomeration) mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (wie z. B. Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe, Drogerieartikel) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (also z. B. abseits von Ortszentren oder Stadtteilzentren) verhindert werden soll. Die Entscheidung, welche Planvorhaben zugelassen werden, obliegt der Stadt.

Grundsatz 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Im Grundsatz 5.1 des LEP HR wird eine ausgewogene Entwicklung angestrebt. Dieser Grundsatz ermöglicht somit die Ansiedlung von Nahversorgern in bestehenden Wohnsiedlungsbereichen. Zudem entspricht das Vorhaben dem Ziel Z 5.2, indem es an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden ist und bestehende Infrastrukturen nutzt, anstatt neue Siedlungsflächen im Außenbereich zu erschließen.

G 6.1 Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Der Freiraum wird nicht zerschnitten. Das bestehende Gewerbegebiet wird in dessen Nutzung erweitert.

4.2. Regionalplanung

Die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist den Städten und Gemeinden innerhalb der Gemeinschaft übergeordnet, jedoch der Landesplanung untergeordnet. Somit ist die Regionalplanung ist als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen und kann auf der Ebene der Region räumlich konkretere Festlegungen als die Landesplanung treffen.

Die regionale Planungsgemeinschaft erarbeitet den sachlichen Teilregional „Grundfunktionale Schwerpunkte“, in dem weiteren Orten, Städten und Gemeinden eine gesonderte Funktion zugeschrieben wird außerhalb der oder ergänzend zu, jener im Landesentwicklungsplan festgesetzten. Hier wird die Stadt Mittenwalde als grundfunktionaler Schwerpunkt mitaufgenommen. Grundfunktionale Schwerpunkte sind Ortsteile von Gemeinden, die besonders gut ausgestattet und funktionsstark sind, aber nicht als Zentraler Ort festgelegt worden sind. Die Anforderungen für Grundfunktionale Schwerpunkte sind im LEP HR formuliert.

Eine weitere Aufgabe ist die Fortschreibung des regionalen Energiekonzepts für die Region Lausitz-Spreewald. Der ursprüngliche Plan, welcher durch ein Gerichtsurteil für ungültig erklärt wurde, sah ein Windeneignungsgebiet in Gallun vor. Hier wurden fünf Windkraftanlagen errichtet, welche 2006 in Betrieb genommen wurden. Diese Anlagen sind weiterhin in Betrieb, haben jedoch keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Im Jahr 2023 hat die Stadt Mittenwalde das INSEK-Verfahren abgeschlossen und auf der Stadtverordnetenversammlung im Dezember das Konzept beschlossen. Es wurden Ziele und Grundsätze zur

Begründung

Entwicklung der einzelnen Ortsteile sowie bestimmter thematischer Schwerpunkte (Gewerbe, Wohnen, etc.) getroffen.

Für den Ortsteil Ragow wurde herausgearbeitet, dass die Nahversorgung gestärkt werden müsse. Diese 14. Änderung des Flächennutzungsplan folgt dem Handlungsziel des INSEK.