

Stadt Mittenwalde

**Fachbereich
Gemeindeentwicklung und Bauwesen**



Bebauungsplan „Generationspark Brusendorf“

für das Gelände der ehemaligen Gutsanlage
der Stadt Mittenwalde,
Ortsteil Brusendorf

Begründung

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 10.11.2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1 Geltungsbereich.....	4
2.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3 Nutzung und Bebauung	5
2.4 Erschließung.....	5
2.5 Technische Infrastruktur	6
2.6 Boden / Altlasten.....	6
2.7 Ökologie / Freiflächen.....	6
2.8 Denkmalschutz	6
2.9 Geltendes Planungsrecht.....	7
2.10 Planerische Ausgangssituation	7
2.11 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	11
3. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
3.1 Ziele der Planung.....	12
3.2 Städtebauliches Konzept	12
3.3 Wesentlicher Planinhalt	13
4. Fachtechnische Untersuchungen / Gutachten	14
5. Städtebaulicher Vertrag	17
6. Rechtsgrundlagen.....	18

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Generationspark Brusendorf“ im Ortsteil Brusendorf der Stadt Mittenwalde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Generationsparks mit ergänzenden Einrichtungen, angrenzender Wohnbebauung und einer öffentlich zugänglichen Parkanlage zu schaffen. Ziel der Planung ist es, die Fläche des Generationsparks als Sondergebiet zu entwickeln. Nördlich an den Generationspark angrenzend, soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bildet ein städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers, das eine beispielhafte Entwicklung des Plangebiets aufzeigt. Das mögliche Entwicklungskonzept sieht die Planung eines Generationsparks mit ergänzenden Einrichtungen, angrenzender Wohnbebauung und einer öffentlich zugänglichen Parkanlage vor. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens soll ein erweitertes Angebot für ältere Menschen im Ortsteil Brusendorf geschaffen werden.

Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 90, 91, 92, 738 und 739, Flur 1 und 3 der Gemarkung Brusendorf mit einer Gesamtgröße von 4,2 ha, schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Es ist überwiegend dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen und kann als Wohnsiedlungsfläche ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption geplant werden (vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 23. August 2022).

Mit der Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens soll im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Dafür werden im Verfahren alle notwendigen Gutachten erstellt, deren Ergebnisse Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP der Stadt Mittenwalde ist seit 2012 erstmals für das gesamte Stadtgebiet rechtswirksam. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB aufgestellt. Die Änderung des FNP erfolgt in diesem Bereich im Parallelverfahren zum Bebauungsplan (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Die Entwicklung im Bebauungsplangebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt die Beplanung und Erschließung des Gebietes voraus. Für das Gebiet wird daher der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt und auf der Grundlage des § 11 BauGB mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer der Fläche ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat in der Sitzung am 10.07.2023 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur frühzeitigen Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Generationspark Brusendorf“ der Stadt Mittenwalde gefasst.

2. Beschreibung des Plangebiets

Im Süden von Berlin und nördlich von Mittenwalde liegt der Ortsteil Brusendorf. Das Plangebiet ist im Ortsteil selbst zentral gelegen. Es wird westlich und südlich von der Wohnbebauung an der Brusendorfer Straße und nördlich vom Gutshof eingeschlossen. Östlich geht das Plangebiet in offene Landschaftsstrukturen über.

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Generationspark Brusendorf“ hat eine Größe von ca. 4,2 ha und wird von den folgenden Grenzen umschlossen:

- im Norden: von der Straße „Am Gutshof“ und angrenzender Wohnbebauung,
- im Osten: von Feldern im unbeplanten Außenbereich,
- im Süden: von Wohnbebauung entlang der Brusendorfer Straße,
- im Westen: von der Brusendorfer Straße und entlang der Ortslage Brusendorf.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 90, 91, 92, 738, 739 der Flure 1 und 3 der Gemarkung Brusendorf.

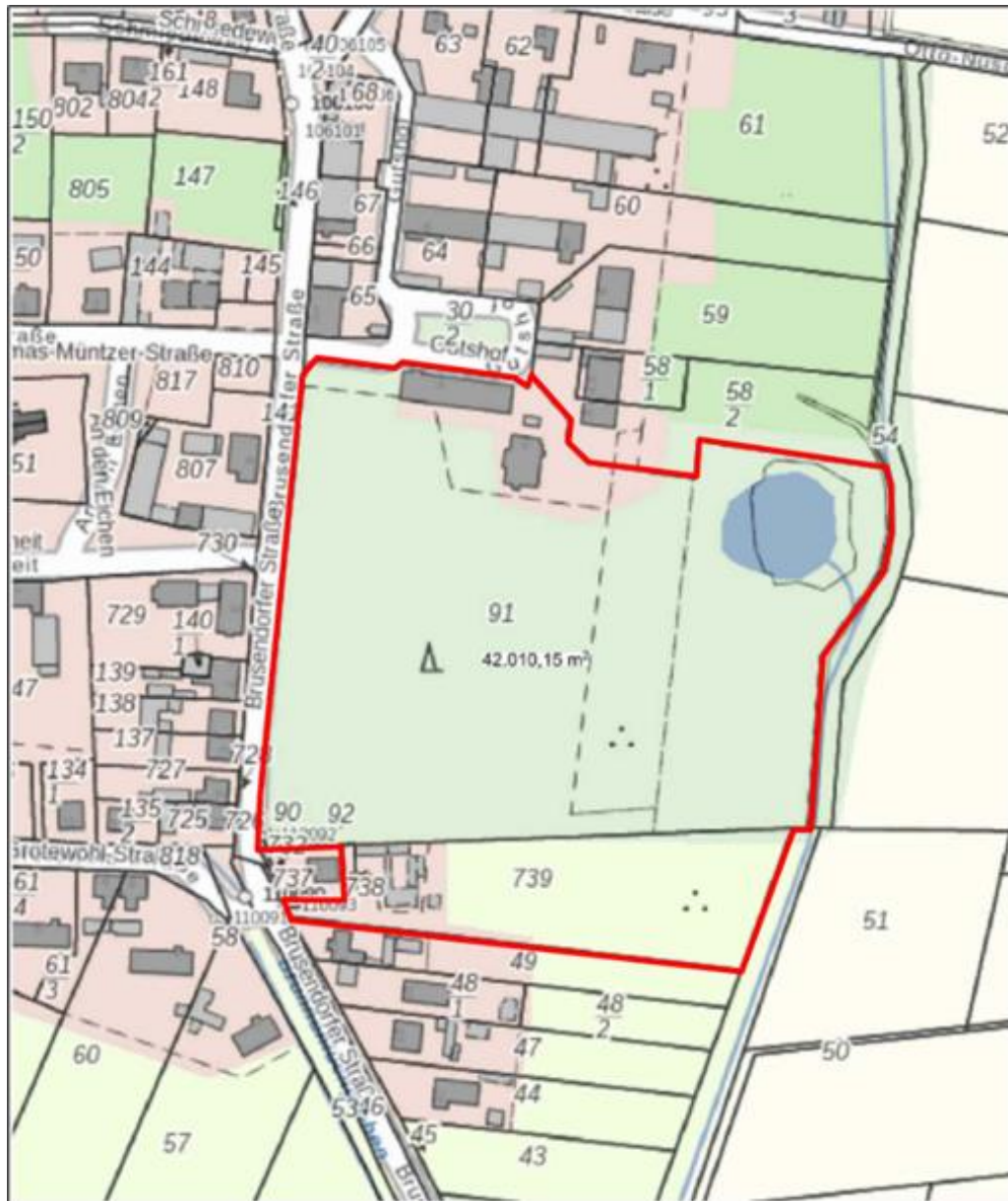


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Generationspark Brusendorf“

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die CHRISTBURK Grundbesitz GmbH verfügt gemäß dem beiliegenden Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag sowie der eingetragenen Auflassungsvormerkung im Grundbuch

über die Grundstücke des Bebauungsplanes „Generationspark Brusendorf“ und ist in der Lage, die geplanten Nutzungen zu realisieren.

2.3 Nutzung und Bebauung



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Vorhabengebiets

Das Plangebiet ist aktuell ungenutzt und von allen Seiten – bis auf die nordöstliche, östliche und südöstliche - bebaut. Im Bestand stellen sich die Flächen als mit landwirtschaftlich genutzten Flächen vergleichbar dar.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Brusendorf der Stadt Mittenwalde.

Die Flurstücke 90, 91, 92, 738 und 739, Flur 1 und 3 mit einer Größe von 4,2 ha sind als planungsrechtlicher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen.

2.4 Erschließung

Brusendorf liegt nördlich von Mittenwalde in unmittelbarer Nähe zum BER. Darüber hinaus ist Dahlewitz mit einem Bahnhof in sieben Minuten (mit dem Auto) zu erreichen. Die Taktung der Busse hat sich im Zuge der aktuellen Anpassung der Busverbindungen des RVS-Dahme-Spreewald verdichtet, sodass die Anbindung nun in der Woche stündlich und am

Wochenende alle zwei Stunden mit der Linie 790 zwischen Brusendorf und Rangsdorf erfolgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Brusendorf, Dorf“ liegt in etwa 160 m Entfernung zur Brusendorfer Straße in der Straße der Einheit. Hier verkehrt die Buslinie 728, die zweimal stündlich über Ragow nach Rangsdorf fährt.

Mit dem Fahrrad erreicht man über einen Radweg Mittenwalde und Ragow. Die Verbindung in den benachbarten Landkreis Teltow-Fläming und damit nach Dahlewitz ist jedoch lückenhaft. Die Nachbargemeinde Klein Kienitz (Ortschaft zwischen Dahlewitz und Brusendorf hat bereits die Hälfte eines Weges (bis zur Gemarkung Brusendorf) gebaut. An diesen sollte aus Richtung Brusendorf angeschlossen werden (Quelle: INSEK, S. 139/140).

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten und Südosten über die Brusendorfer Straße. Nördlich ist sie über den Gutshof gesichert. Die Brusendorfer Straße verläuft in südlicher Richtung zum einen auf die Berliner Chaussee (L75), die weiter nach Mittenwalde führt und zum anderen auf die Ragower Straße (L40) in den Ortsteil Ragow.

2.5 Technische Infrastruktur

Informationen zur technischen Infrastruktur werden im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich diesbezüglich zu äußern.

2.6 Boden / Altlasten

Im Geodatenkataster sowie im Flächennutzungsplan des Ortsteils Brusendorf ist der Standort nicht als Altlastenfläche erfasst. Informationen zu möglichen Altlasten werden im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich diesbezüglich zu äußern.

2.7 Ökologie / Freiflächen

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend durch einen dichten Baumbestand bedeckt. Auf der westlichen Teilfläche wird unter der Berücksichtigung des derzeitigen Baumbestands eine bauliche Nutzung beabsichtigt. Die östliche Teilfläche soll als Parkanlage mit Habitat-schutz gestaltet und genutzt werden.

Ein entsprechendes Gutachten zur Vitalitäts- und Waldzustandsprüfung (Stand 08/2023) wurde von dem beauftragten Büro Sauener Forst & Gewerbe GmbH erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Kapitel 4 näher erläutert.

2.8 Denkmalschutz

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, östlich der Brusendorfer Straße befindet sich die ehemalige Gutsanlage, zu der ein Brennereigebäude, ein Gutspark und eine Gutspark-mauer gehört. Gem. Schreiben der unteren Denkmalbehörde (uDB) vom 28.03.2023 bedürfen Brennerei, Gutspark und Parkmauer der ehemaligen Gutsanlage des gesetzlichen Schutzes nach § 2 Abs. 1 BbgDSchG.

Die Gutsparkmauer der ehemaligen Gutsanlage grenzt das Plangebiet im Norden entlang der Brusendorfer Straße und teilweise des Gutshofes ein. Der Gutspark erstreckt sich über die Flurstücke 90 und 91 und wird als Gartendenkmal geführt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 10020 „mittelalterlicher Ortskern Brusendorf“.

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan „Generationspark Brusendorf“ nachrichtlich übernommen werden:

Sollten bei den Erdarbeiten der Baumaßnahme Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich an das Landesdenkmalamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Für den Fall, dass archäologische Maßnahmen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung, fachgerechte Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

2.9 Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke des Plangebiets liegen größtenteils innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gibt. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens ist § 35 BauGB maßgeblich bis der Bebauungsplan „Generationspark Brusendorf“ als Satzung beschlossen wurde.

Die südlich liegenden Flurstücke 738, 739, 90, ein Großteil des Flurstücks 91 und 92 der Flure 1 und 3 liegen im sogenannten Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich wird nach § 35 BauGB beurteilt, was bedeutet, dass sich die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang richtet. Zum Bebauungszusammenhang gehört der Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten geprägt ist. Grundsätzlich zählen hierzu Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder aber sonstige Gebäude, sofern sie ihre Umgebung städtebaulich prägen. In der Regel endet der Bebauungszusammenhang (Innenbereich) mit der letzten an eine größere Freifläche angrenzenden Bebauung. Für das hier derzeit geltende Planungsrecht ist § 35 BauGB somit maßgeblich.

Durch einen Satzungsbeschluss kann für das Gesamtgebiet ein zusammenhängendes Quartier mit den dazugehörigen Strukturen entstehen und städtebaulich geordnet werden.

2.10 Planerische Ausgangssituation

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes, sind im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung- und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.07.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 01. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet
und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst
und

- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007), wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Im Sinne des Leitbildes „Stärken stärken“ werden räumliche und sektorale Schwerpunkte gesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Metropolregionen sind wichtige Räume zur Beschleunigung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Die Hauptstadtregion muss sich im Zusammenspiel innerhalb und zwischen den weltwirtschaftlichen Integrationszonen behaupten und ihre Attraktivität als Standort u.a. für Bildung und Kultur weiterentwickeln und stärker sichtbar machen. Die Hauptstadtregion verfügt dafür bereits über ein hohes Maß an kultureller Bedeutung und über ein entsprechendes internationales Ansehen (Symbolfunktion). Die teils räumlich differenzierten Potenziale und Besonderheiten der Teilräume (z. B. im Hinblick auf räumliche Milieus für Kreativität, Innovation, Kommunikation, Bildung, Leben und Erholen, Tourismus, Kultur und Geschichte) sollen dazu gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben angemessen Rechnung getragen werden.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung anzustreben.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
- Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 soll eine Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums durch Infrastrukturtrassen vermieden werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans „Generationspark Brusendorf“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*
- (2) *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

Z. 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- (2) *Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.*

Z. 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

- (1) *In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW) möglich.*

Der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 23. August 2022 folgend, können die geplanten Wohngebäude ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption geplant werden.

Regionalplan Lausitz-Spreewald

Auf Ebene der Regionalplanung liegt derzeit nur der Entwurf eines Integrierten Regionalplans für die Region Lausitz-Spreewald aus dem Jahre 1999 vor. Derzeit erfolgt die regionalplanerische Steuerung mittels Teilplänen, die jedoch für den relevanten Bereich, den Ortsteil Brusendorf, keine Vorgaben machen.

- sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998
- sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 22.12.2021

Die Stadt Mittenwalde ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP), Z1, festgelegt. Die GSP ermöglichen der örtlichen Bevölkerung ein Angebot der kurzen Wege für die Grundversorgung auch in den ländlich peripheren Räumen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Mittenwalde liegt als Entwurf vom 10.07.2023 vor. Das Konzept soll in den nächsten Jahren als planerische, gestalterische und konzeptionelle Grundlage dienen. Es enthält folgende Leistungsbausteine:

1. Bestandsanalyse und Prognose inklusive einer SWOT-Analyse
2. Leitbild/Entwicklungsziele
3. Umsetzungsstrategie
4. Kommunikation, Beteiligung und Dokumentation
5. Zentrale Vorhaben
6. Städtebauliche Kalkulation

Die Stadt Mittenwalde ist in acht Ortsteile aufgeteilt: Brusendorf, Telz, Ragow, Schenkendorf-Krummensee, Mittenwalde, Gallun, Töpchin, Motzen.

Die Bestandsanalyse des INSEK prognostiziert wachsende Einwohnerzahlen durch Zuwanderung für die Stadt Mittenwalde, S. 24. Weiterhin ist ein maßgeblicher Anstieg für die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen bis 2030 in der Gemeinde zu erwarten, S. 25.

Wie den Prognosen der Haushaltsgrößen und Wohnraumnachfrage auf den Seiten 26-28 zu entnehmen ist, führen die Versingelung und steigendes Durchschnittsalter dazu, dass die Haushalte im Durchschnitt kleiner werden. Es steigt der Bedarf an alternativen Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, inklusives/betreutes Wohnen).

Als Entwicklungsstrategie für Demografie, Städtebau und Wohnen wurde die Anpassung und Differenzierung des Wohnungsangebotes an den demografischen Wandel in allen Ortsteilen in der Gemeinde herausgearbeitet, S. 74.

Im INSEK wird der Ortsteil Brusendorf als ein ländlich geprägter Ort beschrieben. Dem Ortsteil mangelt es an spezifischen Angeboten für Jugendliche und Senior/-innen, da es abgesehen von der Feuerwehr an sozialen Einrichtungen oder Vereinen fehlt. Die Planung des Generationsparks Brusendorf, der auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes entstehen soll, wird als eine der Stärken des Ortsteils genannt. Durch diese Planung, die zum einen der Erholung dienen soll, kann zum anderen durch den Bau von sozialen Einrichtungen dem Mangel an Angeboten entgegengewirkt werden, S.141.

2.11 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist seit 2012 erstmals für das gesamte Stadtgebiet rechtswirksam.

Der Ortsteil Brusendorf hat einen eigenen wirksamen Flächennutzungsplan. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich des historischen Ortskerns. Der Flächennutzungsplan stellt den Norden des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) dar. Teile des südlichen Plangebiets, welche teilweise derzeit als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB gewertet werden, werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Östlich der Parkanlage befindet sich laut des FNP ein § 32-Biotop. Der Geltungsbereich wird von einer Bauhöhenbeschränkung gem. LEP FS durchlaufen.

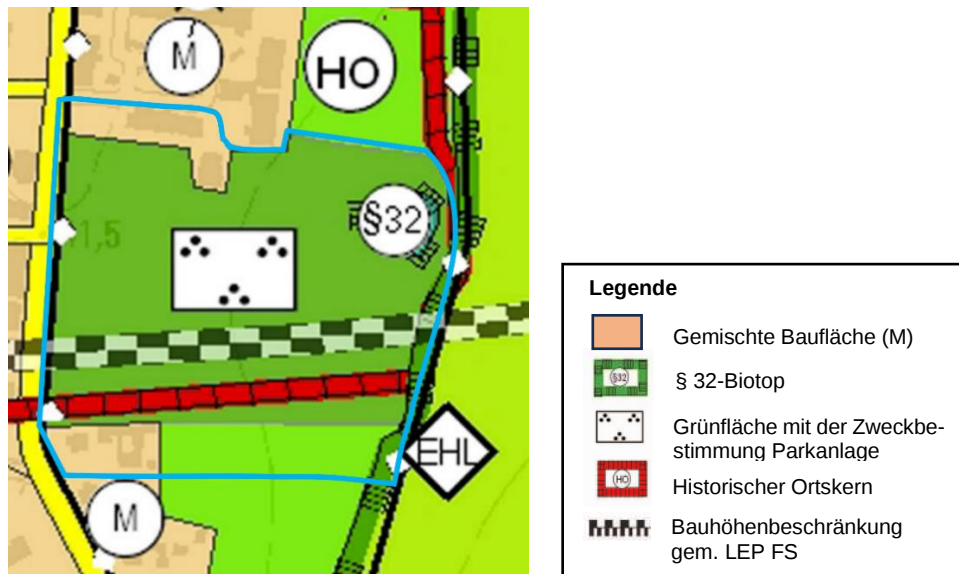


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB aufgestellt. Der FNP wird in dem Bereich des Plangebietes parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Generationspark Brusendorf“ befindet sich in der Ortslage Brusendorf, dass durch die im Westen befindliche Brusendorfer Straße, im Norden durch die Straße „Gutshof“ sowie im Osten durch Felder im unbeplanten Außenbereich begrenzt wird.

Das Projekt wurde im Januar 2021 mit den beteiligten Akteur:innen erörtert. Nach Vorlage bei der gemeinsamen Landesplanung und einer weiteren Überarbeitung, wurde die Fläche im Jahr 2022 durch den Investor, die Christburk GmbH, erworben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat in ihrer Sitzung am 10.07.2023 den Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) sowie den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur frühzeitigen Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB) über den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Generationspark Brusendorf" OT Brusendorf der Stadt Mittenwalde gefasst. Ende des Jahres 2022 fanden notwendige Abrissarbeiten von baufälligen Gebäuden im Norden des Plangebietes statt, die einsturzgefährdet waren.

3.1 Ziele der Planung

Da die Wiedernutzbarmachung und maßvolle Nachverdichtung des alten Gutsarkes in Brusendorf in ortskernnaher Lage, aufgrund der Einbeziehung der gemäß § 35 BauGB zum Außenbereich gehörenden Flächen, momentan planungsrechtlich nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die geplanten Entwicklungsziele der Gemeinde und des Eigentümers für die Fläche insgesamt umsetzen zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. So kann die innerstädtische Brachfläche im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes „Generationspark Brusendorf“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Generationsparks mit ergänzenden Einrichtungen, angrenzender Wohnbebauung und einer öffentlich zugänglichen Parkanlage. Mit der Planung soll die vorhandene Bebauung an der Brusendorfer Straße nach Osten erweitert werden und einer derzeit mit dichtem Baumbestand bedeckten Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das durch das Planungsbüro Göllner Architekten erstellte Konzept des Generationsparks vom 13.01.2022 besteht aus einer Tagespflegeeinrichtung mit Pflege-Apartments, welches durch Bereiche des betreuten Wohnens sowie durch kleinteilige gewerbliche Einrichtungen ergänzt wird. Abgerundet wird das Gesamtkonzept durch eine im Süden geplante Kindertagesstätte sowie eine öffentlich zugängliche Parkanlage im östlichen Teil des Grundstücks.

Das Plangebiet von ca. 4,2 ha umfasst u.a. drei Wohngebäude im Norden des Plangebietes, ein Hauptgebäude mit Pflege-Apartments und Tagespflege, drei Gebäude für betreutes Wohnen mit Funktionsunterlagerung, fünf Gebäude für betreutes Wohnen sowie eine Kindertagesstätte.

Im Generationspark Brusendorf sind insgesamt 54 Wohneinheiten für die Pflegekräfte geplant. In dem Seniorenheim sollen ca. 150 Betten sowie eine Tagespflege mit ca. 32 Plätzen entstehen. Mittig des Plangebietes ist ein Dorfplatz mit Restaurant, Angeboten der Physiotherapie, betreutem Wohnen und weiteren ergänzenden Dienstleistungen geplant.

Die Erschließung ist über die Brusendorfer Straße, den Gutshof im Norden sowie über interne Erschließungsstraßen gesichert. Die öffentlich zugängliche Parkanlage im östlichen Teil des Grundstücks ist für Fußgänger und Radfahrer durch verschiedene Wegeverbindungen gesichert.

Das dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „Generationspark Brusendorf“ zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Bestandteil der beigelegten Unterlagen.



Abbildung 4: Ausschnitt Konzept, Stand: 01/2022

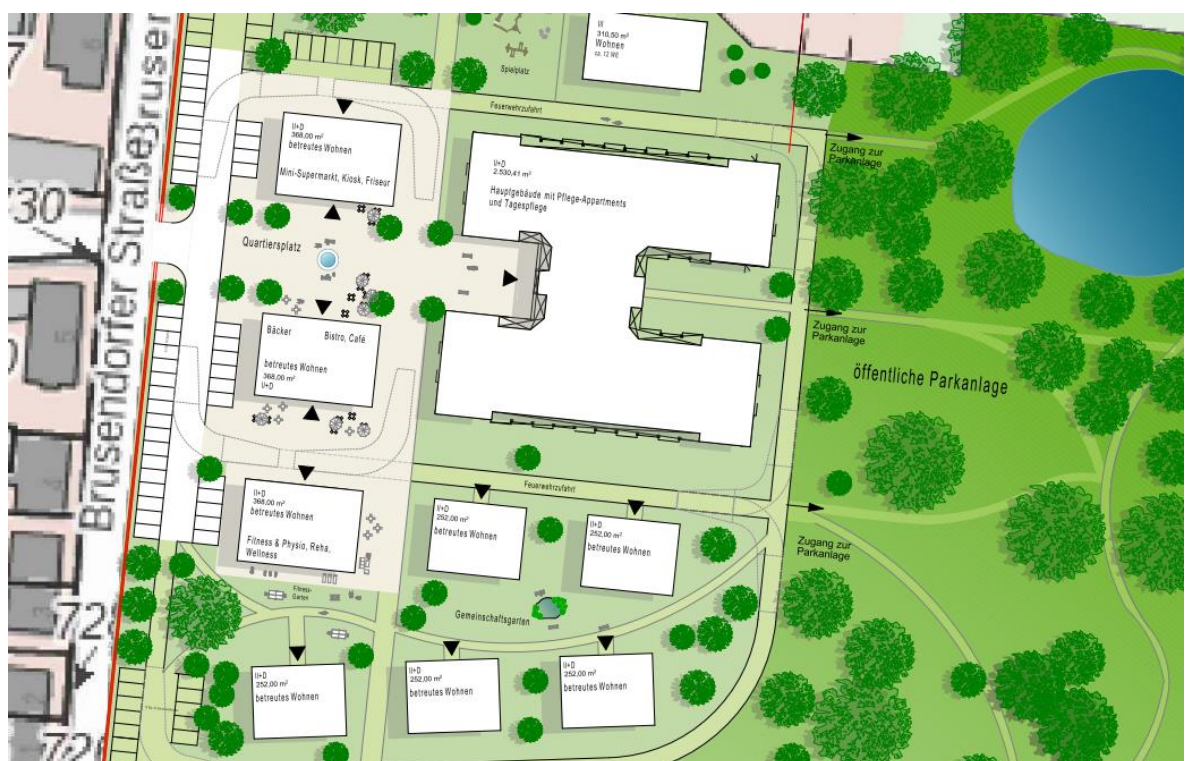


Abbildung 5: Ausschnitt Pflege, Stand: 01/2022

3.3 Wesentlicher Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Generationspark Brusendorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gutsparkes in Brusendorf geschaffen werden.

Die aus städtebaulichen Gründen zu treffenden Festsetzungen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens ermittelt und in den Entwurf über den Bebauungsplan aufgenommen. Vorgesehen sind im Wesentlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Für die Flächen des Generationsparks soll als Art der Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Zusätzlich soll die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden. Nördlich an den Generationspark angrenzend, wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gartengestalterischen Elemente werden durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert. Hierzu wurde bereits ein städtebauliches Konzept zwischen Eigentümern und Gemeinde abgestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die geplante Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (reine Baukörperausweisung), Vollgeschosszahlen sowie die Grundflächen der Gebäude bestimmt werden.

Vorrangiges Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung, bzw. Revitalisierung des ehemaligen Gutsparkes mit der Ergänzung gebietstypisch verträglicher Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzung zu schaffen.

4. Fachtechnische Untersuchungen / Gutachten

Im Rahmen der Planung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Nutzungen zu untersuchen und die Nachbarschaftsverträglichkeit nachzuweisen bzw. herzustellen. Als Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren sind hierzu insbesondere folgende Untersuchungen/Fachgutachten zu erarbeiten.

Baumbestand

Grundlage für die fachtechnischen Untersuchungen ist die durch das Vermessungsbüro Junge erstellte Kartierung des Baumbestandes des Plangebietes aus Februar 2023.

Artenschutzfachliche Untersuchung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die von dem Ingenieurbüro Kramer und Partner durchgeführte faunistische Untersuchung stellt einen gesonderten Teil der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dar.

Im Jahr 2022 erfolgte eine erste Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. Nr. 1 bis 3 BNatSchG, aus der weitergehender Untersuchungsbedarf abgeleitet wurde. Die zu untersuchenden Arten wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spree abgestimmt.

Durch das Fachbüro Kramer & Partner erfolgten im Jahr 2023 die Kartierungen der Artengruppen/Arten Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, xylobionte Käfer, hügelbauende Waldameisen sowie potentiellen Habitatstrukturen, um mögliche Auswirkungen und Konfliktpotentiale des geplanten Vorhabens auf die Artengruppen/Arten abschätzen zu können. Nähere Angaben zu Vorkommen und Schutzstatus sind der faunistischen Untersuchung zu entnehmen.

Die Behörden sind mit der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausdrücklich dazu aufgefordert, Stellungnahmen zu dem aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

Gutachten zur Vitalitäts- und Waldzustandsprüfung

Der Landschaftspark Brusendorf mit einer Fläche von gerundet 4 Hektar ist zugehörig zur Waldfläche Mittenwalde. Durch das Gutachten von der Sauener Forst & Gewerbe GmbH wurden der Waldbestand nach Kriterien der Baumkontrolle gesichtet, bewertet und mögliche Erhaltungs- und Entwicklungsschwerpunkte aufgezeigt. Dieses beinhaltet eine Vitalitäts- und Waldzustandsprüfung.

Neben einem ersten Ortstermin am 18.08.2023 wurde die Datenaufnahme im Zeitraum vom 28.08.2023 bis zum 30.08.2023 durchgeführt. Die Prüfung erfolgte im belaubten Zustand durch fachlich qualifizierte Inaugenscheinnahme durch FLL-zertifizierte Sachverständige.

Den Ergebnissen folgend, erfolgt eine generelle Vitalitäts- und Baumbestandserhaltung durch die Verbesserung des aktuellen Waldbestandes. Bei einer Freistellung und parkähnlichen Gestaltung des Waldbestandes sind Maßnahmen zum Erhalt der Stand- und Bruch-sicherheit (Kroneneinkürzungen/-sicherungen) notwendig.

Sollten die geplanten Flächennutzungen ausgeführt werden, entsteht ein Handlungsbedarf zur Herstellung der Verkehrssicherheit auf der gesamten Objektfläche. Die berechnete Sicherheitserwartung wird dann als hoch eingestuft. Folgende Maßnahmen können anstehen:

- Kroneneinkürzung/ -sicherung
- Fällungen
- Kappungen
- eingehende Untersuchungen zur gesicherten Bewertung der Verkehrssicherheit von Einzelbäumen (v.a. Bäume der Alterungsphase)
- Sonstige baumpflegerische Maßnahmen

Die Abbildung 6 stellt die Ergebnisse zusammenfassend dar:

Beurteilung der Einzelbäume bzw. Objektfläche	
Schutzstatus	Lokaler Klimaschutzwald, Denkmalschutz
Klimastufe	trockenes Tiefland
Nährkraftstufe	K2 -kräftig, mäßig wasserversorgt
Einzelbäume	817 (abzgl. 4 bereits entnommen) 74 % im Alter 20-80 Jahre 15 % im Alter 81-120 Jahre 10 % im Alter 121-160 Jahre -alter Baumbestand
	davon 43 % leichte Schäden, 8 % abgestorben 23 % schwaches Totholz, 7,5 % starkes Totholz 31 % der Bäume erhaltungsunwürdig
Beeinträchtigung durch organische Schaderreger	21,7 % verkehrsgefährdend
Merkmale des Bestandes	Kleine Waldflächen in Waldarmen Gebieten (5400) davon 30 % invasiv, gebietsfremde Robinie plus weiter 13 % nicht naturschutzfachliche Baumarten (Fichte, Lärche, Walnuss etc.), bzw. nicht standortsangepasst gesamt 43 %
Altlasten	zahlreich vorhanden – ca. 10 % der Gesamtfläche verschmutzt

Abbildung 6: Tabellarische zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse, hier: Beurteilung der Einzelbäume bzw. Objektfläche, Stand 08/2023

Schutzstatus Lokaler Klimaschutzwald

Der Baumbestand ist Teil des lokalen Klimaschutzwaldes Brusendorf (3100) nach § 12 Abs. 4.4 LWaldG Brandenburg. Laut Definition des Landesbetriebs Forst Brandenburg „schützt [der lokale Klimaschutzwald] Wohnstätten, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen sowie Erholungsbereiche, empfindliche landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden und nachteiligen Windeinwirkungen und gleicht Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme aus“ (S. 3).

Schutzstatus Denkmalschutz

Zusätzlich unterliegen die Bestandteile des ehemaligen Gutshofes dem gesetzlichen Schutz nach § 2 BbgDSchG. Zu den Bestandteilen der Gutsanlage gehören eine Brennerei, Gutspark und Gutsparkmauer (vgl. Beurteilung des Denkmals vom 07.03.2023, BLDAM Brandenburg).

Nähere Angaben zu den Ergebnissen der Vitalitäts- und Waldzustandsprüfung sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Aus den dargelegten Ergebnissen des Gutachtens ergibt sich ein Widerspruch, der einer Klärung im weiteren Verlauf des Verfahrens bedarf. Der Widerspruch besteht in der unter Denkmalschutz stehenden Parkanlage des ehemaligen Gutshofes, auch als Gartendenkmal bezeichnet und dem gleichzeitigen Schutzstatus eines lokalen Klimaschutzwaldes.

Die entsprechenden Behörden sind mit der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausdrücklich dazu aufgefordert, dazu Stellungnahmen abzugeben.

Verkehrsgutachten

Untersuchung zur Gewährleistung der Erschließung unter Nachweis der Vereinbarkeit der Grundstückerschließung.

Schalltechnische Untersuchungen

Auswirkungen von Verkehrslärm auf geplante Nutzungen (Wohnnutzung) unter Berücksichtigung der Eingangsdaten Verkehr. Immissionsschutzrechtliche Beurteilung und Empfehlungen zum Schallschutz.

Konzept Niederschlagsentwässerung

Erarbeitung eines Konzepts über den Umgang mit dem auf dem Betriebsgrundstück anfallenden Niederschlagswasser. Als Rahmenbedingungen sind neben der künftigen Grundstücksnutzung, insbesondere die wasserrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Eine Prüfung des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen des Planverfahrens durch die zuständige Wasserbehörde.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Mittenwalde und dem Projektträger soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Generationspark Brusendorf“ ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen werden.

Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Beteiligung des Projektträgers an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Bauvorhabens dienenden möglichen Planungs-, Ordnungs-, Ausgleichs-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie deren Finanzierung geregelt werden.

Die konkreten Inhalte des städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1808)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)