

**Stadt Mittenwalde**

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
"Rathausstraße / Am Ostbahnhof"**

VORENTWURF  
Fassung vom 11. Februar 2025

**Planungsträgerin**  
Stadt Mittenwalde  
Rathausstraße 8  
15749 Mittenwalde

**Planverfasserin**  
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030-2977 6473 • [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de) • [www.sr-planung.de](http://www.sr-planung.de)

**Planungsträgerin:** Stadt Mittenwalde  
Bauamt  
Rathausstraße 8  
15749 Mittenwalde  
Ansprechpartner: Herr Kleemann  
Tel: 033764/898-36  
E-Mail: [bauamt@mittenwalde.de](mailto:bauamt@mittenwalde.de)

**Planverfasserin:** Bebauungsplan  
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)  
Bearbeitung: Dipl.-Ing Kristian Kortas

## Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	5
2. AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Bebauung und Nutzung	5
2.2 Erschließung	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
2.4 Bodenschutz / Altlasten	5
3. PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Flächennutzungsplanung	8
4. PLANUNGSKONZEPT	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Städtebauliches Konzept	10
5. PLANINHALT	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	13
5.5 Flächen für Nebenanlagen	13
5.6 Gestalterische Festsetzungen	13
5.7 Flächenbilanz	14
6. VERFAHREN	15
7. RECHTSGRUNDLAGEN	16

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Kernstadt Mittenwalde, südlich der Rathausstraße. Der räumliche Gestaltungsbereich mit einer Größe von rund 2,7 ha umfasst die Flurstücke 97/2 (teilweise), 98, 99/1, 106, 107, 114, 115, 116, 117, 118, 418, 419, 420, 421, 435, 436, 548, 549, 550, 551, 552 der Flur 12 der Gemarkung Mittenwalde.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Rathausstraße mit angrenzender Wohn- und Gewerbebauung,
- im Osten durch den Ostbahnhof (Nutzung derzeit durch die Draisinenbahn Mittenwalde),
- im Süden durch stillgelegte Schienen der Bahnstrecke Zossen – Mittenwalde - Königs Wusterhausen mit angrenzender Wohnbauung und
- im Westen durch das Rathaus.



### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Bauhof sowie zwei Gewerbebetriebe, ein Bauunternehmen und ein Sanitärinstallateur. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz und wären auch weiterhin als nicht störendes Gewerbe in einem Wohngebiet zulässig. Die langfristige Planungsabsicht für diese zwei gewerblich genutzten Grundstücke ist ebenfalls eine Wohnbauung, der Bauhof soll zukünftig an eine andere Stelle im Stadtgebiet verlagert werden.

Für die Flächen im Geltungsbereich sollen Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden, die sich in die angrenzende Bauung von Wohn- und Gewerbenutzungen eingliedern. Durch die Schaffung von qualitativem Wohnraum auf diesen siedlungstechnisch zentralen Flächen, wird der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Mittenwalde entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die beabsichtigten Bauvorhaben wären jedoch nur teilweise mit den Anforderungen nach § 34 BauGB vereinbar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten

Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.3 Planverfahren**

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Rathausstraße/ Am Ostbahnhof“ wird im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 6a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden (vgl. Anhang 1). Die Artenschutzuntersuchung wird derzeit noch erstellt (Kartierungszeitraum März bis August) und wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Derzeitig handelt es sich um hauptsächlich gewerblich genutzte Flächen mit einer Bebauung durch Hallen, welche zum Teil leer stehen, und überwiegend vollversiegelten Außenbereichen. Zwischen den Gewebetrieben ist ein Wohngebäude vorhanden.

Im Westen des Plangebietes befindet sich derzeit der Bauhof der Stadt Mittenwalde, welcher verlagert werden soll. Des Weiteren befindet sich hier ein Mobilfunkmast. Im Osten des Plangebietes sind Brachflächen mit Ruderalvegetation gegeben.

Das Plangebiet wird durch eine befestigte Straße „Am Mühlberg“ durchschnitten, welche zur Erschließung des sich südlich dem Plangebiet befindenden Wohngebietes dient. Die Seiten an den angrenzenden Gleisen sind mit Bäumen bewachsen.

### **2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die angrenzende Rathausstraße. Das Stadtzentrum ist vom Plangebiet fußläufig entfernt. Im Norden des Gebietes befindet sich eine Bushaltestelle.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 97/2 (tlw.), 99/1, 421 und 436 liegen im Eigentum der Stadt Mittenwalde. Die übrigen Flurstücke liegen im Privaten Eigentum.

### **2.4 Bodenschutz / Altlasten**

Gemäß Schreiben der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 20. Januar 2022 werden folgenden Hinweise zum Bodenschutz gegeben:

*„Bezüglich vorhandener Altlasten / altlastverdächtiger Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG gebe ich Ihnen gemäß BbgUIG folgende Auskunft:*

*Die Grundstücke Mittenwalde, Rathausstraße 14; Gemarkung Mittenwalde, Flur 12, Flurstücke 114, 115, 116, 117, 419, 420, 435, 552, 118 sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand als altlastverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG unter der Reg.-Nr. 0329610254 mit der ortsüblichen Bezeichnung „Agrochemisches Zentrum (ACZ) mit Tankstelle und Kfz, Mittenwalde“ im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst.*

*Nach den vorliegenden Angaben wurde der Altstandort des ehemaligen ACZ Mittenwalde, zu dem noch weitere Flurstücke aufgeführt sind, seit 1968 als Umschlagplatz für Düngemittel genutzt. Den Angaben zufolge wurden bis 1990 jährlich bis zu 30.000 t Düngestoffe (Kalkammonsalpeter, Superphosphat, Ammoniumsulfat, Kamex) umgeschlagen. Im Bereich der*

angefragten Flurstücke befanden sich mehrere Düngerlagerhallen. Weitere nord-/östlich befindliche Anlagen des Altstandortes (überdachte Tankstelle, Kläranlage mit Ölabscheider, Kfz-Werkhalle/Werkstatt, Lagerhalle, Heizhaus) sind nicht auf den angefragten Flurstücken gelegen. (...)

Danach liegen für die angefragte Grundstücksfläche Ergebnisse aus Voruntersuchungen der Jahre 1990 bis 1992 (...) vor, die Belastungen durch Düngemittel im Boden und Grundwasser belegten. Die Bodenuntersuchungen ergaben bis 4 bzw. 5 m u GOK deutlich erhöhte Gehalte an Ammonium, Phosphat und Nitrat. Die Grundwasseruntersuchungen wiesen Grundwasserbelastungen durch Phenole, Chlorphenole, Phosphat, Ammonium, Nitrat und Sulfat auf. Bei der im Jahr 2002 durchgeführten Untersuchung (...) wurde nur der Boden untersucht und dort keine Schadstoffbelastung festgestellt.

Bei der das Grundwasser betreffenden Untersuchung aus dem Jahr 2015 (...) wurden die vorhandenen und außerhalb der Düngerhallen gelegenen Pegel A und C beprobt. Die Beprobung des vorhandenen Pegels B im Bereich der Düngerhalle (Ruine) war nicht durchführbar. Die Analyseergebnisse erbrachten im Pegel A Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) der LAWA bei polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen (Kupfer, Nickel, Zink) und Sulfat sowie erhöhte Nitrat-, Nitrit-, Ammonium- und Phosphatwerte. Im Pegel C lag nur der Analysenwert für Kupfer knapp über dem GFS und es wurde dort ein erhöhter Phosphatwert ermittelt.

Als weiterer Handlungsbedarf ist für die angefragten Flurstücke eine erneute Grundwasserbeprobung der vorhandenen Pegel (einschließlich Pegel B) erforderlich. Dabei sind die Parameter Phenole, Chlorphenole, Sulfat, Chlorid, Ammonium, Nitrat, Nitrit, Phosphat, Schwermetalle, PAK zu analysieren. Es besteht ein weiterer Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung. Der Untersuchungsumfang ist vorher mit der UAWB/UB abzustimmen.“

Es wurde für das Plangebiet eine Boden- und Altlastenuntersuchung erstellt (siehe geotechnischer Bericht - Anhang 2). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorliegenden Analytik ist die Auffüllung der Bohrung B5 in die Einbauklasse Z1 nach LAGA M 20 Bodenmaterial einzuordnen, da die TOC-Konzentration (Total organic carbon = organische Kohlenstoffgehalt) im Feststoff oberhalb des Zuordnungswertes Z0 (0,5 mg/kg) liegt. Auch die Zinkkonzentration liegt mit 68 mg/kg Feststoff oberhalb des Zuordnungswertes Z0 (60 mg/kg). Hinsichtlich aller anderen untersuchten Parameter ist das Material unauffällig

Die Auffüllung der Bohrung B7 liegt bezüglich ihrer Gehalte an Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber, Zink im Feststoff sowie Arsen im Eluat oberhalb des Zuordnungswertes Z0. Bezüglich der TOC-Konzentration im Feststoff liegt die Probe oberhalb des Zuordnungswerten Z1.

Aufgrund Ihres Sulfatgehaltes (1400 mg/l im Eluat) und der Leitfähigkeit des Eluats (2310 µS/cm) ist die Probe B7 oberhalb des Zuordnungswertes Z2 und somit als gefährlicher Abfall einzuordnen.

Die für Düngemittel typischen und im Schreiben des Umweltamtes (Anlage 6) erwähnten Parameter Nitrat, Nitrit, Ammonium und Phosphat wurden bei dieser Untersuchung nicht berücksichtigt. Es ist jedoch anzunehmen, dass sie in Proben des Haufwerks südlich der Halle des ehemaligen ACZ ebenfalls in erhöhten Konzentrationen vorkommen.

Systematische Beprobung dieses Bereiches könnte die Ursache der erhöhten Schadstoffwerte im Grundwasser des Pegels A klären. Entfernung und geordnete Entsorgung dieses Haufwerks könnte letztlich die Ursache dieser Altlast beseitigen und Tilgung der Altlastenverdachtsfläche bedeuten.“



Abb. Bohrpunkte im Plangebiet gem. geotechnischem Bericht, Dr. Grochau Institut

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung prüfen und den weiteren Untersuchungsumfang bestimmen. In einer Vorabstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde dazu bestimmt, dass zu diesem Zeitpunkt auch die Bodenuntersuchung hinsichtlich von Düngemitteln ergänzt werden sollen.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird der Umgang mit den belastenden Bodenbereichen bestimmt. Neben der Kennzeichnung von Altlastenflächen im Bebauungsplan werden unterschiedliche Maßnahmen wie Bodenaustausch, vollständige Abdeckung oder der Ausschluss einer gärtnerischen Nutzung für die betroffenen Bereiche abgewogen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird dann -falls nicht als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten- als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages bis Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gesichert werden.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

##### Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Die Stadt Mittenwalde ist kein zentraler Ort und das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR weder im Gestaltungsraum Siedlung noch im Freiraumverbund. Der LEP HR enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Darstellungen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll (...) 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.
- Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhanden Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Die Planungsabsicht erfolgt vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten.

##### Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Lausitz-Spreewald. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (rechtskräftig seit 2021)  
Die Stadt Mittenwalde wurde als Grundfunktionaler „Schwerpunkt“ festgelegt.
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung Oberflächennaher Rohstoffe“ (rechtskräftig seit 1998)  
Der Geltungsbereich in der Stadt Mittenwalde weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung und Sicherung Oberflächennaher Rohstoffe auf.
- Sachlicher Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“ (rechtskräftig seit 1997)  
Die Stadt Mittenwalde ist als Kleinzentrum ausgewiesen.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

#### 3.2 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Mittenwalde liegt ein Flächennutzungsplan vor, welcher seit 2011 rechtskräftig ist. Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche sowie Bahnflächen dargestellt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.



## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rathausstraße/ Am Ostbahnhof“ verfolgt die Stadt Mittenwalde folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, Immissionsschutzes, Klimaschutzes und der Landschaftspflege

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Wohngebäude errichtet werden. Im Westen sind zudem bauliche Anlagen der Verwaltung vorstellbar.

Das neue Quartier soll in die Umgebung eingebunden werden und so die Orts-Zentrums-Entwicklung um das Rathaus stärken. Die Stellplätze für den Individualverkehr sollen sich vorwiegend unter den jeweiligen Gebäuden befinden, um so weiter Inanspruchnahme des Bodens zu beschränken.



Abb: Planungsideen für den westlichen Teil des Plangebietes; Urheber: SOLTKAHN AG, Sollich Architekten, Nov. 2024.

Die abschließende Planungskonzeption entwickelt sich erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dabei haben sowohl die politischen Gremien in Mittenwalde, die Stadtverwaltung als auch die Bürger im Rahmen der Auslegung die Möglichkeit, aktiv an der Planung teilzuhaben. Auch die Erkenntnisse aus dem derzeit laufenden INSEK- Verfahren können in die Gestaltung des B-Plans Einfluss finden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Allgemeine Wohngebiete dienen § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Es sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 1). Diese Nutzungen würde an dieser Stelle die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen und sind an anderer Stelle im Stadtgebiet mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Die bereits im Gebiet vorhandenen Betriebe, wie der Sanitärinstallateur, der Bauhof und die Geschäftsstelle des Bauunternehmens, sind durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weiterhin zulässig, da sie der Kategorie der nicht störenden Gewerbebetriebe zugeordnet werden können. Zukünftige Planungsabsicht der Eigentümer dieser Flächen ist die Errichtung einer Wohnbebauung.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Überreste alter Bahngleise mittig im Plangebiet sollen zukünftig erhalten bleiben (Verdeutlichung der Bahnvorgeschichte) und als Wegefläche mit Überfahrrechte für Rettungsdienste entwickelt werden. Hierzu wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche beginnt exakt auf den Flurstücksgrenzen zwischen den Flurstücken 550, 551 und 552 (zwischen 551 und Rathausstraße sinngemäß verlängert) und hat von dieser Grenze eine Breite von 4,0 m in südwestlicher Richtung.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

Für die Allgemeine Wohngebiete westlich der durch das Plangebiet verlaufende Straße „Am Ostbahnhof“ wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Östlich der Straße wird aufgrund der verkleinerten Baugrundstücke eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Dies liegt über dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Das architektonische Konzept erfordert eine höhere GRZ. Dadurch können innerörtlichen Flächen besser ausgenutzt werden als Flächen am Siedlungsrand. So kann die Gemeinde der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden. Auf den Verkehrsflächen gilt eine GRZ von 1,0.

#### **Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse**

In dem Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) als Höchstmaß bestimmt. Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn ein Gebäude oder Gebäudeteil zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden

(textliche Festsetzung Nr. 2b). Als Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhe wurden für die jeweiligen Baugebiete die mittlere Höhenlage über Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 zeichnerisch festgesetzt.

Für nahezu alle Baufelder der Allgemeinen Wohngebiet wird eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 12,0 m festgesetzt. Nur im nordwestlichen, mittleren und ganz östlichen Teil wird eine maximale Höhe von 10,0 m festgesetzt, um in Richtung der angrenzenden Baudenkmäler eine Abstufung zu erhalten bzw. das vorhandene 10 m hohe Neubau des Bürogebäude in dieser Form zu sichern.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baufeldern zeichnerisch festgesetzt. Im westlichen WA sind im randlichen Baufeld maximal 3 Vollgeschosse zulässig. In den übrigen Baufeldern des westlichen WA ist zusätzlich zu den 3 Vollgeschossen ein Dachgeschoss zulässig. Für das mittlere WA wird festgesetzt, dass maximal 3 Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Im östlichen WA sind in dem an den Bahnhof angrenzenden Baufeld maximal 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. In den übrigen Baufeldern sind maximal 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.

Die festgesetzte und in Teilen abgestufte Höhe baulicher Anlagen ist grundsätzlich ausreichend, um die städtebauliche Gestalt zu ordnen. Die Zahl der Vollgeschosse wird zur Klarstellung und zur Wahrung einer ortsverträglichen Baumasse festgesetzt. Eine exakte Korrelation der Zahl der Vollgeschosse und der jeweils festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist zur Ermöglichung einer gewissen Flexibilität bei der Entwicklung des Gebietes nicht vorgesehen.

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen neben unterschiedlichen Geschosshöhen auch einen gewissen Spielraum für das unterliegende Garagengeschoss und mögliche Dachformen. Die Höhe der Tiefgarage / untere Stellplatzebene wurde gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 a festgesetzt, dass es sich hierbei um kein Vollgeschoss handelt, wenn die obere Abdeckung dieser Ebene eine Höhe von 1,4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreitet. Zur Bestimmung der Geländeoberfläche sind die zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Dies entspricht der Landesbauordnung in Bezug auf ein Souterrain, welches ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,4 m über dem Gelände nicht als Vollgeschoss angerechnet wird.

Die künftigen Baukörper müssen unabhängig von der maximal zulässigen Höhe immer auch die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 c) nicht für technische Aufbauten. Beispielhaft sind in der Festsetzung Arten von technischen Dachaufbauten genannt. Die Höhe der technischen Dachaufbauten wird unter anderem durch die Landesbauordnung geregelt.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Das Baufenster im Westen des Plangebietes wurden zur besseren Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Rathauses um 5 m von der Straße abgerückt.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den äußeren Baugebietsgrenzen wird überwiegend mit mindestens 3,0 m festgesetzt, um die Einhaltung von Mindestabstandsflächen der künftigen Bebauung zu sichern.

Zur Rathausstraße und zur Bahnlinie beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Baugebietsgrenze in Teilbereichen weniger als 3,0 m, da Abstandsfläche hier bis auf die Hälfte der angrenzenden Verkehrsfläche fallen dürfen.

#### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Wahrung einer durchgrünten Baustruktur wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden, wenn sie den Mindest-Pflanzenanforderungen entsprechen.

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

#### **5.5 Flächen für Nebenanlagen**

In dem Geltungsbereich wird zeichnerisch eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Funkmast“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Funkmast vorhanden, welche durch die Festsetzung gesichert werden soll.

#### **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

Es werden auf der Grundlage von § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO gestalterische Festsetzungen zur Herstellung der Dächer, Fassaden und Fassadenöffnungen getroffen. Diese wurden auf Wunsch der politischen Gremien in Mittenwalde getroffen und dienen dazu, dass sich das Vorhaben noch mehr in die Umgebung einfügt und das Erscheinungsbild der Innenstadt erhalten bleibt.

##### Dächer

Die Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von maximal 30° auszubilden (textliche Festsetzung Nr. 3 a).

Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Für die Eindeckung von Dachflächen sind Schiefer, anthrazitfarbene, Zinkbleche mit Stehpfalzen, anthrazitfarbene verzinkte Materialien und ziegelrote oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3 b).

Dachflächen sind mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Die Anforderungen an die Gestaltung unter b) gelten nicht für die Anlagen für erneuerbare Energien (textliche Festsetzung Nr. 3 c).

Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Andere Dachformen können ebenfalls begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 3 d).

##### Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit Glatt- und Kratzputz sowie Holzverkleidungen zu gestalten. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Sichtmauerwerke und Naturstein zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden (textliche Festsetzung Nr. 3 e).

Außenwandflächen müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind nur zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich von Grün und Gelbrot (G1 0\*Y20R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,

- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot (Y30R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich Gelbrot (Y40R\*Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 5 %, Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 25 % und höchstens 70 % (textliche Festsetzung Nr. 3 f).

Fassadenöffnungen

Türen, Fensterrahmen und Tore dürfen nur folgende Farben aufweisen:

- Alle Farben gemäß NCS mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 85 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %.
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y\*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y\*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 31 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 50 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y\*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 51 % und höchstens 80 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 %, Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und höchstens 85 % (textliche Festsetzung Nr. 3 g).

**5.7 Flächenbilanz**

	Planung in ha
<b>Geltungsbereich</b>	<b>2,71</b>
Allgemeine Wohngebiete	2,64
<i>westlich</i>	<i>1,80</i>
<i>mittig</i>	<i>0,50</i>
<i>östlich</i>	<i>0,33</i>
Verkehrsfläche	0,02
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege	0,05

*Werte gerundet*

## 6. Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 28. November 2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung für den Bebauungsplan „Rathausstraße/ Am Ostbahnhof“ beschlossen.

### **Billigungsbeschluss Vorentwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplans „Rathausstraße/ Am Ostbahnhof“ gebilligt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom ... sind ... Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung frühzeitig beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum ... gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben ... eine Stellungnahme innerhalb der Frist abgegeben.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rathausstraße/ am Ostbahnhof“ i. d. F. vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung .... Stellungnahmen mit Anregung aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans „Rathausstraße/ Am Ostbahnhof“ gebilligt.

### **Formelle Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom ... sind ... Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum ... gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben ... eine Stellungnahme innerhalb der Frist abgegeben. Außerhalb der Frist wurden ... weitere Stellungnahmen, die Berücksichtigung finden.

### **Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rathausstraße/ Am Ostbahnhof“ i. d. F. vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am ..... in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Rathausstraße/ Am Ostbahnhof“ als Satzung beschlossen.

*Anmerkung: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt*

## 7. Rechtsgrundlagen

**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.

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - 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** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – 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.

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - 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.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - 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.

**BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BImSchG** (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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).

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24 Nr. 9).

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) 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).

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35).