

**Stadt Mittenwalde  
Ortsteil Motzen**



**Bebauungsplan  
„Kleiner Berg“**

**Begründung**

**Entwurf  
30.04.2025**

Planung



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

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Vorbemerkungen und Verfahren .....	2
1.2.	Verfahrensschritte.....	2
1.3.	Rechtsgrundlagen .....	2
2.	Das Vorhaben .....	3
2.1.	Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.2.	Lage und Umfang .....	4
2.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke .....	4
2.3.	Ausgangssituation .....	5
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung .....	5
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	5
2.3.3.	Erschließung .....	5
2.3.4.	Eigentumsverhältnisse und Vorhabenträger.....	7
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung .....	7
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2.	Landesentwicklungsplan .....	7
3.3.	Regionalplan des Landkreises .....	7
3.4.	Flächennutzungsplan .....	8
3.5.	Satzungen der Gemeinde.....	8
3.6.	INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	9
4.	Inhalte der Planung .....	9
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	9
4.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung:.....	10
4.1.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.1.4.	Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen.....	10
4.1.5.	Nebenanlagen .....	10
4.1.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	10
4.2.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .	10
4.3.	Niederschlagswasserentsorgung.....	11
4.4.	Örtliche Bauvorschriften .....	12
4.5.	Nachrichtliche Übernahme .....	12
4.5.1.	Schutzgebiete .....	12
4.6.	Hinweise.....	12
5.	Umweltbericht.....	13

## Begründung

## 1. Einleitung

### 1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat in der Sitzung vom 03.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kleiner Berg“ im Ortsteil Motzen im Regelverfahren beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Außerdem beschloss sie die „12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde“ im Parallelverfahren und billigte den Vorentwurf. Vom 25.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024 wurden die Planzeichnungen und die Begründungen der Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanänderung im Vorentwurf öffentlich ausgelegt und die Öffentlichkeit beteiligt. Außerdem wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Auf Grundlage der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf überarbeitet und ergänzt.

Das geplante Vorhaben beabsichtigt die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf dem Flurstück 239. und die private Zweckbestimmung der bestehenden Erschließungsstraße „Kleiner Berg“, Flurstück (71/23). Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde im Ortsteil Motzen muss für das geplante Wohngebiet geändert werden und ergibt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde. Gemäß § 8 BauGB erfolgt die Erstellung des Bebauungsplans mit der einhergehenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

### 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
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
11. Abwägungsbeschluss
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
13. 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.

## Begründung

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. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- 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 I 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
- BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- 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 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze, Beschlussfassung vom 20.08.2007
- 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

Der Standort am „Kleinen Berg“ wird überwiegend als Wohngebiet genutzt. Der geplante Bebauungsplan „Kleiner Berg“ beabsichtigt die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und die private Zweckbestimmung der Bestandsstraße „Kleiner Berg“. Das zu überplanende Flurstück (239) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde als Grünfläche ausgewiesen. Die bestehende Straße „Kleiner Berg“ (Flurstück 71/23) ist aufgrund ihrer Erschließungsfunktion der übergeordneten Nutzungsfläche „Wohnen“ zugeordnet. Diese Funktion bleibt mit dem geplanten Vorhaben erhalten. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Motzen im Parallelverfahren an den geplanten Bebauungsplan angepasst.

## Begründung

Da die Erschließung des Gebietes über die Straße Kleiner Berg bereits gesichert ist und sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits Einfamilienhäuser befinden, kann das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Bei der zum Entwurf in den Geltungsbereich aufgenommenen Straße Kleiner Berg handelt es sich um eine private Erschließungsstraße. Die Eigentümer des Flurstücks 239 haben sich ein Geh- und Fahrrecht für den im Bebauungsplan dargestellten Abschnitt der Straße Kleiner Berg, Flurstück 71/23, vertraglich gesichert. Hierzu wurde ein notarieller Vertrag geschlossen und das Wegerecht ist im Grundbuch eingetragen. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstücks 239 sind berechtigt, den entsprechenden Abschnitt mit allen Fahrzeugen zu befahren, um ihr Grundstück zu erreichen. Das Abstellen von Fahrzeugen auf der privaten Verkehrsfläche ist ihnen nicht gestattet.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Stadt Mittenwalde bestrebt, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, die keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erfordern. Da das Plangebiet aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung erfüllt, sollen im Rahmen dieser Planung Einfamilienhäuser entstehen, die sich in die nähere Umgebung einfügen.

## 2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Motzen in der Stadt Mittenwalde des Landkreises Dahme-Spreewald. Das Gebiet ist über die Bestenseer Straße und der Straße Kleiner Berg gut an das umliegende Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem ist die Autobahn A13 nur 600 m Luftlinie entfernt. Das Plangebiet ist somit gut an das Umland und an Berlin angebunden. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe des Plangebietes die Gewässer Tonsee und der Motzen See. Unterhalb der Bestenseer Straße befindet sich außerdem eine weitläufige Golfanlage.

Das Gebiet selbst grenzt im nördlichen Teil an ein Waldstück an. Im Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Einfamilienhaussiedlung, die durch 1- bis 3-geschossige Einfamilienhäuser geprägt ist.

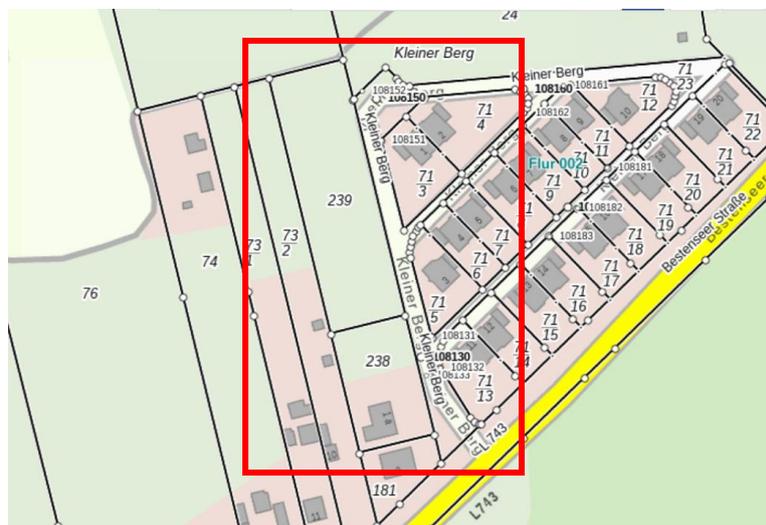


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist umrahmt. Auszug: Brandenburg Viewer © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

### 2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteils Motzen der Stadt Mittenwalde und umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Motzen 122929

Flur 002,

Flurstücke: 239, 71/23

## Begründung

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

*Tabelle 1: Flächenbilanz in m<sup>2</sup>*

<b>Festsetzung</b>	<b>Grundfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	3.001 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.395 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.395 m<sup>2</sup></b>

### 2.3. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Motzen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch ein Waldstück,
- Im Osten: durch ein Einfamilienhaus Wohngebiet,
- Im Süden: durch weitere Grundstücke mit Einfamilienhäusern,
- Im Westen: durch große Grundstücke, mit Einfamilienhäusern.

#### 2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet soll überwiegend als Wohngebiet genutzt werden. Es fügt sich damit gut in die Umgebung ein. Gemäß LEP HR ist die Stadt Mittenwalde Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden soll. Darüber hinaus sollen laut LEP HR die Potenziale des Gesamttraumes genutzt werden. Die Potenziale des Plangebietes liegen darin, dass die Fläche bereits gut an das Bundes- und Autobahnnetz angebunden und von bestehenden Siedlungsflächen umgeben ist.

#### 2.3.2. Bebauung und Nutzung

Wie bereits unter Punkt 2.2 erwähnt, grenzt das Plangebiet an eine Einfamilienhaussiedlung an. Diese Einfamilienhäuser haben überwiegend ein bis drei Vollgeschosse und sind in offener Bauweise errichtet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur zulässigen Bauweise - Wohnhäuser - fügen sich in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Zudem darf die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden, so dass ein ausreichender Freiraum zwischen den zukünftig entstehenden Häusern gewährleistet ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes fügen sich somit in die umgebende Wohnbebauung ein.

#### 2.3.3. Erschließung

##### *Verkehrsflächen*

Die Haupteerschließung für Straßenverkehr erfolgt über einen privaten Abschnitt der Straße Kleiner Berg (Teile des Flurstücks 71/23, dargestellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 BauGB). Die überörtliche Erschließung ist über die Landstraße L743 gegeben.

Die Eigentümer des Flurstücks 239 haben sich ein Geh- und Fahrrecht für den privaten Abschnitt der Straße Kleiner Berg vertraglich gesichert. Hierzu wurde ein notarieller Vertrag geschlossen und das Wegerecht ist im Grundbuch eingetragen. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstücks 239 sind berechtigt, den privaten Abschnitt der Erschließungsstraße mit allen Fahrzeugen zu befahren, um ihr Grundstück zu erreichen. Das Abstellen von Fahrzeugen ist ihnen nicht gestattet.

## Begründung

*Versorgungsanalagen und -leistungen*

Grundsätzlich werden alle das Plangebiet erschließende Leitungstrassen innerhalb der vorhandenen Straße- bzw. neu anzulegenden Flächen verlegt. Eine gesonderte zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit nicht.

*Elektrizität*

Die Elektroenergieversorgung ist im Plangebiet grundsätzlich gesichert. Im Ergebnis der Novellierung der BauNVO 2013 wurde die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden auf Privatgrundstücken geregelt und die Einspeisemöglichkeit von nicht selbst verbrauchter Elektroenergie in das öffentliche Stromnetz rechtlich gestärkt. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde mit § 14 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich hervorgehoben. Das betrifft insbesondere die Wohnhäuser und Gebäude im Mischgebiet.

Aufgrund der Stellungnahmen vom 15.07.2024 gibt der Netzbetreiber EWE NETZ GmbH an, dass Versorgungsleitungen vorhanden sind.

*Schmutzwasserentsorgung*

Das vorhandene Gebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung mit voraussichtlich zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern kann an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS, laut der Stellungnahme des Wasserverbands vom 12.02.2025, angeschlossen werden.

*Trinkwasserversorgung*

Eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung ist vorhanden. Die geplante Bebauung mit voraussichtlich zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern kann an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS, laut der Stellungnahme des Wasserverbands vom 12.02.2025, angeschlossen werden.

*Niederschlagswasserentsorgung*

Die im Versickerungsgutachten berechneten Einstauvolumina können problemlos auf den vorhandenen Baufenstern, bzw. der östlich gelegenen Grünfläche untergebracht werden. Durch die großzügige Dimensionierung der Wohngebiete ist die Unterbringung der erforderlichen Mulden mit einer Tiefe von 36 cm möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird es empfohlen den realen Grundwasserspiegel nachzuweisen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird seitens des zuständigen Betreibers ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG wird deshalb festgesetzt:

*Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers*

Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vor dem Eindringen wassergefährdender Stoffe geschützt. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen.

*Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Südbrandenburgischer Abfallzweckverband über die Straße Kleiner Berg. Die Fahrzeuge haben eine Gesamtmasse von 26 t, eine Länge von 12 m und eine Breite von 2,5 m.

## Begründung

*Telekommunikation*

Weitere Hinweise zur Errichtung und zum Erhalt der Telekommunikationslinien der Telekom werden dem Vorhabenträger mitgeteilt und sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

*Brandschutz*

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten. Die für das Allgemeine Wohngebiet erforderliche Löschwassermenge beträgt 288 m<sup>3</sup> für 5h (Grundsatz). Die Löschwasserbereitstellung kann für das Plangebiet als gesichert gelten.

## 2.3.4. Eigentumsverhältnisse und Vorhabenträger

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger ist sogleich der Eigentümer. In dem zu beplanenden Gebiet werden nach dem Beschluss des Bebauungsplans Einfamilienhäuser in Privateigentum erbaut.

### 3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

## 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Baugesetzbuch muss ein Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§1 Abs. 2 BauGB) und den Zielen der Raumordnung angepasst werden (§1 Abs. 4 BauGB).

## 3.2. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg werden Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung und des Vorrums gefasst. Die Stadt Mittenwalde wird im LEP HR zur Region des Berliner Umlands gezählt.

Für die die Entwicklung von 0,44 ha Wohnsiedlungsfläche in dem Plangebiet im Norden des OT Motzen sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

*Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen*

*Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen  
Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

*Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf  
(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. (1ha/1.000 EW).*

Die Planung schließt an das Siedlungsgebiet von Motzen an und kann in Anbetracht der topographischen Lage und Größe des Plangebietes im Rahmen der Innenentwicklung weitergeführt werden.

## 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 als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen und kann auf der Ebene der Region räumlich konkretere Festlegungen als die Landesplanung treffen.

Die regionale Planungsgemeinschaft hat den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ erarbeitet, in dem weiteren Orten, Städten und Gemeinden eine gesonderte Funktion zugeschrieben wird außerhalb der oder ergänzend zu, jener im Landesentwicklungsplan festgesetzten.

## Begründung

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. Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist 2021 in Kraft getreten.

Des Weiteren wurde 2021 für die Region Lausitz-Spreewald ein regionales Energiekonzept entworfen. Im übergeordneten Planungskonzept ist keine Planung für Mittenwalde vorgesehen.

### 3.4. Flächennutzungsplan

Das Flurstück 239 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, Ortsteil Motzen als Grünfläche ausgewiesen und wird im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren angepasst. Wie in der unteren Abbildung erkennbar, grenzt das Plangebiet an eine im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnfläche, welche das Flurstück 71/23 bereits mit einschließt. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes muss lediglich um das Flurstück 239 erweitert werden.

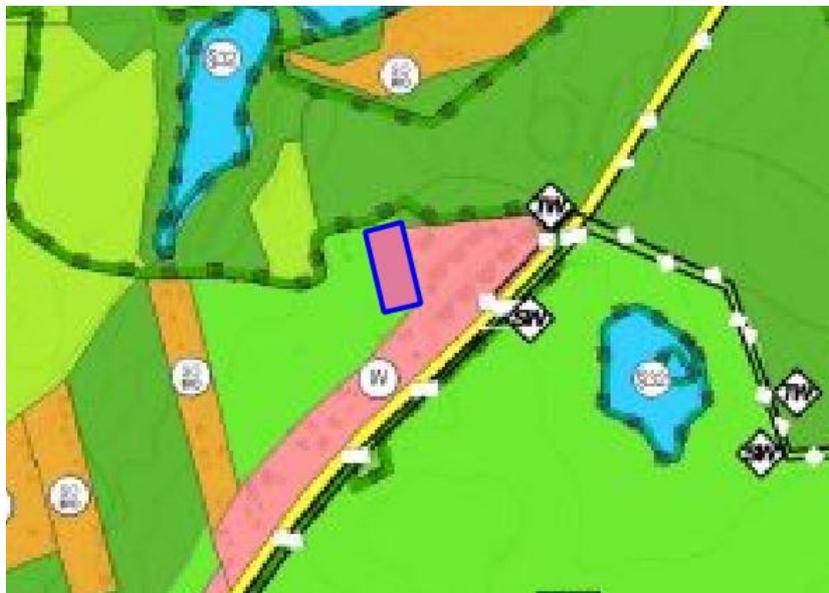


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Mittenwalde mit geplantem Änderungsbereich (Flurstück 239)

### 3.5. Satzungen der Gemeinde

#### *Stellplatzsatzung*

Es gilt die Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze, welche seit dem 21.09.2007 in Kraft ist.

#### *Baumschutzsatzung*

In der Stadt Mittenwalde trat am 12.07.2023 die Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern in Kraft.

#### *Niederschlagswasserentsorgungssatzung*

Gemäß Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Mittenwalde, seit dem 14.07.2016 in Kraft, ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder muss auf andere Weise genutzt werden.

## Begründung

## 3.6. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Mit Hilfe des integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) werden die Grundsätze und Handlungsstrategien zur Entwicklung der Stadt Mittenwalde für die nächsten 15 bis 20 Jahre definiert. Für wichtige Themenfelder werden Entwicklungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen und daraus resultierende Zielstellungen herausgearbeitet.

Unter Punkt 6.1 werden Handlungsfelder Demografie, Städtebau und Wohnen gefasst.

## 6.1.1 Bevorzugte Innenentwicklung

*Maßnahme 1: Pflege und Stärkung der Ortsinnenentwicklung durch Aktivierung von Baulücken und Leerständen*

- *Abschätzung Baulücken und Leerstände (Aufbau Leerstandskataster)*
- *Kooperation und Beratung der Eigentümer/-innen*

## 6.1.2 Vielfältiges nachhaltiges Wohnungsangebot für alle Bewohner/-innen und Zuziehenden unter Berücksichtigung des demografischen Wandels

*Maßnahme 5: Differenzierung des Wohnungsangebotes in allen OT durch Neuentwicklungen und damit Beförderung des Generationenwechsels in bestehenden Baugebieten*

- *Schaffen von Wohnungsangeboten für kleinere Haushalte (Senior/-innen, Singles) und junge Familien*
- *altersgerechtes Wohnen für Senior/-innen in allen Ortsteilen*
- *Sicherung von bezahlbarem Wohnraum*
- *Schaffen von Wohnungsangeboten zur Miete und im Eigentum in unterschiedlichen Preissegmenten*
- *Unterstützung von Initiativen zur Gründung von Wohnungsgenossenschaften, z. B. durch Erfahrungsaustausch*

## 6.1.3 Proaktive strategische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung

*Maßnahme 8: Neubewertung und Aktualisierung ausgewählter Alt-B-Pläne für gezielte und gesteuerte Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung eines definierten Bevölkerungswachstumskorridors, der Innenentwicklungspotenziale, bestehender Ortsidentitäten, Sicherung sozialer/Freizeitinfrastrukturen (z. B. Spielplätze), Klimaschutz/Klimaanpassung, Landschaftsschutz, Infrastrukturfolgekosten etc. und unter Bezug auf die Ziele der Regionalplanung sowie der Prognose der Bevölkerungsentwicklung*

## 4. Inhalte der Planung

## 4.1. Nutzung der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke werden nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans privat genutzt.

## 4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten zulässig:

- Wohngebäude,

## Begründung

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

## 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung:

Um das Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs deutlich zu verbessern, werden die Kennzahlen Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) — m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche — gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Damit wird die Planung einerseits an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und andererseits an der gegebenen baulichen Dichte in den Wohngebieten orientiert.

Die festgesetzte Geschoszahl von 2 orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung.

## 4.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

Hauptgebäude müssen 3 m Abstand zur Grundstückskante einhalten. Für die Planung gilt § 6 Abs. 6 BbgBO, der Abstandsflächen für Wohngebäude (Außenwand) mit einer Tiefe von mind. 3 m fordert. Dieses richtet sich nach der Gebäudehöhe. Die Waldbereiche sind von der Planung ausgeschlossen und liegen außerhalb des Baugebiets und 3 m von den Baugrenzen entfernt.

## 4.1.4. Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende private Erschließungsstraße Kleiner Berg. Die Stellplätze oder Garagen müssen gemäß der Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 20.08.2007) innerhalb der Plangebiets realisiert werden. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 12 BauNVO.

## 4.1.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den privaten Abschnitt der Erschließungsstraße Kleiner Berg (Teile des Flurstücks 71/23, dargestellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans) ist eine Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts für die aktuellen Eigentümer des Flurstücks 239 eingetragen. Somit ist die Zuwegung zum Grundstück gesichert. Im Falle einer zukünftigen Teilung des Flurstücks 239 muss geprüft werden, ob neue Verträge abgeschlossen werden müssen, um das Geh- und Fahrrecht zu sichern. Das Grundstück ist über die Straße Kleiner Berg an das Hauptverkehrsnetz angebunden.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten der Anwohner und zur Versorgung der Anwohner bezüglich Feuerwehr und Abfallentsorgung festgesetzt.

## 4.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 30.09 und 01.03 durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind diese davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

## Begründung

2. Durch die Rodung und die Baufeldfreimachung gehen Nahrungspflanzen für die Insekten verloren. Diese Insekten stellen die Nahrungsgrundlage der Fledermäuse dar. Um diese Fläche auch künftig als Jagdgebiet für die Fledermäuse attraktiv zu gestalten sind Hecken- bzw. Strauchpflanzungen förderlich. Im Rahmen der Versiegelungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) sind zwei Baumpflanzungen pro Grundstück vorzunehmen. Um die Vielfalt in den Gärten zu steigern kann anstelle von einer Baumpflanzung eine Hecke bzw. Sträucher aus gebietsheimischen Arten, der unter der Pflanzliste gelisteten Arten auf einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> angelegt werden.

## Pflanzliste

• Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
• Corylus avellana	Strauchhasel
• Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
• Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
• Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
• Cytisus scoparius	Besenginster
• Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
• Prunus spinosa	Schlehe
• Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
• Rosa canina agg.	Hunds-Rose
• Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
• Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
• Rosa elliptica agg.	Kleinblättrige Rose
• Rosa lomentosa agg.	Filz-Rose
• Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
• Sorbus torminalis	Elsbeere
• Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 4.1.8. Niederschlagswasserentsorgung

Die Flächenbilanz im beigefügten Versickerungsgutachten weicht aufgrund unterschiedlicher Datenstände geringfügig von der Flächenbilanz des Bauvorhabens ab (Differenz von ca. 0,6% zur tatsächlichen Flächengröße des Bauvorhabens). Dies hat keine Auswirkungen auf die folgende Bewertung der Niederschlagswasserentsorgung.

Die im beigefügten Versickerungsgutachten berechneten Einstauvolumina können problemlos auf den vorhandenen Baufenstern, bzw. der östlich gelegenen Grünfläche untergebracht werden. Durch die großzügige Dimensionierung der Wohngebiete ist die Unterbringung der erforderlichen Mulden mit einer Tiefe von 36 cm möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird es empfohlen den realen Grundwasserspiegel nachzuweisen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird seitens des zuständigen Betreibers ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG wird festgesetzt: Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

## Begründung

Zur Minderung von Eingriffen in den Boden ist im Baugebiet die Befestigung von Flächen für Grundstückszufahrten, KFZ-Stellplätzen sowie Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

#### 4.1.9. Örtliche Bauvorschriften

Schottergärten sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BbgBO).

#### 4.2. Hinweise

##### Bodendenkmal

Gemäß der Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vom Vorhaben betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Befunde (wie z.B. Mauerwerk, Holzkonstruktionen, markante Steinsetzungen, auffällige Bodenverfärbungen) oder Funde (wie z.B. Tonscherben/-gefäße, Knochen, Münzen, Metallgegenstände) entdeckt werden, sind diese der Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, BLDAM) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald unverzüglich anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind nach der Anzeige bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§11 Abs. 4 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

##### Abfallentsorgung

Behälterstandplätze und Zuwegungen sind gemäß § 18 der Abfallentsorgungssatzung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands (SBAZV) zu gestalten. Bei verkehrstechnischen Einschränkungen oder Stellplatzbedarf ist eine Abstimmung mit dem Fuhrparkmanagement des SBAZV erforderlich.

##### Erschließung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH, die in ihrer Lage und ihrem Bestand zu erhalten sind. Beschädigungen oder Überbauungen sind zu vermeiden.

##### Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG)

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vor dem Eindringen wassergefährdender Stoffe geschützt. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen.

#### 4.3. Nachrichtliche Übernahme

Entlang der *Bestenseer Straße* verlaufen Leitungen für Schmutzwasser und Trinkwasser.

##### *Schutzgebiete*

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige naturbeziehungsweise landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Begründung

## 5. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in einem separaten Dokument der Begründung beigelegt.