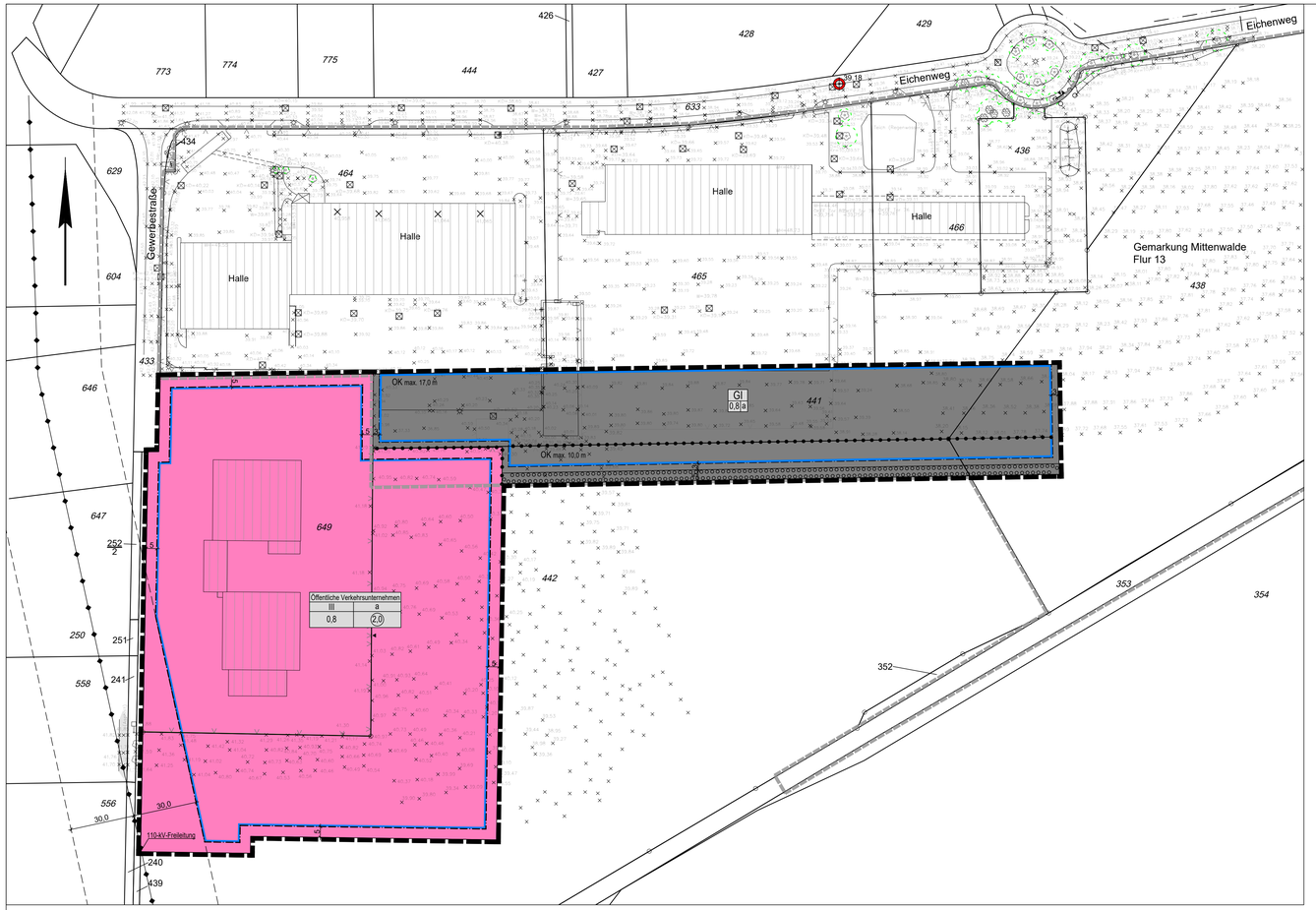


Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.12.2023. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Zossen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Planquadrat Dortmund
email: info@planquadrat-dortmund.de
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.06.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf beschlossen, den Vorentwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss-Nr.: B272/2024).
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben per E-Mail vom 08.07.2024 unter Vorlage des Vorentwurfs der 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf mit zugehöriger Begründung und unter Fristsetzung für die Vorlage einer Stellungnahme bis zum 12.08.2024.
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom bis zum
Innerhalb dieses Zeitraums bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Äußerung und Erörterung von Anregungen und Bedenken.
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf gebilligt (Beschluss-Nr.:).
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie einem Umweltbericht und einer artenschutzfachlichen Bewertung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Die 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde ist diese 7. Änderung „Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf in Kraft getreten.
Mittenwalde, den

Dienstsiegel

Der Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

(2,0) — Geschossflächenzahl (GFZ)

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK max. 17,0 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Straße (39.18 m über DHHN2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Öffentliches Verkehrsunternehmen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

oberirdische Freileitung (110-kV) mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

39.18 — Höhenbezugspunkt (Meter über DHHN2016)

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

441 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Gebäude

× 39.59 — Geländehöhen in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans "Bahnterminal GVZ Mittenwalde" (nachrichtlich)

10,5 — Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1.1 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
Im festgesetzten Industriegebiet GI sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

1.1.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im festgesetzten Industriegebiet Windenergieanlagen unzulässig.

1.1.2 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im festgesetzten Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.1.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
Im festgesetzten Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.2.1 Allgemeine Zweckbestimmung:
Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen" dient der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbh (RVS) als Standort ihres Betriebshofes mit Fachwerkstatt für Busse und für die Unterbringung von Verwaltungsfunktionen.

1.2.2 Zulässige Nutzungen:
In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen" sind zulässig:
- Gebäude und Anlagen, die für die Unterbringung und den Betrieb eines Busbetriebshofes erforderlich sind, einschließlich Werkstätten und Tankstellen,
- Büro und Verwaltungsgebäude,
- Stellplatzanlagen für Busse und für Kfz von Mitarbeitern und Besuchern.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Die im Industriegebiet festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen von 17 m bzw. 10 m im südlichen Teilbereich Bauhöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberfläche des im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt im öffentlichen Straßenraum des Eichenweges von 39,18 m.
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK max.) im Plangebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen (bei Flachdächern = Oberkante Attika, bei geneigten Dächern = First).
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Photovoltaik-/ Solaranlagen und durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.
Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN 2016).

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO)

Im festgesetzten Industriegebiet sowie in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude über 50 m Länge sind in offener Bauweise zulässig.

4. Solarenergienutzung auf Dachflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Für Gebäude, die im Geltungsbereich der 7. Bebauungsplan-Änderung errichtet werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu installieren sind. Davon ausgenommen sind für Betrieb und Wartung der Photovoltaik-Anlagen erforderliche Sicherheits- und Funktionsflächen sowie von anderen notwendigen (gebäude)technischen Anlagen in Anspruch genommene Teile der Dachflächen (z.B. für Belichtungszwecke oder für technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten).

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen sind dreireihig mit Sträuchern zu bepflanzen. Auf den genannten Flächen sind je 100 m² 30 Sträucher (Pflanzqualität 3-triebig, 70-100 cm Höhe) gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit Pflanzabständen von mindestens 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.
Gehölzliste Nr. 1:
Blutroter Hartriegel, Strauchhasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hecken- oder Hundsrose

5.2 Stellplatzbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Beim Neubau von Pkw-Stellplatzanlagen ist pro Parkstand (ca. 12,5 m²) eine Grünfläche von mind. 0,75 m² innerhalb der Stellplatzanlage nachzuweisen. Pro 6 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger hochstämmiger Laubbaum innerhalb der v.g. Grünfläche zu pflanzen.

5.3 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB)

Bei Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, die im Geltungsbereich der 7. Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen.

6. Außerkrafttreten von Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

6.1 Bebauungsplan „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf"
Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf" in der Fassung der 1. Änderung treten mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

6.2 Bebauungsplan „Bahnterminal Gütervertteilerzentrum Mittenwalde"
Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal Gütervertteilzentrum Mittenwalde" treten mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Bodendenkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Gemäß § 11 Abs.3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

(2) Bodeneingriffe und Altlastenverdachtsflächen
Aufgrund von im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfassten altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf ist bei Bodeneingriffen mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

(3) Artenschutz
- In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Rodungsmaßnahmen (Baumfällungen und Gehölzrodungen) grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (01.03. - 30.09.) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Alternativ kann bei einer Fortführung der Bautätigkeit in der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erfolgen.
- Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit hügelbauenden Waldameisen zu vermeiden ist vor Rodung bzw. Baubeginn die Fläche erneut auf Ameisenhügel zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz (Umsetzung) zu ergreifen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung: Für die Außenbeleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin) vorzusehen. Die Lichtkegel sind gezielt auf die ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung auszurichten.

(4) Dachbegrünung und Photovoltaik
Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(5) Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs
Die Umwandlung von 2,2 ha Waldflächen wird außerhalb des Geltungsbereichs durch Erstaufforstung kompensiert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Baulleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I / 23, [Nr. 18])

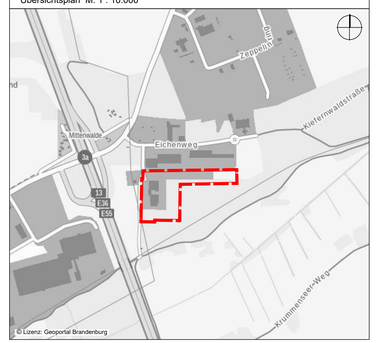
Kommunale Satzungen

Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 07.09.2007

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015

Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Sträuchern vom 12.07.2023

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Stadt Mittenwalde

7. Änderung "Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

M. 1 : 1.000 Stand: 12.05.2025

- Entwurf -