

**Stadt Mittenwalde
Ortsteil Motzen**



**12. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Mittenwalde**

Begründung

**Stand Entwurf
30.04.2025**

Planung



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

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.1. Vorbemerkungen und Verfahren	2
1.2. Verfahrensschritte	2
1.3. Rechtsgrundlagen	2
1.4. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung	3
1.5. Lage und Umfang	4
1.5.1 Flächenbilanz und Flurstücke	4
2. Wesentliche Inhalte der Planung	5
2.1. Bisherige Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und aktuelle Flächennutzung 5	
2.2. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Planvorhaben	5
2.3. Alternativenprüfung.....	6
3. Ziele der Landes- und Regionalplanung	7
3.1. Landesentwicklungsplan	7
3.2. Regionalplan des Landkreises	7
3.3. Nachrichtliche Übernahme	8
3.3.1. Schutzgebiete	8
4. Umweltbericht	8

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 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 Planzeichnung und die Begründung 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. Beschluss über Änderung des Flächennutzungsplans
2. Erarbeitung des Vorentwurfs
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
4. Überarbeitung des Plankonzepts
5. formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Überarbeitung des Plankonzepts
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. öffentliche Auslegung
9. Prüfung der Stellungnahmen
10. Abwägung, Beschluss
11. Genehmigung
12. Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans

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)

Begründung

Das Änderungsverfahren 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).

1.4. 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.

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.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Stadt Mittenwalde bestrebt, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, die keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erfordern. Da

Begründung

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.

1.5. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Motzen in der Stadt Mittenwalde des Landkreises Dahme-Spree-wald. Das Gebiet ist über die „Bestenseer Str.“ und die 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.

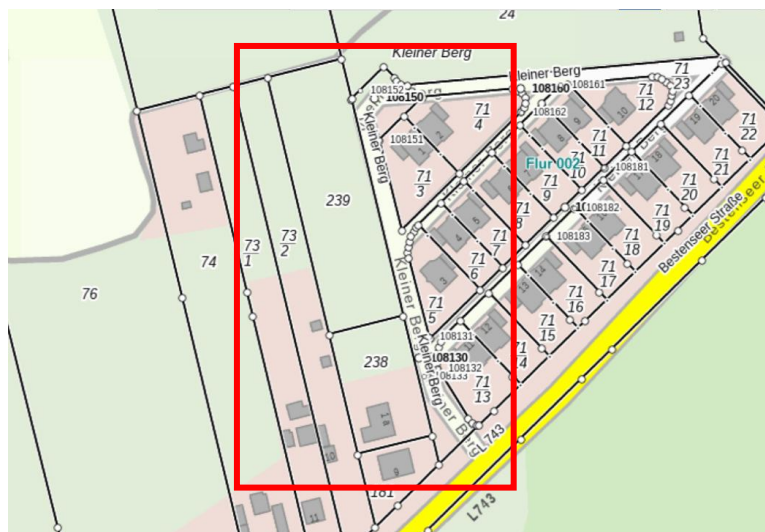


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist umrahmt. Auszug: Brandenburg Viewer © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

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.

1.5.1 Flächenbilanz und Flurstücke

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil 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

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

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

Festsetzung	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	3.001 m ²

Begründung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.395 m ²
Gesamt	4.395 m²

2. Wesentliche Inhalte der Planung

2.1. Bisherige Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und aktuelle Flächennutzung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist das Flurstück 239 als Grünfläche ausgewiesen. Sie grenzt im Norden an eine Waldfläche an. Nach Süden und Osten sind Wohngebäude (Einfamilienhäuser) mit Gärten vorhanden. Die ausgewiesene Grünfläche wird augenscheinlich nicht bewirtschaftet und liegt brach. Das Vorhabengebiet besteht hauptsächlich aus ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs.

Das Flurstück 71/23 umfasst die bestehende Erschließungsstraße „Kleiner Berg“, welche das Vorhabengebiet mit der übergeordneten Hauptverkehrsstraße „Bestenseer Straße“ verbindet. Die Erschließungsstraße ist eine Privatstraße und wird zur Sicherung der Erschließung des Vorhabengebietes im Bebauungsplan dargestellt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist die Straße aufgrund ihrer Erschließungsfunktion der übergeordneten Nutzungsfläche „Wohnen“ zugeordnet. Diese Funktion bleibt mit dem geplanten Vorhaben erhalten. Für das Flurstück 71/23 ist keine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans notwendig.

2.2. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Planvorhaben

Durch die geplante 12. Änderung erfolgt eine Änderung der Flächennutzung von „Grünfläche“ hin zu „Wohnbaufläche“. Somit wird eine weitere Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es werden die bestehenden Siedlungsstrukturen fortgeführt und erweitert.

Begründung



Abbildung 2: Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

2.3. Alternativenprüfung

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurde geprüft, ob für das vorgesehene Vorhaben alternative Standorte in Betracht gezogen werden können. Dabei war insbesondere zu bewerten, ob andere Flächen in der Gemeinde sachlich begründet vorzuziehen wären oder ob das Vorhabengebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen den geeigneten Standort darstellt.

Das Plangebiet weist bereits in Teilen eine vorhandene Prägung durch frühere Nutzungen und bestehende Strukturen auf. Diese Prägung ist in erster Linie auf die angrenzende Wohnbebauung zurückzuführen, welche die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets maßgeblich bestimmt. Die derzeitige Grünfläche ist somit nicht als unberührter Freiraum zu verstehen, sondern als Bestandteil eines durch anthropogene Einflüsse geprägten städtebaulichen Kontextes. Die vorhandene Nutzungssituation sowie die Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen haben zu einer deutlichen Überprägung geführt, welche die Fläche in ihrer Eignung für eine städtebauliche Entwicklung begünstigt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Es grenzt an zwei Seiten unmittelbar an bestehende und bereits genutzte Wohnbauflächen an. Aufgrund dieser Lagegunst stellt das Gebiet eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung bestehender Siedlungsflächen dar. Die vorhandene Erschließung ist sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die technische Infrastruktur gesichert, sodass keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe oder Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Inanspruchnahme der Fläche für eine Wohnnutzung trägt unter diesen Umständen nicht zur Zersiedelung der Landschaft bei, sondern stärkt die kompakte und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet.

Vor dem Hintergrund dieser Gegebenheiten ist festzuhalten, dass keine sachlich begründeten Alternativen für eine Standortwahl bestehen. Insbesondere würden potenzielle Alternativstandorte

Begründung

entweder einer wesentlich geringeren städtebaulichen Integration aufweisen, mit höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein oder infrastrukturell aufwändiger erschlossen werden müssen.

Das Vorhabengebiet erfüllt somit in besonderem Maße die Anforderungen an eine geordnete und flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Unter Abwägung aller relevanten Belange wird daher auf die Prüfung alternativer Standorte verzichtet.

3. Ziele der Landes- und Regionalplanung

3.1. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg werden Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung und des Vorraums 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.

3.2. 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.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist im Dezember 2021 in Kraft getreten. In dem Teilregionalplan können außerhalb und ergänzend zum Landesentwicklungsplan weiteren Orten, Städten und Gemeinden eine gesonderte Funktion zugeschrieben werden. Hier wurde die Stadt Mittenwalde als grundfunktionaler Schwerpunkt mit aufgenommen. Grundfunktionale Schwerpunkte sind Ortsteile von Gemeinden, die besonders gut ausgestattet und funktionsstark sind, aber nicht als Zentraler Ort festgelegt worden sind. Die Anforderungen für Grundfunktionale Schwerpunkte sind im LEP HR formuliert.

Eine weitere Aufgabe ist die Fortschreibung des regionalen Energiekonzepts für die Region Lausitz-Spreewald. Der ursprüngliche Plan, welcher durch ein Gerichtsurteil für ungültig erklärt wurde, sah ein Windenergieeignungsgebiet in Gallun vor. Hier wurden fünf Windkraftanlagen errichtet, welche 2006 in Betrieb genommen wurden. Diese Anlagen sind weiterhin in Betrieb, haben jedoch keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

Begründung

3.3. Nachrichtliche Übernahme

Entlang der Bestenseer Straße verlaufen Leitungen für Schmutzwasser und Trinkwasser.

3.3.1. Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederung“ an. Das Landschaftsschutzgebiet besteht seit 2012. Die letzte Änderung zur Verordnung über dieses Landschaftsschutzgebiet erfolgte am 29.01.2014. Das Schutzgebiet hat eine Größe von ca. 18 013 ha.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in einem separaten Dokument der Begründung zum Entwurf beigelegt.