

Stadt Mittenwalde



Bebauungsplan "Gewerbe-Versorgestandort 9B bei Schenkendorf"

Begründung

**Stand Vorentwurf
22.08.2025**

Planung



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

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
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	6
2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke	7
2.3. Ausgangssituation	8
2.3.1. Stadträumliche Einbindung	8
2.3.2. Bebauung und Nutzung.....	9
2.3.3. Erschließung	9
2.3.4. Natur und Umwelt.....	9
2.3.5. Eigentumsverhältnisse	9
3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung	10
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
3.2. Landesentwicklungsplan	10
3.3. Regionalplan des Landkreises	10
3.4. Flächennutzungsplan	10
3.5. Benachbarte Bebauungspläne	11
3.6. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
4. Inhalte der Planung	14
4.1. Nutzung der Baugrundstücke.....	14
4.1.1. Art und Maß der Nutzung	14
4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3. Gestalterische Festsetzungen	15
4.4. Verkehrsflächen.....	16
4.5. Grünordnerische Festsetzung	16
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft, Boden und Umwelt	16
4.7. Nachrichtliche Übernahme	16
4.7.1. Qualifiziert Straßen	16
4.7.2. Unterirdische Leitungen	16

Begründung

4.7.3.	Oberirdische Leitungen	16
4.7.4.	Schutzgebiete	17
4.8.	Hinweise	17
5.	Planungsalternativen	17

Begründung

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde Anfang 2024 gestellt. In Sitzung des Hauptausschusses am 21.05.2024 wurde von der Bürgermeisterin bedenken geäußert. Es wurde ein Antrag gestellt, das der Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans zurück in den Stadtentwicklungsausschuss zur weiteren Diskussion verwiesen wird.

Die Erstellung des Bebauungsplans findet im Regelverfahren statt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde im Ortsteil Schenkendorf-Krummensee muss nicht angepasst oder geändert werden. Die zu beplanende Fläche wird bereits als Gewerbe- und Industriegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 17.02.2025 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. 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 gem. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
10. Abwägungsbeschluss
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
12. 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:

Begründung

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist
- **PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9) geändert worden ist
- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 409) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9]), S. 14) 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 | Nr. 323) geändert worden ist.
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149)

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung ist der Errichtung eines Gewerblich-Industrielle-Versorgungsstandorts mit dem Schwerpunkt auf produzierendes Gewerbe- bzw. Industrie. Kleinere Flächen sollen als „Handwerkerhof“ für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe zur Verfügung gestellt werden. Reines Transportgewerbe oder Logistik sind an dem Standort nicht vorgesehen.

Seitens des Vorhabenträgers wurden weitere Angaben hinsichtlich der Ziele und der geplanten Nutzungsstruktur getätigt.

Ziel der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines innovativen und zukunftsfähigen Gewerbecampus für produzierende Unternehmen, logistiknahe Dienstleistungen, Handwerksbetriebe sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen. Die Planung reagiert gezielt auf den Wandel industrieller

Begründung

Wertschöpfungsketten und schafft die Voraussetzungen für resiliente, energieeffiziente und vernetzte Betriebsstandorte.

Neben funktionalen Aspekten stehen Aufenthaltsqualität, nachhaltige Mobilität, Ressourcenschonung und architektonische Gestaltung im Fokus – für ein Gewerbequartier, das wirtschaftliche Dynamik mit ökologischer und städtebaulicher Qualität verbindet.

Geplante Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsverteilung erfolgt wie folgt:

- **40 % Produktion:** Betriebe der leichten bis mittleren Industrie, Fertigung, Montage, Konfektionierung, Verpackung und produktionsnahe Dienstleistungen. Diese Nutzungen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Haupterschließung und dienen als identitätsstiftendes Rückgrat des Campus.
- **40 % logistikahe Dienstleistungen (Produktion, Kommissionierung, Fulfillment) kombiniert mit kleinen Handwerkerhallen und Büroeinheiten:** Die Flächen umfassen betriebsinterne Prozesse wie Warenzusammenstellung, Etikettierung, Verpackung, Auftragsabwicklung und Lagerung. Kleine Handwerkerhallen ab 500 m² mit angeschlossener Büronutzung integrieren sich in die Entwicklung.
- **10 % IT/Steuerung:** Entwicklung und Betrieb von Steuerungssystemen, Leitstellen, Datenzentren und softwaregestützten Logistik-/Produktionsabläufen. Diese Funktionen sind integraler Bestandteil digitalisierter Betriebsmodelle und unterstützen die technologische Ausrichtung des Gebiets.
- **10 % sonstige gewerbliche Nutzung:** Ergänzende Nutzungen wie Verwaltung, Vertrieb, Schulung, Besucherbereiche oder gemeinschaftliche Einrichtungen wie Kantinen, Showrooms

Städtebauliche Einbindung & Gestaltungskonzept

Die städtebauliche Gliederung des Plangebiets verfolgt ein klares Leitbild:

- **Logistikahe Nutzungen werden räumlich in den Hintergrund gerückt** – sowohl im Sinne der Einbindung in die Umgebung als auch im Hinblick auf die gestalterische Qualität. Sie befinden sich in der zweiten Reihe, abgeschirmt durch produktionsbezogene und administrative Nutzungen.
- Der Campus öffnet sich nach außen durch architektonisch hochwertige Gebäude mit publikumsnahen Funktionen an den Hauptachsen.
- Es entsteht ein differenziertes Erscheinungsbild mit klarer Adressbildung, hoher Aufenthaltsqualität und einer ökologisch orientierten Freiraumgestaltung.

Nachhaltigkeit und Umweltintegration

- Die am INSEK orientierte GRZ von 0,6 gewährleistet eine moderate Dichte und lässt ausreichend Raum für Durchgrünung, Retention, Biodiversität und klimawirksame Maßnahmen.
- Dächer sind zu begrünen oder mit Photovoltaik auszustatten.
- Fassaden an exponierten Lagen werden begrünt oder architektonisch gegliedert.
- Verkehrs- und Anlieferbereiche der logistikahe Nutzungen werden lärmintensiv vom öffentlichen Raum abgeschirmt.

Verkehr und Erschließung

Das Verkehrskonzept ermöglicht eine funktionale Trennung zwischen Anlieferung, Beschäftigtenverkehr und Besuchsverkehr. Die Hauptzufahrt führt zunächst zu den sichtbaren, publikums- und produktionsbezogenen Nutzungen. Anlieferungen für logistikahe Nutzungen erfolgen über die Erschließungen im rückwärtigen Bereich.

Begründung

Die gesamte Planung orientiert und integriert sich ins INSEK der Stadt Mittenwalde und erfüllt wesentliche Vorgaben des städtebaulichen Konzepts.

Die folgenden Aspekte verdeutlichen, warum der Standort in den bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in der Stadt, besonders geeignet ist für die oben genannte beabsichtigte Entwicklung.

1. Standortwahl und Erreichbarkeit

- **Verkehrsanbindung:** Ein produzierender Gewerbestandort sollte gut an Verkehrswege wie Straßen, Schienen und gegebenenfalls Häfen oder Flughäfen angebunden sein. Dies ermöglicht eine effiziente Logistik und eine schnelle Anlieferung von Rohstoffen sowie den Abtransport fertiger Produkte.
 - Die schnelle Anbindung an verschiedene Autobahnen und auch die räumliche Nähe zum Flughafen
- **Zugang zu Arbeitskräften:** Der Standort sollte idealerweise in der Nähe von Wohngebieten oder mit guten öffentlichen Verkehrsverbindungen zu diesen liegen, um Arbeitskräfte anzuziehen.
 - Die Stadt Mittenwalde zählt laut LEP HR zum Berliner Umland. Im INSEK der Stadt geht die Verwaltung von einem Bevölkerungswachstum aus.

2. Boden- und Flächenverfügbarkeit

- **Größere Flächen für Produktionshallen:** Ein produzierendes Gewerbe benötigt oft größere Flächen für Produktionsstätten, Lagerhäuser und mögliche Erweiterungen. Die Verfügbarkeit von ausreichend großen, gut erschlossenen Gewerbeflächen ist ein wichtiger Planungsfaktor.
 - Das Plangebiet stellt ausreichend große Flächen für Betriebe verschiedenerer Größen zur Verfügung.

3. Integration in das bestehende Stadtbild und Vermeidung von Nutzungskonflikten

- **Vermeidung von Konflikten mit Wohngebieten:** Produzierendes Gewerbe kann mit Lärm, Emissionen oder anderen störenden Auswirkungen einhergehen. Daher muss der Standort so gewählt werden, dass er von Wohngebieten oder anderen empfindlichen Nutzungen (z.B. Schulen, Freizeitflächen) getrennt ist oder entsprechende Pufferzonen wie Grünflächen oder Lärmschutzwände berücksichtigt werden.
 - Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen. Es besteht ausreichend Abstand zur nächst gelegenen Wohnnutzung.
- **Nachhaltige Stadtentwicklung:** Der Gewerbestandort sollte in das Gesamtkonzept der Stadtentwicklung integriert sein und im Einklang mit Umwelt- und Klimaschutzziele sowie der allgemeinen Stadtstruktur stehen.
 - Es werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, welche den Umweltschutz berücksichtigen und die Klimaschutzziele verfolgen. Module für Photovoltaik-Anlagen können auf den Dachflächen umgesetzt werden.

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil Schenkendorf-Krummensee. Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Schenkendorf. Es liegt an der Landesstraße 30 schräggegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet und umfasst eine Fläche von rund 42 ha. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Zur Landesstraße 30 hin befindet sich ein

Begründung

Gehölzstreifen mit einer Allee. Das Plangebiet wird durch einen bestehenden Wirtschaftsweg geteilt, welche zu einer Rampe über die A13 führt.

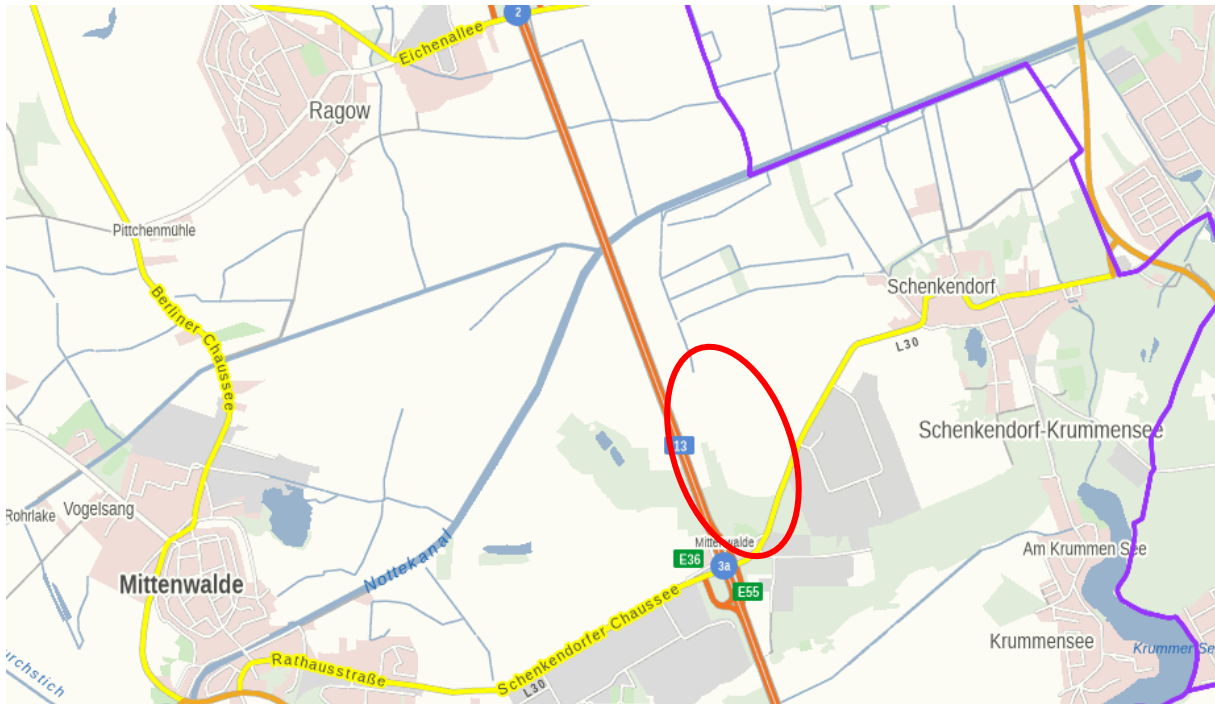


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist rot umkreist.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch den *Pritzelgraben II*,
- Im Osten: durch die restliche Fläche der ausgeschriebenen Gewerblichen Baufläche im FNP,
- Im Süden: durch Wald im LSG *Notte-Niederung* und der Straße *Freiherr-von-Loeben-Straße*,
- Im Westen: durch die Autobahn A 13.

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:

Flächen durch den Vorhabenträger gesichert:

Gemarkung Schenkendorf 122939

Flur 001,

Flurstück: 120, 121, 130, 460, 461, 552, 553, 554, 555, 641, 642

Flächen der Stadt Mittenwalde

Gemarkung Schenkendorf 122939

Flur 001,

Flurstück: 119, 479/2, 480/3, 481/1, 481/5, 482/1709, 711, 721, 723, 733, 734,,

Erschließung über benachbarten Bebauungsplan

Gemarkung Schenkendorf 122939

Flur 001,

Flurstücke teilweise enthalten: 558, 450, 449, 448

Begründung

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt.

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

Flächennutzung	Fläche in m ²	GRZ
Gewerbegebiet		
Gewerbegebiet Nord	135.863,8	0,6
Gewerbegebiet Süd	171.369,6	0,6
Gewerbegebiet (Stadt)	108.845,3	0,6
Gewerbegebiete gesamt	416.078,7	
Verkehrsfläche		
Öffentlich Straßenverkehrsfläche	17.680	
Verkehrsfläche gesamt	17.680	
Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden Liegen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen		
Fläche für Maßnahmen	12.563,9	0
Flächen zur Anpflanzung von Sichtschutzhecken	27.514,0	0
Grünfläche gesamt	40.077,9	
Total der Gesamtfläche	433.758,7	

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.

Begründung

2.3.2. Bebauung und Nutzung



Abbildung 1: Südliche Hälfte der Fläche mit Gehölzstreifen



Abbildung 2: Feldweg in der oberen Hälfte des Gebiets



Abbildung 3: Mittlerer Feldweg des Grundstücks



Abbildung 4: Ackerfläche

Abbildung 2: Fotos vom Plangebiet .

2.3.3. Erschließung

Die Stadt Mittenwalde ist über die Autobahn A 13, der Bundesstraße B 246 und mehreren Landstraßen angebunden. Die Anschlussstellen zur Autobahn sind über die Ortsteile Ragow, Mittenwalde und Gallun zu erreichen. Die Anschlussstelle in Mittenwalde ist die am dichtesten gelegene zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt östlich der Autobahn A 13. Das Plangebiet selbst ist direkt über die Landstraße L 30 erschlossen. Die L30 führt weiter nach Königs Wusterhausen und bietet dort Anschluss an die A10. Die Stadt Mittenwalde verfügt über keine aktive Bahnanbindung. Die nächst gelegene Bahnstation befindet sich in Königs Wusterhausen. Die nächst gelegene Busstationen befinden sich in den Siedlungsbereichen der Ortsteile Schenkendorf und Mittenwalde.

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

2.3.4. Natur und Umwelt

Gemäß BauGB werden Ackerflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem vergleichsweise niedrigen Biotopwert eingestuft (Wertzahl 2 bis 3 von 10)

Entlang des Feldwegs vor der Autobahnbrücke steht eine Baumreihe.

Ein geschütztes Biotop befindet sich im Norden des Plangebiets. Dieses ist ebenfalls im Flächennutzungsplan eingezeichnet und wird in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet *Notte-Niederungen* an.

2.3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Planungsgebiets befindet sich in Privateigentum. Die Flächen wurden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Eigentümern gesichert. Des Weiteren sind die Flächen unmittelbar neben der Autobahn im Eigentum der Stadt Mittenwalde.

Begründung

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

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. Regionalplan des Landkreises

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 Gemeinde, 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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde für das gesamte Stadtgebiet ist seit dem Jahr 2012 rechtswirksam. Zuvor hatten nur einzelne Ortsteile bzw. amtsangehörige Gemeinden des ehemaligen Amtes Mittenwalde rechtswirksame Flächennutzungspläne aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Gewerbliche Baufläche §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO“ und „Wald“ festgesetzt. Innerhalb der Vorhabenfläche verläuft eine oberirdische Stromleitung. Es befinden sich zwei Masten innerhalb der Vorhabenfläche. Zwei weitere Masten befinden sich im Süden an der

Begründung

Grenze zum Plangebiet. Die Grenze des eingetragenen Landschaftsschutzgebiets verläuft außerhalb der Vorhabenfläche.



Abbildung 3: Flächenausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde.

3.5. Benachbarte Bebauungspläne

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan für ein Rechenzentrum in der Aufstellung.

3.6. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Mittenwalde verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Dieses wurde 2023 fertiggestellt. Mit Hilfe des INSEK werden die Grundsätze und Handlungsstrategien zur Entwicklung der Stadt Mittenwalde für die nächsten 15 bis 20 Jahre definiert. Die Stadt hat es für den Zeitraum bis 2035 beschlossen. Für wichtige Themenfelder werden Entwicklungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen und daraus resultierende Zielstellungen herausgearbeitet.

Ziel ist es, Mittenwalde als Wirtschaftsstandort zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen und Investitionen anzuziehen. Durch die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen und die Förderung von Unternehmensansiedlungen soll die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt nachhaltig unterstützt werden.

Leitbild der Stadt Mittenwalde

„Unser Wirtschaftsstandort mit all seinen Gewerbegebieten trägt maßgeblich zum Erfolg und Wachstum des Landkreises bei. Dabei steht die städtische Entwicklung im Bereich Wohnen, Soziales, Wirtschaft, Tourismus und Umwelt im Fokus all unserer Bestrebungen.“

Begründung

Wir wollen darüber hinaus Investoren und Gewerbetreibenden einen attraktiven Standort bieten, wo es sich lohnt, zu arbeiten und zu investieren. Neuansiedlungen, sowie die Stärkung ortsansässiger Unternehmen, können nur durch eine konsequente Förderung der regionalen Wirtschaft mit zielgerichteten, zukunftsorientierten Maßnahmen erzielt werden. Im Hinblick auf gewerbliche Projekte, wie einer Neuansiedlung oder Verlagerung des Gewerbebetriebes innerhalb des Stadtgebietes sieht sich die Verwaltung als zentraler Ansprechpartner und strebt an, durch den Aufbau eines nachhaltigen Kooperationsnetzwerkes den Wirtschaftsstandort, mit all seinen Vorzügen, zu vermarkten und zu fördern.

Die Unterstützung unternehmerischer Projekte führt folglich zur Belebung der Stadt, des Arbeitsmarktes und der Wertschöpfung.“

INSEK - Anforderungskriterien an eine Gewerbegebietsentwicklung, Stand 27.02.2023

1) Mehrwert für die Nachbarschaft - Angebote für Sport, Kultur, Versorgung, Bildung o.Ä. schaffen

Hier kann der Entwickler im städtebaulichen Vertrag Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung stellen. Der Entwickler bietet an, durch Bau eines z.B. Outdoor Fitness Parks ein Freizeitangebot zu schaffen. Auch Kooperationen mit lokalen Sportvereinen könnten Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren attraktiv machen. Bildungsinitiativen, wie z. B. Nachhilfeprogramme für Schüler, Computerkurse für Senioren oder Vorträge zu Themen wie Nachhaltigkeit, könnten in dem Tagungsraum des Bürogebäudes entstehen.

2) Arbeitsplatzdichte - Hohe Arbeitsplatzdichte

Im Rahmen der Entwicklung werden voraussichtlich ca. 400-500 Arbeitsplätze entstehen, wobei die genaue Zahl im Voraus schwer festzulegen ist. Auf etwa 11.000 qm bieten wir ortsansässigen Betrieben ab 500 m² Fläche die Möglichkeit, sich im Gewerbegebiet anzusiedeln und ebenfalls Arbeitsplätze zu schaffen. Durch die gezielte Förderung bestimmter Branchencluster, wie Technologie, Produktion oder Logistik, können Synergieeffekte erzeugt werden, die Unternehmen anziehen und den Wissensaustausch sowie Innovation fördern – was wiederum das Arbeitsplatzangebot erhöht.

3) Ausbildungsplatzangebot - Ausbildungsplätze schaffen

Sowohl bei produzierendem Gewerbe als auch den Handwerksbetrieben werden Ausbildungsplätze angeboten. Durch die Ansiedlung von Firmen in verschiedenen Branchen, wie Technologie, Handwerk, Produktion oder Logistik, entstehen vielfältige Ausbildungsplätze, die zur Fachkräfteentwicklung und langfristigen wirtschaftlichen Stabilität beitragen und der Abwanderung von Jugendlichen entgegenwirken.

4) Nutzungsmix; F&E (Forschung und Entwicklung), Handwerk/Service, Produktion/Industrie, Kultur/Bildung/Freizeit, Wertschöpfende Logistik

Die Fläche bietet Platz für Handwerk, Produktion, Freizeit (durch Bereitstellung von entsprechenden Flächen) und logistikahe Nutzung an.

Kommentar: Im INSEK der Stadt wurde der Aspekt der Logistik berücksichtigt. Jedoch soll innerhalb des Plangebiet beziehungsweise durch das Vorhaben kein Logistikstandort entstehen.

5) Bauliche Dichte - Richtwert GFZ 1,6

Die GFZ 1,6 wird nicht überschritten.

6) Hohe Qualität der Freiräume – Hohe Qualität geschaffener Freiräume gewährleisten

Um eine hohe Qualität der geschaffenen Freiräume zu gewährleisten, sollten diese sorgfältig geplant und nach den Bedürfnissen der Nutzer gestaltet werden. Dabei spielen funktionale Aspekte wie

Begründung

barrierefreie Zugänge, Sitzmöglichkeiten und eine ansprechende Bepflanzung eine zentrale Rolle. In diesem Sinne wird eine umfangreiche Begrünung der als Aufenthaltsbereich umgesetzt. Ein Entwässerungs-gutachten wird im Vorfeld des Satzungsbeschluss erstellt.

7) Multifunktionalität der Bau- und Freizeitflächen

Fassaden und Dächer sind für Energiegewinnung zu nutzen. Freiflächen sollten neben der Aufenthaltsfunktion beispielsweise dem Regenwassermanagement dienen.

Gebäude sollten flexibel gestaltet werden, um sich an zukünftige Veränderungen der Nachfrage anpassen zu können. Fassaden und Dächer werden zur Energiegewinnung, etwa durch Solarenergie, genutzt. Freiflächen sollten nicht nur Aufenthaltsbereiche bieten, sondern auch für nachhaltige Maßnahmen wie Regenwassermanagement (Gutachten wird im Vorfeld des Satzungsbeschlusses erstellt) integriert werden, um die Ressourcennutzung zu optimieren und die Umweltbelastung zu minimieren. 60-70% der Dachflächen sind für Photovoltaikanlagen geplant.

8) Flächeninanspruchnahme:

Einflüsse geringhalten – z.B. Einwirkung auf Landschaftsraum und Biotop

Um die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, wird großer Wert auf die Erhaltung des Landschaftsraums gelegt. Durch eine flächeneffiziente Planung, die Integration von Grünflächen und naturnahe Gestaltungselemente sowie Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität können negative Einflüsse minimiert werden. Zudem wird geprüft, wie sich versiegelte Flächen auf das notwendige Maß reduzieren lassen, um den ökologischen Fußabdruck zu verringern.

Im Entwicklungsgebiet befinden sich ein Biotop, welches erhalten bleibt. Wälder oder Ähnliches sind nicht im Plangebiet vorhanden. Der Landschaftsraum wird durch die Lage zwischen einem 31m hohem Rechenzentrum und Autobahn nicht/sehr wenig beeinträchtigt.

9) Nachhaltige Energiebereitstellung - Verwendung regenerativer Energien

Die Energieversorgung im Gebiet wird gezielt auf die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet, um eine nachhaltige Energiebereitstellung zu sichern. Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen oder ggf. Geothermie soll der Energiebedarf klimafreundlich gedeckt werden. Dies fördert nicht nur den Umweltschutz, sondern trägt auch zur langfristigen Energieunabhängigkeit bei.

Der selbst erzeugte Strom kann direkt im Plangebiet von den angesiedelten Betrieben verwendet werden oder mithilfe einer automatisierten Regeltechnik in das Stromnetz eingespeist werden. Zusätzlich könnte die Abwärme des geplanten direkt benachbarten Rechenzentrums verwendet werden.

10) ÖPNV und Sharingkonzepte - Erschließung über ÖPNV und Schaffung alternativer Konzepte

Die Erschließung des Gebiets wird durch die Integration in das lokale ÖPNV-Netz sowie die Einbindung in bestehende Sharing-Konzepte gesichert. Bei Bedarf werden auch neue alternative Angebote geschaffen, um die Verkehrsanbindung weiter zu verbessern und die Mobilität der Nutzer zu gewährleisten. Eine mögliche ÖPNV-Haltestelle ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Konzepte wie öffentliche Elektro-Ladestationen und ein Bike-Sharing Angebot werden vom Entwickler umgesetzt.

11) Rad- und Fußwegnetz - Ausbau des bestehende Rad- und Fußwegnetzes

Durch die Erweiterung und Verbesserung der Wege wird nicht nur die Mobilität gefördert, sondern auch die Attraktivität des Gebiets für umweltfreundliche Fortbewegungsmittel gesteigert. Eine Zuwegung vom bestehenden Radweg auf der Gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße wird im Rahmen der weiteren Verkehrsplanung ausgearbeitet.

Begründung

Die genannten Anforderungen werden verbindlich im städtebaulichen Vertrag im Vorfeld des Satzungsbeschlusses festgehalten. Für die rechtliche Prüfung des Vertrages hat der Entwickler die Übernahme der Rechtsberatungskosten zugesagt.

4. Inhalte der Planung

4.1. Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1. Art und Maß der Nutzung

Gemäß dem Flächennutzungsplan wird die festgesetzte Gewerbliche Baufläche umgesetzt.

Die Nummerierung der Festsetzungen basiert auf der Nummerierung auf der Planzeichnung und kann somit von der Überschrift abweichen

I. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (gemäß §8 Abs.2 und 3 i.V.m. 1 Abs.6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (Einschränkungen siehe 1.3.)
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die nach 4. BImSchV Anhang 1 genehmigungspflichtig sind,
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten bzw. Flächen für den Einzelhandel,
- reines Transport-, Handelsgewerbe und Logistikzentren.

Kommentar:

Obwohl Lagerhallen und -plätze zulässig sind, soll die Ansiedlung von reinem Transport- und Handelsgewerbe, das ausschließlich als Logistikzentrum fungiert, nicht ermöglicht werden. Der Ausschluss dient zudem dazu, den planerisch gewollten hochwertigen Gebietscharakter des Gewerbegebietes sowie die begrenzten gewerblichen Flächen möglichst für arbeitsplatzintensive Unternehmensansiedlungen zu sichern. Dies hatte die Stadt Mittenwalde bereits in ihrem INSEK festgehalten.

II. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Planungsgebiet gültig:

2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptnutzung wird auf 0,6 festgesetzt.

Begründung

Nebenanlagen dürfen die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschreiten, wenn die zusätzliche Fläche der Nebenanlagen insgesamt eine GRZ von bis zu 0,8 für das Grundstück nicht übersteigt.

2.2. Die Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) beträgt 15 m. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

Kommentar: Die GRZ für das gesamte Grundstück bleibt bei 0,6 bestehen, jedoch kann für Nebenanlagen eine Erhöhung auf 0,8 erfolgen.

4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

3.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

4.3. Gestalterische Festsetzungen

Bei Neubau gilt:

4.1 Im Geltungsbereich des B-Plan sind Photovoltaikanlagen und ein Gründach auf jeweils auf mindestens 50 % der Dachfläche bei Neubau von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen mit einer Fläche von jeweils mehr als 50 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen bzw. Gründach kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

4.2 Fassadenbegrünung

4.2.1. Auf mindestens 20 %, bis zu 40 % der fensterlosen Fassaden sollen, unter Berücksichtigung technischer und gestalterischer Machbarkeit, mit Begrünung versehen werden. Es sind vertikale und horizontale Begrünungssysteme zulässig.

4.2.2. Die Fassadenbegrünung ist in einer Form auszuführen, die eine stabile Haftung an der Wand gewährleistet. Es sind nichtbrennbare Rank- oder Haftsysteme vorzusehen. Bei der Wahl der Pflanzen sind sowohl die Wuchsform als auch die zu erwartende Wuchshöhe und -breite zu berücksichtigen.

4.2.3. In Fällen, in denen die Fassadenbegrünung aus technischen Gründen nicht möglich ist (z.B. aufgrund notwendiger Belüftungseinrichtungen), kann auf die Begrünung verzichtet werden. Es ist eine alternative Begrünungsmaßnahme (Hecken- oder Baumpflanzung) im Plangebiet zu leisten.

4.2.4. Anstelle der in 4.2.1 festgelegten Fassadenbegrünung ist auch die Installation von Photovoltaikanlagen der dafür vorgesehenen Fassadenflächen zulässig.

Kommentar:

An fensterlosen Fassaden von Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist eine Begrünung vorzusehen, um die ökologische Qualität des Areals zu verbessern.

4.3. Einfriedung

Als Einfriedung zulässig sind sockellose Zäune mit 10cm Abstand zur Geländekante, sowie freiwachsenden Laubhecken und Sträucher.

Begründung

4.4 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Grundstücke und Wege ist nur in den für die Sicherheit notwendigen Bereichen vorzusehen. Die Beleuchtung soll nach unten gerichtet sein, um Lichtstreuung zu minimieren. Die Beleuchtung darf nur mit Leuchtmitteln erfolgen, die eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin aufweisen.

4.4. Verkehrsflächen

5.1. Es werden ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Kommentar: Die Verkehrsflächen sind im Bereich Planstraße A, B und C mindestens 16 m breit und am Ende mit Wendeanlagen versehen. Zusätzlich dienen die Verkehrsflächen der Erschließung durch Versorgungsleitungen.

5.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Straßenseitenräumen zu versickern.

4.5. Grünordnerische Festsetzung

7.1. In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft, Boden und Umwelt

5.1. Die Maßnahmenfläche M1 beinhaltet einen Graben, der in seinem natürlichen Zustand zu erhalten ist.

5.2. Das Plangebiet ist mit einer Sichtschutzhecke in Form eines Gehölzstreifens einzugrünen.

4.7. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahmen sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind.

4.7.1. Qualifiziert Straßen

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 13 Berlin-Dresden und südöstlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L 30.

4.7.2. Unterirdische Leitungen

Laut Flächennutzungsplan verläuft im Plangebiet eine unterirdische Ferngasleitung.

4.7.3. Oberirdische Leitungen

Eine Hochspannungsleitung verläuft durch das Planungsgebiet.

Begründung

4.7.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt teils direkt (im Süden) bzw. liegt in unmittelbarer Nähe (im Norden und Westen) zum Landschaftsschutzgebiet *Notte-Niederung*.

Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Biotop gemäß §32 BNatSchG. Das Biotop befindet sich in der Maßnahmenfläche.

Laut Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet mehrere Bodendenkmale oder grenzen direkt an.

4.8. Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Pflanzliste Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Berberis vulgaris L. Gemeine Berberitze
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Malus domestica Kultur-Apfel
Malus sylvestris Wild-Apfel
Prunus cerasus Sauer-Kirsche
Pyrus communis Kultur-Birne
Pyrus pyraister Wild-Birne
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde

Tilia tomentosa Silberlinde
Ulmus glabra Berg-Ulme
Ulmus laevis Flatter-Ulme
Ulmus minor Feld-Ulme

Pflanzliste 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
Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius Besen-Ginster

Die zu leistenden Pflanzungen haben sich an der Pflanzliste zu orientieren. Mindestens 50 % der Pflanzungen sind mit heimische Arten zu leisten.

5. Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen, das Plangebiet als hochwertigen Gewerbestandort in attraktiver Lage zu sichern und den Anforderungen an angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung zu entsprechen, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich

Begründung

unterscheidende Alternativen zur Planung sind aufgrund der vorherrschenden Bestandssituation nicht erkennbar. Die Stadt sieht aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen vor.