

Stadt Mittenwalde

Bebauungsplan

„Nahversorgung und Wohnen Ragow“

der Stadt Mittenwalde, OT Ragow



Begründung

Stand: Vorentwurf, August 2025

Bearbeitung:

FIRU mbH – Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH / Berliner Straße 10 / 13187 Berlin / Telefon: (030) 288775-0, Telefax: (030) 288775-29

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG.....	5
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
1.2	Ziele der Planung.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Verfahren	7
2	BESTANDSBESCHREIBUNG	8
2.1	Bebauungsstruktur und Umfeld des Plangebiets	8
2.2	Verkehr	8
2.3	Technische Infrastruktur	8
2.4	Natur- und Landschaftsgebiete.....	8
2.5	Topografie	8
2.6	Oberflächenwasser	8
2.7	Hochwasser.....	8
2.8	Altlasten und Kampfmittel.....	8
2.9	Denkmalschutz	9
3	PLANUNGSRECHT UND FACHPLANUNGEN.....	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.1.1	Landesplanung	10
3.1.2	Regionalplan.....	11
3.2	Flächennutzungsplanung.....	12
3.3	Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	12
3.4	Geltendes Planungsrecht.....	13
3.5	Benachbarte Bebauungspläne.....	13
4	PLANUNGSKONZEPT.....	14
4.1	Lageplan des NORMA-Marktes.....	14
4.2	Immissionsschutz.....	14
4.3	Erschließungskonzept	14
4.3.1	Löschwasserversorgung	14
4.3.2	Regenwasserentsorgung	15
4.4	Fachgutachten	15
5	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.1.1	Sonstiges Sondergebiet SO.....	16
5.1.2	Mischgebiete MI.....	17

5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
5.3.1	Bauweise	18
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4	Flächen für Stellplätze	19
5.5	Verkehrsflächen	19
5.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	19
5.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	19
5.6	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL).....	20
5.7	Festsetzungen zum Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	20
5.8	Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften).....	20
5.9	Grünfestsetzungen.....	20
5.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	20
5.11	Hinweise	20
6	UMWELTBERICHT	21
7	FLÄCHENBILANZ.....	22
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	23
8.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse.....	23
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr	23
8.3	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	23
8.4	Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur	23
8.5	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	23
8.6	Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen	23
8.7	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	23
9	ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	24
9.1	Festsetzungen (TF)	24
10	RECHTSGRUNDLAGEN	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets in Ortslage (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025).....	6
Abbildung 2:	Geltungsbereich, Luftbild mit Flurstücken (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025)	6
Abbildung 3:	Aktuell rechtsgültiger FNP der Stadt Mittenwalde	12
Abbildung 4:	Lageplan (DIE BAUDENKER Krebs & Schulze Group, 2025)	14

Tabellenverzeichnis

Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

1 EINFÜHRUNG

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Mittenwalde, beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Firma NORMA mit ergänzender Wohnbebauung. Die Maßnahme erfolgt im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne aufzustellen sind, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Der Ortsteil Ragow verfügt über rund 2.00 Einwohnerinnen und Einwohner, jedoch über keinen wohnortnahen Nahversorger. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ausschließlich in benachbarten Ortsteilen und Gemeinden, was insbesondere für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen eine erhebliche Einschränkung bedeutet. Die geplante Ansiedlung eines NORMA-Marktes soll diese Versorgungslücke schließen und die Grundversorgung im Ortsteil sichern. Die geplante ergänzende Wohnbebauung unterstützt die städtebauliche Zielsetzung einer kompakten, nutzungsgemischten Entwicklung.

Anlass für die Planung ist das konkrete Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Firma NORMA mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.220 m² zuzüglich Ergänzungsgeschäft (Café, Backshop oder Imbiss) mit ca. 100 m² Gesamtfläche. Das Vorhaben wird ergänzt durch die Errichtung mehrerer Wohneinheiten, vorrangig 2-3 Raumwohnungen, auf einer Fläche von ca. 4.500 m², welche in Form angrenzender Wohngebäude entstehen sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Mittenwalde somit das Ziel, eine bedarfsgerechte und standortangepasste Entwicklung des Ortsteils Ragow zu ermöglichen, die sowohl ökonomischen als auch sozialen und städtebaulichen Belangen Rechnung trägt.

1.2 Ziele der Planung

Die Firma MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG c/o NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG tritt als Bauherr auf und beabsichtigt die Schaffung von Flächen für Einzelhandel auf den Flächen im Landkreis Dahme-Spreewald in der Stadt Mittenwald, OT Ragow.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie ergänzender Nutzungen und Wohnbebauung. Der Standort befindet sich zwischen der Potsdamer Str. und der L40 im nördlichen Teil der Ortslage und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Auto gut angebunden. In der Ortslage Ragow existiert kein weiterer Nahversorger.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort befindet sich zwischen der Potsdamer Str. und der L40 im nördlichen Teil der Ortslage Ragow und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Auto gut angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Nahversorgung und Wohnen Ragow“ hat eine Größe von ca. 1,15 ha, umfasst auf der Gemarkung Ragow, Flur 5, die Flurstücke 93/1, 93/2, 93/3, 100, 98, 97/1 und 97/2 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße L40,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen.

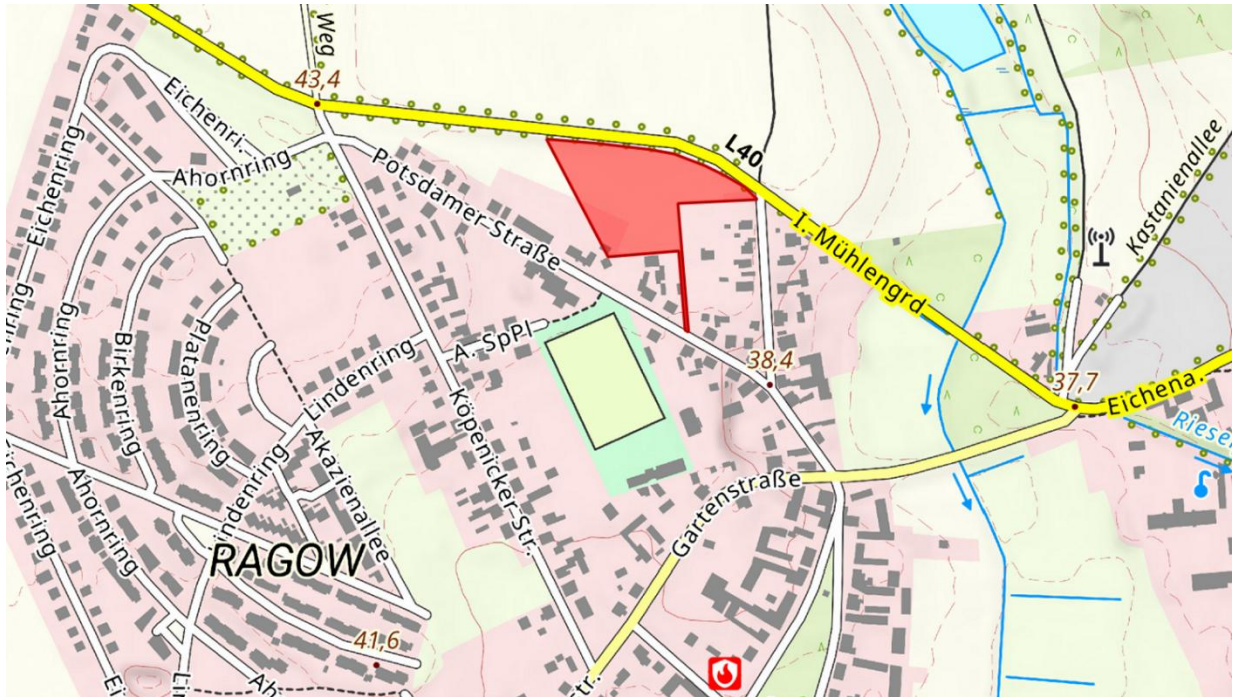


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in Ortslage (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025)

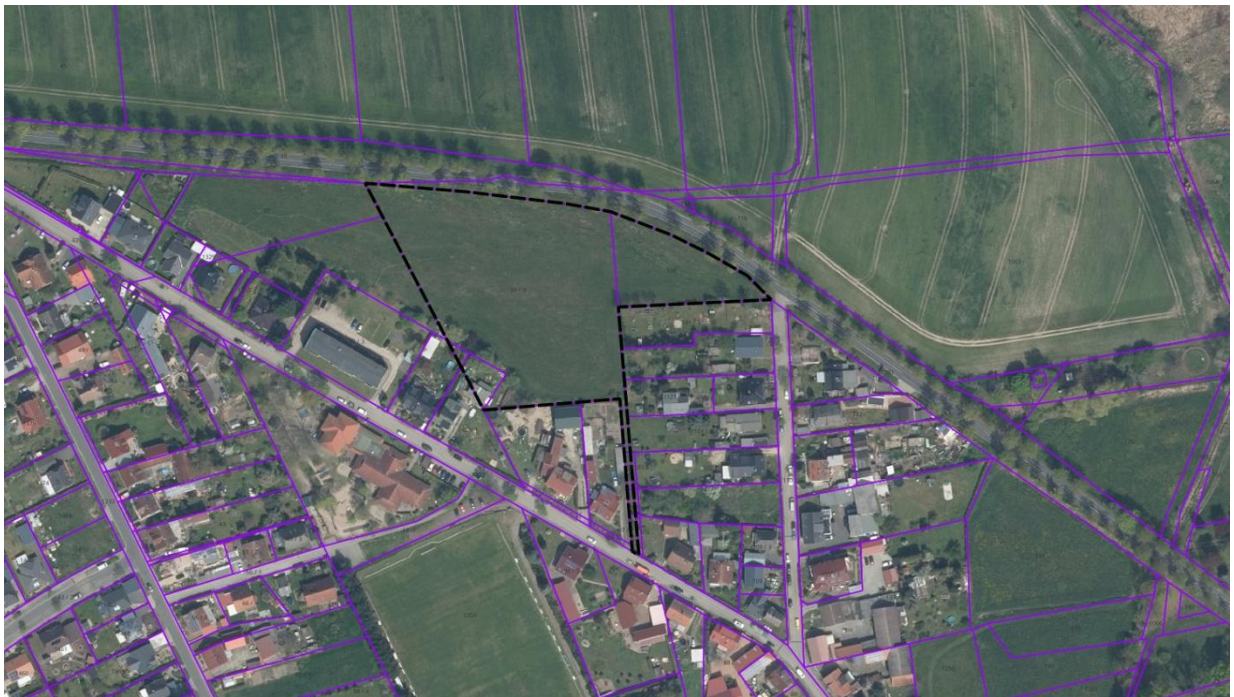


Abbildung 2: Geltungsbereich, Luftbild mit Flurstücken (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025)

1.4 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Abwägungsbeschluss

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

2 BESTANDSBESCHREIBUNG

2.1 Bebauungsstruktur und Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich geprägten Lage auf einer Landwirtschaftsfläche, die durch eine Mischung aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen gekennzeichnet ist. Die umgebenden Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut. Die vorhandene Bebauungsstruktur zeigt sich in Form einer lockeren, teils straßenbegleitenden Bebauung sowie einzelner größerer Baukörper mit gewerblicher Nutzung.

2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird hauptsächlich durch den motorisierten Individualverkehr gewährleistet, der über die Landesstraße L40 erfolgt.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft zwischen der Potsdamer Straße und dem Plangebiet ein Fuß- und Radweg. Dieser Weg bietet eine wichtige Infrastruktur für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer und fördert die nachhaltige Mobilität in der Region.

2.3 Technische Infrastruktur

Durch die unmittelbare Nähe zum Ortskern von Ragow kann die technische Erschließung des Plangebiets umfassend und effizient sichergestellt werden. Diese günstige Lage ermöglicht den unkomplizierten Anschluss an bestehende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

2.4 Natur- und Landschaftsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines Schutzgebiets nach Naturschutzrecht.

Allerdings liegt unmittelbar nördlich der Landesstraße L40 und in Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet von Ragow das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (Gebietsnummer: 3746-602).

2.5 Topografie

Das Baufeld zeichnet sich durch eine überwiegend flache mit leichten Erhebungen gekennzeichnete Topografie aus. Das flache Terrain bietet gute Voraussetzungen für den Bau der NORMA-Filiale sowie für Wohnbebauung, da keine umfangreichen Erdarbeiten zur Nivellierung erforderlich sind.

2.6 Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.7 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

2.9 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt (gemäß Geoportal des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum (BLDAM)). Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutz aufmerksam gemacht:

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

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren. Der Beginn von Erdingriffen ist den Denkmalbehörden spätestens eine Woche vor Beginn anzuzeigen (Baubeginnanzeige).

3 PLANUNGSRECHT UND FACHPLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

In den Ländern Berlin und Brandenburg existiert ein zweistufiges System der Gemeinsamen Raumordnungsplanung. Als erste Stufe sind die Grundsätze der Raumordnung aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) zu berücksichtigen. Landesentwicklungspläne bilden die Zweite Stufe der Landesplanung. Am 1. Juli 2019 trat der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) in Kraft.

Der LEP HR enthält die aktuell gültigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Während Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an landesplanerische Ziele anzupassen sind, unterliegen Grundsätze der planerischen Abwägung.

Die Stadt Mittenwalde befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Berliner Umland (Z 1.1).

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- **Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

Gemäß diesem Ziel sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsangebot).

Die Stadt Mittenwalde ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort. D.h. großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in der Stadt Mittenwalde unzulässig. In diesem Fall ist Ziel 2.12 zu betrachten.

- **Z 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte**

Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. In Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über diese Festlegung hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m², wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

- **Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren**

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

- **Z 2.14 LEP HR: Einzelhandelsagglomerationen**

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten – d.h. sowohl nahversorgungsrelevanten als auch sonstigen zentrenrelevanten – Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

- **Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete**

Die geplante neue Siedlungsfläche hat Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet im Ortsteil Ragow. Die im LEPro bzw. im LEP HR festgelegten Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt. Es bestehen keine Widersprüche zu diesen Grundsätzen der Raumordnung.

- **G 5.1 LEP HR: 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 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen**

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

- **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.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Die Hauptkarte des LEP HR enthält keine der Planungsabsicht entgegenstehenden Festlegungen.

Damit bestehen keine raumordnerischen Einschränkungen für die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Ergebnis werden die raumordnerischen Festlegungen der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg durch den Bebauungsplan „Nahversorgung und Wohnen Ragow“ beachtet.

3.1.2 Regionalplan

Der integrierte Regionalplan liegt bisher nur im Entwurf aus dem Jahre 1999 vor. Damals wurde ein Plan erarbeitet, der insgesamt 65 verschiedene Signaturen für die Raumnutzung (Planungskategorien) enthält. Charakteristisch waren die sehr differenzierten Freiraumausweisungen, die u.a. jeweils Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Natur- und Landschaft, Wald, Landwirtschaft, Rohstoffsicherung und Wasserwirtschaft beinhalteten.

Auf der 46. Regionalversammlung am 20.11.2014 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplanes gefasst. Auf der 50. Regionalversammlung am 28.11.2018 wurde die inhaltliche Gliederung des Regionalplanes beschlossen.

Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg am 1. April 2020 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald die beschlossene Aufstellung des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald und die beschlossene Gliederung bekannt gemacht.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mittenwalde ist für den Geltungsbereich noch eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Künftig wird an dieser Stelle ein ... dargestellt. Die Änderung des FNP der Stadt Mittenwalde erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Abbildung 3: Aktuell rechtsgültiger FNP der Stadt Mittenwalde

3.3 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Mittenwalde dient als strategischer Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Ortsteile. Für Ragow zeigt die Analyse deutliche Herausforderungen, die sich insbesondere aus einem Mangel an Wohnmöglichkeiten ergeben. Dieser führt dazu, dass vor allem jüngere Bevölkerungsteile den Ort verlassen, da für sie kaum bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Verstärkt wird diese Problematik durch eine unzureichende Nahversorgung. Im Ort selbst gibt es kaum Angebote des täglichen Bedarfs, sodass die Bevölkerung auf benachbarte Ortsteile und das Umland angewiesen ist.

Aus diesen Schwächen leitet das INSEK für Ragow zentrale Ziele und Maßnahmen ab. Im Mittelpunkt steht die konsequente Fokussierung auf die Innenentwicklung, also die Nutzung und Aktivierung bereits vorhandener Potenziale innerhalb der bestehenden Ortslage. Auf diese Weise sollen maßvolle Wohnangebote geschaffen und zugleich der dörfliche Charakter erhalten werden. Parallel dazu ist die Verbesserung der Nahversorgung ein zentrales Handlungsfeld. Hierbei werden verschiedene Wege aufgezeigt, etwa die Einführung mobiler Versorgungsangebote oder die Etablierung eines Dorfladens, der den örtlichen Bedarf decken und als sozialer Treffpunkt wirken könnte.

Zusammenfassend liegt die Entwicklungsrichtung für Ragow darin, durch eine maßvolle Innenentwicklung und die Stärkung der Nahversorgung die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern, während gleichzeitig eine ausgewogene und verträgliche gewerbliche Entwicklung unterstützt wird.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Die Flächen sind damit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Es bestehen keine benachbarten Bebauungspläne.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Lageplan des NORMA-Marktes



Abbildung 4: Lageplan (DIE BAUDENKER Krebs & Schulze Group, 2025)

Der vorliegende Lageplan zeigt die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung, das sowohl die Errichtung eines NORMA-Lebensmittelmarktes als auch einer zukünftigen Wohnbebauung dient. Der Markt ist im westlichen Teil der Plangebiets vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt des Gebäudes befinden sich die Anlieferzonen mit Zufahrt von der nördlich angrenzenden Straße. Die Kundenparkplätze sind südlich und östlich des Marktes in mehreren Stellplatzreihen angeordnet und über eine weitere Zufahrt der Landesstraße L40 erschlossen. Im Inneren des Gebäudes sind Verkaufsflächen, Lager- und Technikräume sowie Personalbereiche funktional angeordnet.

Östlich und südöstlich des Marktgrundstücks schließen zwei Flächen für zukünftige Wohnbebauung an. Geplant sind hier 2 bis 3-Raumwohnungen. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt 1.

Die bauliche und detailgetreue Umsetzung des in Abbildung 4 dargestellten Lageplans wird mithilfe des vorliegenden Bebauungsplans vorbereitet. Kernbestandteile des Bebauungsplans sind die Bebauungsplanzeichnung, die Begründung mitsamt der textlichen Festsetzungen sowie der städtebauliche Vertrag.

4.2 Immissionsschutz

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und gutachterlich ergänzt.

4.3 Erschließungskonzept

4.3.1 Löschwasserversorgung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

4.3.2 Regenwasserentsorgung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

4.4 Fachgutachten

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

5 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO

TF 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit der Hauptnutzung „Nahversorgung“ zulässig.

Allgemein zulässig sind:

1. ein Nahversorgungszentrum mit folgenden aufgeführten Einzelhandelsbetrieben samt Verkaufsfläche:

a) ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Sinne eines Verbrauchermarktes mit max. 1.220 m² Verkaufsfläche,

b) eine Bäckerei / Café / Bistro mit insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche.

2. die erforderlichen Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Schranken und Nebenanlagen.

3. Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des Ziels 2.12 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR):

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Wasch- /Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung des Sondergebiets mit der Einschränkung der Art der Einzelhandelsbetriebe als auch der Gesamtgröße der Verkaufsraumflächen (VK) orientieren sich an der allgemeinen Verträglichkeit zur Ortslage der Gemeinde und seiner regionalen Einordnung und an den Zielen der Raumordnung.

a) Die Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.220 m² dient der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung. Die Größenordnung orientiert sich an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

b) Die ergänzende Zulässigkeit einer Bäckerei, Café oder Bistro mit insgesamt maximal 100 m² Verkaufsfläche stellt eine sinnvolle Ergänzung des Versorgungsangebotes dar. Sie trägt dazu bei, das alltägliche Bedarfsspektrum zu erweitern.

5.1.2 Mischgebiete MI

TF 2 Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit den Kennzeichnungen MI1 und MI2 ist allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sollen neben den Wohnnutzungen insbesondere auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zur Versorgung des Gebiets und der übrigen Gemeinde zugelassen werden.

Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel einen erheblichen Flächenbedarf aufweisen, welche den städtebaulichen Zielen für das Mischgebiet widersprechen würde. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich zudem aufgrund ihres Erscheinungsbildes und Flächenbedarfs in die Umgebung nicht verträglich integrieren. Die Zulässigkeit von Tankstellen im Plangebiet entspricht außerdem nicht den verkehrlichen und schalltechnischen Rahmenbedingungen des Plangebiets, so dass eine negative Beeinflussung der Wohnnutzung die Folge wäre. Das Störpotenzial, welches mit dem Betreiben einer Tankstelle verbunden ist, ist somit für das Plangebiet nicht tragbar. Tankstellen werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese zu erheblichen Konflikten mit den geplanten Einrichtungen führen können. Außerdem sollen die Nichtwohnnutzungen im Mischgebiet der erforderlichen Versorgung des Gebiets mit Infrastruktureinrichtungen und der Nahversorgung dienen und damit von konkurrierenden Nichtwohnnutzungen mit erheblichem Flächenbedarf möglichst freigehalten werden. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass von bestimmten Vergnügungsstätten nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebiets ausgehen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird ebenfalls ausgeschlossen, da unmittelbar angrenzend eine Sondergebietsfläche für den Einzelhandel festgesetzt wird. Gemäß den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg ist eine unkontrollierte Einzelhandelsagglomeration unzulässig. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, wird der Einzelhandel daher ausschließlich auf die hierfür festgesetzte Sondergebietsfläche (SO) beschränkt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Misch- und Sondergebieten durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen sind wie folgt:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
SO	0,8	I
MI1	0,4	II
MI2	0,5	II

Zur planungsrechtlichen Sicherung baulicher Höhen wird nach der Vermessung ein Bezugspunkt (BZP) festgelegt. Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und gutachterlich ergänzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

TF 3 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 81 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die im § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige maximale Länge von Gebäuden von 50 m. In Abhängigkeit zur erforderlichen Anlagenform ermöglicht die getroffene Festsetzung diesen Planungsansatz im Sinne eines kompakten Baukörpers.

TF 4 Für die Mischgebiete MI1 und MI2 wird eine offene Bauweise (mit der Bezeichnung „o“ festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die offene Bauweise zeichnet sich gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch aus, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung dient dazu, dass der Charakter eines durchgrünten, offenen Mischgebiets sichergestellt wird. Mit der offenen Bauweise wird zudem eine zu massive Wirkung durch die Höhe der Baukörper vermieden.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen. Die GRZ ist einzuhalten.

Begründung:

Im Plangebiet wird aufgrund konkreter Bauabsichten ein Baufenster festgesetzt. Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine eingeschränkte Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt. Dies dient der Sicherung einer geordneten Entwicklung.

5.4 Flächen für Stellplätze

TF 5 Oberirdische, ebenerdige Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens für Stellplätze „St“ planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die Anlage von Stellplätzen ist ein wesentliches Element zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebiets. Die geplanten Nutzungen des Plangebiets erfordern Zu- und Abfahrtsverkehre, die effizient und geordnet innerhalb der Plangebietsfläche abgewickelt werden sollen. Diese Zuordnung der Stellplätze trägt zur Optimierung der Verkehrsflüsse und zur Minimierung von Verkehrsbehinderungen bei.

Neben Pkw-Stellplätzen werden auch Fahrradstellplätze umgesetzt. Dies unterstützt die Nahversorgungsnutzung und fördert die Stärkung einer nachhaltigen Mobilität.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Sinne des BauGB bestandsorientiert festgesetzt. Die direkt anliegende Landesstraße L40 dient als Erschließungsstraße für das Plangebiet. Geplant sind zwei Zufahrten, deren konkrete Ausgestaltung und verkehrliche Leistungsfähigkeit im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit den Landesbetrieb Straßenwesen festgelegt werden.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Der vorhandene Fuß- und Radweg von der Potsdamer Straße zum Plangebiet wird durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bestand gesichert. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der bestehende Fuß- und Radweg langfristig erhalten bleibt und gilt zudem als Erschließung des NORMA-Markts. Dadurch wird eine direkte und komfortable Anbindung des Plangebiets aus dem Ort heraus gewährleistet, was kurze Wege für die Bewohner und Bewohnerinnen Ragows schafft und die nachhaltige, umweltfreundliche Mobilität fördert.

5.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

TF 6	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belasten.
-------------	--

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung des GFL 1 dient der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete, welche im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets vorgesehen sind. Über diese Verkehrsfläche wird die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbebauung an das bestehende Straßennetz gesichert und die fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt .

5.7 Festsetzungen zum Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und gutachterlich ergänzt.

5.8 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Werbeanlagen

TF 7	Als Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
-------------	---

- Ein Pylon mit einer Höhe von max. 6 m über GOK.
- Bis zu 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8 m über GOK.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Im Planbereich des SO-Gebiets wird es aufgrund der zulässigen Nutzung die Aufstellung von Werbeanlagen geben.

Werbeanlagen dienen u.a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung des Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Daher ist die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens in Bezug auf die Höhe für Werbeanlagen erforderlich.

5.9 Grünfestsetzungen

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und gutachterlich ergänzt.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

5.11 Hinweise

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

6 UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht wird erstellt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

7 FLÄCHENBILANZ

Planbezeichnung: „Nahversorgung und Wohnen Ragow“

Stadt: Mittenwalde

Landkreis: Dahme-Spreewald

Bebauungsplan „Nahversorgung und Wohnen Ragow“		m ²	ha	Prozent / Anteil am Geltungsbereich
Geltungsbereich		11.500,3	1,15	100,00
Sonstige Sondergebiete	SO	6.710,20	0,67	
Brutto-Sonderbauflächen SO			0,67	58,35
Mischgebiete				
	MI1	2.442,1	0,24	
	MI2	1.997,7	0,20	
Brutto-Mischgebiete MI			0,44	38,61
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		350,3	0,035	

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Fläche für die künftige Wohnbebauung wird dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Mittenwalde und im OT Ragow Rechnung getragen. Die geplante Bebauung mit 2 bis 3-Raumwohnungen ermöglicht die Schaffung von mehreren Wohneinheiten in attraktiver Lage und guter verkehrlicher Anbindung.

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen wird nicht nur ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs geleistet, sondern auch die soziale Durchmischung und Stabilität des Ortes gefördert. Gleichzeitig wird durch die räumliche Nähe zum geplanten NORMA-Markt die Nahversorgung im Ort verbessert, was insbesondere für künftige Bewohnerinnen und Bewohner kurze Wege und eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bedeutet.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Vorhaben ist von einer leichten Zunahme des Verkehrs auf der Landesstraße L40 auszugehen. Gleichzeitig ist der Planbereich über den vorhandenen Fuß- und Radweg ohne PKW erreichbar.

Das Kapitel wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden im Rahmen der Umweltprüfungen untersucht und erläutert.

8.4 Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

8.5 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Ackerfläche genutzt. Durch die Überplanung des Areals werden große Teile versiegelt oder teilversiegelt. Die versiegelten Flächen werden als Teil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

8.6 Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen

Es sind keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten, da im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind.

8.7 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Notwendige Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der für die Aufstellung des Bauleitplans erforderlichen Verfahrensschritte werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Mittenwalde entstehen damit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

9 ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Festsetzungen (TF)

TF 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit der Hauptnutzung „Nahversorgung“ zulässig.

Allgemein zulässig sind:

1. ein Nahversorgungszentrum mit folgenden aufgeführten Einzelhandelsbetrieben samt Verkaufsfläche:

- a) ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Sinne eines Verbrauchermarktes mit max. 1.220 m² Verkaufsfläche,
- b) eine Bäckerei / Café / Bistro mit insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche.

2. die erforderlichen Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Schranken und Nebenanlagen.

3. Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des Ziels 2.12 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR):

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Wasch- /Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 2 Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit den Kennzeichnungen MI1 und MI2 ist allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 3 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 81 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

TF 4 Für die Mischgebiete MI1 und MI2 wird eine offene Bauweise (mit der Bezeichnung „o“ festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 2 BauNVO)

TF 5 Oberirdische, ebenerdige Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens für Stellplätze „St“ planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

TF 6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 7 Als Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Ein Pylon mit einer Höhe von max. 6 m über GOK.
- Bis zu 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8 m über GOK.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) 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.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) 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.
- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) 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]).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung 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.