

# Stadt Mittenwalde



## 11. Änderung des Flächennutzungsplans

### „Erweiterung Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“

#### Begründung zum Vorentwurf

Planungsträger: Stadt Mittenwalde  
Rathausstr. 8  
15749 Mittenwalde



Planverfasser: Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstr. 34  
44139 Dortmund



Stand: April 2024



# Begründung zum Vorentwurf

## INHALT

### Teil A: Begründung

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	1
2.	PLANVERFAHREN	2
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
3.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	3
3.2	Regionalplanung	3
3.3	Bestehende Bebauungspläne	4
3.4	Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben	5
3.4.1	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	5
3.4.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	5
3.4.3	Hochwasserrisiko	5
3.4.4	Altlastenverdachtsflächen	5
4.	INHALTE DER 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEÄNDERTE FLÄCHENDARSTELLUNGEN	6
5.	ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DER 11. FNP-ÄNDERUNG	7
6.	FLÄCHENBILANZ	7



# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) plant eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes im Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf. Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sowie der Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist dies nicht möglich, da bislang nicht mit Baurecht belegte Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Im vorliegenden Fall ist deshalb neben der 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde erforderlich. Dazu ist in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans – „Erweiterung Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ die Darstellung einer Gewerbefläche für die Erweiterungsfläche des Betriebsstandortes von RVS vorgesehen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Fläche für Wald dargestellt ist.

Neben der geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes der RVS (Teilfläche 1) werden zwei weitere Teilflächen in die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde einbezogen. Dies ist zum einen eine Teilfläche ca. 500 m südlich der geplanten RVS-Erweiterung, auf dem der für diese Erweiterung erforderliche Waldausgleich erfolgen soll und die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Teilfläche 2). Zum anderen wird eine kleine Teilfläche ca. 400 m nordöstlich der Erweiterungsfläche in die 11. FNP-Änderung aufgenommen (Teilfläche 3), die im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ als Gewerbefläche festgesetzt wurde und deren bisherige Darstellung im rechtsgültigen FNP als Fläche für Wald im Zuge der 11. FNP-Änderung an die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ angepasst werden soll (vgl. Abb. 1).

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mittenwalde besteht aus drei Teilflächen, die alle östlich der Autobahn A13 liegen.

Die beiden Teilflächen, deren Darstellung von Fläche für Wald in Gewerbefläche geändert werden soll, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf. Sie beinhalten zum einen das Flurstück 442 (tlw.), Flur 13 der Gemarkung Mittenwalde (Teilfläche 1) und zum anderen das Flurstück 430, Flur 13 der Gemarkung Mittenwalde sowie das Flurstück 530, Flur 1 der Gemarkung Schenkendorf (Teilfläche 3).

Die ca. 500 m südlich der geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes der RVS liegende, für den erforderlichen Waldausgleich vorgesehene Fläche, die im Zuge der 11. FNP-Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Wald geändert

werden soll (Teilfläche 2), umfasst das Flurstück 71, Flur 15 der Gemarkung Mittenwalde.



Abb. 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung der Stadt Mittenwalde

## 2. Planverfahren

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensschritte beider Planungen aufeinander bezogen sind,

so dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und gewollt ist. Dies ergibt sich aus der Grundvorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019) legt für die Gewerbeflächenentwicklung als Grundsatz der Raumordnung mit G 2.2 textlich fest, dass „Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich ist. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“

Die beiden Teilflächen des Änderungsbereiches der 11. FNP-Änderung, deren Darstellung von Fläche für Wald in Gewerbefläche geändert werden soll, liegen in einer Siedlungs- und Verkehrsfläche gemäß Festlegungskarte LEP HR. Für die Planung ist Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) maßgeblich. Es besteht somit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung vom LEP HR.

#### **3.2 Regionalplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021) innerhalb der Grenze „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ der Stadt Mittenwalde (Z1) (vgl. Abb. 2).

Durch die regionalplanerische Festlegung eines Grundfunktionalen Schwerpunktes eröffnet der LEP HR den Gemeinden für die Grundfunktionalen Schwerpunkte raumordnerische Privilegierungen für Wohnsiedlungsflächen und großflächigen Einzelhandel. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde steht als geringfügige Ausweitung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich einer Satzung nicht im Widerspruch zum Ziel Z1.

Der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ trifft für den Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung keine Festlegungen.

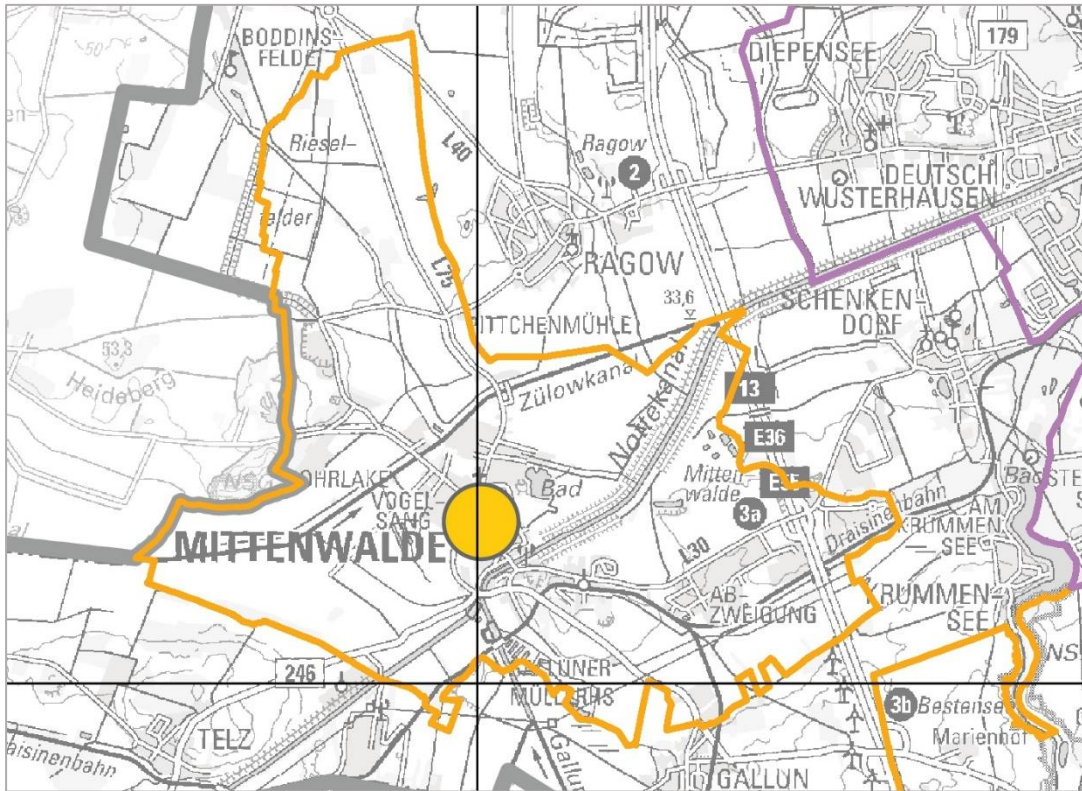


Abb. 2: Kartenausschnitt der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die beiden Teilflächen des Änderungsbereiches der 11. FNP-Änderung, deren Darstellung von Fläche für Wald in Gewerbefläche geändert werden soll, sind gegenwärtig die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf aus dem Jahr 1992 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ aus dem Jahr 1998<sup>1</sup> rechtskräftig (für Teilfläche 1) und die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf aus dem Jahr 2023 (für Teilfläche 3).

Die Teilfläche 2, die für den durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erforderlichen Waldausgleich im Zuge der 11. FNP-Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Wald geändert werden soll, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

<sup>1</sup> Das in den Jahren 2007 / 2008 durchgeführte Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ wurde nach der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange seinerzeit nicht zu Ende geführt, so dass für diesen Bereich nach wie vor die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ aus dem Jahr 1998 rechtsverbindlich sind.



## 3.4 Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben

### 3.4.1 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmäler und Bodendenkmäler der Stadt Mittenwalde sind in einer Denkmalliste festgeschrieben und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde sind keine geschützten Flächen oder Objekte vorhanden.

### 3.4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Die beiden Teilflächen 1 und 3 der 11. FNP-Änderung der Stadt Mittenwalde, deren Darstellung von Fläche für Wald in Gewerbefläche geändert werden soll, liegen außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- sowie des Wasserrechtes.

Die Teilfläche 2, die für den durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erforderlichen Waldausgleich im Zuge der 11. FNP-Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Wald geändert werden soll, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“. Die mit der FNP-Änderung dieser Teilfläche vorgesehene Überführung der zurzeit als Grünland genutzten Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für Wald bedarf gemäß § 4 (2) Nr. 7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) einer Genehmigung. Gemäß § 4 (3) der LSG-VO kann die Genehmigung auf Antrag von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden, wenn dadurch der Charakter des Gebietes nicht verändert, der Naturhaushalt nicht geschädigt und dies dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.

### 3.4.3 Hochwasserrisiko

Auf Grundlage der für das Land Brandenburg vorliegenden Hochwassergefahren- und Risikokarten liegt der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung nicht in Bereichen, die von Hochwassergefahren oder Hochwasserrisiken betroffen sind.

<https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/>

### 3.4.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der Teilfläche 1 der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde ist im FNP jeweils ein Planzeichen zur Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Im Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnterminal – Güterverteilerzentrum Mittenwalde, das nicht zu Ende geführt wurde, wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald darauf hingewiesen, dass es sich dabei um den Altstandort „Lpg mit Tankstelle, Kompostanlage und Hausmüll“ handelt.

In den beiden anderen Teilflächen der 11. FNP-Änderung enthält der Flächennutzungsplan keine Kennzeichnungen von Altlastenverdachtsflächen.

## 4. Inhalte der 11. Änderung des Flächennutzungsplans – geänderte Flächendarstellungen

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende geänderte Flächendarstellungen (vgl. Abb. 3):

- Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Fläche für Wald dargestellten Teile der vorgesehenen Erweiterungsfläche des bestehenden Betriebsstandortes der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) werden wie die Fläche des bestehenden Betriebsstandortes der RVS als Gewerbegebiet dargestellt.
- Eine im rechtsgültigen FNP bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche ca. 500 m südlich der geplanten RVS-Erweiterung, auf dem der für diese Erweiterung erforderliche Waldausgleich erfolgen soll, wird als Fläche für Wald dargestellt.
- Eine im rechtsgültigen FNP als Fläche für Wald dargestellte Fläche, die mit der 2023 rechtskräftig gewordenen 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, wird im Zuge der 11. FNP-Änderung an die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ angepasst und als Gewerbegebiet dargestellt.



Abb. 3: Vorgesehene 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde

## 5. Zu erwartende Auswirkungen der 11. FNP-Änderung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dazu wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der im Rahmen der gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführten 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf zu erstellende Umweltbericht wird zu diesem Zweck als Bestandteil des FNP-Änderungsverfahrens übernommen.

## 6. Flächenbilanz

Die nachfolgende Abbildung zeigt die drei Teilflächen der vorgesehenen 11. FNP-Änderung der Stadt Mittenwalde mit Angabe der jeweiligen Flächengrößen. Daraus wird deutlich, dass mit der 11. FNP-Änderung ca. 2,5 ha bisher als Flächen für Wald dargestellte Flächen als Gewerbegebiet dargestellt werden sollen (Teilflächen 1 und 3). Zudem sollen ca. 5,5 ha bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen in Flächen für Wald geändert werden (Teilfläche 2).



Abb. 4: Teilflächen der 11. FNP-Änderung mit Angabe der jeweiligen Flächengrößen