

Stadt Mittenwalde



1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg“

Begründung

Stand
02.12.2025
2. Entwurf

Planung



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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Vorbemerkungen und Verfahren	3
1.2. Verfahrensschritte	3
1.3. Rechtsgrundlagen	3
2. Das Vorhaben	4
2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung	4
2.2. Lage und Umfang	5
2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke	5
2.3. Ausgangssituation	7
2.3.1. Stadträumliche Einbindung	7
2.3.2. Bebauung und Nutzung	7
2.3.3. Verkehrliche Erschließung	7
2.3.4. Trink- und Schmutzwassertechnische Erschließung	7
2.3.5. Natur und Umwelt	11
2.3.6. Eigentumsverhältnisse	11
3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung	11
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadt Region Berlin Brandenburg (LEP HR)	11
3.3. Regionalplanung	11
3.4. Flächennutzungsplan	12
3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept	13
4. Konzepte zur Erarbeitung der 1. Änderung	13
4.1. Inhalte der Mediation	13
4.2. Städtebauliche Entwürfe	16
5. Inhalte der Planung	17
5.1. Nutzung der Baugrundstücke	17
5.1.1. Art und Maß der Nutzung	17
5.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
5.1.3. Stellplätze und Garagen	19
5.2. Verkehrsflächen	19
5.3. Gestalterische Festsetzungen	20
5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden MIT zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung	21
5.5. VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden OHNE zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung	22

Begründung

5.6.	Grünflächen.....	23
5.7.	Erschließung.....	24
5.8.	Schallschutz und Immissionskonflikt.....	25
5.9.	Nachrichtliche Übernahme	25
5.10.	Wesentliche Änderungen durch das Planvorhaben.....	25
6.	Ergebnisse des Bodengutachtens zum Vorhaben	26
7.	Umweltbericht.....	27
8.	Abwägung und Konfliktbewältigung.....	27
8.1.	Abwägung der betroffenen Belange	27
8.1.1.	Konflikte der städtebaulicher Belange	27
8.1.2.	Konflikte der Umweltbelange.....	28

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Stadt Mittenwalde hat bereits im Jahr 1994 einen Bebauungsplan für die Flächen am *Millingsweg* beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nur teilweise umgesetzt. Es wurden zwei Veränderungssperren beschlossen, welches das weitere Umsetzen des Bebauungsplans hinderten. Im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan „Millingsweg“ von 1994 eingetragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nur bedingt notwendig, wenn Wohnbauflächen aus dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Bisher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nicht angestrebt.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Und

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden
9. Abwägungsbeschluss
10. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
11. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BbgBO – Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

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 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9]).

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 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist.

PlanZV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Das Vorhaben beabsichtigt eine Überarbeitung und zeitgemäße Anpassung des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan „Millingsweg“. Ein Teil des Bebauungsplans wurde umgesetzt mit dem Bau der Wohnhäuser am *Millingsweg*. Beim Bestreben den Bebauungsplan weiter umzusetzen, wurden Veränderungssperren beschlossen. Die Veränderungssperre läuft Anfang des Jahres 2025 aus. Beim Bestreben den Bebauungsplan umzusetzen, wurde kritisiert, dass dieser nicht mehr zeitgemäß ist und damals die Belange des Naturschutzes, des Klimawandels und des umweltgerechten Bauens nicht berücksichtigt wurden.

Eine Mediation über drei Sitzungen gab Aufschluss, wie der Bebauungsplan doch realisiert werden könnte. Ziel der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und mehr Grünflächen zu schaffen. Den Aspekten der umweltfreundlichen und nachhaltigen Bebauung soll hier mehr Achtung geschenkt werden. Die Fläche soll effizient genutzt werden und wo möglich geringer versiegelt als ursprünglich beabsichtigt. Die neu geplanten öffentlichen Parkanlagen sollen den Siedlungsrand besser abgrenzen und das Wohngebiet besser in die Landschaft integrieren und gleichzeitig die Wohnqualität und das Wohlbefinden steigern.

Des Weiteren sollen verschiedene und flexible Wohnformen, wie altersgerechtes Wohnen, Ein-Personenhaushalte, sozialgerechtes Wohnen, etc., im Plangebiet vereint werden. Eine weitere neu geplante Erschließungsstraße soll das Wohngebiet umfassender erschließen und den bestehenden Teil des Millingsweg entlasten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans arbeitet mit mehr textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung. Um dem Klimawandel und dem Aspekt der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, werden Dächer in Form von Flachdächern mit Bepflanzung und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Umstrukturierung des Plangebiets mit neu ausgewiesenem Grünstreifen hilft dabei einen

Übergang der Stadt- und Wohnkulisse hin zur offenen Landschaft zu bilden und so einen geschlossenen Ortsrand zu bilden.

Die Stadt Mittenwalde macht von ihrer Planungshoheit gebrauch und überplant Privateigentümer. Aufgrund der diversen Eigentümerstruktur innerhalb des Plangebiets und der nicht absehbaren zeitnahen Umsetzung von Bebauung auf allen Flächen müssen gesonderte Gutachten, wie Schallschutzgutachten, Bodengutachten oder Versickerungsnachweise, im Rahmen der Baugenehmigung nachgeliefert werden.

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabensgebiet liegt im Westen der Kernstadt Mittenwalde an der *Chausseestraße* Richtung Rangsdorf.

Es umfasst eine Fläche von ca. 11 ha.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher ausschließlich über den *Millingsweg*.

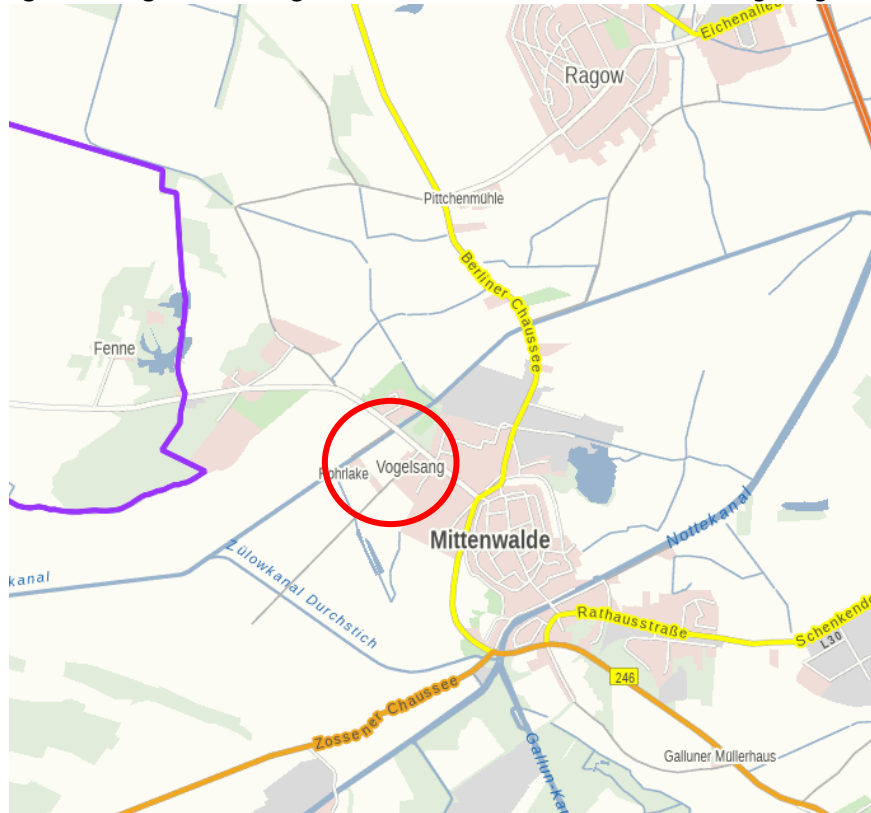


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist umkreist.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch vorhandene Wohnbebauung am *Kranichweg* und *Frauenbuschacker* und der Grünfläche nördlich der *Chausseestraße*,
- Im Osten: durch vorhandene Wohnbebauung am *Millingsweg*, der *Chausseestraße* und einem Gewerbegebiet,
- Im Süden: durch Brachflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Westen: durch den *Zülowkanal* und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet *Notte-Niederungen*.

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die Flurstücke im Südosten des Geltungsbereichs wurden bereits für den bestehenden Bebauungsplan geteilt und weisen somit eine kleinteilige Parzellierung auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Fluren und Flurstücke:

Gemarkung Mittenwalde 122928,

Flur 005, Flurstücke:

13, 14, 24/3, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 381, 382, 384, 385, 387, 390, 391, 392, 393, 395, 396, 457, 458, 459.

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens

Flächennutzung	Fläche in m ²	GRZ	Versiegelung
Art der baulichen Nutzung			
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>			
Baufeld 1	6 837,88	0,4	2 735
Baufeld 2	16 364,66	0,3	4 909
Baufeld 3	2 231,35	0,4	892
Baufeld 4	6 106,11	0,4	2 442
Baufeld 5	15 429,15	0,3	4 628
Baufeld 6	13 430,6	0,4	5 372
Baufeld 7	4 485,0	0,3	1 345
Arten der baulichen Nutzung gesamt	64 884,75		
Verkehrsflächen			
Straßen	7 177		
Rad- und Fuß-/Gehweg	576		
Verkehrsfläche gesamt	7 753	0,7	5 427
Grünflächen	14 787,77	0	
Maßnahmenflächen innerhalb der Grünflächen			
M1	2 535,1		
M2	1 144,3		
M4	1 688,6		
M5	589,6		
Spielplatz	1 444,0		
Grünflächen gesamt	16 321,77		
Landwirtschaftliche Fläche	10 667	0	
Waldflächen	8 207,88	0	
Total der Gesamtfläche	107 834,4		

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Mittenwalde liegt im Landkreis Dahme-Spreewald und südlich von Berlin und dem Flughafen BER. Die Nachbargemeinden sind Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Rangsdorf und Zossen. Die Stadt Mittenwalde verfügt über sieben Ortsteile. Das Vorhaben befindet sich im Westen der Kernstadt Mittenwalde.

In unmittelbarer Nähe zu Mittenwalde befinden sich mehreren Mittelzentren des Berliner Umlands. Die Mittelzentren sind Blankenfelde-Mahlow, Königs Wusterhausen und das funktionsgeteilte Mittelzentrum aus Schönefeld und Wildau.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Ein Teil des bestehenden Bebauungsplans wurden entlang des *Millingsweg* umgesetzt. Es wurden fünf Wohnhäuser errichtet. Der vorhandene Recyclinghof hat mittlerweile den Betrieb eingestellt. Die beiden Mehrfamilienhäuser vor dem Recyclinghof sind unbewohnt.

Am südlichen Rand wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

2.3.3. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Mittenwalde ist über die Autobahn A 13, die Bundesstraße B 246 und mehrere Landstraßen angebunden. Die Anschlussstellen zur Autobahn sind über die Ortsteile Ragow, Mittenwalde und Gallun zu erreichen. Die Anschlussstelle *Mittenwalde* ist die am dichtesten gelegene zum Plangebiet. Das Plangebiet selbst ist direkt über die Kreisstraße *K-6157* (Chausseestraße) sowie die Gemeindestraße *Millingsweg* erschlossen. Die Stadt Mittenwalde verfügt über keine aktive Bahnanbindung. Die nächsten Bahnhöfe sind in Rangsdorf/Dabendorf und Bestensee/Zeesen/Königs Wusterhausen.

Der internationale Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist über die A 13 innerhalb 20 min (ca. 18 km Luftlinie) direkt erreichbar.

Im INSEK der Stadt wird die Anbindung des Ortsteils Mittenwalde wie folgt beschrieben:

„Nach Anpassung des ÖPNV-Angebotes (RVS Dahme-Spreewald) im August 2022 halten die Buslinien 730, 729 und 790 in der Stadt, wodurch eine gute Anbindung an die Nachbarstadt Königs Wusterhausen gegeben ist. Damit ist Mittenwalde unter der Woche gut und am Wochenende ausreichend an die umliegenden Städte und Bahnhöfe angeschlossen.“

Mit dem Fahrrad ist es möglich, die direkt benachbarten Ortsteile Telz, Gallun, Schenkendorf-Krumensee, Ragow und Brusendorf über Fahrradwege zu erreichen. Des Weiteren gibt es entlang des Nottekanaals eine Verbindung zum Bahnhof in Königs Wusterhausen.“

In der Stellungnahme des Landkreises zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung eines Radwegs nach Groß Machnow entlang der Chausseestraße angegeben. Die Planung des Radwegs erfolgt in Zusammenarbeit der beiden Landkreise Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming. Aktuell werden Vermessungen vorgenommen als Grundlage für die Variantenplanung, die das zuständige Planungsbüro durchführen und auswerten wird.

2.3.4. Trink- und Schmutzwassertechnische Erschließung

Äußere Erschließung

In seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung macht der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) folgende Angaben zur bestehenden Trink- und Schmutzwassertechnischen Erschließung des Plangebiets:

„Der Siedlungsbereich der Kernstadt Mittenwalde ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV erschlossen. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der ‚Chausseestraße‘ / Kreisstraße K 6157 bzw. innerhalb der unbefestigten Seitenbereiche / des Gehweges eine Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 180 x 16,4 mm sowie ein Schmutzwasser-Freigefällekanal Stz DN 200 bzw. eine Abwasserdruckleitung ADL PE-HD da 125 x 7,1 mm, einschl. ein Steuerkabel A2YF(L)2Y 10x2x0,8.“

„Für die auf dem Flurstück 392 der Flur 5, Gemarkung Mittenwalde verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 180 x 16,4 mm ist eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten des MAWV eingetragen. Mit der Eintragung wird sichergestellt, dass die vorhandenen Anlagen komplett nutzungsfähig bleiben, nicht unzulässig überbaut werden und für die Betriebsführung jederzeit zugänglich bleiben.“

„Des Weiteren ist im Bestand eine Trinkwasserversorgungsleitung AZ DN 100 sowie ein Schmutzwasser-Freigefällekanal Stz DN 200 innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des ‚Millingswegs‘ trassiert – hier bis ca. Höhe der dargestellten Baufeldgrenze Baufeld 5 / Baufeld 6.“ (Siehe Abbildungen

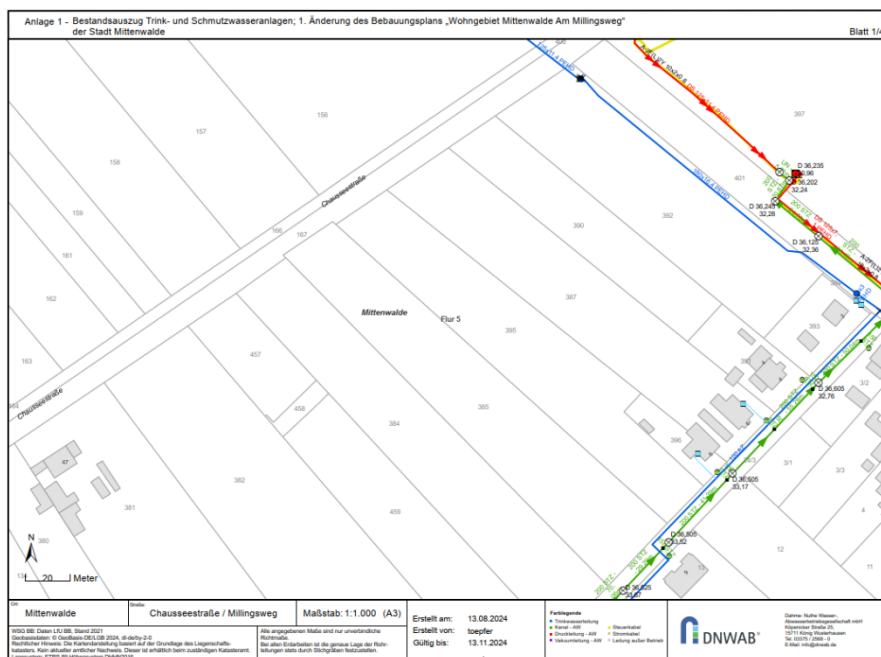


Abbildung 2: Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen im Plangebiet (Anlage 1, Blatt 1/4 der Stellungnahme des MAWV zur frühzeitigen Beteiligung)

Begründung

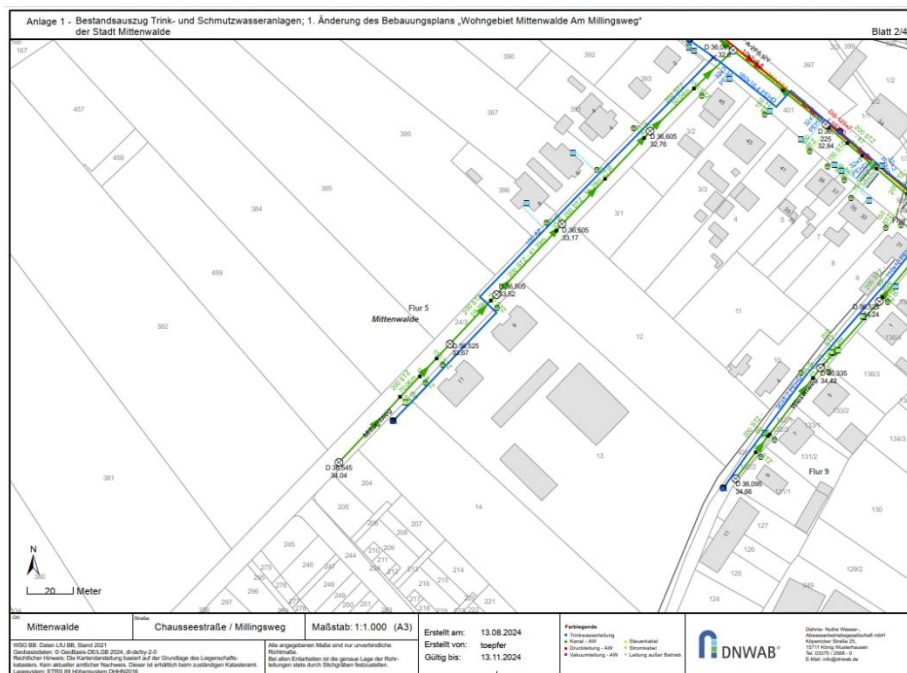


Abbildung 3: Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen im Plangebiet (Anlage 1, Blatt 2/4 der Stellungnahme des MAWV zur frühzeitigen Beteiligung)

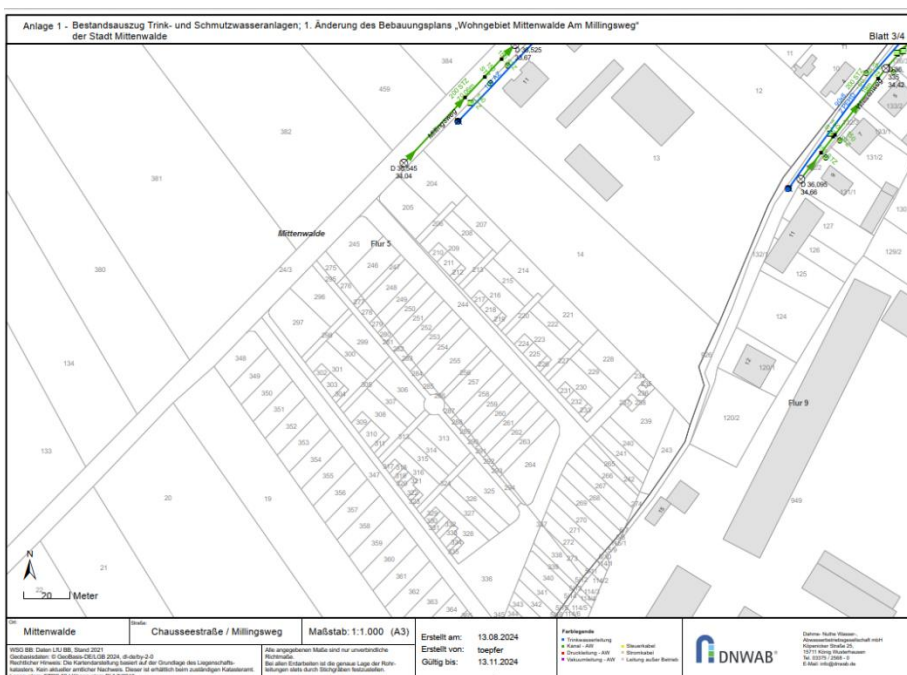


Abbildung 4: Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen im Plangebiet (Anlage 1, Blatt 3/4 der Stellungnahme des MAWV zur frühzeitigen Beteiligung)

Begründung

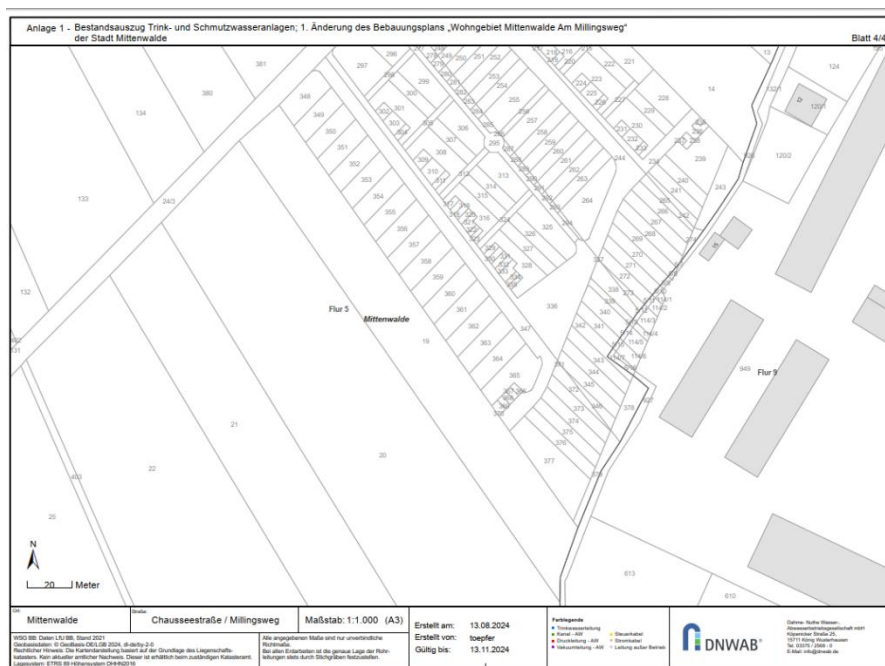


Abbildung 5: Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen im Plangebiet (Anlage 1, Blatt 4/4 der Stellungnahme des MAWW zur frühzeitigen Beteiligung)



Abbildung 6: Legende zum Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen im Plangebiet (Anlage 1 der Stellungnahme des MAWW zur frühzeitigen Beteiligung)

Innere Erschließung

Stellungnahme MAWV: „Das Plangebiet selbst gilt als nicht trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen – hier mit Ausnahmen der ca. 250,0 m langen Stichleitungen im ‚Millingsweg‘.“

2.3.5. Natur und Umwelt

Die Freiflächen werden durch die Landwirtschaft intensiv genutzt und weisen somit keinen ökologischen Mehrwert auf. Im Süden des Geltungsbereichs ist eine Fläche mit dichtem Baumbestand. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche eingetragen. Somit haben diese Bäume keinen Bestandsschutz. Der *Zülowkanal* verläuft außerhalb des Plangebiets. Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet *Notte-Niederungen* an.

2.3.6. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet weist mehrere Privateigentümer vor. Die Flächen entlang der *Chausseestraße* gehören der Stadt Mittenwalde.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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.

3.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadt Region Berlin Brandenburg (LEP HR)

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.

3.3. Regionalplanung

Die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist den Städten und Gemeinden innerhalb der Gemeinschaft übergeordnet, jedoch der Landesplanung untergeordnet. Somit ist die Regionalplanung 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 Windenergieeignungsgebiet 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.

3.4. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan von 1994 als Wohnbaufläche und Mischgebiet eingezeichnet. Die Änderung des Flächennutzungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Millingsweg“ würde daraus bestehen, die Randbereiche als Grünflächen und Fläche der Landwirtschaft auszuweisen, statt Wohnbauflächen. Die Fläche im Südosten mit dichtem Baumbestand wurde im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche festgesetzt.



Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortsteil Mittenwalde. Das Gebiet des Vorhabens ist blau eingekreist.

Immissionsschutz

Aus dem Flächennutzungsplan kann ein Konflikt zwischen dem bestehenden Gewerbe und der angrenzenden Wohnnutzung des Millingsweg entstehen. Darauf wurde ebenfalls in der Stellungnahme des Landesamts für Umwelt (LfU) hingewiesen. In der Stellungnahme zum Entwurf wurde eingeräumt, dass der Schallschutz keinen Planungskonflikt verursacht und im Verfahren der Baugenehmigung zu klären ist.

Bei dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet (GE) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans handelt es sich hauptsächlich um Lagerhallen. Die Stadt hat ebenfalls angemerkt, dass Anträge genehmigt wurden, Teile des Gewerbegebiets der Wohnnutzung zuzuführen. Dies stellt eine Entwicklung hin zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet dar beziehungsweise stellt eine Nutzung als Mischgebiet in Aussicht. Dies würde die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigen. Bei Wechsel

des Gewerbetreibenden muss das Gewerbe neu angemeldet werden und die vorhandene Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

Die geplanten Quartiersgaragen bieten einen Schutz vor Lärmimmissionen. Weitere Schallschutzmaßnahmen, wie Gebäudedämmung, sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Des Weiteren hatte der Flughafen zum Entwurf die Immissionen durch den Flugbetrieb des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) angemerkt.

3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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 Entwicklung von Gewerbe und Wohnen getroffen.

Die Stadt Mittenwalde geht von einem moderaten Wachstum der Bevölkerung aus und prognostiziert 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 11.500. Im INSEK werden aufgrund des erwarteten Bevölkerungsanstiegs besonders der Wohnbauentwicklung Achtung getragen. Die Nachfrage von außen übt Druck auf den Wohnungsmarkt der Stadt aus. Die Stadt verfügt über vorhandenes Baurecht durch Altbebauungspläne, welche nur teils oder bisher nicht umgesetzt wurden.

Des Weiteren soll ein Auseinanderdriften von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt (fehlende Angebote an kleineren bezahlbaren Mietwohnungen, alternativen Wohnformen für 1-/2-Personen-Haushalte) vermindert beziehungsweise verhindert werden.

Der Bebauungsplan fällt in den Entwicklungskorridor mit Kategorie A, dem zentralen Ortsteil Mittenwalde als Entwicklungsschwerpunkt mit oberster Priorität (gemäß der Landesentwicklungsplanung). Der Umsetzungshorizont wird auf mittel gesetzt, aufgrund der Größe des Plangebiets und der Vielzahl an Eigentümern.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet am Millingsweg“ bietet die Möglichkeit das vorhandene Baurecht durch den Alt-Plan voll auszuschöpfen und an die gestiegene Nachfrage nach alternativen Wohnformen zu decken, ohne dabei neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Mit der 1. Änderung wird bestehendes Bauland zu Grünflächen umgewandelt.

4. Konzepte zur Erarbeitung der 1. Änderung

4.1. Inhalte der Mediation

Im Ergebnis der Beratungen im Stadtentwicklungsausschuss und im Hauptausschuss sowie einer Beratung der Fraktionsvorsitzenden am 27.04.2023 wurden unter fachkundiger Begleitung drei Veranstaltungen zur Mediation durchgeführt.

An der Mediation waren die Fraktionsvorsitzenden, die Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses, die Ortsbeiratsvorsitzenden von Mittenwalde, die Bürgermeisterin und die Verwaltung geladen sowie später auch die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke. Der beratende Rechtsanwalt der Stadt Mittenwalde war ebenfalls anwesend.

Die Stadt erhoffte sich von der Mediation Lösungen um mit folgenden Themen umzugehen:

- Nachteile für Bürger und Naturschutz verhindern
- Mit neuem Planungsrecht (neuem bzw. geändertem B-Plan) Verträglichkeit für alle Beteiligten herstellen
- Neuer B-Plan für den Millingsweg mit eindeutigen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des bisherigen B-Plans.
- Die Mediation soll innerhalb der Stadtverordneten einen Plan finden, mit dem alle den Grundstückseigentümern gegenüberreten können
- Eine Lösung finden, die gilt und dann auch umgesetzt wird
- Ziel: Ein B-Plan, der in die Zeit passt.

Während dieser Mediationsrunden wurden folgende Ziele formuliert:

Begründung

- Wohnraum für Bürger/Innen schaffen.
- Dabei ist Wert auf bezahlbaren Wohnraum zu legen und der Naturschutz und die bestehende Infrastruktur zu berücksichtigen.
- Es soll Einigkeit zwischen Eigentümern und Stadt erzielt werden.
- Es soll eine geringere Bebauungsdichte als im alten B-Plan erreicht werden, die aber gerade noch ausreichend ist, dass die Eigentümer/Investoren mitgehen können und so Schaden von der Stadt Mittenwalde abgewendet wird.
- Es soll das Bewusstsein für die Natur geweckt und Nachhaltigkeit für die Zukunft gesichert werden.
- Es soll eine sinnvolle Veränderung des B-Plans hin zu einem „neuen“ B-Plan erreicht werden

Während der Mediation wurde auch die Frage aufgebracht, was gegen was gegen ein Wohngebiet am Millingsweg spricht:

- Die Inanspruchnahme von Naturraum.
- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche.
- Das angrenzende Naturschutzgebiet.
- Zurzeit keine ausreichende Infrastruktur.
- Schlechte Zuwegung.

Hier sieht der Entwurf der 1. Änderung eine klare Lösungsmöglichkeit.

Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen bleibt erhalten.

Fast 1/3 des Plangebiets wird von der Bebauung ausgeschlossen (Festsetzungen als öffentliche Parkanlage, Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Flächen für Anpflanzungen). Die Baufeldtiefe wird reduziert, sodass hinter beziehungsweise um die geplante Bebauung weitere Grünflächen entstehen. Die Bebauung wird mittiger in das Plangebiet gelegt. Somit rückt die Bebauung auf 2 Seiten vom Rand des Plangebiets deutlich zurück. Am östlichen Rand hin zu den Gewerbeflächen wird ebenfalls ein neuer Grünstreifen geplant, sodass auch hier mit der Bebauung zurück gerückt wird. Da die geplante Bebauung von den Rändern abrückt wurden Flächen frei, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, und der Wald, der entstanden ist, kann ebenfalls erhalten bleiben.

Der umfassende Grünstreifen mit den geplanten Anpflanzungen am Rand des Plangebiets sowie die Gärten bieten neue Habitatstrukturen und fördern die Entwicklung eines artenreichen Naturraums in unmittelbarer Siedlungsnähe, verglichen mit einer rein landwirtschaftlich genutzten und ertragsreich orientierten Fläche. Des Weiteren schirmen diese Grünstreifen das Plangebiet vom Offenland ab und bieten einen Puffer insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet und zum Zülowkanal. Dieser war im bestehenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Im Gegenzug wurde auch herausgestellt, was für eine Entwicklung des Wohngebiets am Millingsweg spricht:

- Ortsteil Mittenwalde ist grundfunktionales Zentrum der Stadt.
- Es wäre ein neues Wohnquartier für alle Generationen in der Nähe vorhandener Infrastruktur und zu Arbeitsplätzen.
- Es deckt den Bedarf an Wohnraum für Bürger/Innen.
- Es schafft benötigten, zentrumsnahen Wohnraum, von dem alle wichtige Infrastruktur fußläufig erreichbar ist.
- Es bietet die Möglichkeit, bezahlbaren, auch soz. Wohnungsbau, für junge Familien zu schaffen.
- Es bietet Innenentwicklung (im Sinne der Gesetzgebung) und damit die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Kernstadt.
- Es bietet die Möglichkeit, den aktuellen Fragen der Energieversorgung, auch durch Erzeugung und Einsatz erneuerbarer Energie, zu begegnen.

Im Hinblick auf die anstehende Überarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Aspekte zusammengetragen, die unbedingt in der Planung berücksichtigt werden sollten:

1. Unterschiedliche Wohn- und Nutzungsformen
2. Berücksichtigung des Wasserhaushalts und der Klimaaspekte

Begründung

3. Ermöglichung einer für die Stadt Mittenwalde kostenneutralen Erschließungsregelung
4. Schaffung zeitgemäßer Wohnformen, Senioren, Alleinerziehende, junge Familien und Singlehaushalte
5. Nutzung moderner und effizienter Energieformen
6. Schaffung benötigter Wohnbebauung im Einklang mit der Natur
7. Bezahlbarer Wohnraum
8. Einbeziehung sozialer Aspekte
9. Schaffung einer geringeren Dichte / Reduzierung GRZ
10. Schaffung einer guten Durchgrünung sowie Spielplätzen
 - Großzügige Wegeführung

Die zu berücksichtigende Aspekte werden teils bereits im INSEK aufgegriffen. Über die textlichen Festsetzungen besteht die Möglichkeit diese Themen zu integrieren. Die 1. Änderung des Bebauungsplans geht auf die Aspekte ein, indem die Festsetzung zu Photovoltaikanlagen auf den Dächern getroffen wird. Die Festsetzung zur Entwässerung der Straße durch Versickerungsmulden oder Rigolen-Systemen, dem Ausschließen von Tiefgaragen, die Reduzierung der Bauflächen und die großzügigen Grünflächen wurden getroffen in Rücksichtnahme auf den Wasserhaushalt und dem sparsamen Umgang mit dem Offenland. Der Aspekt nach bezahlbarem Wohnraum wird berücksichtigt, indem auf Teilflächen mindestens 20 % der Wohnflächen mit sozialen Fördermitteln realisierbar sind.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) bietet grundsätzlich die Möglichkeit der Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Teilbereichen des Plangebiets reduziert von der zulässigen 0,4 auf 0,3.

Ein Spielplatz wird verbindlich im Plangebiet festgesetzt und die Mischung der Bebauung durch Einzelhäuser und Hausgruppen in Verbindung mit der Eingrünung und den geplanten Straßenbäumen tragen zur Durchgrünung des Plangebiets bei.

Die bisher geplante Erschließung im bestehenden Bebauungsplan ist kleinteilig und flächenintensiv. Im Rahmen der 1. Änderung wird diese gebündelt und großzügiger in Form einer Ringschließung gestaltet.

4.2. Städtebauliche Entwürfe

Basierend auf den Stellungnahmen zum Vorentwurf und den Inhalten der Mediation hat der Mediator folgenden Vorschlag als städtebaulichen Entwurf visualisiert.



Abbildung 8: oben – städtebaulicher Entwurf mit 3D-Visualisierung der Gebäudekubatur und der Erschließungsflächen. Unten – städtebaulicher Entwurf in der Draufsicht. Erstellt vom Mediator

Begründung

Die untere Skizze des städtebaulichen Entwurfs verdeutlicht wie die Bebauung innerhalb der Baugrenze anzuordnen wäre und wie viel Grünfläche erhalten bliebe; auch innerhalb der rosa Flächen des allgemeinen Wohngebiets.

5. Inhalte der Planung

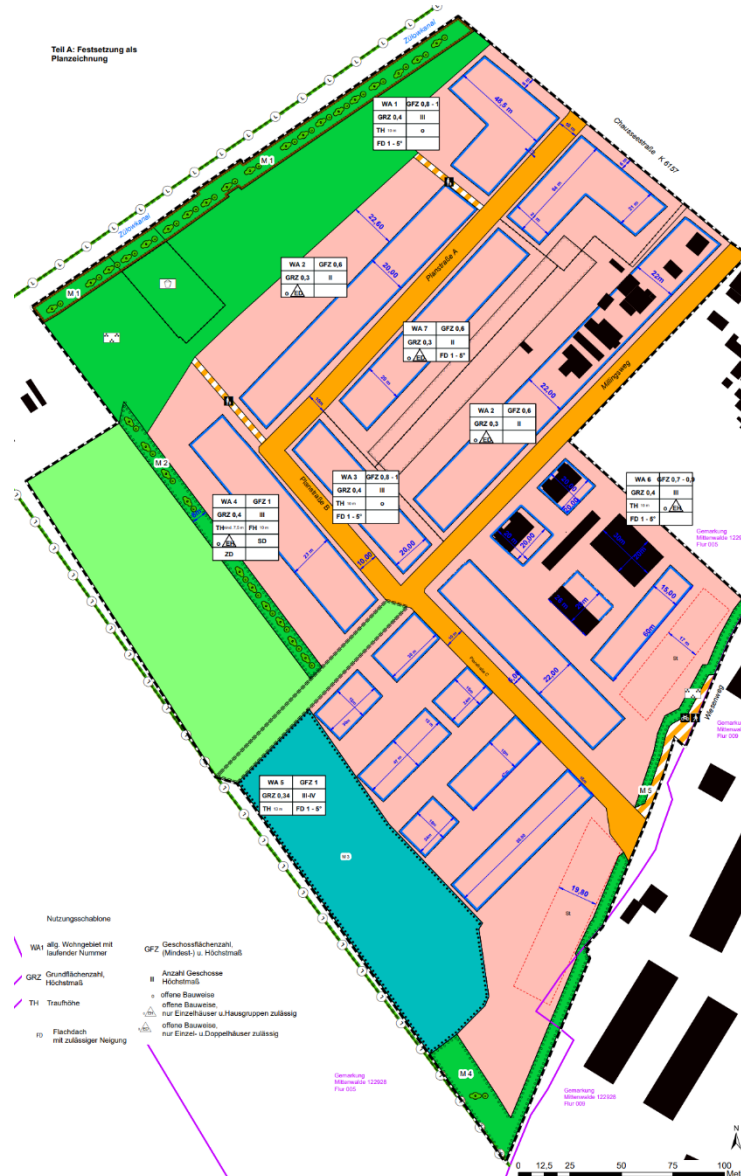


Abbildung 9: Ausschnitt der zeichnerischen Festsetzung aus dem Bebauungsplan.

5.1. Nutzung der Baugrundstücke

Es werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Die Nummerierung entspricht der der Planzeichnung.

5.1.1. Art und Maß der Nutzung

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Kommentar: Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebiets nicht vereinbar ist und auch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet widersprechen würden, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2. Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in 7 Baufelder.

Das Maß der zulässigen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone festgesetzt.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.

1.3. Innerhalb der Baufelder 1, 3, 5, 6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von min. 20 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

1.4. Garagengeschosse bzw. ihre Baumasse in Form von Quartiersgaragen dürfen die zulässige GRZ und GFZ überschreiten.

Kommentar:

Die 7 Baufelder lassen sich 3 Bereichen zuordnen:

- Dem äußeren Ring hin zur Chausseestraße, zum Zülowkanal und Landschaftsschutzgebiet
- Dem Innenbereich zwischen Millingsweg und Planstraße A
- Dem Gebiet rechts des Millingsweg (Baufelder 5 und 6)

Im INSEK der Stadt wird die Nachfrage nach einem diversen Wohnungsangebot festgehalten. Um eine vielfältige Anwohnerstruktur zu ermöglichen, wird eine Festsetzungen zum sozialen Wohnungsbau aufgenommen. Diese sichert ein Angebot von 20% aller Wohneinheiten, die mit sozialer Wohnraumförderung umgesetzt werden. Die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus wird in städtebaulichen Verträgen endgültig geregelt.

Die Festsetzung von Hausgruppen ermöglicht eine Auflockerung der Bebauung und lässt die dahinterliegende Offenlandschaft durchscheinen. Die Gestaltung in Baufeld 6 ermöglicht einen gemeinschaftlich genutzten Bereich innerhalb der Bebauung und stärkt das Quartiersgefühl.

1.5. In Baufeld 5 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Hierbei gilt, dass dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

5.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

2.2. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3. Die in der Planzeichnung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 7 festgesetzte maximal zulässige Höhe hat als Bezugspunkt die Höhenlage der jeweilig angrenzenden Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

Kommentar:

Die Baugrenze in Baufeld 1 entlang der *Chausseestraße* wurde mit Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze gezogen. Dies wurde getan, um dem geplanten Verbindungsradweg zwischen Groß Machnow und Mittenwalde ausreichend Fläche einzuräumen. Aktuell befindet sich der Radweg in Planung und die Messungen stehen für Mitte bis Ende November 2024 an. Daraufhin werden Varianten erarbeitet, auf welcher Straßenseite der Radweg verlaufen wird.

5.1.3. Stellplätze und Garagen

4.1. Es ist die Satzung der Stadt Mittenwalde zur Herrichtung von Stellplätzen zu folgen. Die Stellplätze können in Form von Parkhäusern oder Freiflächen hergerichtet werden. Freiflächenstellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Tiefgaragen sind unzulässig. Der Stellplatz ist innerhalb der Baugebiete nachzuweisen und nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze in Baufeld 5 und 6.

Kommentar:

Basierend auf der Stellungnahme des Landkreises wurde die Grundwassersituation hingewiesen und dass aufgrund des Grundwasservorkommens Tiefgaragen und Unterkellerungen nicht möglich sind. Die Festsetzung, dass Stellplätze in Form von Tiefgaragen bereitgestellt werden können, wurde entfernt. Es wurde eine Festsetzung aufgenommen, die Tiefgaragen im Plangebiet ausschließt.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden keine Flächenanteile für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken herzurichten und in ausreichender Anzahl nachzuweisen.

Um das Ortsbild aufzulockern und für die Begrünung der größer Freiflächenstellplatzanlagen sollen diese mit Bäumen zu begrünt werden.

Der Höhenbezugspunkt wird in die zu errichtende Verkehrsfläche gelegt.

5.2. Verkehrsflächen

3.1. Innerhalb des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen der inneren Erschließung dienend festgesetzt.

3.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Straßenverkehrsfläche ist über straßenbegleitende Vegetationsflächen oder offenen Sickeranlagen zu entwässern.

3.3. Die Fortführung des *Millingsweg* als Fläche der Landwirtschaft wird mit einem Fahrrecht zugunsten landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge, sowie einem Geh-Recht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

3.4. Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt nicht für Erschließungsanlagen (insbesondere Wege), die nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind.

Kommentar:

Da der Millingsweg allein nicht ausreichend ist, um das gesamte Plangebiet zu erschließen, wird die Erschließung der 1. Änderung als Ring geplant und ist somit gebündelt im Vergleich zum bestehenden Plan. Die Planung des Straßenausbaus erfolgt in einem separaten Verfahren.

Um einen einheitlichen Ortsrand und Siedlungsabschluss zu gewährleisten, wird der Millingsweg ab Baufeld 5 zu einer Fläche für Landwirtschaft. Um den Zugang zur Offenlandschaft zu erhalten und die naturraumorientierte Naherholung zu gewährleisten, wird die Verlängerung des Millingsweg mit einem Geh-Recht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Dies hilft ebenfalls die Aufenthaltsqualität und das Wohlbefinden der Anwohner zu steigern. Abgesehen von den eingezeichneten Verkehrsflächen werden keine neuen Erschließungen geplant oder sollen ausgebaut werden. Die existierenden Wege werden nicht weiter ausgebaut.

Dies soll die Signalwirkung haben, dass ab diesem Punkt der Siedlungsbereich der Stadt Mittenwalde endet und die Offenlandschaft des Außenbereichs beginnt. Des Weiteren wird somit ein Puffer zwischen dem Straßenverkehr und dem anschließenden Landschaftsschutzgebiet kreiert.

Um das Niederschlagswasser länger im Plangebiet halten zu können, ist die Straßenentwässerung dezentral über verschiedene Rigolen-Systeme oder in Form von offenen Versickerungsmulden umzusetzen. Die Realisierung von Regenwasserspeichern zur Verwendung als Betriebswasser (z. B. WC-Spülung und / oder Grünflächenbewässerung) wird empfohlen

5.3. Gestalterische Festsetzungen

5.1. Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer sind zu begrünen. Das gilt nicht für Nebengebäude und Garagen mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² und Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten wie z.B. Wärmepumpen oder Aufzugsschächte genutzt werden.

Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu realisieren. Das befreit nicht von der Festsetzung zur Begrünung von Dächern. Gründächer und Photovoltaikanlagen können auf derselben Fläche realisiert werden. Pflanzungen des Gründachs sind bei Abgang zu ersetzen.

Kommentar: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im Bebauungsplan nunmehr Vorgaben etwa zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie rechtlich möglich. Seit 2004 wird die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch aufgeführt. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Alternativ dazu kann auch eine Dachbegrünung dazu beitragen. Damit wird der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes explizit als Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung eingeführt.

5.2. Die Höhe der Einfriedung der Grundstücke, ausschließlich in Form von sockellosen Zäunen mit einem für die Passage von Kleintieren geeigneten freien Abstand von mindestens 10cm zum Boden, beträgt max. 1,20m. Entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich von 1,50 m sind ausschließlich Laubheckenpflanzungen zulässig.

Kommentar: Die Höhe der Einfriedung soll begrenzt werden, um das Wohngebiet am Millingsweg als offene „Gartenstadt“ entwickeln. Die Straßenräume sollen dadurch optisch aufgeweitet werden und eine „landschaftliche“ Prägung erhalten.

5.3. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Der Versickerungsnachweis muss zur Baugenehmigung erbracht werden.

5.4. In den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Kommentar: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z.B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen, aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.

5.5. Nicht überbaute Grundstücksflächen, sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Aufgeschotterte Flächen in Summe größer als 2 m² sind unzulässig.

Kommentar: Das Verbot von Schottergärten stellt eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO dar, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

5.6. Zwischen den Baufelder 2 und 7 wird eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Die Fläche wird als Versickerungsfläche festgesetzt und dient der Entwässerung der angrenzenden Wohnbebauung. Eine gärtnerische Nutzung sowie eine Einfriedung gemäß 5.2. ist möglich.

Kommentar:

Die gestalterischen Festsetzungen helfen dabei die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung verbindlich festzusetzen.

Aufgrund der diversen Eigentümerstruktur, dem unklaren Umsetzungszeitraum des Bebauungsplans kann kein Plangebiet umfassendes Versickerungsgutachten erstellt werden. Der Bebauungsplan schafft allein das Planungsrecht, dass eine Bebauung erfolgen kann und bis zu welchem Maße. Ein Versickerungsgutachten kann erst bei einem konkreten Bauvorhaben erstellt werden. Somit muss im Schritt der Baugenehmigung dieses erstellt und die benötigten Nachweise erbracht werden. Gegebenenfalls kann das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser verwendet werden.

Die Grün- bzw. Gartenflächen der jeweiligen Grundstücke können zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Die Fläche, die von Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist, kann gärtnerisch mit Pflanzungen und Beeten gestaltet und genutzt werden, sodass hier eine vielfältige Grünstruktur innerhalb der Privaten Grünflächen entsteht und neue Habitate für die Fauna schafft.

5.7 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude oder der Erschließung zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen in den Grünflächen sowie außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Die unter 5.6. festgesetzte Fläche ist in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten.

Kommentar:

Dies soll gewährleisten, dass die natürlich vorhandene Senke und der Geländeverlauf erhalten bleibt, um weiterhin die Funktion als natürliche Versickerungsfläche zu erhalten. Notwendige Aufschüttungen oder Geländeumformungen im Zuge der Straßenplanung und des Leitungsausbaus sind weiterhin möglich.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die später fertiggestellten Erschließungsstraßen. Hier soll der Mittelpunkt der Fahrbahnfläche als

5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden MIT zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung

M 1: Entlang des Zülowkanals wird ein 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt (§29 BNatSchG).

Die Fläche M1 ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

M 2, M 4 und M 5: Innerhalb der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen vorzunehmen, die der Eingrünung des Plangebiets dienen. Zu verwenden sind heimische oder stand-ortgerechte Arten der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes. Je angefangene 100 m² Fläche sind ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 und 50 Sträucher der Mindestqualität, verpflanzt oder Container, Mindesthöhe 100 cm zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der ersten Baumaßnahme auf dem jeweils angrenzenden Baufeld zu realisieren.

Bei Parzellierung von WA 4, WA 5 und WA 6 hat je Grundstück bei Bauantrag die Eingrünungspflanzung in der baufeldangehörigen Maßnahmenfläche anteilig der Grundstücksgröße zu erfolgen.

Die Baumpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen in dem angrenzenden Baufeld berücksichtigt werden.

Einfriedungen der Flächen M2, M4, M5 sind unzulässig und von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Hinweis vom MAWV (Stellungnahme zum 1. Entwurf): *„Im Zusammenhang mit geplanten Baum- und Strauchpflanzungen sind einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 grundsätzlich zu berücksichtigen.“*

M 3: Die Waldfläche wird mit der Zweckbestimmung „Mischwald“ festgesetzt. Bei Pflanzmaßnahmen sind mindestens 50 % Laubbäume zu verwenden.

Kommentar:

Bereits vorhandene Bäume, Sträucher und Gehölzgruppen sind durch die Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Sträuchern oder durch die Baumschutzsatzung des Landkreises Dahme-Spreewald geschützt.

Der Zülowkanals wird als Gewässer II. Ordnung gewertet. Der Zülowkanals grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Demzufolge befindet sich der Gewässerrandstreifen zur Bewirtschaftung des Zülowkanals auf der südlichen Seite innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

§38 WHG - Gewässerrandstreifen

"(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstands angrenzt.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstands, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

5.5. VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden OHNE zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung

M 6: Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und auf Grünflächen innerhalb des Plangebiets

In der Planstraße A sind insgesamt 30, in der Planstraße B insgesamt 10, in Planstraße C insgesamt 12 und im Millingsweg 30 großkronige Straßenbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „Planstraße A, B und C“ und „Millingsweg“ festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzenliste großkronige Straßenbäume in der Mindestqualität 20/25 zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe beträgt 15m. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50m abweichen. Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

M 7: Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücksfläche und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Baugrundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen im Bereich der Freiflächenstellplatzanlagen kann auf die Mindestanzahl von Bäumen je Baugrundstück angerechnet werden. Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

Kommentar:

In der Stellungnahme der unteren Forstbehörde wurde auf die Waldfläche bei Baufeld 5 hingewiesen. Die Aufforstung und der Walderhalt in M3 liegt am Rand des Wohngebiets und soll langfristig landschaftspflegerisch mit Laubgehölzen aufgewertet werden.

Der höhere Pflanzaufwand in den Flächen M2, M4 und M5 der Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 6 wird vorrangig mit der städtebaulichen Einfügung in das Landschaftsbild und der klaren Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich begründet. Des Weiteren schirmt diese Eingrünung das angrenzende Landschaftsschutzgebiet von der zu entstehenden Wohnbebauung ab und bietet eine sichtschützende Abgrenzung der Wohnbebauung zu den östlich angrenzenden Gewerbeflächen.

M 8: Bodenhaufwerke

Das auf den Flurstücken 382, 457, 458, 459 und 384 der Flur 5 in der Gemarkung Mittenwalde gelegenen Bodenhaufwerk ist abfallrechtlich zu untersuchen. Die Bodenhaufwerke sind ordnungsgemäß zu deklarieren (Abfallbezeichnung gemäß § 2 AVV). Dazu sind von jeweils ca. 500 m³ der Haufwerke Mischproben gemäß LAGA PN 98 zu entnehmen und im Parameterumfang nach Tabelle 1 der Anlage V (Verdachtsunabhängiger Mindestuntersuchungsumfang) der "Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" vom 18. November 2022 (ABl./23, Nr. 13, S. 243) chemisch zu untersuchen.

Der Nachweis ist zur Baugenehmigung vorzuweisen.

Die weiteren oben genannten Maßnahmen leisten einen entscheidenden Beitrag das Plangebiet grüner und umwelt- und artenschutzfreundlicher zu gestalten und das Plangebiet gegenüber der Offenlandschaft abzugrenzen, einzufrieden und einen fließenden Übergang des Landschaftsbilds hin zum Siedlungsbereich zu schaffen. Durch die Eingrünung des Plangebiets wird mit der Bebauung deutlich abgerückt, sodass die Wohnraumnutzung nicht mehr unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Die neu zu schaffenden Grünstrukturen am Rand des Plangebiets bieten Habitatstrukturen für Vögel und Insekten und beleben das Plangebiet zusätzlich.

Die Straßenbäume helfen zusätzlich das Mikroklima zu fördern und das Plangebiet zu durchgrünen. Des Weiteren hilft der Grünstreifen dabei die Ziele und Wünsche, die in der Mediation erarbeitet wurden, umzusetzen.

5.6. Grünflächen

Die Eingrünung der Wohngebiete zur Landschaft erfolgt als öffentliche Parkanlage. Wege und Sitzbänke sind zulässig. Die Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen der Wohngebiete sind als private Grünflächen herzurichten. Schottergärten sind untersagt.

Tabelle 2: Pflanzliste des Bebauungsplans

Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher

Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina agg. Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg. Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg. Wein-Rose
Rosa elliptica agg. Keilblättrige Rose
Rosa lomentosa agg. Filz-Rose
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Corylus avellana Strauchhasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

Begründung

Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus glabra Berg-Ulme
Ulmus laevis Flatter-Ulme
Ulmus minor Feld-Ulme
Malus domestica Kultur-Apfel
Malus sylvestris Wild-Apfel
Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
Prunus cerasus Sauer-Kirsche
Pyrus communis Kultur-Birne
Pyrus pyraster Wild-Birne

Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ligustrum Atrovirens, wintergrüner Liguster

5.7. Erschließung

Innerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und Wasser (250m Stickleitungen) im *Millingsweg* vorhanden und stellt die Versorgung für die vorhandene Bebauung. Weitere Leitungen befinden sich in der *Chausseestraße* und dem *Wiesenweg*. Die vorhandenen Versorgungsleitungen müssen ausgebaut werden, um das komplette Plangebiet vollumfänglich zu erschließen.

Die neu geplanten Verkehrsflächen bieten ausreichend Platz zur Unterbringung der Leitungen.

Die benötigte Leistungsfähigkeit des Netzausbaus kann erst ermittelt werden, wenn konkrete Bauvorhaben in Planung sind. Die Nachweise der Versorgung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzubringen.

Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen des MAWV wurden weitere Hinweise genannt:

Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem MAWV vertraglich zu regeln.

Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem MAWV, Herrn Wittenberg ab – Kontakt: Tel.: 03375 25 68 - 824 bzw. E-Mail: post@mawv.de.

Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des MAWV beitragspflichtig werden.“

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Kommentar

Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, dass Löschfahrzeuge alle Gebäude erreichen können. Im Straßenraum oder auf den Grundstücken bestehe die Möglichkeit der Unterbringung von Hydranten. Die Nachweise werden in der Baugenehmigung vorgebracht, da die Fläche aktuell fast unbebaut ist und zeitlich unklar, wann gebaut wird. Des Weiteren sind die Erschließungsflächen ausreichend dimensioniert, um weitere Leitungen unterzubringen.

5.8. Schallschutz und Immissionskonflikt

Die Quartiersgaragen in den Baufeldern 5 und 6 bieten einen Schallschutz hin zu den benachbarten Gewerbegebieten. Bei den benachbarten Gewerbeflächen handelt es sich größtenteils um Lagerhallen. Des Weiteren ist es möglich, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutzgutachten gefordert wird. Weitere Schallschutznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Flughafen Berlin-Brandenburg weist in dessen Stellungnahme darauf hin, dass keine Kompensationsansprüche für Fluglärm geltend gemacht werden können.

5.9. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen werden Festsetzungen im Bebauungsplan, die von anderen Planungsträgern nach Fachplanungsgesetzen verbindlich erlassen worden sind, soweit sie zum Verständnis des B-Plans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Es sind keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs enthalten. Das Landschaftsschutzgebiet *Notte-Niederung* grenzt im Süden und Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Die eingezeichnete Waldfläche in der Stellungnahme der Forstbehörde genannt und wird als Wald gemäß §2 LWaldG gewertet.

5.10. Wesentliche Änderungen durch das Planvorhaben

Die Nutzung innerhalb des Plangebiets bleibt zu größten Teilen unverändert. Es werden Grünflächen pro Baufeld festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Innerhalb der Grünflächen sind Maßnahmen festgesetzt, die die Qualität der Grünfläche steigern und den Wald im Plangebiet sichern. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten. Das Mischgebiet wird nun zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert. Der komplette Geltungsbereich der Planung ist nicht mehr vollständig überbaubar. Gestalterische Maßnahmen werden getroffen, um den Ausbau von erneuerbaren Energien auf Dachflächen zu sichern.



Abbildung 10 Vergleich des bestehenden Bebauungsplans und der geplanten 1. Änderung.

Die wesentlichen Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bündelung und effiziente Aufteilung der Erschließungsflächen
- Komprimierung der Baufelder
 - Abrücken der Bebauung der Randbereiche
 - Festsetzen von sozialem Wohnungsbau
- Verstärktes Ausweisen von Grün-, Wald- und Agrarflächen
 - Komplettes Eingrünen des Plangebiets

6. Ergebnisse des Bodengutachtens zum Vorhaben

Die folgenden Textpassagen wurden unverändert aus dem geotechnischen Bericht des Ingenieurbüro Rütz GmbH entnommen. Der vollständige Bericht ist in einem separaten Dokument der Begründung beigelegt.

13 Gründung von Gebäuden

Unter Voraussetzung positiver Abnahmen der Verdichtung der Gründungssohlen ist eine Flachgründung über Einzel-, Streifenoder Plattenfundamenten möglich. Die in der DIN 1054 genannten Bemessungswiderstand σ_R , d des Sohlwiderstandes können in Ansatz gebracht werden.

14 Gründung der Erschließungsstraßen

Die Gründung der Straßen ist nach Abtrag der Oberböden in den dort anstehenden F1-Böden möglich. Die Planung sollte nach RStO 12 erfolgen.

15 Bautechnische Hinweise Humose Oberböden (Mutterboden) sind vor Beginn der Gründungsarbeiten bis ca. 0,10 ... 0,60 m (Austauschtiefe wegen möglicher Schichtschwankung örtlich festlegen) auszukoffern und gemäß § 202 BauGB durch entsprechende Lagerung in nutzbarem Zustand zu erhalten. Dieser Aushub kann für den Wiedereinbau im Bereich der Gründung nicht verwendet werden. Das entstandene Planum ist zu ebnen, auf Verdichtung/Tragfähigkeit zu prüfen und bei Bedarf mit

mittelschwerer Technik ($G \geq 450 \text{ kg}$) nachzuverdichten. Zur Erhöhung des Gründungsplanums ist verdichtungswilliger Erdstoff (SE, steinfrei, keine humosen Bestandteile, Feinkornanteil $< 5 \%$, $F1$, $k_f > 1 \cdot 10^{-04} \text{ m/s}$) in Lagen von je 30 cm Schichtdicke mit Verdichtung einzubauen. Für eine wirkungsvolle Verdichtung ist bei enggestuften Sanden der Wassergehalt zu optimieren ($w_n \sim 8 \dots 12 \%$). Dabei ist grundsätzlich ein Verdichtungsgrad von $DPr \geq 98 \%$ bzw. eine Tragfähigkeit von $Evd \geq 40 \text{ MN/m}^2$ nachzuweisen. Baugruben/Gräben können ohne rechnerischen Nachweis unter Einhaltung eines Böschungswinkels von $\beta \leq 45^\circ$ ausgehoben werden, andernfalls werden Verbaumaßnahmen erforderlich. Oberhalb der Gruben/Gräben ist ein lastfreier Streifen von $b \geq 0,60 \text{ m}$ einzuhalten. Bis 1,25 m Tiefe kann gegen senkrecht ausgeschachtet und auch gegen Erdreich betoniert werden. Die Forderungen der DIN 4124 sind einzuhalten. Die Böschungen sind gegen Erosion zu schützen.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in einem separaten Dokument der Begründung zur Entwurfsfassung beigelegt.

8. Abwägung und Konfliktbewältigung

8.1. Abwägung der betroffenen Belange

Das Ziel der Abwägung im Bebauungsplanverfahren besteht darin, alle relevanten Belange und Interessen miteinander in Einklang zu bringen, um eine nachhaltige, ausgewogene und rechtlich korrekte Planung zu gewährleisten. Dabei werden die verschiedenen Anforderungen, die durch das Bauvorhaben entstehen, sorgfältig gegeneinander abgewogen, um sowohl den öffentlichen als auch privaten Bedürfnissen gerecht zu werden.

Die Abwägung im Bebauungsplanverfahren ist also der Prozess, in dem alle diese Interessen und Vorgaben miteinander verglichen und ein ausgewogenes Planergebnis erzielt wird. Dabei wird geprüft, wie das geplante Vorhaben mit den bestehenden Gegebenheiten in Einklang gebracht werden kann, ohne schädliche oder unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt, die Nachbarschaft oder andere öffentliche und private Belange zu verursachen.

Zum Satzungsbeschluss wird ein Abwägungsprotokoll vorgelegt, welches die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungsprozesse abschließend gegeneinander abwägt. Das vorliegende Kapitel ersetzt nicht das Abwägungsprotokoll sondern dient lediglich dazu, die größten Konfliktlinien, die im Rahmen der bisherigen Beteiligungsschritte aufgetreten sind, nachzuzeichnen. Damit soll Transparenz über die Konflikte und die Umgangsweisen geschaffen werden. Wenn auf einzelne Stellungnahmen in diesem Kapitel nicht näher eingegangen wird, wird die Abwägung im Rahmen des Abwägungsprotokolls nachvollbar sein.

8.1.1. Konflikte der städtebaulicher Belange

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen. Die damals vorgesehene Parzellierung und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme sind nicht mehr zeitgemäß und stehen im Widerspruch zu den aktuellen Zielen einer flächensparenden, nachhaltigen und klimaangepassten Entwicklung. Umwelt- und Klimabelange wurden bei der ursprünglichen Planung nur unzureichend berücksichtigt, und auch die Erschließung weist städtebauliche Defizite auf.

Um ungewollte Veränderungen während der laufenden Planungsüberlegungen zu verhindern, hatte die Gemeinde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Diese sollte sicherstellen, dass im

Plangebiet keine Maßnahmen vorgenommen werden, die ohne Genehmigung oder Anzeige eine erhebliche oder wesentliche Wertsteigerung von Grundstücken oder baulichen Anlagen bewirken könnten. Die Veränderungssperre ist inzwischen wieder ausgelaufen.

Da die Gemeinde eine neue, an den aktuellen städtebaulichen Zielen orientierte Planung anstrebt, ist davon auszugehen, dass der bisherige Bebauungsplan in seiner jetzigen Form keine dauerhafte Rechtskraft behalten wird. Ziel des neuen Planverfahrens ist es, die Entwicklungsabsichten der Stadt, die Belange von Klima- und Umweltschutz sowie eine geordnete und zukunftsfähige Siedlungsstruktur miteinander in Einklang zu bringen. Hierbei werden die Ergebnisse der Mediation und des INSEK der Stadt Mittenwalde berücksichtigt.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Reduzierung der bebaubaren Fläche, wodurch mehr Raum für Grünflächen und Freiflächen geschaffen wird. Die existierende Waldfläche bleibt dabei erhalten, um die ökologische Vielfalt und die Naherholungsfunktion zu bewahren. Zudem wird ein Teil des Flurstücks 381 der bisherigen Wohnbaufläche in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche umgewandelt, um der regionalen Landwirtschaft zusätzlichen Raum zu geben und die Nutzungskonflikte zu verringern. Der Bebauungsplan wird dahingehend angepasst, dass er sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt und gleichzeitig die Lebensqualität der Anwohner erhöht. Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur, wie etwa die Schaffung zusätzlicher Grünflächen, tragen zur Minderung von Lärm- und Sichtbeeinträchtigungen bei und unterstützen eine nachhaltige Integration des Gebiets in die Landschaft. Dabei wird auf eine ausgewogene Mischung aus Bebauung, Grünraum und landwirtschaftlicher Nutzung geachtet, um die Wohnqualität zu steigern und das Gebiet naturnah zu gestalten.

Kurze Zusammenfassung für die Abwägung des Vorentwurfs

Aus den Stellungnahmen zum Vorentwurf hat sich ergeben:

Die Lärmimmissionen der benachbarten Gewerbeflächen können nicht beurteilt werden. Es gilt einen Planungskonflikt zu vermeiden zwischen der heranrückenden Wohnnutzung und dem bestehenden Gewerbe.

Die künftige Wohnbebauung soll vom bestehenden Gewerbe zurückrücken. Gebäudestrukturen wie oberirdische Parkpaletten oder Immissionsschutzriegel im Form von Wohnriegelbebauung lösen den Planungskonflikt.

Kurze Zusammenfassung für die Abwägung des 1. Entwurfs

Durch die Stellungnahme des Landesamts für Umwelt wurde die im FNP ausgewiesene an den Plangebiet angrenzende Gewerbefläche neu bewertet. Im Sinne des Immissionsschutzes sind Quartiersgaragen als Puffer zwischen dem Gewerbe und der heranrückenden Wohnbebauung vorgesehen. Des Weiteren reicht, dass der Schallimmissionsnachweis erst in der Baugenehmigung erbracht werden muss. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung haben sich Flächeneigentümer gemeldet. Hier führte die Stadt und Verwaltung Rücksprache mit den Eigentümern um eine Einigung zu erreichen. Die genehmigten Anlagen und der Betrieb selbst, welcher auf der ehemaligen Mischgebietsfläche ansässig sind (Baufeld 6) verfügen über Bestandsschutz. Eine weitere Entwicklung der Fläche soll in Zukunft dem Entstehen von Wohnraum gemäß eines allgemeinen Wohngebiets (§4 BauNVO) dienen.

Hinsichtlich der Stellungnahme zu Baufeld 5 wurde die Anordnung der Baufelder erneut überprüft. Die Anordnung der Bebauung in Reihen ermöglicht weiterhin die gewünschte Durchgrünung des Plangebiets und schafft eine effizientere Flächennutzung und vereinfacht die Erschließung der Gebäude.

8.1.2. Konflikte der Umweltbelange

Die vorgesehene Fläche besteht derzeit überwiegend aus Ackerland, das durch die Bebauung für natürliche Vegetation und Tierarten verloren gehen würde. Um den ökologischen Ausgleich zu gewährleisten, wurden auf Grundlage Ergebnisse des zum Entwurf vorgelegten Artenschutzfachbeitrags und des Umweltberichts umfassende Maßnahmen zur Begrünung und Schaffung neuer Lebensräume eingeplant, darunter Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine weitreichende Eingrünung des gesamten

Gebiets. Durch diese Maßnahmen entstehen zusätzliche Lebensräume für betroffene Arten, wodurch die Eingriffe in die lokale Biodiversität weitgehend kompensiert werden. Dabei wird sichergestellt, dass geschützte Arten nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden, und die naturnahe Gestaltung des Gebiets fördert die Erhaltung der biologischen Vielfalt.

Die untere Wasserbehörde wies auf die Thematik des Grundwassers hin. In das Grundwasser wird nicht weiter eingegriffen, da keine Unterkellerung zugelassen wird und relevante stauende Schichten nicht betroffen sind. Hierzu wurde ein Baugrundgutachten angefertigt. Durch die untere Wasserbehörde wurde der Ausschluss von Tiefgaragen und Kellergeschossen positiv gewertet, verglichen zum Vorentwurf.

Den Hinweisen nach geschützten Tierarten und Biotopen aus den Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde und der Naturschutzverbände wurde nachgegangen. Es wurden ergänzende Kartierungen durch die Verwaltung veranlasst (Amphibien, Zug-Rastvogelkartierung, Tagfalter, Trockenrasenbiotop). Ein Maßnahmenkonzept für den Umgang mit Amphibien wurde erarbeitet und von der unteren Naturschutzbehörde gebilligt. Weitere Erkenntnisse sind dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Seitens der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit kann man diese wie folgt zusammenfassen: 10 Stellungnahmen nennen ausschließlich zur Umwelt und zum Artenschutz Einwände. Am meisten wird auf Kraniche, Kröten und die Inanspruchnahme von Freiflächen verwiesen. Es erfolgten Kartierungen zu Zug- und Rastvögeln. Kraniche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gesichtet worden. Die Vögel präferierten benachbarte Flächen. Die untere Naturschutzbehörde billigte das Begehungskonzept und die Maßnahmen, die im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung erbracht wurden. Es wird eine ökologische Baubegleitung für alle Flächen festgesetzt. Der Bebauungsplan hat im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringere Bautiefe und weist nun explizit Flächen für Wald, Landwirtschaft und Maßnahmen zum Arten- und Umweltschutz aus. Die geplante Bebauung rückt vom Landschaftsschutzgebiet ab. Des Weiteren ist in den ausgewiesenen Wohnbauflächen Platz für Gärten.