



Stadt Mittenwalde

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Erschließungsplan „Nahversorgungsmarkt in Ragow“



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendartsellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Teil I: Begründung zum Vorentwurf

August 2025

Planungsbüro Just Dipl.-(FH) Thomas Just

Bearbeitet durch:

Planungsbüro Just

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Just

Potsdamer Straße 10

15749 Mittenwalde OT Ragow

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung.....	3
I.1.2	Geltungsbereich.....	4
I.1.3	Örtliche Gegebenheiten / Nutzung.....	5
I.1.4	Planungsvorgaben.....	6
I.1.5	INSEK.....	7
I.1.6	Erschließung.....	8
I.1.7	Immissionsschutz	9
I.1.8	Landwirtschaftliche Belange	9
I.2	Planungsinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen.....	11
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft.....	11
I.2.4	Einsatz erneuerbarer Energien.....	11
I.2.5	Stellplätze	11
I.2.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie Hinweise und Empfehlungen.....	12
II.	Umweltbericht	13
II.1	Allgemeines.....	13

Anlagen

Planzeichnung

Entwurfszeichnungen

Aufstellungsbeschluss

Liegenschaftskarte

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Firma MIBEG Development GmbH ansässig in der Hegelstraße 8, 63628 Bad Soden-Salmünster hat das Grundstück in der Eichenallee 3 in Ragow erworben und möchte darauf einen Nahversorgungsmarkt errichten. Mit der Penny-Markt GmbH aus Norderstedt ist bereits ein Nutzer gefunden. Anlass der Planung ist der Aufstellungsbeschluss B19/2025 vom 17.03.2025 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde.

Die Stadt Mittenwalde insbesondere der Ortsteil Ragow erfährt in den letzten Jahren einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen. Dies ist auf den Ausbau der Flughafenregion Berlin Brandenburg (BER) und der Weiterentwicklung des Neubaugebietes im Nordwesten von Ragow zurückzuführen. Die Einwohnerzahlen wachsen seit 2012 (~1800 Einw.) kontinuierlich. 2017 waren ~1800 Einwohner gemeldet und 2019 bereits 1938. Seitdem wurden weitere Wohnhäuser errichtet, Baulücken gefüllt und Teilgebiete Ragows beplant und bebaut. Daraus ergibt sich ein Bedarf der Versorgung der Einwohner mit Nahrungsmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs. Der Hofladen der Märkischen Agrargenossenschaft e. G. (MAG) kann diesen Bedarf nur ergänzend bedienen. Alle weiteren Möglichkeiten die Dinge des täglichen Bedarfs zu decken ist mindestens eine Entfernung von 3,5 km zurückzulegen. Dies stellt gerade die älteren Einwohner vor größere Herausforderungen. Ein Nahversorgungsmarkt würde zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und deutlich zu einer Aufwertung des Ortsteiles Ragow beitragen und somit die Versorgungswege der Einwohner stark reduzieren.

Das Baugrundstück befindet sich südlich der Landesstraße L40 und östlich des „Handwerker- und Gewerbehofes Ragow“, sowie westlich der Bundesautobahn A13. Somit befindet es sich im Außenbereich und ist nach §35 Abs.6 Baugesetzbuch (BauGB) zu behandeln. Für die rechtmäßige Errichtung ist die Zustimmung der Gemeinde durch Satzung erforderlich, also die Anpassung der Räumlichen Ordnung und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplanes.

Es ist Ziel der Planung, die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit zu minimieren und im Planungsbereich selbst auszugleichen. Entgegen dem Aufstellungsbeschluss wird vom hinteren geplanten Handwerksbetrieb abgesehen und die Fläche zugunsten der Regenwasserversickerung und Ausgleichsmaßnahmen genutzt.

I.1.2 Geltungsbereich

Als vorhabenbezogener Bebauungs- und Erschließungsplan betrifft und beschränkt sich dieser auf das Baugrundstück.

Eichenallee 3

15749 Mittenwalde OT Ragow

Flurstück: 370

Flur: 3

Gemarkung: Ragow

Amtl. Fläche: 8433 m²

lt. LGB BrandenburgViewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)



Bild 1: Liegenschaftskataster nicht maßstäbl. [Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> 08-2025]

I.1.3 Örtliche Gegebenheiten / Nutzung

Das zu beplanende Grundstück befindet sich südlich der Landesstraße L40 und östlich des „Handwerker- und Gewerbehofes Ragow“. Die Bundesautobahn A13 Richtung Cottbus/Dresden befindet sich etwa in 200m Entfernung östlich.

Nördlich der L40 befindet sich das Gewerbegebiet Ragow. Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an, welche als Feld bewirtschaftet wird. Danach folgt ein Wohnhaus in diesem auch ein Reinigungsservice angesiedelt ist. Im Süden grenzen Kossätenweg und der Rieselfeldgraben II an, sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Westlich schließt sich der südliche Teil des Gewerbegebietes Ragow an. Das westliche Nachbargrundstück ist gewerblich als Parkplatzvermietung für Reisende vom Flughafen Berlin Brandenburg.

Auf dem Grundstück befinden sich im nördlichen Teil an der Straße aktuell ein Wohnhaus, ein Nebenglass mit Doppelgarage und eine Scheune. Die vorhandenen Bauten werden zu gegebener Zeit zurückgebaut. Der südliche Teil wird aktuell landwirtschaftlich als Feld genutzt. Grundsätzlich ist die Baufläche im Außenbereich zu verorten.



Bild 2: Luftbild nicht maßstäbl. [Quelle: <https://www.google.com/maps> 08-2025]

I.1.4 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind im Rahmen dieser Planung zu klären. Im „Gemeinsamen Strukturkonzept FU – BBI“, erstellt durch „Jahn, Mack & Partner“ im Auftrag der gemeinsamen Landesplanung der Bundesländer Berlin und Brandenburg ist das vorliegend geplante Flurstück (roter Kreis) als Siedlungsfläche ausgewiesen. So sollte diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

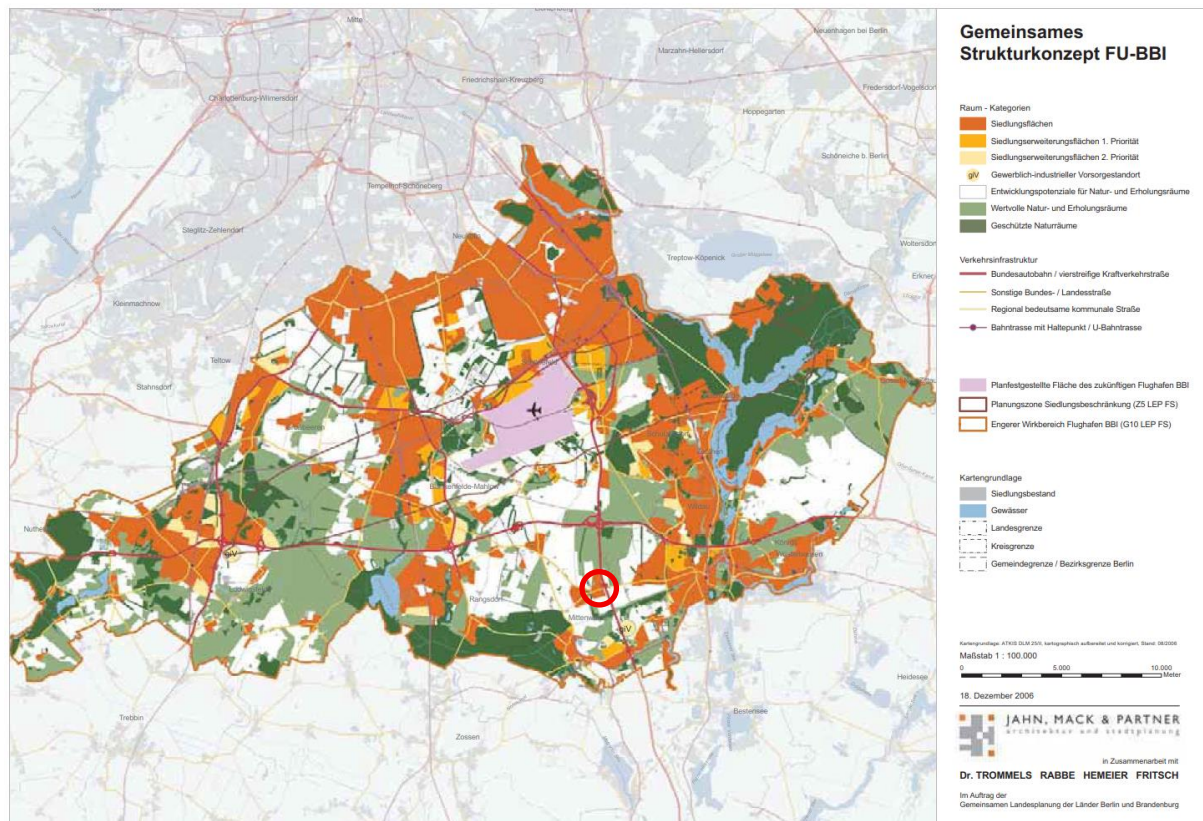


Bild 3: Gemeinsames Strukturkonzept FU – BBI, Jahn, Mack & Partner Internetabruf 08-2025 (Das Planungsgebiet ist mit einem roten Kreis markiert).



Bild 4: FNP der Stadt Mittenwalde, Planausschnitt Ragow, nicht maßstäbl.

Der seit 20.06.2012 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich (rote Markierung) als Landwirtschaft dar. Entsprechend ist ein sonstiges Sonderebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) §11 Abs. 2 zweckgebunden an großflächige Einzelhandelsbetriebe einzufügen. Dies ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 BauGB genüge zu tun. Die Änderung des FNP wird parallel zu diesem Planverfahren beantragt.

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss gilt es auch die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen. Dies betrifft vorallem die Verkehrsplanung um die Zuwegung zum Planungsflurstück und die Auf- und Ausfahrt der Bundesautobahn A13 Richtung Cottbus/Dresden. Nähere Ausführungen dazu sind im Abschnitt I.1.6 aufgelistet.

I.1.5 INSEK

Seit 2013 wurde in der Stadt Mittenwalde an einem Integriertem Stadtentwicklungskonzept (INSEK) gearbeitet und 2023 abgeschlossen. In einem sehr breit angelegten Beteiligungsprozess wurde das INSEK an die spezifischen Anforderungen der Stadt und ihrer Ortsteile angepasst. Dies kann aus der finalen Fassung der Dokumentation vom Dezember 2023 entnommen werden.

Für den Ortsteil Ragow wurde unter der Überschrift „Nahversorgung und Infrastruktur“ Folgendes vermerkt: „Für den Lebensmittelbedarf befindet sich am Rande der Ortslage ein Hofladen mit regionalen Produkten, welcher ...“. In der Auflistung der Stärken und Schwächen des Ortsteiles ist ein Punkt „kaum Nahversorgung“ aufgelistet. Daraus lässt sich eine deutliche Aufwertung des Ortsteiles Ragow durch eine Nahversorgerungsmarkt erschließen.



Bild 5: Infrastrukturen Ragow [Quelle: INSEK Mittenwalde 12-2023]

I.1.6 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung ist mit der Landesstraße L40 gewährleistet. Das zu beplanende Flurstück hat eine direkte Einfahrt an der Landesstraße L40. Aktuell funktioniert die Zufahrt zum Flurstück nur aus westlicher Richtung kommend und Abfahrt nur in östlicher Richtung. So ist aus östlicher Richtung kommend und in westliche Richtung abfahren eine Wende bei der nächsten Möglichkeit notwendig. Die Bestandssituation ist in Bild 6 dargestellt.

Vor dem Flurstück führt ein kombinierter Rad- und Fußweg vorbei. Fußläufig ist der Nahversorgungsmarkt innerhalb von 10-15 Minuten durchschnittlicher Gehzeit aus Ragow zu erreichen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann aus Ragow kommend die Buslinie 730 bis zur Haltestelle Eichenallee genutzt werden. Die Haltestelle (Bild 6, orangene Markierung) befindet sich unmittelbar vor dem zu beplanenden Flurstück und der geplanten neuen Einfahrt. Gegebenenfalls ist der Haltepunkt Eichenalle anzupassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Anpassung der Zuwegung beim zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg beantragen und deren Gestalt abzustimmen.



Bild 6: Luftbild Bestandssituation der Zuwegung nicht maßstäbl. [Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> 08-2025]

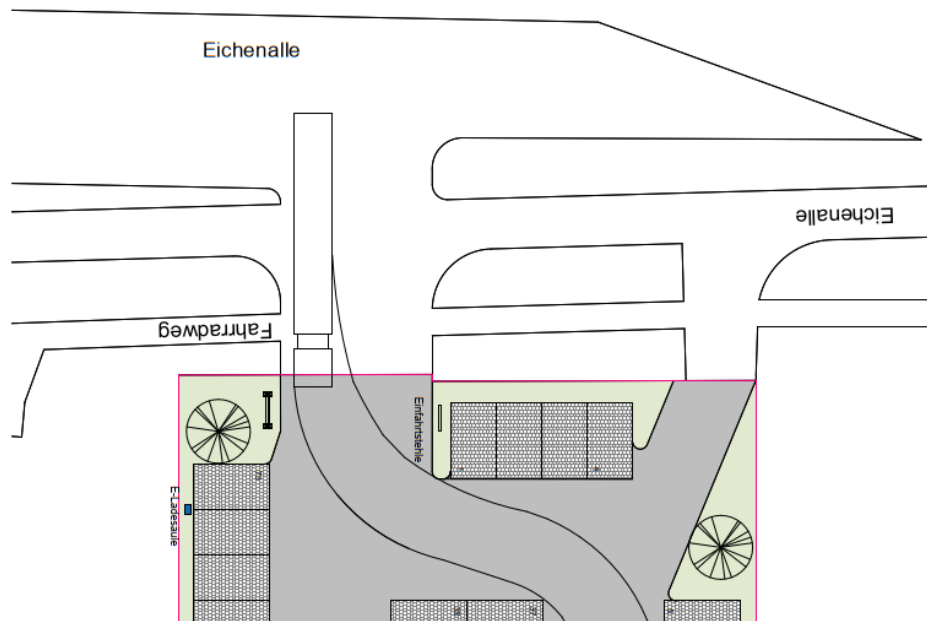


Bild 7: Ausschnitt Freiflächengestaltungsplan des Entwurfes (Stand 08.07.2025)

Medien

Die Anbindung an Medien, wie Strom, Datenversorgung und Wasser ist durch die vorhandene Bebauung und das angrenzende Gewerbegebiet gewährleistet, gegebenenfalls ist je nach Medium die Anschlussgröße anzupassen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Durch das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet ist die Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 mit mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gesichert. An der südlichen Grenze des Baugrundstückes verläuft die Hauptleitung der Trinkwasserversorgung laut Darstellung im FNP.

Schmutzwasser

An der südlichen Grenze des Baugrundstückes verläuft die Hauptschmutzwasserleitung laut Darstellung im FNP. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird eine Einleitungsgenehmigung beantragt.

I.1.7 Immissionsschutz

Allgemein ist bei Betrieben mit Geschossflächen größer als 1200 m² von Auswirkungen durch Immissionen auszugehen. Hier spielen die Auswirkungen eine eher untergeordnete Rolle. Die Emissionen der Landesstraße L40, der Bundesautobahn A13, der angrenzenden Gewerbegebiete und dem Flugbetrieb des BER nehmen einen größeren Einfluss als der zukünftige Nahversorgermarkt.

Einflüsse aus Immissionen auf den Dorfkern und das Wohngebiet sind nicht zu erwarten. Dies bedingt sich aus der Entfernung zur Wohnbebauung und der räumlichen Trennung durch den „Handwerker- und Gewerbehof Ragow“.

I.1.8 Landwirtschaftliche Belange

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche für einen Nahversorgungsmarkt erfolgt in diesem Fall auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche und geht daher mit einem Verlust an

Produktionsfläche einher. Dieser Verlust ist im Rahmen dieser Planung auch nicht ausgleichbar, da an anderer Stelle keine landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden können. Bei Betrachtung der Größe von ca. 0,65 ha der entfallenden Fläche kann diese mit Blick auf die Ackerflächen eines durchschnittlichen landwirtschaftlichen Betriebes im Jahr 2024 von 65 ha als vernachlässigbar klein angesehen werden.

I.2 Planungsinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das zu beplanende Flurstück „sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach §11 BauNVO bestimmt. Entsprechend ist die Nutzung als großflächiger Einzelhandel mit mehr als 1200 m² Geschossfläche festgesetzt. Jegliche andere Nutzung wird nach Abs.2 §11 BauNVO ausgeschlossen.

Grundflächenzahl GRZ = 0,8 → Empfehlung BauNVO §17 BauNVO

Vollgeschosse = 1

Die Begründung wird an dieser Stelle im Verfahrensfortschritt noch entsprechend ergänzt.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Begründung wird an dieser Stelle im Verfahrensfortschritt noch entsprechend ergänzt.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft

Diese sind dem Teil II Umweltbericht zu entnehmen.

I.2.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) §32 Abs. 1 sind 50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten, wenn die Dachfläche > 50m² beträgt.

Für Nichtwohngebäude mit mehr als 35 Stellplätzen sind diese ebenfalls mit einer Photovoltaik- oder solarthermischen Anlage BbgBO §32 Abs. 2 auszustatten. Ausnahmen werden in Abs. 3 des gleichen Paragraphen festgelegt. Eine Installation von Photovoltaik kann nur durch eine Überdachung gewährleistet werden. Dem steht die BbgBO §6 für die Stellplätze an den Grundstücksgrenzen entgegen, da eine Grenzbebauung über 15 m generieren und eine geringere Höhe als 3,00 m den Kundenverkehr bezüglich der Fahrzeuge zu stark einschränken. Als mögliche Stellplätze kommen nur die „inneren“ Stellplätze infrage. Eine carportartige Überbauung der Stellplätze ist wirtschaftlich und ästhetisch nicht darstellbar. Der Anteil der Stellplätze wird auf die restliche Dachfläche verlegt.

I.2.5 Stellplätze

Der zu errichtende Nahversorgungsmarkt wird nach BauNVO §11 als großflächiger Einzelhandelsbetrieb eingestuft. Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde zu erfüllen.

I.2.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung wird an dieser Stelle im Verfahrensfortschritt noch entsprechend ergänzt.

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung zum Baulietplan ist nach §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Eine entsprechender Fachbeitrag wird im Planungsfortschritt ergänzt.

Die im Rahmen des Umweltberichtes bilanzierten Eingriffe und daraus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden mit Vorliegen des Umweltberichts im witeren Planungsverfahrensverlauf eingearbeitet.