

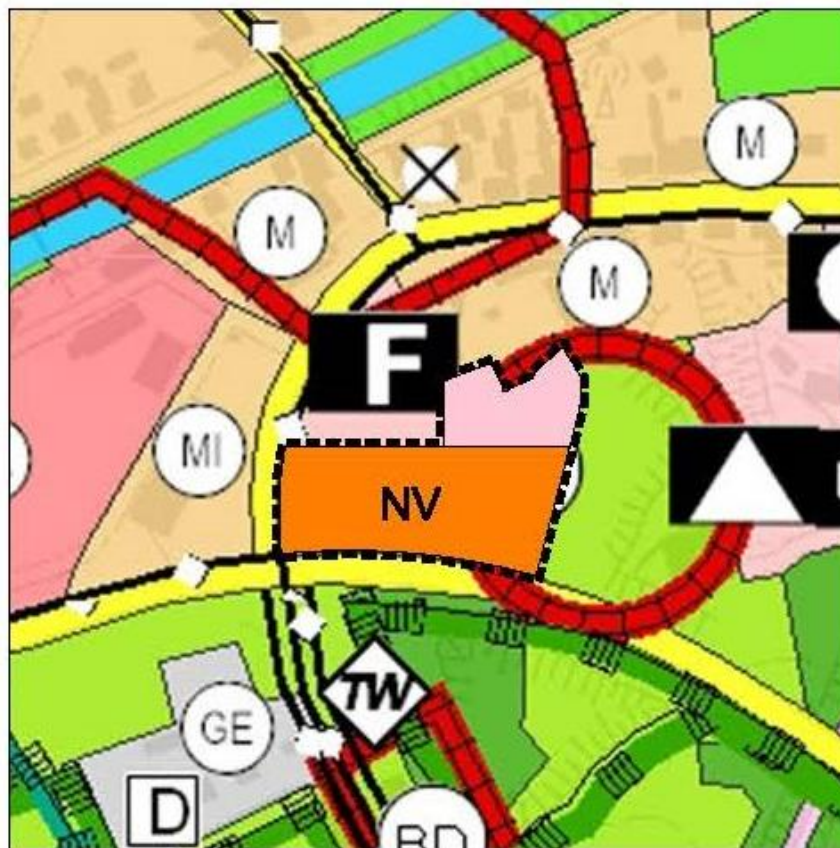
# Stadt Mittenwalde

Landkreis Dahme-Spreewald



## 3. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes Stadt Mittenwalde

### Begründung mit Umweltbericht



Entwurf  
Stand: Oktober 2018

Planverfasser



Plan und Recht GmbH  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgebot .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>7</b>
<b>B.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
5.2.	Regionalplan.....	12
<b>6.</b>	<b>Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene.....</b>	<b>13</b>
6.1.	Landschaftsplan der Stadt Mittenwalde .....	13
6.2.	Sonstige Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene .....	13
<b>C.</b>	<b>Inhalte des GesamtflächennutzungsplanEs.....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Darstellungen im wirksamen Gesamtflächennutzungsplan für den Änderungsbereich.....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Darstellungen der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes .....</b>	<b>17</b>
8.1.	Zusammengefasste Erläuterung der Darstellungen im geänderten Gesamtflächennutzungsplan .....	17
8.2.	Grenze des Änderungsbereichs.....	18
8.3.	Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB.....	19
<b>D.</b>	<b>Auswirkungen der Gesamtflächennutzungsplanänderung, Kosten, Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Gesamtflächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>21</b>
9.1.	Arbeitsplatzentwicklung .....	21
9.2.	Bevölkerungsentwicklung .....	21
9.3.	Soziale Infrastruktur.....	21
9.4.	Verkehrsentwicklung .....	21
9.5.	. Immissionsentwicklung.....	22
9.6.	Auswirkungen auf die Bandbreite der Breitbandverbindung.....	23
9.7.	Versickerung von Niederschlagswasser .....	24
9.8.	Umwelt.....	24
9.9.	Klimaschutz, Bodenschutz .....	25
9.10.	Kosten.....	26
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>26</b>

---

<b>E.</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung .....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Darstellung der Beteiligung im Planverfahren .....</b>	<b>27</b>
11.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB .....	27
11.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	27
11.3.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	28
11.4.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ...	28
<b>12.</b>	<b>Schlussabwägung .....</b>	<b>28</b>
<b>13.</b>	<b>Wesentliche Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>29</b>
<b>F.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>30</b>
<b>14.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>30</b>
<b>15.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde .....</b>	<b>32</b>
<b>16.</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....</b>	<b>33</b>
<b>17.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....</b>	<b>38</b>
<b>18.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Änderungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich .....</b>	<b>41</b>
18.1.	Beschreibung der Planung und seiner Folgen .....	41
18.2.	Schutzgut Tiere .....	41
18.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	44
18.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	46
18.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	47
18.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	48
18.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft .....	49
18.8.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima .....	51
18.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild .....	51
18.10.	Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt .....	52
18.11.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (soweit Erhaltungsziele und Schutzzwecke betroffen sind) .....	53
18.12.	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit/Bevölkerung.....	53
18.13.	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	56
18.14.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern nach erfolgter Planumsetzung .....	57

---

<b>19.</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>59</b>
<b>20.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>59</b>
20.1.	Vorkehrungen zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen.....	59
20.2.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen .....	60
20.3.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen.....	61
<b>21.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>61</b>
<b>22.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>62</b>
22.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	62
22.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplanes .....	62
<b>23.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>63</b>
<b>24.</b>	<b>Referenzliste der Quellen .....</b>	<b>65</b>
<b>G.</b>	<b>Anlagen zur Begründung .....</b>	<b>66</b>
1.	Planausschnitt des bisher wirksamen Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs .....	67
2.	Planausschnitt der vorliegenden	
3.	Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs .....	68
<b>H.</b>	<b>Anlagen zum Umweltbericht .....</b>	<b>69</b>
1.	Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).....	69

---

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Mittenwalde befindet sich im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Mittenwalde. Er umfasst Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr im Bestand“ sowie im Nordosten eine gemischte Baufläche, im Osten eine Fläche für die Landwirtschaft mit nachrichtlicher Übernahme eines Bodendenkmals. Die von der Änderung betroffenen Flächen erstrecken sich nördlich der Galluner Chaussee und östlich der Straße „An der Feuerwehr“.

Der Großteil der Flächen im Änderungsbereich ist bislang als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr im Bestand“ dargestellt. Dabei handelt es sich um die bislang unbebauten Flächen südlich der Feuerwache. Diese werden zu Übungszwecken und für das Osterfeuer genutzt. Als einzige Bebauung ist eine Garage der Feuerwehr vorhanden. Die östlich der Gemeinbedarfsfläche dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden bislang nicht entsprechend der Darstellung im FNP genutzt. Hier hat sich ein dichter Strauch- und Baumbestand entwickelt. In nördlicher Richtung grenzt mehrheitlich lockere Wohnbebauung mit ausgedehnten Hausgärten an.

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen. Eine verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „An der Feuerwehr“.

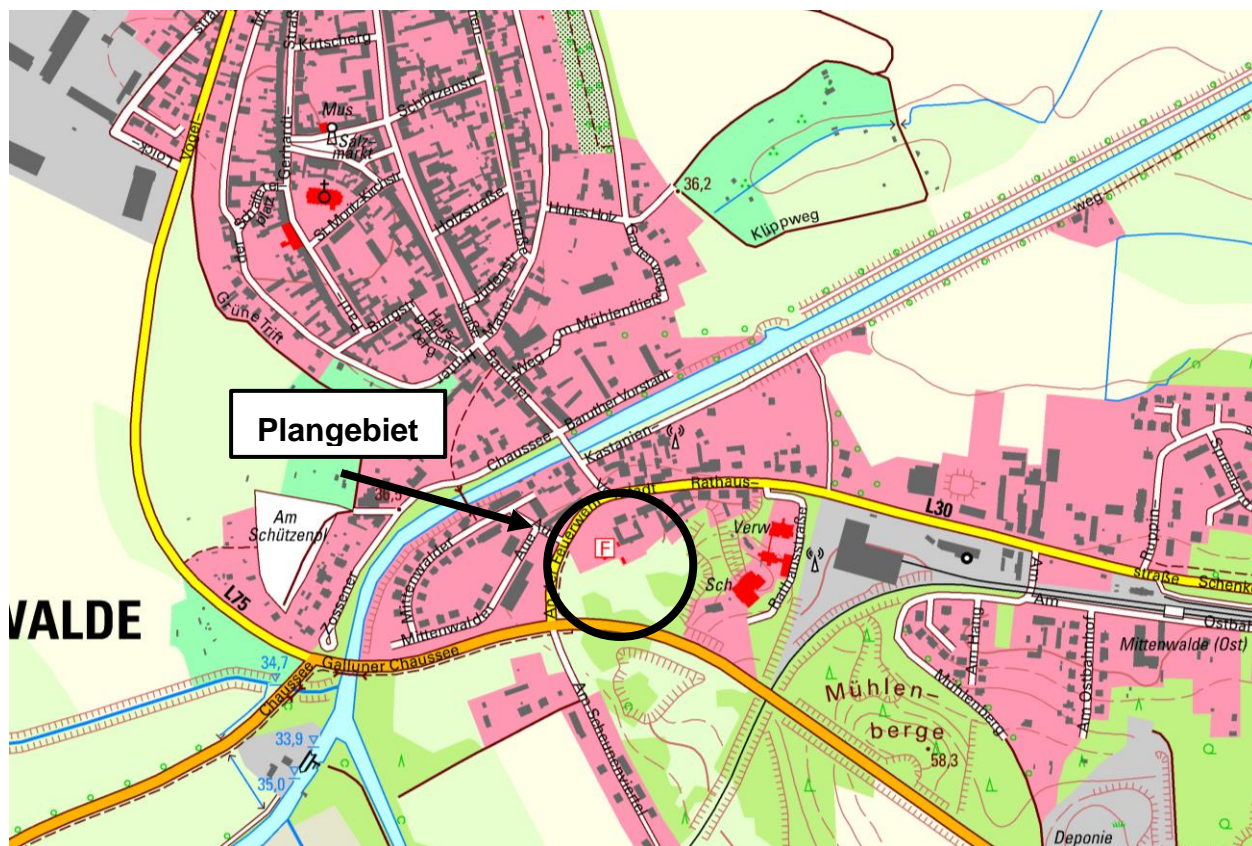


Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Mittenwalder Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Quelle: DTK 10: ©Geobasis-DE/LGB 2017

Die Größe des Geltungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst rund 0,97 ha. Der Geltungsbereich des daraus zu entwickelnden Bebauungsplans „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ ist mit ca. 1,6 ha etwas größer gefasst, da dieser weitere Gemeinbedarfsflächen im Norden miteinbezieht.

## **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Der einzige in der Stadt Mittenwalde ansässige Vollsortimenter (Lebensmittelmarkt Mittenwalder Aue 1) möchte sich modernisieren und vergrößern, um Anschluss an aktuelle Marktbedingungen zu gewinnen. Die bestehende Grundstückssituation lässt die erforderliche Modernisierung nicht am bisherigen Betriebsstandort zu. Daher ist die Verlagerung des Betriebs innerhalb der Stadt Mittenwalde notwendig. Als geeigneter Standort bietet sich das gegenüberliegende Grundstück „An der Feuerwehr“ an.

Der neue Standort beansprucht eine unbebaute Fläche südlich der freiwilligen Feuerwehr von Mittenwalde. Auf dieser Fläche soll ein zeitgemäßes Marktgebäude errichtet werden. Gleichzeitig sollen die entstehenden Freiflächen, Parkplätze und Außenanlagen des Lebensmittelmarktes mit den anliegenden städtischen Flächen der Feuerwehr verknüpft werden.

Da das Planvorhaben einen sogenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts vorsieht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (hier: Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“).

Die Fläche südlich der Feuerwehr ist bislang nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan als „Sondergebiet – Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die östlich der Feuerwache liegenden Flächen sollen als Freiflächen für die Feuerwehr genutzt werden oder aber anderen gemeindlichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Sie sollen daher als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.

Entsprechend der aktuellen Nutzung ist das Areal im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (2011) als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr im Bestand“, gemischte Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO sowie von Gemeinbedarfsflächen kann daher bislang nicht oder nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde entwickelt werden. Folglich ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat daher am 25.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorger“ und die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde beschlossen.

Außerhalb der vorliegenden Änderungen gilt der wirksame Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2012 fort. In der Anlage zur vorliegenden Begründung sind zur Information ein Ausschnitt aus dem bisher wirksamen Gesamtlächennutzungsplanes sowie die beabsichtigte Darstellung für den Änderungsbereich des Gesamtlächennutzungsplanes beigefügt.

---



### 3. Entwicklungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Bauleitplanverfahren ist dabei zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan - als vorbereitendem Bauleitplan - und dem Bebauungsplan – als verbindlichem Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Mittenwalde liegt ein rechtswirksamer Gesamtflächennutzungsplan vor. Im Gesamtflächennutzungsplan vom 20.06.2012 sind die Flächen im Änderungsbereich als:

- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (Bestand)  
und
- gemischte Bauflächen

dargestellt. Ein nachrichtlich dargestelltes Bodendenkmal ragt in den Änderungsbereich hinein.

Der Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ soll jedoch ein Sondergebiet „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf festsetzen. Der Bebauungsplan kann damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde entwickelt werden. Somit ist die Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes erforderlich; diese wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

### 4. Verfahren

Gleichzeitig mit der vorliegenden 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ eingeleitet.

Im Rahmen dieser Planverfahren wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde Beschluss Nr. B40/2018 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde 16. Jahrgang, Nr. 7 vom 18.07.2018	25.06.2018	25.06.2018

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 02.07.2018	mit Schreiben vom 02.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 03.07.2018, Frist bis einschließlich 06.08.2018	mit Schreiben vom 03.07.2018, Frist bis einschließlich 06.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung sowie Auslegung	öffentliche Informationsveranstaltung am 26.07.2018 sowie Auslegung vom 26.07.2018 bis einschließlich 27.08.2018	öffentliche Informationsveranstaltung am 26.07.2018 sowie Auslegung vom 26.07.2018 bis einschließlich 27.08.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben-	- wird fortgeschrieben-
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben-	- wird fortgeschrieben-
Satzungsbeschluss zum B-Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung	- wird fortgeschrieben-	- wird fortgeschrieben-

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.



## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Übergeordnete Planungen**

#### **5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Für den Flächennutzungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II/2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

Im Rahmen der Planaufstellung sind die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung verbindlich und die Grundsätze (G) angemessen zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze maßgeblich. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung wird jeweils erläutert:

#### **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Das LEPro 2007, welches den übergeordneten Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung darstellt, ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Folgende Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung:

- *Die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro2007 sehen bauliche Entwicklungen vorrangig in vorhandenen Siedlungsbereichen vor. Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind zu bevorzugen.*
- *Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden.*

Damit der einzige ortsansässige Vollsortimenter modernen Standards des Lebensmittel Einzelhandels entsprechen kann, muss dieser modernisiert und vergrößert werden. Dazu ist eine Verlagerung auf einen neuen Standort erforderlich, da eine Erweiterung auf der aktuellen Fläche nicht möglich ist. Um eine verbrauchernahe Versorgung weiterhin im gleichen Einzugsgebiet gewährleisten zu können, wurde der Standort an der Straße „An der Feuerwehr“/Galluner Chaussee gewählt. Dieser erlaubt die notwendige Erweiterung, sodass auch künftig die qualifizierte Nahversorgung gesichert ist. Die Verlagerungsflächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsmarkt, Verkehrsströme werden damit nur geringfügig verändert. Eine signifikante Erhöhung der Kfz-Zahlen ist nicht zu erwarten. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an bebaute

Siedlungsflächen an und sind von Hauptverkehrsstraßen umgeben. Es handelt sich somit um eine bereits integrierte Siedlungslage.

Damit wird den eingangs genannten Vorgaben des § 5 LEPro 2007 entsprochen.

### **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEB B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, die beispielsweise durch Inanspruchnahme von Raum die Entwicklungen oder Funktionen eines Gebiets beeinflussen. Folgende Grundsätze und Ziele des LEP B-B sind, laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 02.08.2018, für das Planverfahren von Bedeutung:

- *Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete*

Die Planung entspricht dem Ziel 4.2 LEP B-B, da sich die geplante bauliche Entwicklung an vorhandene Siedlungsbereiche der Stadt Mittenwalde anschließt. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen im nordöstlichen Plangebiet sichert Flächenpotenziale für kommunale Angebote und Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen. Die südlichen Flächen erfahren eine bedarfsgerechte Nutzungszuordnung und können so besser in den Siedlungszusammenhang integriert werden.

- *Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot),*
- *Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (vorhabenbezogene Verkaufsfläche max. 2.500 m<sup>2</sup> und auf mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B) und der Standort in einem Städtischen Kernbereich (gewachsene zentrale Lage im Siedlungsbereich, d.h. Innenstadt oder Ortskern) oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt,*
- *Grundsatz 2.4 LEP B-B: Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.*

Der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes im südlichen Siedlungsgebiet von Mittenwalde ist aufgrund seiner begrenzten Flächenkapazität langfristig nicht tragbar. Eine Verlagerung des Betriebs ist aus Betreibersicht unausweichlich. Die Entwicklung eines alternativen Einzelhandelsstandortes ist daher im Interesse einer gesicherten Grund- und Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung geboten. Die vorliegende 3. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes ermöglicht auf der Sondergebietsfläche „Nahversorgung“ die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem auf die Nahversorgung begrenzten Warenangebot. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Mittenwalde. Der Standort kann gut zu Fuß oder

aber mit dem Rad erreicht werden; eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls mit den Haltestellen „An der Feuerwehr“ und „Baruther Vorstadt. Beide befinden sich in der Straße „An der Feuerwehr“.

Die Stadt Mittenwalde ist laut LEP B-B kein zentraler Ort. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> handelt es sich im Sinne des Bauplanungsrechts um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B außerhalb zentraler Orte nur dann zulässig, wenn er – wie vorliegend beabsichtigt – in wohngebietsbezogener Lage überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Der Standort entspricht den Lageanforderungen der Landesplanung. Im Bebauungsplan wird verbindlich festgesetzt, dass mindestens 75% der Verkaufsfläche für Warensortimente der Nahversorgung dienen müssen. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird ebenfalls zielkonform begrenzt. Damit erfüllt die Planung das Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B sowie den Grundsatz 2.4 LEP B-B.

### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)**

Zurzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der den LEP B-B ablösen wird, im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen.

Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

**Fazit:** Angesichts der günstigen Lage des großflächigen Einzelhandelsbetriebs an einer Hauptverkehrsachse der Stadt Mittenwalde und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich kann kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung festgestellt werden. Weiterhin sichern die beabsichtigten Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu den zulässigen Warensortimenten und der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche die Einhaltung der von der Gemeinsamen Landesplanung genannten Ziele und Grundsätze ab. Da es sich im vorliegenden Fall um die Ansiedlung von sozialen oder verwaltungstechnischen Einrichtungen sowie von Nahversorgungsangeboten handelt, muss eine Fläche im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen werden, um auch zukünftig eine fußläufige Erreichbarkeit und Versorgung für die Einwohner zu ermöglichen.

Die Planung steht auch mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des LEP HR in Einklang.

---

## 5.2. Regionalplan

Die Stadt Mittenwalde liegt in der Region Lausitz -Spreewald. Für die Region liegen folgende Regionalpläne vor<sup>1</sup>:

- Satzung über den Regionalplan Lausitz-Spreewald, Sachlicher Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“ vom 28.04.1997; seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg am 15. Mai 2009 wird dieser jedoch nicht mehr angewendet.
- Satzung über den Regionalplan Lausitz-Spreewald, Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABI. / Amtlicher Anzeiger, S. 889). Dieser wird aktuell überprüft und zukünftig in den neuen integrierten Regionalplan eingebettet.
- Satzung über den Regionalplan Lausitz-Spreewald, Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABI.24/16 S. 635) mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABI.27/16 S. 755).

Zurzeit befindet sich ein neuer integrierter Regionalplan in Aufstellung; am 20.11.2014 hat die Regionalversammlung den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplans gefasst. Unterlagen zum Entwurf liegen noch nicht aus.

Darüber hinaus wurde im Dezember 2002 der Aufstellungsbeschluss zum Sachlichen Teilregionalplan IV „Lausitzer Seenland“ gefasst. Laut der Webseite der Regionalen Planungsgemeinschaft soll der Teilregionalplan IV „Lausitzer Seenland“ Bestandteil des neuen in Aufstellung befindlichen integrierten Regionalplans werden<sup>2</sup>.

Für die Ziele und Grundsätze bezüglich der zentralörtlichen Gliederung wird demnach auf die Aussagen des LEP B-B zurückgegriffen (siehe Kap. 5.1). Die 3. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes ist demnach mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar.

Mit Schreiben vom 03.07.2018 wurde die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald an Planvorhaben beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Planungsgemeinschaft keine Stellungnahme ab.

---

<sup>1</sup> Regionale Planungsgemeinschaft, Regionalplanung und deren Teilregionalpläne, [www.region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-teilregionalplan-iv-lausitzer-seenland.html](http://www.region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-teilregionalplan-iv-lausitzer-seenland.html) [Zugriff am 11.09.2018].

<sup>2</sup> Regionale Planungsgemeinschaft, Teilregionalplan IV „Lausitzer Seenland“, [www.region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-teilregionalplan-iv-lausitzer-seenland.html](http://www.region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-teilregionalplan-iv-lausitzer-seenland.html) [Zugriff am 11.09.2018].

---

## 6. Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene

### 6.1. Landschaftsplan der Stadt Mittenwalde

Für die Stadt Mittenwalde liegt ein Landschaftsplan (Stand September 1998) vor. Ebenfalls wurde für den Gesamtlächennutzungsplan ein landschaftsplanerischer Beitrag zum Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde erarbeitet. In diesem werden u.a. unterschiedliche Aussagen zur Abgrenzung von geschützten Biotopen und FFH-Gebieten getroffen. Auf Grund der Aktualität wird auf die Aussagen des landschaftsplanerischen Berichts zurückgegriffen. Dieser trifft die folgenden Darstellungen, die im Rahmen des Änderungsverfahrens zu berücksichtigen sind:

- In der Karte zu den geschützten Biotopen sind im Plangebiet keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 32 BbgNatSchG<sup>3</sup> vermerkt.
- Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht in einem regionalen, überregionalen oder länderübergreifenden Biotopverbund.
- Das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung umschließt die Stadt Mittenwalde, schließt das Plangebiet aber nicht mit ein. Der Änderungsbereich ist kein Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.
- Der landschaftsplanerische Beitrag trifft Aussagen zu Entwicklungsflächen. Unter den insgesamt 23 ausgewiesenen Entwicklungsflächen ist das vorliegende Plangebiet nicht mit inbegriffen.<sup>4</sup>

Weitere Aussagen zum Plangebiet können dem landschaftsplanerischen Bericht nicht entnommen werden.

### 6.2. Sonstige Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene

Konzepte zur Lärmaktionsplanung (LAP) der ersten bis dritten Stufe liegen vor. Aus der Lärmaktionsplanung 2. Stufe (Stand 2014) geht hervor, dass zwischen dem Abschnitt der Autobahnauffahrt der A13 und der Galluner Chaussee (Bundesstraße B 246) 8.076 Kfz/24 Std gezählt wurden. Für die südlich verlaufende Galluner Chaussee zwischen dem Abschnitt „Baruther Vorstadt“ (Landesstraße L30) und der Gemeindegrenze zu Zossen wurden 4.988 Kfz/24 Std gezählt. Im Ergebnis wurde die L30 Höhe „Baruther Vorstadt“/Rathausstraße in der Lärmaktionsplanung der 2. Stufe als Betroffenheitsschwerpunkt definiert. Als Empfehlung geht die Ausweisung eines ganztägigen Tempo-30-Bereichs zwischen Ruppiner Straße und Galluner Chaussee hervor.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) am 1. Juni 2013 außer Kraft getreten durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]).

<sup>4</sup> Stadt Mittenwalde, Landschaftsplan, Satzungsfassung Dezember 2011, S. 12-14.

<sup>5</sup> Stadt Mittenwald, Lärmaktionsplanung 2. Stufe, Stand 17. Dezember 2014, S. 16, 26.

In der Lärmaktionsplanung 3. Stufe vom 13.02.2017 wurde bei erneuter Verkehrszählung eine Reduzierung der Kfz Zahlen um 21 % in einem 24 stündigen Zeitraum ermittelt. Die in der LAP 2. Stufe vorgeschlagene ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h wurde vorerst nur für die Tagstunden zwischen 6 und 20 Uhr umgesetzt. Eine Erweiterung auf eine ganztägige Reduzierung ist ebenfalls in der LAP 3. Stufe als Maßnahme vorgesehen. Dies würde die bereits gesunkene Lärmbelastung weiterhin reduzieren.<sup>6</sup>

Ein wassertouristisches Konzept wurde in Februar 2017 beschlossen<sup>7</sup>. In diesem wurde die derzeitige wassertouristische Situation der Stadt sowie deren Vernetzung betrachtet. Da der vorliegende Änderungsbereich nicht an dem Nottekanal, Galluner Kanal oder dem Motzener See liegt, wird die vorliegende Planung nicht von der Konzeption berührt.

Aktuell ist ein Klimaschutzkonzept in Aufstellung. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ist in Vorbereitung.

---

<sup>6</sup> Stadt Mittenwald, Lärmaktionsplanung 3. Stufe, Stand 13.02.2017, S. 3, 6, 9.

<sup>7</sup> Stadt Mittenwalde, Wassertouristisches Entwicklungskonzept, Februar 2017; [www.mittenwalde.de/fileadmin/user\\_upload/Tourismus/Wassertouristisches\\_Konzept\\_der\\_Stadt\\_Mittenwalde.pdf](http://www.mittenwalde.de/fileadmin/user_upload/Tourismus/Wassertouristisches_Konzept_der_Stadt_Mittenwalde.pdf) [Zugriff am, 11.09.2018].

---

## **C. INHALTE DES GESAMTLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **7. Darstellungen im wirksamen Gesamtflächennutzungsplan für den Änderungsbereich**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2012 enthält in der Planzeichnung für den Änderungsbereich folgende Darstellungen:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr im Bestand“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a BauGB);
- Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO);
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB);
- Nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals (§ 5 Abs. 4 BauGB).<sup>8</sup>

Hinweis: Die Verfahren zur 1. und 2. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes wurden bereits eingeleitet. Die 2. Änderung des FNPs liegt bereits in der Entwurfsfassung vor. Beide Verfahren ruhen jedoch zurzeit. Die dort beabsichtigten Änderungen stehen nicht im Widerspruch zur vorliegenden 3. Änderung.<sup>9</sup>

#### **Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr Bestand“**

Die im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen unterteilen sich in Bestandsflächen und zu entwickelnde Flächen. Es wird zwischen Gemeinbedarfsflächen verschiedener Zweckbestimmung unterschieden:

- Öffentliche Verwaltung,
- Schulen,
- Kirchen,
- Sozialen Zwecken dienenden Gebäude,
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude,
- Post,
- Feuerwehr.

Im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde werden zusammen für alle Ortsteile insgesamt 5,98 ha Fläche als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Der vorliegende Änderungsbereich erfasst lediglich den südlichen Teil der in der Mittenwalder Kernstadt dargestellten Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Feuerwehr im

---

<sup>8</sup> Stadt Mittenwalde (2011): Gesamtflächennutzungsplan Stadt Mittenwalde, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2012.

<sup>9</sup> DUBROW GmbH (2012): Begründung zur 2. Änderung des Gesamtflächennutzungsplans, Entwurf Juli 2017.



Bestand“. Die ansässige Feuerwehrwache mit ihrem Hauptgebäude und Nebenanlagen beansprucht nur den nördlichen Teil der im FNP dargestellten Flächen. Die Feuerwache selbst befindet sich somit außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

Zu den Gemeinbedarfsflächen Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird in der FNP-Begründung folgendes ausgeführt: „Standorte der Freiwilligen Feuerwehr befinden sich in allen Ortsteilen. Die vorhandenen Einrichtungen und Standorte der Feuerwehr in den einzelnen Ortsteilen sind zu erhalten.“<sup>10</sup>

Der Umfang der in den vorliegenden Änderungsbereich einbezogenen Gemeinbedarfsfläche beträgt rund 0,4 ha.

### **Gemischte Bauflächen**

Gemischte Bauflächen sind im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan im Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen als Bestand dargestellt und unterliegen keiner konkreten Kategorisierung. Allgemein wird ausgesagt, dass:

*In den meisten Ortsteilen der Stadt Mittenwalde sind gemischte Bauflächen dargestellt. Sie haben nach § 5 BauNVO den Charakter einer dörflichen Mischfläche mit den Nutzungen Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und nicht störendes Gewerbe.*

*Die Darstellung der Flächen als gemischte Bauflächen ermöglicht eine offene, noch festzulegende Entwicklung in den nächsten Jahren. So kann die Entwicklung entweder in Richtung Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, bei Neuansiedlungen der Landwirtschaft, oder in Richtung Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, bei ausschließlicher Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung, verfestigt werden. Auch eine Entwicklung zu allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO ist noch offen. Die konkrete Festlegung von Dorf-, Misch- oder allgemeines Wohngebiet in dieser Planungsebene engt den zukünftigen Entwicklungsraum ein oder es bedarf einer Änderung der Nutzung und damit einer Flächennutzungsplanänderung.<sup>11</sup>*

Die in die 3. Änderung einbezogenen gemischten Bauflächen erfassen städtische Flächen, die im Zeitpunkt der Planaufstellung als privater Hausgarten genutzt werden.

Insgesamt werden 192,63 ha gemischte Bestandsflächen im Mittenwalder Gesamtflächennutzungsplan dargestellt. Der vorliegende Änderungsbereich umfasst davon weniger als 0,1 ha.

### **Flächen für die Landwirtschaft**

Der Begründung zum rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan zufolge sind die Flächen für die Landwirtschaft im Stadtgebiet hauptsächlich im Bestand dargestellt. Eine weitere Kategorisierung der Darstellung „Landwirtschaft“ wird nicht vorgenommen. Es

---

<sup>10</sup> Stadt Mittenwalde (2011): Gesamtflächennutzungsplan Stadt Mittenwalde, Begründung S. 44.

<sup>11</sup> Stadt Mittenwalde (2011): Gesamtflächennutzungsplan Stadt Mittenwalde, Begründung S. 37.

---

wird lediglich die Aussage getroffen, dass es sich bei der Darstellung um landwirtschaftlich genutzte Flächen, Ackerland, Ackerbrachen oder Grünlandnutzung handeln kann.

Die Gestalt der in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen für die Landwirtschaft entspricht augenscheinlich brachliegenden Grünfläche. Eine Bewirtschaftung zu landwirtschaftlichen Zwecken findet nicht statt.

Da diese Fläche zeitweise für Veranstaltungen der Gemeinde sowie als Übungsfläche der Feuerwehr genutzt wird, entspricht die bisherige Darstellung im Gesamtflächennutzungsplan nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Die in der Stadt Mittenwalde dargestellten Flächen für die Landwirtschaft im Gesamtflächennutzungsplan erstrecken sich auf Flächen mit einem Umfang von rund 5.692,20 ha. Der vorliegende Änderungsbereich umfasst ca. 0,4 ha davon.

### **Bodendenkmal**

Deckungsgleich mit der Fläche für Landwirtschaft wird im Änderungsbereich ein Bodendenkmal dargestellt. Lage und Ausdehnung von Bodendenkmalen sind in den Planteil des FNP nachrichtlich übernommen worden. Zur Erläuterung der nachrichtlichen Übernahmen dient eine Auflistung in der Begründung. Das hier dargestellte Bodendenkmal wird jedoch nicht aufgeführt.

Die beigefügte Auflistung der vorhandenen Bodendenkmale in der Stadt Mittenwalde führt nur das weiter nordwestlich in der Altstadt gelegene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern“ auf.

Mit Stellungnahme vom 13.08.2018 teilte die obere Denkmalschutzbehörde mit, dass sich im Änderungsbereich keine Bodendenkmale befinden und die Planunterlagen dahingehend korrigiert werden sollen. Folglich wird die Darstellung des Bodendenkmals nicht in die 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes übernommen.

## **8. Darstellungen der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes**

### **8.1. Zusammengefasste Erläuterung der Darstellungen im geänderten Gesamtflächennutzungsplan**

Die vorliegende Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde enthält für den Änderungsbereich künftig die Darstellung

- Sondergebiet, Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO und
  - die allgemeine Darstellung Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB.
-

Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche „wird aus Gründen der nur geringen Größe des Änderungsbereiches und der Lesbarkeit nicht als Symbol im Planteil dargestellt. Als mögliche Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche kommen insbesondere in Betracht:

- Feuerwehr
- Gebäude für soziale Zwecke
- Öffentliche Verwaltungen.

Hierbei handelt es sich ebenfalls nicht um eine abschließende Auflistung. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans soll die Möglichkeit vorbereitet werden, die Fläche für städtische Bedarfe nutzen zu können. Eine Konkretisierung der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird auf Ebene des Bebauungsplans mittels Festsetzung geschehen.

Das Bodendenkmal wird gemäß der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum, Abteilung Bodendenkmalpflege aus der Darstellung im Gesamtlächennutzungsplan herausgenommen.

## 8.2. Grenze des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtswirksamen Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde umfasst einen Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr im Bestand“ östlich der Straße „An der Feuerwehr“ und nördlich der Galluner Chaussee. Ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches sind die brach liegende Grünfläche nördlich der Galluner Chaussee, im FNP als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sowie ein untergeordneter Randbereich der gemischten Baufläche entlang der Straße An der Feuerwehr / Baruther Vorstadt.

Im Änderungsbereich liegen ganz oder teilweise die folgenden Flurstücke (alle Gemarkung Mittenwalde):

	Flur 10	Flur 12
Flurstücksnummer gänzlich enthalten	121/1; 123/3; 336; 339; 341; 343; 345; 346; 349, 437	5004. 141/1; 142/1; 143, 144/1
Flurstücksnummer anteilig enthalten	373; 377,	147/3

Mit einer Fläche von rund 0,9 ha ist der Änderungsbereich für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung sowie für Einrichtungen für soziale und/oder verwaltungstechnische Zwecke ausreichend bemessen. Der Einbeziehung weiterer benachbarter Flächen bedarf es nicht. Die verkehrstechnische Erschließung ist über angrenzende, bereits bestehende Verkehrsflächen möglich. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs basiert auf den Flächenvorgaben des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „An der Feuerwehr - Gemeinbedarf und Nahversorgung“ der Stadt Mittenwalde.

### **8.3. Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB**

#### **8.3.1. Flächen für den Gemeinbedarf und die Landwirtschaft sowie gemischte Bauflächen werden durch ein Sondergebiet „Nahversorgung“ und durch Flächen für den Gemeinbedarf ersetzt**

Die vorliegende 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde enthält innerhalb des Änderungsbereichs des Gesamtflächennutzungsplanes folgende Darstellungen:

- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO und
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB

Der Umfang des Sondergebiets beträgt ca. 0,7 ha und der Gemeinbedarfsfläche 0,2 ha.

Die Sondergebietsflächen überlagern dabei die folgenden bisherigen Darstellungen:

- Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr im Bestand“ und
- Flächen für die Landwirtschaft.

Die im Änderungsbereich dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf haben sich in ihrer räumlichen Lage und Ausdehnung innerhalb der Flächenabgrenzung verändert. Die Zweckbestimmung wurde über die Nutzung durch die Feuerwehr hinaus erweitert.

Im Bereich der nunmehr dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf lagen bislang Flächen folgender Kategorien:

- gemischte Bauflächen und
- Flächen für die Landwirtschaft.

#### Begründung:

Der in der Kernstadt von Mittenwalde ansässige Lebensmittelvollsortimenter möchte sich modernisieren und in diesem Zuge vergrößern. Die Maßnahmen sind am gegenwärtigen Standort nicht möglich, daher bedarf es der Betriebsverlagerung. Der neue Betriebsstandort soll dabei in unmittelbarer Nachbarschaft zum bisherigen Standort liegen. Für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes bieten sich die bislang weitgehend ungenutzten Flächen südlich und östlich der Mittenwalder Feuerwache an. Damit können die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Sinne der Einwohner räumlich unverändert beibehalten werden. Die für die Verlagerung in den Blick genommenen Flächen sind bislang im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf oder aber als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die angestrebte Nutzung zu Einzelhandelszwecken ist damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Darstellungen müssen in ein entsprechendes Sondergebiet geändert werden.

Die für den Lebensmittelmarkt in Anspruch genommenen Flächen für den Gemeinbedarf sollen nicht ersatzlos entfallen. Zur Befriedung kommunaler Bedarfe ist die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen in räumlicher Nachbarschaft zur Feuerwache erforderlich und

sinnvoll. Dafür sollen Flächen im städtischen Eigentum beansprucht werden, die bislang als gemischte Baufläche oder aber als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Dementsprechend bedarf es auch hier der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird erweitert, um aktuelle Bedarfe der Stadt Mittenwalde aufgreifen zu können.

Die Frage nach Standortalternativen wurde im Vorfeld der Planänderung geprüft. Um die fußläufigen Nahversorgungsstrukturen in der Mittenwalder Kernstadt zukünftig zu sichern ist die Verlagerung des aktuellen Lebensmittelstandortes räumlich begrenzt. Hinzu kommt das Fehlen an größeren Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes, welche einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufnehmen könnten. Die Fläche zwischen „An der Feuerwehr“ und der Galluner Chaussee bieten genügend Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetreiber mit den erforderlichen Nebenanlagen. Die Gemeinbedarfsfläche südlich der Bestandfeuerwehr sollte nutzungsbedingt so weit möglich am Standort erhalten bleiben, daher ist diese Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen im Änderungsbereich erforderlich.

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen eignen sich aufgrund ihrer räumlichen Lage im Stadtgebiet, der umgebenden Nutzungen sowie der Erschließung für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten und des Gemeinbedarfs:

- Eine gute verkehrstechnische Erschließung über die Straße „An der Feuerwehr“ sowie durch den ÖPNV mit zwei Bushaltestellen in derselben Straße ist vorhanden. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Regionalbuslinien der Regionalen Verkehrsgesellschaft DahmeSpreewald mbH gewährleistet.
  - Auch die Ver- und Entsorgung der Flächen ist gewährleistet: Eine Wendemöglichkeit für dreiaxlige Fahrzeuge – beispielsweise für die Abfallentsorgung – wird im Sondergebiet vorhanden sein.
  - Die Entsorgung von Abfällen und Abwasser sowie die Versorgung von Trinkwasser wird durch die lokalen Versorgungsunternehmen abgedeckt.
  - Durch den unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes und den zulässigen Nutzungen auf der neuen Gemeinbedarfsfläche ebenfalls gegeben.
  - Altlasten sind im Plangebiet nicht verzeichnet, dadurch müssen keine umfangreichen Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung betrieben werden, um bspw. eine Kindertagesstätte ansiedeln zu können. Bei konkreten Bauvorhaben ist lediglich bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.
-

## **D. AUSWIRKUNGEN DER GESAMTFLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ**

### **9. Auswirkungen der Gesamtflächennutzungsplanänderung**

#### **9.1. Arbeitsplatzentwicklung**

Die Entwicklung des Änderungsbereichs zu einem Sondergebiet für die Nahversorgung wird innerhalb der Änderungsfläche zu einem Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze - insbesondere im Bereich des Einzelhandelsbetrieb - führen. Auch die bauliche Inanspruchnahme der Gemeinbedarfsflächen kann sich positiv auf die Arbeitsplatzzahlen auswirken. Hinweis: Die Entwicklung auf dem Altstandort des Lebensmittelmarktes unterliegt dem Besitzer der Fläche. Auf Grund der Lage und der angrenzenden Umgebung kann allgemein gesagt werden, dass sich eine wohnverträgliche Nutzung anbieten würde.

#### **9.2. Bevölkerungsentwicklung**

Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Nahversorgung“ und der Gemeinbedarfsfläche sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Änderungsbereich selbst verbunden.

Mit dem zusätzlichen Angebot an sozialen Einrichtungen – Kindertagesstätte, Jugendbericht - im Plangebiet sowie die Modernisierung und Sicherung der Nahversorgung im Gebiet können jedoch positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mittenwalde verbunden sein.

#### **9.3. Soziale Infrastruktur**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können gemäß den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans verschiedene kommunale Einrichtungen – wie z. Bsp. eine Kindertagesstätte, ein Jugendclub oder Räume für die Verwaltung - entstehen. Da noch nicht abschließend geklärt ist, ob eine einzelne Sozial- oder Verwaltungseinrichtung entstehen soll oder ggf. eine Kombination aus verschiedenen Einrichtungen errichtet wird, ermöglicht die 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes die Ansiedelung verschiedener städtischer und/oder sozialer Einrichtungen. Dementsprechend wird mit der vorliegenden Planung ein Beitrag zur Verbesserung der Ausstattung des Stadtgebiets mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geschaffen.

#### **9.4. Verkehrsentwicklung**

Durch die bauliche Entwicklung der bislang ausschließlich durch die Feuerwehr benutzten Gemeinbedarfsfläche und der brachliegenden Grünfläche wird es zu einer Verkehrserhöhung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen

---

sind im Umweltbericht zur Gesamtflächennutzungsplanänderung überschlägig beschrieben. Darüber hinaus wird durch die Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsmarkt keine signifikante Verkehrserhöhung in der Umgebung erwartet. Insofern kann die vorhandene Infrastruktur das Verkehrsaufkommen bewältigen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung zu erwarten.

Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg sahen mit der Stellungnahme vom 06.08.2018 keine Belange der zivilen Luftfahrt berührt. Weiterhin bestanden keine Bedenken zur Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes.

### **9.5. Immissionsentwicklung**

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung ist zu klären, ob die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf und von Sondergebietsflächen für die Nahversorgung in Nachbarschaft zu gemischten Bauflächen abwägungsrecht ist oder aber Belange des Immissionsschutzes entgegen stehen.

Grundsätzlich gilt: Bei den gemischten Bauflächen und den Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich um Nutzungen mit einem vergleichbaren Störgrad und Schutzstatus im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen als Puffer zwischen den gemischten Bauflächen und der Sondergebietsfläche für eine Einzelhandelsnutzung entspricht dem Planungsgrundsatz der räumlichen Trennung von schutzwürdigen Nutzungen und Gewerbe.

Zur weiteren Aufklärung der Lärmbelastungen im Bestand und bei Umsetzung der Planung wurde eine Lärmprognose erarbeitet<sup>12</sup>. Die gutachterlichen Berechnungen kommen zu den folgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen, die von Bedeutung für die vorliegende FNP-Änderung sind:

1.) Durch Umsetzung der Planungsabsicht und den Vorbelastungen im Plangebiet werden die Werte der TA-Lärm und der DIN 18005 für die nördlich angrenzende Wohnbebauung (Wohnhäuser an der Straße Baruther Vorstadt) nicht überschritten. Die Ansiedlung des Marktes führt nicht zu Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft. Allein die Flächen im städtischen Eigentum, die als Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden, sind von den Lärmauswirkungen des Lebensmittelmarktes betroffen (siehe Nr. 2). Im B-Plan sind keine einschränkende Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung erforderlich. Die Betriebszeiten des Marktes oder der verwaltungstechnischen Einrichtungen im Obergeschoss sowie die sonstigen konkreten Eigenschaften der Haustechnik des Marktes sind durch Auflagen in der Baugenehmigung zu regeln.

2.) Für die Gemeinbedarfsfläche ermittelt der Gutachter in den nächstgelegenen Randbereichen zum Lebensmittelmarkt Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der

---

<sup>12</sup> Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner (2018): Untersuchungsbericht Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde, Stand 03.09.2018.

---



der Orientierungswerte der DIN 18005 für die zulässigen schutzwürdigen Nutzungen. Der Konflikt kann durch Ausrichtung der schutzwürdigen Räume, Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm und andere geeignete architektonische Maßnahmen sowie auf Ebene des Genehmigungsverfahrens mittels Regelung der Betriebszeiten gelöst werden. Dazu sind auf der Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zu treffen oder organisatorische Maßnahmen in der Baugenehmigung zu beauftragen. Die Darstellung eines Sondergebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinbedarfsfläche ist abwägungsgerecht möglich.

3.) Als Fremdbelastung wirkt der Verkehrslärm entlang der Galluner Chaussee (B 246) und „An der Feuerwehr“/Baruther Vorstadt (L30) auf das Plangebiet und dessen Nachbarschaft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden auf Höhe der Gebäude an der Baruther Vorstadt Nr. 4 und 5 überschritten (Flächen außerhalb des Plangebietes). Hingegen werden die Werte der DIN 18005 im ersten Obergeschoss auf der Sondergebietsfläche „Nahversorgung“ sowie in der Gemeinbedarfsfläche eingehalten. Die Bebauung im Sondergebiet wirkt in Richtung der Bebauung an der Baruther Vorstadt selbst als Riegel gegen den Verkehrslärm ausgehend von der Galluner Chaussee.

Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung auf der Galluner Chaussee und der Straße an der Feuerwehr werden in der Lärmaktionsplanung (LAP) dritte Stufe der Stadt Mittenwalde beschrieben. Es wird an dieser Stelle eine ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h vorgesehen, um die vorhandene Lärmbelastung zu reduzieren. Eine Reduzierung der Kfz-Zahlen auf der Straße an der Feuerwehr (L30) wurde bereits bei der erneuten Verkehrszählung für den LAP 3 ermittelt, nachdem hier zuvor eine Temporeduzierung für die tagstunden zwischen 6 und 20 Uhr umgesetzt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen durch Lärm für die Nachbarschaft führen wird. Den im Plangebiet möglichen Lärmkonflikten kann durch verbindliche Festlegungen im Bebauungsplan oder bei Planumsetzung vorgebeugt werden. Einzelheiten ergeben sich aus dem benannten Lärmgutachten sowie aus der Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ der Stadt Mittenwalde.

## **9.6. Auswirkungen auf die Bandbreite der Breitbandverbindung**

In der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Bedenken zu den Auswirkungen des Kassensystems vom Lebensmittelmarkt auf die Bandbreite der Breitbandverbindungen in der Umgebung geäußert. In den modernen Märkten werden oft digitale Kassensysteme verwendet, welche auf die Übertragung durch das Internet basieren. Die Datenmenge, welche für die Übertragung genutzt wird, liegt weit unter dem was für Bild- oder Videoübertragung (streaming) benötigt wird. Darüber hinaus ist der Ausbau des Glasfasernetzes durch die Telekom GmbH geplant, die durch die Stadt Mittenwalde verläuft. Daher

---

sind Verschlechterung der Internetverbindung durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und der zukünftigen Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche „Gebäude für soziale Zwecke und Räume der öffentlichen Verwaltung“ nicht zu erwarten.

### **9.7. Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet gilt die örtliche Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Mittenwalde. Diese regelt u.a. das Sammeln, Speichern, Fortleiten, Versickern und Verrieseln von Niederschlagswasser. Dort heißt es:

#### *§ 4 Anschluss- und Benutzungszwang*

- (1) Niederschlagswasser ist dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern. Vorrang vor der Ableitung hat immer die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.*
- (2) Jeder Anschlussnehmer ist erst dann verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Einrichtung anzuschließen, wenn das Grundstück mit Gebäuden so bebaut ist und/oder die Grundstücksfläche ganz oder teilweise so versiegelt worden ist, dass Niederschlagswasser auf seinem Grundstück nicht mehr versickert und das Erfordernis besteht, technische Voraussetzungen der Ableitung über die öffentlichen Anlagen zu schaffen sind (Anschlusszwang).<sup>13</sup>*

Demnach ist per Satzung der Rahmen, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück umzugehen ist, geregelt. Für den Fall, dass sich ein konkretes Regelungserfordernis zur Entwässerung ergibt, wird dies durch Festsetzungen im Bebauungsplan aufgegriffen. Im Umweltbericht zur Gesamtflächennutzungsplanänderung wird allgemein auf die Versickerungsproblematik hingewiesen.

### **9.8. Umwelt**

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem beigefügten Umweltbericht, der ein gesonderter Teil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Die Grundlage bilden die bislang vorliegenden Entwürfe der Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ Stadt Mittenwalde erarbeitet wurden. Es handelt sich dabei um faunistisch-artenschutzrechtliche Erfassungen, einen Zwischenstand des integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrags, eine Auswirkungsanalyse zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb und um ein Lärmgutachten. Diese Untersuchungen wurden für den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes herangezogen.

---

<sup>13</sup> Stadt Mittenwalde, Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015, §4.

---

## **9.9. Klimaschutz, Bodenschutz**

Im Rahmen der Abwägung sind die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und die Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB zu beachten. Die Vorschriften lauten:

*„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

*„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde bereitet die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen und brachliegenden Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung vor. Für die Verlagerung der Gemeinbedarfsflächen wiederum werden gemischte Bauflächen und ebenfalls brachliegende Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt.

Die Planänderung beansprucht allein bereits anthropogen geprägte Bereiche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Die Bauflächen schließen sich unmittelbar an die Bebauung in der Kernstadt an. Hauptverkehrsstraßen rahmen das Plangebiet ein. Damit handelt es sich im weiteren Sinne um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. der sinnvollen Siedlungsergänzung. Wertvolle Flächen im Außenbereich werden nicht erfasst. Die Abgrenzung der Flächen, die für eine Bebauung eröffnet werden, ist möglichst eng gefasst; nur tatsächlich für eine bauliche Nutzung benötigte Flächen werden einbezogen. Standortalternativen wurden mit negativem Ergebnis geprüft; andere brachliegende Flächen, die unmittelbar im Siedlungskörper liegen und vollständig von Bebauung umgeben sind, stehen für die Umsetzung der Planungsziele nicht zur Verfügung.

Als Ergebnis der Planumsetzung ist mit einem Verlust von brachliegenden Freiflächen geringer ökologischer Wertigkeit und mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Änderungsbereich zu rechnen. Beide Eingriffstatbestände betreffen die Schutzgüter Boden und Klima. Die Eingriffe sind auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auszugleichen. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ tragen jedoch zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei. Durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen in einem größeren

---

Betrachtungsradius kompensiert. Im Übrigen handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen räumlich begrenzten, deutlich untergeordneten Eingriff am Rande des Mittenwaldes Stadtgebietes. Die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet werden nicht beeinträchtigt.

Fazit: Durch die Umsetzung der Planung sind keine Klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

### **9.10. Kosten**

Der Vorhabenträger, der die Errichtung des Lebensmittelmarktes beabsichtigt, trägt die Kosten für die 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes.

## **10. Flächenbilanz**

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Änderungsbereichs dar.

<b>Flächenkategorie</b>	<b>Fläche gemäß FNP in der Fassung der vom 20.12.2011 in ha (gerundet)</b>	<b>Veränderung der Flächenanteile ge- mäß vorliegender 3. Än- derung des FNP in ha (gerundet)</b>
<b>Gemischte Bauflächen</b>	0,1	0
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	0,4	0,2
<b>Sondergebiet Nahversorgung</b>	0	0,7
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	0,4	0
<b>gesamt</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

## **E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG**

### **11. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren**

#### **11.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2018. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde damit bis zum 06.08.2018 die Möglichkeit gegeben, zur anstehenden Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein sechsseitiges Informationsblatt mit einer verkleinerten Darstellung der Planzeichnung des Bebauungsplanes und der Planzeichnung zur Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes. In der frühzeitigen Beteiligung wurde darüber informiert, dass der Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine der Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Darüber hinaus ergab sich aus der frühzeitigen Beteiligung eine Reihe sachdienlicher Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

#### **11.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.07.2018 bis einschließlich 27.08.2018 in Form einer Auslegung im Rathaus der Stadt Mittelwalde statt. Darüber hinaus wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Damit bestand jedermann hinreichend Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Zur Informationsveranstaltung erschienen der Bauamtsleiter der Stadtverwaltung Mittenwalde, ein Vertreter der Bonus Immobilien- Betriebs- und Verwaltungs GmbH, zwei Vertreter des Planungsbüros und sieben Bürger. Nachfragen der Bürger erfolgten hauptsächlich zu folgenden Sachpunkten und insbesondere zum Bebauungsplan bzw. zum konkreten Vorhaben:

- Verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des Plangebiets,
- öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Beeinträchtigungen durch vom Vorhaben ausgehenden Emissionen insbesondere Lärm,

- Konkrete Nutzung der Freifläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung,
- Erweiterungsmöglichkeiten der Feuerwehr,
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Zur beabsichtigten Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes im speziellen wurden keine inhaltlichen Fragen gestellt.

Einzelheiten sind dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu entnehmen, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.

### **11.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

- wird fortgeschrieben -

### **11.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

- wird fortgeschrieben -

## **12. Schlussabwägung**

- wird fortgeschrieben -

---

### **13. Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.3] geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr.5]).



## **F. UMWELTBERICHT**

Stand vom 18.09.2018

### **14. Einleitung**

Nach § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB sind für die 3. Änderung zum Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Basis einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Nach der Anlage 1 zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) besteht der Umweltbericht aus folgenden Bestandteilen (zu § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2):

*1. Eine Einleitung mit folgenden Angaben:*

*a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;*

*b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;*

*2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:*

*a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;*

*b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge*

*aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,*

*bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,*

- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*

*hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;*

*die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;*

*c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;*

*d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;*

*e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;*

### **3. zusätzliche Angaben:**

*a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,*

*b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,*

---

*c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,*

*d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.*

Der hiermit vorgelegte Umweltbericht entspricht den vom Gesetz geforderten Inhalten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB von der Stadt Mittenwalde festgelegt (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht).

## **15. Kurzdarstellung der Ziele der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde**

Mit der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde und dem parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu schaffen. Ziel ist es, durch die von privater Seite beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes, weiterhin die fußläufige Nahversorgung in der Stadt Mittenwalde zu sichern. Ebenfalls wird eine Sicherung und Qualifizierung der Gemeinbedarfsfläche angestrebt sowie die Ordnung der Erschließungsanlagen.

Als besonders geeignete Flächen in der Stadt Mittenwalde erwiesen sich eine Gemeinbedarfsfläche der Bestandsfeuerwehr und eine daran anschließende brach liegende Grünfläche im Südosten der Stadt Mittenwalde - zwischen den Straßen „An der Feuerwehr“ und Galluner Chaussee. Das Areal liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem zur Verlagerung beabsichtigten Bestandsmarkt.

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Gesamtflächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die Änderung des rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplanes erforderlich, der bislang im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft, Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bestandsfeuerwehr sowie gemischte Bauflächen darstellt. Im Rahmen der FNP-Änderung sollen diese Darstellungen zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sowie zu einer Gemeinbedarfsfläche geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha. Auf Grundlage des ersten architektonischen Vorentwurfs des Lebensmittelmarktes kann davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich auf der Sondergebietsfläche rund 0,3 ha der Freifläche neu versiegelt werden.

## 16. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Beachtenspflichtige Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
<p><b>Umweltbezogene Ziele der Raumordnung</b></p> <p><b>Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg</b> Ziel 4.2: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.</p>	<p>Mit der Lage des Änderungsbereichs wird an die vorhandene Siedlungsstruktur der Stadt Mittenwalde angeschlossen. Demnach wird dem Ziel entsprochen.</p>

Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen	Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt wird
<p><b>Umweltbezogene Grundsätze der Raumordnung</b></p> <p><b>Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)</b> <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007:</u> Die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro2007 sehen bauliche Entwicklungen vorrangig in vorhandenen Siedlungsbereichen vor. Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und verkehrersparende Siedlungsstrukturen sind zu bevorzugen.</p>	<p><u>Vorrang der Innenentwicklung</u> Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt sich nicht nur unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen an, sondern ist ebenfalls von Hauptverkehrsstraße umgeben. Demnach handelt es sich um eine bereits integrierte Siedlungslage. Dem Grundsatz zur baulichen Entwicklung vorhandener Siedlungsbereiche wird entsprochen.</p> <p><u>Verkehrersparende Siedlungsstrukturen</u> Die Erschließung des Standortes soll über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Straße „An der Feuerwehr“ erfolgen. Damit wird der großflächige Einzelhandelsbetrieb und die neue Gemeinbedarfsfläche an den Hauptverkehrsweg des Ortsteils angebunden, die vorhandene Infrastruktur genutzt und somit eine signifikante Erhöhung der Verkehrsströme vermieden. Die zentrale Lage des Änderungsbereichs ermöglicht es damit, z. T. bereits vorhandene Infrastrukturen, wie auch das ÖPNV-Angebot, zu nutzen. Dem Grundsatz, verkehrersparende Siedlungsstrukturen anzustreben, wird damit entsprochen.</p>

<p><b>Regionalplan Lausitz-Spreewald und seine Teilregionalpläne</b> Ein neuer Regionalplan befindet sich zurzeit in Aufstellung. Für die Ziele und Grundsätze bezüglich der zentralörtlichen Gliederung wird auf die Aussagen des LEP B-B verwiesen.</p>	<p>Zur Vereinbarung der Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse des LEP B-B siehe vorangegangene Ausführung. Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse des Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächlicher Rohstoffe“ sowie „Windenergienutzung“ sind mit der vorliegenden Planung vereinbar.</p>
---	---

<p><b>Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen (jeweils Kurzdarstellung)</b></p>	<p><b>Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt wird</b></p>
<p><b>Umweltrelevante Ziele aus Landschaftsprogramm Brandenburg (Stand 12/2000)</b> Das Entwicklungskonzept des Landschaftsprogramms (Maßstab 1:300.000) enthält für die Landschaftsräume südlich und östlich des Untersuchungsgebiet (UG) die Darstellung „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland“. Die Themenkarten enthalten weitere Zieldarstellungen, welche den Änderungsbereich tangieren, jedoch flächenkonkret nicht unbedingt betreffen: <u>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</u>: Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten <u>Schutzgut Boden</u>: Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen, standortangepasste Bodennutzung <u>Schutzgut Wasser</u>: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten. <u>Schutzgut Klima/ Luft</u>: Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen <u>Schutzgut Landschaftsbild</u>: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters/ bewaldet (Notteniederung u.a.). <u>Schutzgut Erholung</u>:</p>	<p>Mit der Darstellung eines Sondergebiets „Nahversorgung“ und einer Gemeinbedarfsfläche für soziale und verwaltungstechnische Einrichtungen auf bislang brachliegendem Grünland und einer unbebauten Fläche der Bestandsfeuerwehr werden teilweise die Ziele des Landschaftsprogramms Brandenburg berührt. Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, um Beeinträchtigungen der genannten umweltrelevanten Ziele des Landschaftsprogramms zu vermindern bzw. zu vermeiden.</p>

<p>Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung</p>	
<p><b>Umweltrelevante Ziele aus dem Landschaftsrahmenplan Zossen - Königs Wusterhausen (1994)</b> Da der Landschaftsplan der Stadt Mittenwalde (1998) die Ziele bereits aus dem LRP entwickelt hat, wird der LRP nicht gesondert ausgewertet.</p>	<p>--</p>
<p><b>Umweltrelevante Ziele aus dem Landschaftsplan Amt Mittenwalde (1998)</b> Die Karte „Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept“ stellt für den Änderungsbereich folgende Flächentypen bzw. Entwicklungsziele dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinbedarfsfläche (Bestand), Westen und Norden des UG</li> <li>- Dorfgebiet (Bestand), Nordosten des UG</li> <li>- Entwicklungsziel Sukzessionsfläche (Osten des UG, Flurstück 143)</li> </ul>	<p>Auf Grund der Aktualität werden auf die Aussagen vom landschaftsplanerischen Beitrag zum Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde mit dem Stand vom Dezember 2011 zurückgegriffen.</p>
<p><b>Landschaftsplanerische Bericht zum Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde (2011)</b> Im landschaftsplanerischen Beitrag ist das Plangebiet nicht unter den „geplanten Siedlungsflächen“ aufgelistet.</p>	<p>Mit der Darstellung des Sondergebiets „Nahversorgung“ und den Gemeinbedarfsfläche werden die geplanten Entwicklungsziele berührt. Die bereits vorhandene ÖPNV-Anbindung sowie die zentrumsnahe Lage spricht für eine Entwicklung der bereits integrierten Siedlungsfläche. Darüber hinaus sollen mit der Ordnung und Qualifizierung der Gemeinbedarfsfläche Bedarfe der Stadt – soziale Infrastruktur – gedeckt werden. Mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch die Planung werden auf Ebene des Bebauungsplans Mittels textlicher Festsetzung vermindert bzw. vermieden werden.</p>

<p><b>Umweltrelevantes Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</b></p>	<p><b>Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt wird</b></p>
<p>Buchstabe e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Emissionen werden vermieden, indem ein Standort gewählt wurde, der sich unmittelbar an einer bedeutenden Verkehrsachse – „An der Feuerwehr“ - befindet. Aufgrund der geringfügigen Standortverlagerung des Einzelhandelsbetriebs werden keine signifikanten Verkehrserhöhungen in der Umgebung erwartet. Darüber hinaus werden auf Ebene</p>

	<p>des Bebauungsplans Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist auf Genehmigungsebene zu klären.</p>
<p>Buchstabe f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Die beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Sondergebiet „Nahversorgung“ steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien für den Eigenbedarf oder z. T. darüber hinaus, nicht entgegen (z. B. Photovoltaik-Dachanlagen). Im Rahmen der Genehmigung wird geprüft, ob die Gebäude die aktuellen Energiestandards erfüllen.</p>
<p>Buchstabe g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</p>	<p>Sofern die unter Buchstabe g) genannten Pläne spezielle Aussagen zum Plangebiet enthalten, wird darauf in den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern eingegangen.</p>
<p>Buchstabe h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>Aufgrund der vergleichsweise zentralen Lage des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie der Gemeinbedarfsfläche werden keine signifikanten Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität gewährleistet.</p>

<b>Abwägungsrelevante Umweltbelange aus § 1a BauGB</b>	<b>Art und Weise, inwieweit der Belang in der Planung berücksichtigt wird</b>
<p>Bodenschutzklausel</p>	<p>Mit der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan geht langfristig zwangsläufig auch eine zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen einher. Die Alternativenprüfung hat jedoch ergeben, dass keine andere Fläche für eine wohngebietsnahe Versorgung sowie zur Deckung der Bedarfe sozialer Infrastruktur im Siedlungsbereich vorhanden ist, die reaktiviert werden könnte. Daher ist die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen erforderlich. Mithilfe der Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen.</p>

Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen	Bei der im FNP dargestellten landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich um brachliegendes Grünland. Darüber hinaus ist eine landwirtschaftliche Nutzung auf Grund der Größe – 0,4 ha - und der Lage – zwischen zwei Hauptverkehrsachsen - begrenzt. Dementsprechend werden keine hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.
Waldflächen	Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.
für Wohnzwecke genutzte Flächen	Für Wohnzwecke genutzte Flächen werden geringfügig in Anspruch genommen. Aktuell ist die beanspruchte gemischte Baufläche von ca. 0,1 ha dichter Strauch- und Baumbestand, der teilweise als privater Hausgarten genutzt wird. Folglich werden keine hochwertigen Flächen für Wohnnutzung in Anspruch genommen.
Klimaschutzklausel <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</li> <li>- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</li> </ul>	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine Maßnahmen für den Klimaschutz dargestellt.

<b>Umweltbelange gemäß BNatSchG und WHG</b>	<b>Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt wird</b>
<b>Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG</b> Das Naturschutzgebiet „Prierow See“ und „Sutschketal“ befindet sich in ca. 3 km Entfernung zum Änderungsbereich.	Aufgrund der räumlichen Distanz des Änderungsbereichs zu den Naturschutzgebieten kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete oder seiner Bestandteile kommt.
<b>Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG</b> Das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ befindet sich in einer Entfernung von rund 0,6 km zum Änderungsbereich.	Es ist aufgrund der Entfernung zwischen Vorhabenstandort und Landschaftsschutzgebiet nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets führt.
<b>Naturparke gem. § 27 BNatSchG</b> - nicht vorhanden -	-
<b>Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG und geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG</b> - nicht vorhanden -	-



<b>FFH-Gebiete; EG Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete); Natura 2000 gem. § 31 ff. BNatSchG</b> Ca. 3 km entfernt: FFH-Gebiet Prierowsee und Umgebung Prierowsee Ca.3 km entfernt: FFH-Gebiet Sutschketal Vogelschutzgebiet: nicht vorhanden	Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich in ausreichend großer Entfernung zum Vorhabenstandort, sodass Beeinträchtigungen der geschützten Arten ausgeschlossen werden können.  -
<b>Wasserschutzgebiete</b> - nicht vorhanden -	-

## 17. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die für die bauleitplanerische Umweltprüfung zentrale „Rahmenvorschrift“ des § 2 Abs. 4 BauGB enthält die Aufforderung an die Gemeinde, dass für jeden Bauleitplan festzulegen ist, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Gemeinde entscheidet bei dieser Festlegung auch darüber, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann“. Die relevanten Prüfpunkte sind in der Anlage 1 zum BauGB enthalten.

Die aufgelisteten Prüfpunkte der Anlage 1 sind nur unter der Voraussetzung inhaltlich abzuarbeiten, als eine Festlegung der Gemeinde ergibt, dass der Untersuchungsaspekt sowohl nach Wissensstand und Prüfmethode inhaltlich zu bewältigen ist als auch angemessener Weise verlangt werden kann. Soweit sich bestimmte Prüfpunkte als schlechterdings nicht oder als nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand untersuchungsfähig erweisen, obliegt es der Gemeinde zu entscheiden, dass Gutachten hierzu nicht eingeholt werden müssen. Es besteht insoweit keine Aufklärungspflicht.

Eine Prüfung dürfte dann überzogen und unangemessen sein, wenn der Erkenntnisgewinn im Zuge einer zu veranlassenden Untersuchung voraussichtlich einen sehr hohen (kostenintensiven und/oder lange währenden) Prüfaufwand voraussetzt, aber die Untersuchung auf das gemeindliche Abwägungsergebnis keinen Einfluss haben wird, weil sie zu unbedeutend sein wird.

Die Gemeinde macht ihre Vorgaben zudem abhängig von den Empfehlungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit diese sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern (Scoping).

Im vorliegenden Verfahren gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende umweltbezogenen Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes ein:

- Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald (10.08.2018):  
*Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichtes*

*a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:*

*Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie den §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.*

*b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:*

*Im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte bereits eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter. Der dargestellte Umfang ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend, um eventuelle Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt darzulegen. Die Methoden und Mindeststandards bei der Artenerfassung sollten sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards orientieren. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen kann gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB bei parallelen Planverfahren die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auch für das Verfahren des Flächennutzungsplanes Verwendung finden.*

Berücksichtigung der Empfehlung der Behörde:

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Abwägungsvorgang der Gesamtflächennutzungsplanänderung wird auf der Grundlage des Umweltberichts in der Begründung dokumentiert.

Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt im vorliegenden Fall durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Aufgrund der Plangebietsgröße und der Planinhalte sind im vorliegenden Fall entsprechende Darstellungen im Gesamtflächennutzungsplan selbst nicht geeignet.

Zu a) Dem Hinweis wird gefolgt. Die Vorschriften des BauGB zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung werden beachtet. Der für die Gesamtflächennutzungsplanänderung anzufertigende Umweltbericht basiert auf den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde - hier die Stadt Mittenwalde - für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung erfolgen soll. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode angemessenerweise verlangt werden kann. Die Frage der Angemessenheit hängt davon ab,

- a) ob die Prüfung überhaupt möglich ist
- b) ob der Wert der zu erwartenden Erkenntnis so hoch ist, dass der zu betreibende Prüfaufwand zu rechtfertigen ist.

Das Ergebnis zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen und damit der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Ebenfalls werden in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Aussagen zu möglichen Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB getroffen können, da erst dann eine detailliertere Betrachtung erfolgt.

Zu b) Die Hinweise zum Untersuchungsumfang der Gesamtflächennutzungsplanänderung werden dankend zur Kenntnis genommen. Der Gesamtflächennutzungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt. Daher wird sich im Umweltbericht zur Gesamtflächennutzungsplanänderung auf eine überschlägige Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschränkt, während im Umweltbericht zum Bebauungsplan eingehend auf die Auswirkungen der Planung sowie auf mögliche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB eingegangen wird.

- Untere Wasserbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald (10.08.2018): *Es sind Aussagen zu Auswirkungen auf das Grundwasser und Oberflächenwasser anhand des Grundwasserflurabstandes und der vorhandenen Bodenschichten zu erbringen.*

Berücksichtigung der Empfehlung der Behörde:

Dem Hinweis wird gefolgt: Auf der Grundlage des zu erstellenden landschaftsplanerischen Fachbeitrags werden Aussagen zu Oberflächen- oder oberflächennahen Grundwasser in den Umweltbericht und in die FNP-Begründung aufgenommen.

Sollten Maßnahmen zur Regelung des Oberflächen- oder oberflächennahen Grundwasser erforderlich sein, werden diese auf Ebene des Bebauungsplans behandelt und ggf. durch Festsetzungen bestimmt.

- Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (27.07.2018): *Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist eine Umweltprüfung (§§ 2 Abs.4 i. V.m. Anhang 1 Baugesetzbuch (BauGB)) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln und darzustellen. Es sind Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen. Die Aufstellung wird in Aussicht gestellt.*

Berücksichtigung der Empfehlung der Behörde:

Dem Hinweis wird gefolgt: Für die FNP-Änderung wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser beschreibt die Auswirkungen der Planung und verweist auf ggf. erforderliche und mögliche Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans geregelt werden.

Das Ergebnis zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung der Kommune ergibt sich im Einzelnen aus dem Prüfprotokoll, welches als Anlage dem Umweltbericht beigelegt ist und damit Bestandteil des Umweltberichts ist. Diese Übersicht ist aus Anlage 1 zum BauGB abgeleitet, so dass sich aus dieser Festlegung auch ergibt, inwieweit ggf. einzelnen Aspekte der Anlage 1 zum BauGB nicht vertieft behandelt werden sollten.

## **18. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Änderungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich**

### **18.1. Beschreibung der Planung und seiner Folgen**

Die (nachfolgende) Beschreibung der Auswirkungen soll den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

### **18.2. Schutzgut Tiere**

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Reptilienfauna im Bereich des Bebauungsplanes Stadt Mittenwalde „An der Feuerwehr – Gemeindebedarf und Nahversorgung“, Stand 10.09.2018
- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018

#### **Avifauna**

##### **Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Zur Erfassung der Brutvögel wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen 5 Begehungen zwischen April und Juli 2018 durchgeführt. Dabei konnten 11 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um landesweit häufige bis sehr häufige Arten (Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Feldsperling, Grünfink, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Star, Stieglitz).

Der Star ist nach der Roten Liste Deutschlands gefährdet. Der Feldsperling wird lediglich auf der Vorwarnliste geführt. Von den nachgewiesenen Arten ist keine im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet. Bis auf Feldsperling, Star und Stieglitz weisen alle Arten einen stabilen (im Einzelfall zunehmenden) Trend auf. Es handelt sich überwiegend um Arten, die im Baum- oder Strauchbestand frei brüten und ihre Nester in jedem Jahr neu anlegen. Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling und Star sind Höhlenbrüter, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind.

##### Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Aufgrund ähnlicher Habitatstrukturen östlich des Änderungsbereichs ist davon auszugehen, dass sich auch das Vorkommen der Brutvögel nicht wesentlich von den im Änderungsbereich nachgewiesenen Arten unterscheidet.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Mit Umsetzung der Planung ist mit einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen (Bäume, Sträucher) zu rechnen. Die bislang im Plangebiet lebenden Brutvogelarten werden verdrängt. Hinsichtlich vorhandener Höhlenbäume ist ebenfalls weitgehend mit einem Verlust zu rechnen.

Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

In der östlichen Umgebung des Plangebiets kann es durch den Betrieb des geplanten Supermarkts zu Scheuchwirkungen auf die dort lebenden Brutvögel kommen. Im dort vorhandenen jungen Robinienbestand sind lediglich Freibrüter zu erwarten, welche häufig und nicht gefährdet sind. Demnach ergeben sich weder bau- noch betriebsbedingt erhebliche negative Auswirkungen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich besonders geschützter Vogelarten sind sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollen im Zeitraum 1.3.-30.9. Gehölze gefällt werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Fällungen zu Störungen des Brutgeschehens, Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln führen.

Bei einer Fällung von Höhlenbäumen ist ein artbezogener Ausgleich in Form von Ersatzquartieren (Nistkästen) zu schaffen. Je nach zeitlicher Ausführung im Verhältnis zum Eingriff handelt es sich um Maßnahmen zur Verminderung (vorgezogene CEF-Maßnahmen) oder zum Ausgleich (FCS-Maßnahmen). Detaillierte Festlegungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

**Fledermäuse**

**Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Hinsichtlich des Baumbestands im Plangebiet wurde eine Potenzialeinschätzung durch T. Teige vorgenommen.

Der Baumbestand weist nur wenige potentielle Quartierstrukturen (Höhlenbäume) auf, welche durch Fledermäuse genutzt werden können. Aufgrund des überwiegend geringen Alters der Bäume sind nur wenige Höhlenbäume vorhanden. Baumhöhlen mit einer Eignung als Wochenstube oder Winterquartier sind nicht vorhanden. Es ist allenfalls mit Tagesquartieren (Wechselquartieren von Männchen) zu rechnen. Das Gebiet besitzt hinsichtlich des Quartierangebots und geeigneter Jagdhabitats insgesamt eine geringe potenzielle Wertigkeit für Fledermäuse.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem dauerhaften, nicht vermeidbaren Verlust von Höhlenbäumen. Somit entfallen Quartierangebote für Fledermausarten. Potenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen im Bereich des Baumbestandes und angrenzender Freiflächen sind ebenfalls von einem Flächenverlust betroffen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Fäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollen im Zeitraum 1.3.-30.9. Höhlenbäume gefällt werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Fällungen zu Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen führen.

## Reptilien

### **Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Zum Nachweis der Zauneidechse wurden vier Begehungen zwischen April und Juli 2018 durchgeführt. Dabei wurden auf dem Gelände keine Zauneidechsen nachgewiesen. Das Plangebiet weist nur eine geringe Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse auf. Die Bereiche südlich des Feuerwehrstandorts, mit großflächig verdichteten Böden, besitzen keine Eignung für die Art.

#### Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Vegetationsflächen weisen eine sehr geringe Eignung für Vorkommen der Zauneidechse auf (Zier- und Trittrassen mit verdichteten Böden). Ein Teilbereich soll hier als Grünfläche erhalten bleiben. Die östlich angrenzenden Vegetationsflächen (Vorwälder, hochwüchsige ruderales Grasfluren) sind für ein Vorkommen der Zauneidechse gering geeignet.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Im Änderungsbereich wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Weitere, streng geschützte Reptilienarten sind nicht zu erwarten. Insgesamt kommt es bei Umsetzung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen von streng geschützten Reptilienarten.

#### Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Die nördlich und östlich angrenzenden Vegetationsflächen sind für ein Vorkommen der Zauneidechse gering geeignet. Bau- oder betriebsbedingte negative Auswirkungen auf streng geschützte Reptilienarten sind insgesamt nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Da innerhalb des Änderungsbereichs keine Nachweise erfolgten und in den angrenzenden Vegetationsbereichen ebenfalls keine Zauneidechsen zu erwarten sind, sind bauzeitliche Schutzmaßnahmen für die Art nicht erforderlich.

Lebensräume streng geschützter Reptilienarten gehen nicht verloren, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Fazit: Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als „Ressource“ insgesamt zu erwarten.

### 18.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot: Biotopkartierung für Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, am 26.03. und 11.09.2018

<b>Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b>		
<p>Im Änderungsbereich sind keine geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Die Flora ist durch landes- und bundesweit sehr häufige Arten mit hoher Standortamplitude geprägt. Darunter sind viele Arten ruderaler Standorte. Gefährdete oder geschützte Arten wurden nicht festgestellt.</p> <p>Ca. 35 Bäume sind gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (2011) geschützt. Es handelt sich überwiegend um nicht heimische Baumarten (Eschen-Ahorn, Hybrid-Pappeln, Robinien, verschiedene Koniferen). Mehrere junge Linden sind als Ersatzpflanzung geschützt.</p> <p>Südlich der Freiwilligen Feuerwehr befinden sich großflächige Zier- und Trittrassen. Nahe der Bundesstraße sowie im Osten des Geltungsbereichs existieren Baumgruppen und Vorwälder meist geringen Alters sowie kleine Strauchbestände. Es überwiegen nicht heimische Gehölzarten (Robinie, Eschen-Ahorn u.a.).</p> <p><u>Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:</u> Die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr weisen einen geringen Vegetationsanteil auf (Zierhecken, kleine Zierrassen).</p> <p>Im Änderungsbereich wurden die folgenden Biotoptypen kartiert:</p>		
Code	Biototyp	Naturschutzfachliche Bedeutung
<b>05</b>	<b>Gras- und Staudenfluren</b>	
051132	ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung	gering
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen	gering
05171	ausdauernder Trittrassen	gering
<b>07</b>	<b>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>	
071021	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	mittel
071022	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	gering bis mittel
0714211	Baumreihe, heimische Baumarten, jung (< 10 Jahre)	gering
0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	mittel
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	mittel
<b>08</b>	<b>Wälder und Forsten</b>	
08284	Robinien-Vorwald frischer Standorte	gering

<b>10</b>	<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>	
10111	Garten	gering bis mittel
<b>12</b>	<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>	
12332	Gemeinbedarfsfläche mit geringem Grünflächenanteil	nachrangig

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem großflächigen Verlust von Lebensräumen. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass rund 0,7 ha der Flächen im Änderungsbereich dauerhaft von Eingriffen in die vorhandene Vegetation betroffen sein werden. Damit ergeben sich durch die Planung erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, die es zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen gilt.

Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

In der Umgebung des Plangebiets ist - ausgenommen der Flächen, die zu Erschließungszwecken dienen sollen - nicht mit einem dauerhaften Verlust von Vegetation zu rechnen. Voraussichtlich kann ein Straßenbaum nicht erhalten werden. Weitere, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen treten nicht ein.

**Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Auf Ebene des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob einzelne Bäume im Plangebiet erhalten bleiben können und ggf. als solche festzusetzen sind.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ werden die versiegelten Flächen auf das erforderliche Maß begrenzt, die übrigen Flächen sind zu begrünen (10% im Sondergebiet, 20% in der Gemeinbedarfsfläche). Damit kann ein Mindestmaß an Begrünung auf Dauer im Plangebiet sichergestellt werden.

Randbereiche des Sondergebietes werden als private Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist darüber hinaus zu prüfen, ob Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt werden können. Der Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe soll über die Beteiligung an einem kommunalen Flächenpool kompensiert werden.

Fazit: Maßnahmen zur Vermeidung sind im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen“ nur geringfügig möglich. Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope als „Ressource“ zu erwarten. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen als „Ressource“ in einem größeren räumlichen Zusammenhang kompensiert.



## 18.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Dipl.-Ing. Andreas Klemmer Raumplanung, Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, Begründung Gesamtflächennutzungsplan

<b>Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b>
Der Änderungsbereich erstreckt sich auf einer Fläche von rund 0,9 ha (= 0,09 km <sup>2</sup> ). Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebiets von 99,13 km <sup>2</sup> entspricht dies etwa 0,1% der Fläche der Stadt Mittenwalde.
<u>Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:</u> Über den Änderungsbereich hinaus werden noch Flächen für die Erschließung des Plangebiets benötigt. Diese haben einen Umfang von rund 0,09 ha. Weitere Flächen werden für die Planung nicht beansprucht.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“</b>
Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,6 sowie der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen ist für das Sondergebiet „Nahversorgung“ und vor dem Hintergrund erster architektonischer Entwürfe des großflächigen Einzelhandelsbetrieb davon auszugehen, dass rund 60 % der Fläche mit Hauptanlagen und weitere 30 % mit Nebenanlagen bebaut werden. Dementsprechend werden insgesamt bis zu 90 % des Sondergebiets im Änderungsbereich versiegelt. Für die Gemeinbedarfsfläche werden 60 % für Hauptanlagen und 20 % für Nebenanlagen angesetzt. Hier liegen noch keine architektonischen Entwürfe vor. Insgesamt kann auf der Gemeinbedarfsfläche bis zu 80 % versiegelt werden.
<u>Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:</u> Darüber hinaus werden weitere Flächen mit einem Umfang von 0,09 ha außerhalb des Änderungsbereichs für die Erschließung in Anspruch genommen.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen</b>
Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird die GRZ auf das notwendige Maß begrenzt, um eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der überplanten Flächen zu vermeiden. Wiederum beugt die zulässige bauliche Dichte im Plangebiet der Inanspruchnahme weiterer umliegender Flächen vor. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Flächeninanspruchnahme im Plangebiet räumlich gesteuert.

Fazit: Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als „Ressource“ begrenzt möglich, jedoch findet durch die Inanspruchnahme der bereits integrierten Siedlungsfläche eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung statt. Demnach wird dem Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro2007 entsprochen. Eine Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebiets verhindert. Demnach sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als „Ressource“ zu erwarten.

## 18.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:

- Landschaftsplan Amt Mittenwalde (STANDKE & KANDZIORA, 1998)
- Geologische Karte 1:25.000, LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden, [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau/](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau/); abgerufen am 10.05.2018
- Bodenübersichtskarte 1:300.000, LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden; [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau/](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau/); abgerufen am 10.05.2018
- Begehungen durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018

### **Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die Geologische Karte weist für den Änderungsbereich Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschuettpphase) fein- bis grobkörnige Sande mit geringen Kiesbeimengungen aus. Der vorherrschende Bodentyp sind podsolige Braunerden, gering verbreitet auch Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand. Als Bodenart dominieren feinsandige Mittelsande mit geringen Kiesbeimengungen.

In der Freifläche südlich der Freiwilligen Feuerwehr sind mehrere Fahrspuren vorhanden, die Böden sind großflächig verdichtet. Weitere anthropogene Überprägungen der Böden sind anzunehmen (u.a. Abgrabungen, Nivellierungen im Zuge des Abrisses früher vorhandener Gebäude sowie für den Bau der Umgehungsstraße/ Bundesstraße). Der Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich „Belastungen der Bodenfunktionen - Siedlungen, Betriebsstandorte, andere stark anthropogen geprägte Flächen“ dar. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Die Puffer- und Speicherfunktion der vorhandenen Böden ist überwiegend gering ausgeprägt. Eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist in mittlerem Maß vorhanden.

Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist überwiegend als gering zu bewerten. Die Böden sind großflächig durch die menschlichen Nutzungen überprägt. Eine Bedeutung für das Biotopotenzial besteht nicht.

Seltene, besonders schutzwürdige Böden oder Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Die Flächen, die zu Erschließungszwecken dienen sollen, sind bereits befestigt oder weisen verdichtete, teilweise mit Schotter befestigte Böden auf.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer großflächigen Überbauung sowie Versiegelung im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen. Überschlägig kann davon ausgegangen werden, dass rund 0,7 ha im Änderungsbereich dauerhaft von Eingriffen in das Schutzgut Boden

betroffen sein werden. Damit ergeben sich durch die Planung erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen gilt.

Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Im angrenzenden Bereich kommt es nur zu geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Boden zur Herstellung der Erschließungsstraße.

**Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ werden die versiegelten Flächen auf das erforderliche Maß begrenzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt werden können. Gehölzflächen können langfristig einen Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes erbringen. Der Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe soll über die Beteiligung an einem kommunalen Flächenpool kompensiert werden.

Fazit: Maßnahmen zur Vermeidung sind im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung entstehen innerhalb des Plangebiets erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als „Ressource“. Diese sind weitgehend außerhalb des Plangebiets über die Beteiligung an einem Flächenpool zu kompensieren. Auf diesem Weg können die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden als „Ressource“ in einem größeren räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

## 18.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2001)
- Landschaftsplan Amt Mittenwalde (STANDKE & KANDZIORA, 1998)
- Kartendienst zu Wasserschutzgebieten, <http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>, abgerufen am 10.05.2018
- Hydrogeologische Karten Brandenburg 1:50.000, LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg, [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau), abgerufen am 10.05.2018

**Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Änderungsbereich und angrenzende Flächen:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind ebenso nicht vorhanden.

Innerhalb des Änderungsbereichs handelt es sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen < 20 %, bei einem Flurabstand von > 2 bis 10 m. Genauere Angaben zum Flurabstand liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der überwiegend sandigen Substrate ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Die Sickerwasserrate beträgt > 150 mm jährlich. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist als Mittel zu bewerten.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. naturnahe Oberflächengewässer; Bereiche mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildung; Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Versiegelung auf voraussichtlich rund 0,7 ha Fläche. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist, können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten Flächenausweisungen bzw. der geplanten Vorhaben (Sondergebiet Nahversorgung, Gemeinbedarfsfläche) nicht zu erwarten.

Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Im Bereich der geplanten Erschließung kommt es zu einer kleinflächigen Neuversiegelung. Eine verringerte Grundwasserneubildung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

**Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist, können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden.

Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser als „Ressource“ vermieden.

Fazit: Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als „Ressource“ zu erwarten. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser als „Ressource“ vermieden.

## 18.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018

### **Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### Änderungsbereich und Umgebung:

Die westlich und nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohngebiete weisen aufgrund des hohen Anteils begrünter Flächen ein nur gering belastetes Lokalklima auf. Die nahe Umgebung ist in südlicher und östlicher Richtung stark durchgrünt bzw. unbebaut und weist somit ein für den Menschen günstiges Lokalklima auf.

Die in hohem Maß versiegelten Flächen der Freiwilligen Feuerwehr sowie des westlich der L30 gelegenen Supermarkts sind dagegen durch ein Lokalklima verdichteter Siedlungsbereiche geprägt, u.a. mit Aufheizungseffekten, verringerter Luftfeuchte und geringer Staubbinding.

Der Süden und Osten des Änderungsbereich, mit mäßigem bis hohem Vegetationsanteil, ist durch ein günstiges Lokalklima charakterisiert. Der Baumbestand besitzt eine Bedeutung als Staubfilter und für die Frischluftentstehung. Allerdings ist der bodennahe Luftaustausch mit den umliegenden Flächen durch die Dammlage der angrenzenden Straßen eingeschränkt. Der Änderungsbereich besitzt daher höchstens eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für westlich und nördlich angrenzende Bereiche.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. großflächige Kaltluftentstehungsgebiete; Luftaustauschbahnen zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen; großflächige, das Klima begünstigende Gehölzbestände) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Baumbeständen und anderen Vegetationbeständen (Zierrasen, ruderale Grasfluren, kleine Strauchbestände) auf voraussichtlich rund 0,7 ha Fläche.

Es kommt zu einer Veränderung des Lokalklimas in Form von Aufheizungseffekten, verringerter Luftfeuchte und verringerter Staubbinding. Durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können diese Effekte abgemildert werden.

Da der Änderungsbereich höchstens eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für die Umgebung besitzt, sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich zu bewerten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann mithilfe von Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein positiver Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima beigetragen werden.

Fazit: Maßnahmen zur Vermeidung sind im Hinblick auf das Schutzgut nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als „Ressource“ insgesamt zu erwarten.

## **18.8. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima**

Mit der Umsetzung der Planung sind nicht nur Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden, es wird auch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter insgesamt berührt. Welche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind, die letztendlich Auswirkungen auf das gesamte Wirkungsgefüge haben, ist Kapitel 18.14 „Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern“ zu entnehmen.

## **18.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018

<b>Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b>
<u>Änderungsbereich und Umgebung:</u> Das Landschaftsbild ist stark durch die vorhandenen Nutzungen geprägt (Gebäude, Verkehrsflächen). Die Straßenkörper und Rampen der Bundesstraße und der ebenfalls nach Süden hin ansteigenden Landesstraße/ Straße an der Feuerwehr dominieren das Landschaftsbild deutlich. Der südliche und östliche Bereich ist durch überwiegend junge Baumbestände und einige Strauchgruppen geprägt. Diese bilden den Westrand der Vorwälder, welche sich auf der Hügellage des Mühlenbergs angesiedelt haben. Etwas ältere Bäume sind in Gestalt einer Pappelgruppe vorhanden. Besondere Gestaltelemente (z.B. alte Baumreihen, Besonderheiten des Reliefs) sind innerhalb des Änderungsbereich nicht vorhanden. Der locker bewaldete Westhang des Mühlenbergs (außerhalb des Änderungsbereichs) prägt das Landschaftsbild in diesem Bereich deutlich durch sein auffälliges Relief und den naturnahen Bewuchs.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“</b>
Auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind mit Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen</b>
Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können zur optischen Aufwertung und zur Integration der geplanten Gebäude und Nebenanlagen (Stellplätze) in das Landschaftsbild beitragen. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Genehmigungsverfahren zu beauftragen.

Fazit: Herausragende Elemente mit einer Bedeutung für das Landschaftsbild sind nur in geringem Maß vorhanden. Maßnahmen zur Vermeidung sind nur sehr geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild zu erwarten. Durch Ausgleichsmaßnahmen kann eine optische Aufwertung und Integration neu zu errichtender Gebäude in das Landschaftsbild erzielt werden.

## 18.10. Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Reptilienfauna im Bereich des Bebauungsplanes Stadt Mittenwalde „An der Feuerwehr – Gemeindebedarf und Nahversorgung“, Stand 10.09.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot: Biotopkartierung für Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, am 26.03. und 11.09.2018

### **Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich kann als gering eingeschätzt werden. Lediglich im östlichen Drittel (Flurstücke 142/1, 143) im Bereich des brachliegenden Grünlands bzw. selten gemähten ruderalen Grasflur, ist die biologische Vielfalt als geringfügig höher einzuschätzen. Jedoch auch dort waren keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten vorhanden. Seltene oder gefährdete Tierarten sind nur ausnahmsweise zu erwarten.

#### Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Im östlich angrenzenden Bereich ist ebenfalls nur mit einer geringen biologischen Vielfalt zu rechnen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen im Änderungsbereich für die biologische Vielfalt sind die negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut, durch den Verlust von Vegetation und Habitaten, gering. Die nachhaltige Verfügbarkeit der „Ressource - biologische Vielfalt“ wird nicht beeinträchtigt.

#### Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes sowie der Art der Flächenausweisungen im Änderungsbereich sind bau- oder betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt der angrenzenden Flächen nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können zur biologischen Vielfalt der Fauna und Flora beitragen. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Genehmigungsverfahren zu beauftragen.

Fazit: Maßnahmen zur Vermeidung sind nur geringfügig möglich. Bei Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Begrünungsmaßnahmen) auf Ebene des Bebauungsplans sind nur geringfügige, nicht erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt als „Ressource“ insgesamt zu erwarten.

### **18.11. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (soweit Erhaltungsziele und Schutzzwecke betroffen sind)**

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befindet sich ca. 3 km westlich vom Änderungsbereich. Darunter fällt das FFH-Gebiet „Prierowsee“ und „Umgebung Prierowsee“ am gleichnamigen Prierowsee gelegen. Ebenfalls in ca. 3 km Entfernung östlich vom Änderungsbereich ist das FFH-Gebiet Sutschketal. Vogelschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich. Nach Einschätzung des Plangebers ist auf Grund der fehlenden Fernwirkungen des Vorhabens und der großen Entfernung (ca. 3 km) zu den FFH-Gebieten deren Beeinträchtigung mit großer Sicherheit auszuschließen. Beeinträchtigungen der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten.

Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

### **18.12. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit/Bevölkerung**

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018
- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner, Untersuchungsbericht: Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde, Stand 03.09.2018.
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Verkehrsstärkenkarte Stand 2012, Erfassungsjahr der Daten 2010; [www.ls.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.325939.de](http://www.ls.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.325939.de), abgerufen am 13.09.2018

#### **Erholung**

##### **Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Für die Gesundheit des Menschen und die Bevölkerung besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung. Die Aufenthaltsqualität ist - u. a. aufgrund von Lärmwirkungen und optischen Wirkungen des Verkehrs auf der Bundesstraße und Landesstraße/ Straße an der Feuerwehr - als gering einzustufen.

Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:



<p>Auch die Flächen östlich des Änderungsbereichs besitzen keine bzw. allenfalls eine geringe Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. Als Vorbelastung lässt sich auch hier das starke Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße nennen, welches die Aufenthaltsqualität stark mindert.</p>
<p><b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“</b></p>
<p>Aufgrund der sehr geringen Bedeutung der Fläche für die wohnungsnaher Erholung wird sich die Situation mit Umsetzung der Planung nur unwesentlich verändern.</p> <p><u>Von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiete:</u> Die mit Bäumen bestandene Fläche östlich des Änderungsbereichs kann grundsätzlich weiterhin genutzt werden. Bau- oder betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Minderungen des ohnehin geringen Erholungswerts.</p>
<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen</b></p>
<p>Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können zur optischen Aufwertung und zur Integration der geplanten Gebäude und Nebenanlagen (Stellplätze) in das Landschaftsbild bzw. Ortsbild beitragen. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Genehmigungsverfahren zu beauftragen.</p>

### Schadstoffemissionen (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB

<p><b>Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b></p>
<p>Vorbelastungen der Luftqualität existieren in Gestalt von Feinstaub- und Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs, welche in den Änderungsbereich hineinwirken. Sowohl die L30 als auch die B246 fungieren als Autobahnzubringer. Der durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehr auf der L30 (Straße an der Feuerwehr) liegt bei ca. 6.000 bei einem Schwerlastverkehr von 10 %. Im angrenzenden Abschnitt der B246 beträgt der durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehr ca. 4.800 Kfz bei einem Schwerlastverkehr von ca. 10 %.</p>
<p><b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“</b></p>
<p>Durch die geringfügige Verlagerung des Lebensmittelmarktes werden keine signifikanten Verkehrserhöhung in der Umgebung erwartet. Im Plangebiet wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, auf Grund der zurzeit ungenutzten Fläche. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Emissionen gesundheitsgefährdende Werte für die angrenzende Wohnbebauung erreichen. Dies resultiert ebenfalls durch die geringfügige Verlagerung des Lebensmittelstandortes. Demensprechend sind trotz der Erhöhung des Verkehrsaufkommens keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.</p>
<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen</b></p>
<p>Keine Maßnahmen erforderlich.</p>

### Lärmemissionen (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB

#### **Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Vorbelastungen durch Lärmemissionen existieren durch die Bestandsfeuerwehr mit deren Rangierwegen, Fahrgeräuschen, Winterdienst und Einsatzübungen.

Als Fremdbelastung wurde die Galluner Chaussee (B246) und die L30 – „An der Feuerwehr“ identifiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 auf Höhe der Gebäude an der Baruther Vorstadt Nr. 4 und 5 werden überschritten (Flächen außerhalb des Plangebietes). Im Rahmen der Lärmaktionsplanung 2. Stufe wurde bereits Temporeduzierung für die tagstunden zwischen 6 und 20 Uhr Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzieren umgesetzt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“**

Umgebung und Nachbarschaft: Durch Umsetzung der Planungsabsicht und den Vorbelastungen im Plangebiet werden die Werte der TA-Lärm und der DIN 18005 für die nördlich angrenzende Wohnbebauung (Wohnhäuser an der Straße Baruther Vorstadt) nicht überschritten. Die Ansiedlung des Marktes führt nicht zu Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft.

Sondergebiet: Durch die vorliegende Planung werden die Werte der DIN 18005 im ersten Obergeschoss auf der Sondergebietsfläche „Nahversorgung“ eingehalten. Die Bebauung im Sondergebiet wirkt in Richtung der Bebauung an der Baruther Vorstadt selbst als Riegel gegen den Verkehrslärm ausgehend von der Galluner Chaussee.

Gemeinbedarfsfläche: Für die Gemeinbedarfsfläche ermittelt der Gutachter in den nächstgelegenen Randbereichen zum Lebensmittelmarkt Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der der Orientierungswerte der DIN 18005 für die zulässigen schutzwürdigen Nutzungen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen**

Gemeinbedarfsflächen: Durch Ausrichtung der schutzwürdigen Räume, Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm und andere geeignete architektonische Maßnahmen sowie auf Ebene des Genehmigungsverfahrens mittels Regelung der Betriebszeiten können Nutzungskonflikte gelöst werden. Dazu sind auf der Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zu treffen oder organisatorische Maßnahmen in der Baugenehmigung zu beauftragen. Dadurch ist die Darstellung eines Sondergebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinbedarfsfläche abwägungsgerecht möglich. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können so vermindert und vermieden werden.

Fremdbelastung: Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung auf der Galluner Chaussee und der Straße an der Feuerwehr werden in der Lärmaktionsplanung (LAP) dritte Stufe der Stadt Mittenwalde beschrieben. Hier wird eine ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h vorgesehen, um die vorhandene Lärmbelastung zu reduzieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch könne dadurch weiter vermindert und vermieden werden.

Fazit: Die Verfügbarkeit der natürlichen „Ressource“ Mensch ist durch die vorliegende Planung nicht gefährdet.

### 18.13. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/umweltbezogenen Informationen:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.08.2018 und ergänzend vom 13.09.2018.

<b>Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b>
<p>Im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist im Änderungsbe- reich des Gesamtflächennutzungsplanes sowie in der östlich angrenzenden Umgebung ein Bodendenkmal eingetragen. In der Begründung zum Gesamtflächennutzungsplan konnten keine genaueren Angaben zur Art des Bodendenkmals gefunden werden.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der ergänzenden Stellungnahme des Brandenbur- gischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bo- dendenkmal vom 13.09.2018 wurde darauf hingewiesen, dass das dargestellte Bodendenkmal aus der Planzeichnung des Änderungsbereiches vom Gesamtflächennutzungsplan entfernt werden kann. Dem Hinweis wurde gefolgt.</p>
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Ver- fügbarkeit dieser „Ressource“</b>
<p>Keine Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Hinweise der Behörden: Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbunde- nen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdver- färbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bran- denburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzei- gen (BbgDSchG § 11 Abs. 1 u. 2). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (BbgDSchG § 11 Abs. 3).</p> <p>Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Lan- desmuseum zu übergeben (BbgDSchG § 11 Abs. 4 und § 12). Die denkmalrechtlichen Best- immungen sind zu beachten.</p>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Be- einträchtigungen</b>
<p>Keine Maßnahmen erforderlich.</p>

Fazit: Von der Vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sach-  
güter zu erwarten.

### 18.14. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern nach erfolgter Planumsetzung

Sekundär beeinträchtigt \ Primär beeinträchtigt	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaftsbild	Biologische Vielfalt	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Tiere		-	o	--	-	o	o	o	--	o	o
Pflanzen	--		o	--	-	- +	-	-	--	o	o
Fläche	--	--		-	-	o	o	-	-	o	o
Boden	--	--	o		-	o	o	o	-	o	o
Wasser	-	-	o	-		o	o	o	o	o	o
Klima	-	-	o	o	o		o	o	o	o	o
Luft	-	-	o	o	o	o		o	o	-	o
Landschaftsbild	o	o	o	o	o	o	o		o	o	o
Biologische Vielfalt	-	-	o	-	o	o	-	-		o	o
Mensch	o	o	o	o	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	

Intensität der Wirkung:

- negativ
- sehr negativ
- o neutral
- + positiv
- + + sehr positiv

Die stärksten negativen Wechselwirkungen der Planung sind zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden / Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren im Wesentlichen aus der Neuversiegelung im Umfang von rund 1,4 ha bzw. dem Eingriff in

das Schutzgut Boden, womit im gleichen Zuge der Verlust von Vegetation und damit der Verlust von Habitaten für Tiere verbunden sind. Weiterführend sind damit insbesondere negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt verbunden. Diesen Auswirkungen kann u. a. mit folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet werden:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das notwendige Maß und
- Aufnahme grünordnerische Festsetzungen.

Eine vollständige Vermeidung negativer Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter ist jedoch nicht möglich. Dementsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet werden, erforderlich.

Auf das Schutzgut Wasser sind nur in geringem Umfang Wechselwirkungen zu erwarten. Insbesondere aufgrund der Zunahme des Versiegelungsgrades kann es potenziell zu Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate kommen. Dem kann jedoch entgegengewirkt werden, indem im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort getroffen werden, grünordnerische Maßnahmen vorgesehen werden und die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Sollte im Ergebnis des Bodengrundgutachtens mit einer erheblich nachteiligen Verschlechterung des Zustandes des Schutzgutes Wasser zu rechnen sein, werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen zur Verminderung und Vermeidung getroffen.

Das Mikroklima im Änderungsbereich wird durch den Verlust von Pflanzen im Plangebiet verändert. Mithilfe von Anpflanzungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzt werden können, können negative Auswirkungen auf das lokale Mikroklima vermieden werden. Negative Auswirkungen auf das Klima in der Umgebung sind nicht wahrscheinlich.

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Veränderungen von Bedeutung, die sich durch die Bebauung für das Landschaftsbild und durch die zu erwartenden Immissionen für das Schutzgut Luft und durch Lärm ergeben. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann nicht vermieden werden, allerdings ist es möglich, das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche „Gebäude für soziale Zwecke und Räume der öffentlichen Verwaltung“ einzugrünen und so besser in die Landschaft zu integrieren. Hinsichtlich des Schutzguts Luft ist nicht davon auszugehen, dass die zusätzlichen Luftimmissionen Werte erreichen, die gesundheitsgefährdend sind. Lärmtechnische Auswirkungen wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens für den Bebauungsplan untersucht. Hierbei wurde für die Gemeinbedarfsfläche eine leichte Überschreitung der TA-Lärm im südlichen Bereich prognostiziert. Hierfür werden auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht eintreffen, da weder Bau- noch Bodendenkmale im Änderungsbereich oder dessen Einflussbereich vorhanden sind.

---

## 19. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Zur Beschreibung der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) wird im vorliegenden Fall von folgenden, derzeit vorzufindenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Da die Flächen dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, ist nicht davon auszugehen, dass diese in nächster Zeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
- Die landwirtschaftliche Fläche und die südliche Gemeinbedarfsfläche Bestandsfeuerwehr bleibt bestehen ohne aktive Nutzung.

Unter den genannten Rahmenbedingungen sind folgende Entwicklungen zu erwarten:

- Die oben geschilderten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen.
- Mit weiter fortschreitender Sukzession und „Verwilderung“ der unbebauten Flächen könnte sich in absehbarer Zeit Wald i.S. § 2 LWaldG in südlicher und südöstlicher Ausrichtung im Plangebiet bilden sowie das Artenspektrum im Plangebiet voraussichtlich zunehmen.

## 20. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

### 20.1. Vorkehrungen zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahme	Wirkung der Maßnahme
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort	Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist, können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann somit dem natürlichen Wasserkreislauf direkt zugeführt werden.
Festsetzung der GRZ zur Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen	Mit der Festsetzung der GRZ auf das erforderliche Maß sowie der Verortung der überbaubaren Grundstücksteile können die unnötige Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet sowie negative Auswirkungen auf das Grundwasser, den Boden sowie die Pflanzenwelt vermieden bzw. verringert werden.

Festsetzung von privaten Grünflächen	Kleinflächig können Eingriffe auf Pflanzenbestände durch eine Ausweisung als private Grünfläche vermeiden werden.
Ggf. Festsetzung von Bäumen zur Erhaltung	Sofern sich herausstellt, dass es möglich ist, Bäume zu erhalten, sollten diese zur Erhaltung festgesetzt werden, um Eingriffe auf vorhandene Bäume zu vermeiden.
<b>vor Umsetzung der Planung</b>	
Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar - oder vorherige Sichtung durch Fachgutachter	Durch die zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten oder die vorherige Sichtung der Gehölze durch einen Fachgutachter können Störungen des Brutgeschehens, Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln vermieden werden.
Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar Bei Fällung von Höhlenbäumen im Zeitraum 1.3.-30.9. vorherige Sichtung durch einen Fachgutachter	Durch die vorherige Sichtung der Gehölze durch einen Fachgutachter können Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen vermieden werden.
Anbringen von Nistkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Detaillierte Festlegungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.	Bei einer Fällung von Höhlenbäumen ist ein artbezogener Ausgleich in Form von Ersatzquartieren (Nistkästen) zu schaffen.

## 20.2. Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahme	Wirkung der Maßnahme
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	
Festsetzung der GRZ im Bebauungsplan auf das erforderliche Maß	Durch die Begrenzung der GRZ können nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen, Biodiversität verringert werden.
Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan mit Angaben zur Verwendung gebietsheimischer Arten	Anpflanzmaßnahmen können zu einer Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen für verschiedene Schutzgüter führen. So werden das Lokalklima, die Luftqualität sowie die biologische Vielfalt unterstützt. Weiterhin tragen Anpflanzungen von Gehölzen langfristig zur Verbesserung der Bodenfunktionen bei. Darüber hinaus dienen die grünordnerischen Maßnahmen der Integration der geplanten

	Gebäude und Nebenanlagen in das Landschaftsbild bzw. Ortsbild.
--	--

### 20.3. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahme	Wirkung der Maßnahme
Beteiligung an einem Flächenpool der Stadt Mittenwalde	Durch die Beteiligung am kommunalen Flächenpool sollen insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen ausgeglichen werden. Die genaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann erst auf Ebene des Bebauungsplans erarbeitet werden.

## 21. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde sind keine Sondergebiete für Nahversorgung oder großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen. Um die wohngebietsbezogene Nahversorgung südlich der Stadt Mittenwalde auch zukünftig zu sichern sowie Möglichkeiten zur Ansiedlung sozialer, verwaltungstechnischer Einrichtungen siedlungsnah zu schaffen, sind keine wirklichen Standortalternativen mit der erforderlichen Flächengröße vorhanden.

Für den neuen Standort spricht die verkehrsgünstige Lage an der L30, welche westlich auf die Bundesstraße Galluner Chaussee mündet, sowie Nahe am Stadtkern von Mittenwalde liegt. Basierend auf der geringfügigen Entfernung zum Altstandort ist nicht zu erwarten, dass sich die vorhandenen Kfz-Zahlen signifikant erhöhen. Eine Erhöhung von schädliche Umwelteinwirkungen von Schadstoffen in der Umgebung durch die vorliegende Planung ist ebenfalls nicht zu erwarten. Um soziale und verwaltungstechnische Einrichtungen in der Stadt zu bündeln, die fußläufig erreichbar sind, spricht eine Entwicklung von Flächen im Siedlungszusammenhang. Dieser liegt hier vor. Zudem werden gemeinnützige Einrichtungen im Änderungsbereich nicht nur geordnet, sondern ebenfalls Synergieeffekten zwischen der Bestandsfeuerwehr und den zulässigen Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche „Gebäude für soziale Zwecke und Räume der öffentlichen Verwaltung“ ermöglicht, wovon beide Einrichtungen profitieren würden. Nach Aussagen der Stadt Mittenwalde bestehen bereits Bedarfe an Kindertagesstätten und einem Jugendclub sowie zukünftig an Räume für die städtische Verwaltung. Mit der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes werden diese aufgenommen und berücksichtigt.



## **22. Zusätzliche Angaben**

### **22.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben der städtebaulichen und naturräumlichen Bestandausnahme durch den Verfasser und der Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot wurde auf die im Kapitel 24 „Referenzliste der Quelle“ aufgelistete Gutachten und Quellen zurückgegriffen.

Einige Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung ergaben sich durch den Landschaftsplan und Gesamtflächennutzungsplan mit einem bereits älteren Erstellungsdatum. Während die meisten relevanten Aussagen der Landschaftsplanung und des Gesamtflächennutzungsplanes anhand der Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen und durch die erarbeiteten Gutachten auf ihre Aktualität überprüft werden konnten, ändern sich zahlreiche natürliche Gegebenheiten über mehrere Jahrzehnte nicht. Somit konnten die anfänglichen Schwierigkeiten leicht überwunden werden.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine weiteren Schwierigkeiten verbunden.

### **22.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplanes**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB sind die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben. Im Rahmen der Umweltprüfung für die vorliegende Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird; diese können jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Die Überwachung der Auswirkungen der Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes soll daher im Rahmen der Überwachung der Auswirkungen des Vollzugs des Bebauungsplanes erfolgen, der aus diesem geänderten Gesamtflächennutzungsplan entwickelt wird.

Die nachfolgende Übersicht wiederholt die Maßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Überwachung der voraussichtlich erheblich beeinflussten Schutzgüter vorgesehen sind.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	Was soll überwacht werden?	Wie soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Tiere bzw. Biologische Vielfalt	Vollzug der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF bzw. FCS)	Abnahme durch Fachgutachter/ökologische Bauüberwachung	Stadt Mittenwalde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde	einmalig nach Ausführung
Schutzgut Pflanzen bzw. Biologische Vielfalt	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen	Kontrollbegehung	Stadt Mittenwalde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde	Kontrollerfassung nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen
Schutzgut Boden	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen; ggf. Maßnahmen zum Niederschlagswasser	Kontrollbegehung	Stadt Mittenwalde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde	Kontrollerfassung nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen
Schutzgut Mensch	Auswirkungen des Verkehrslärms und der technischen Anlagen	Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren; ggf. bei der Bauabnahme bzw. bei konkreter Anzeige, dass Lärmschutz nicht eingehalten wird	Baugenehmigungsbehörde, Bauaufsicht, Immissionsschutzbehörde (LfU)	Bauabnahme; nach konkreter Anzeige LfU

Sollte es bei der Durchführung der Bauleitplanung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

### 23. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes und dem parallel dazu eingeleiteten Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ wird eine Entwicklung von derzeit brach liegenden Grünflächen und Flächen des Gemeinbedarf zu einem Sondergebiet „Nahversorgung“ und einer Gemeinbedarfsfläche eröffnet. Dies geschieht im Interesse der Sicherung der Nahversorgung im

Stadtgebiet sowie der Ordnung und Qualifizierung einer Gemeinbedarfsfläche zur Deckung zukünftiger Bedarfe der Stadt Mittenwalde.

Die Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen auf einige Schutzgüter resultieren können.

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans und im Genehmigungsverfahren können erheblich negative Auswirkungen jedoch vermieden oder kompensiert werden.

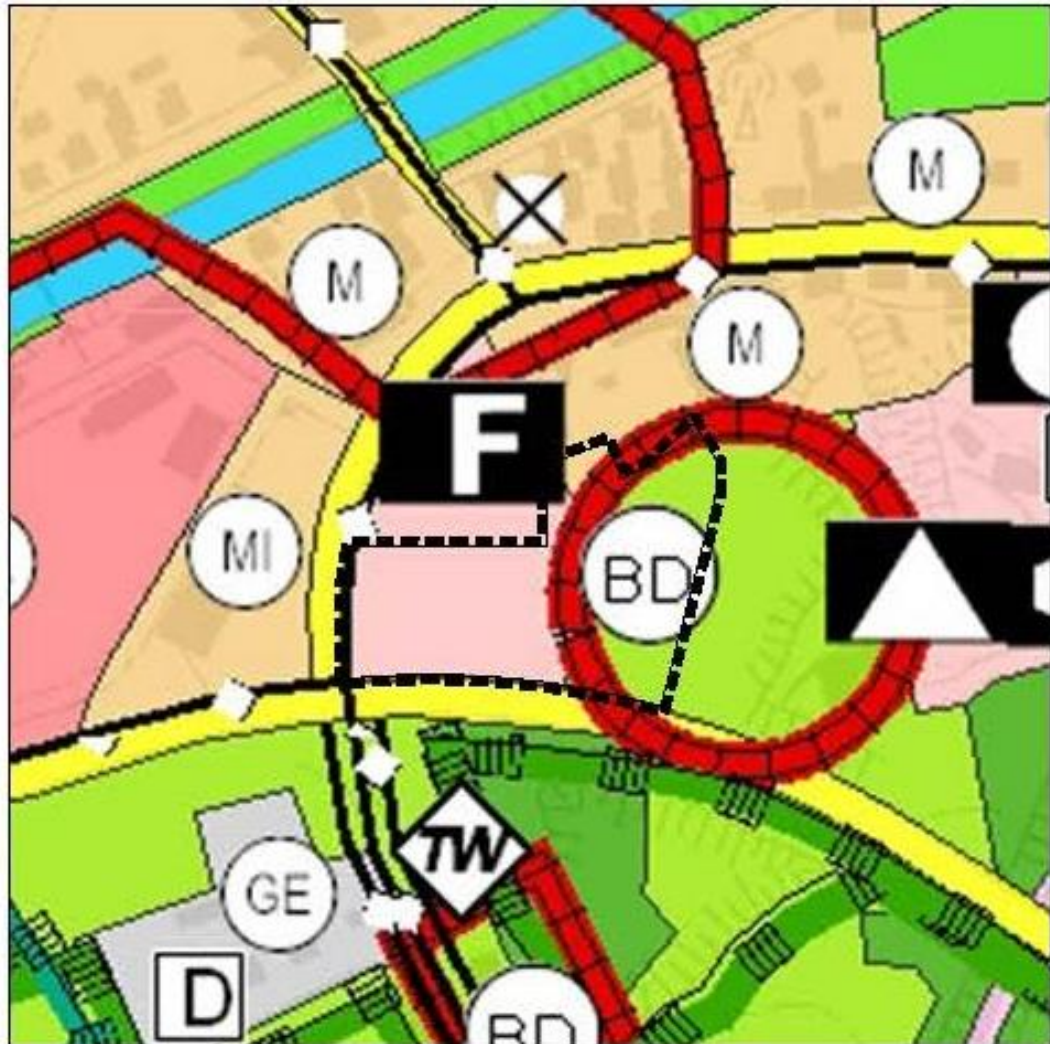
---

## 24. Referenzliste der Quellen

- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018.
  - Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.08.2018 und ergänzend vom 13.09.2018.
  - Bodenübersichtskarte 1:300.000, LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden; [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau); abgerufen am 10.05.2018.
  - Dipl.-Ing. Andreas Klemmer Raumplanung, Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, Begründung Gesamtlächennutzungsplan.
  - Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Reptilienfauna im Bereich des Bebauungsplanes Stadt Mittenwalde „An der Feuerwehr – Gemeindebedarf und Nahversorgung“, Stand 10.09.2018.
  - Geologische Karte 1:25.000, LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden, [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau); abgerufen am 10.05.2018
  - Hydrogeologische Karten Brandenburg 1:50.000, LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg, [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau), abgerufen am 10.05.2018.
  - Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner, Untersuchungsbericht: Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde, Stand 03.09.2018.
  - Kartendienst zu Wasserschutzgebieten, <http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>, abgerufen am 10.05.2018.
  - Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Verkehrsstärkenkarte Stand 2012, Erfassungsjahr der Daten 2010; [www.ls.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.325939.de](http://www.ls.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.325939.de), abgerufen am 13.09.2018.
  - Landschaftsplan Amt Mittenwalde (STANDKE & KANDZIORA, 1998).
  - Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2001).
-

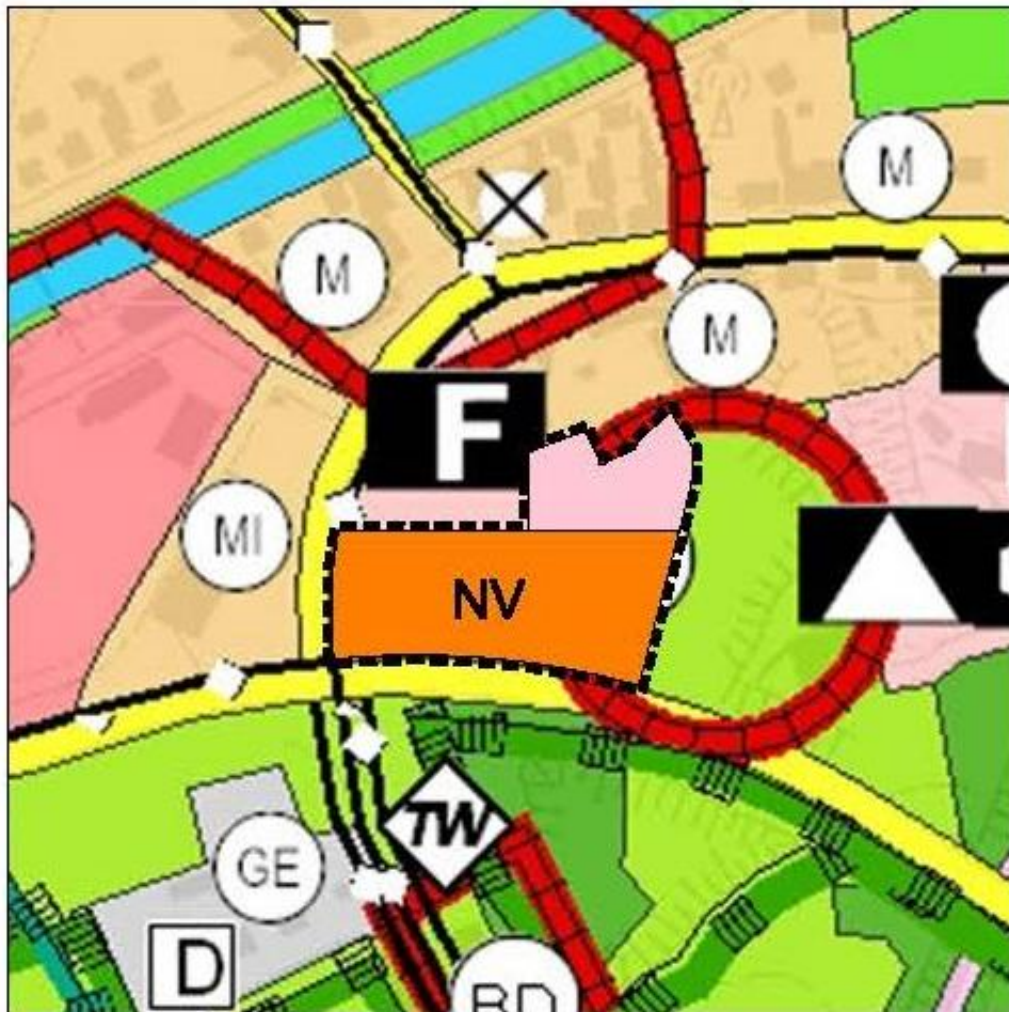
## **G. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

1. **Planausschnitt des bisher wirksamen Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs**



Ausschnitt aus Teil A: Planzeichnung (ohne Maßstab, genordet)

**2. Planausschnitt der vorliegenden 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs**



**Ausschnitt aus Teil A: Planzeichnung** (ohne Maßstab, genordet)

## **H. ANLAGEN ZUM UMWELTBERICHT**

- 1. Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**