

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"

Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde



Umweltbericht

Bearbeitung:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

B. Hirschfelder

Entwurf

Stand:
02.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Anlass und Zielsetzung	3
1.2. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	4
1.3. Grundlegender Prüfumfang und Methodik	5
1.3.1. Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang	5
1.3.2. Durchführung der Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bewertung	5
1.4. Fachplanerische Grundlagen	6
1.4.1. Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg	6
1.4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfungen	7
2.1. Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten	7
2.2. Schutzgut Boden	8
2.3. Schutzgut Wasser	10
2.3.1. Oberflächengewässer	10
2.3.2. Grundwasser	10
2.4. Schutzgut Klima und Luft	11
2.5. Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	12
2.5.1. Biotopstruktur	12
2.5.2. Pflanzen	14
2.5.3. Tiere	14
2.6. Schutzgut Landschaftsbild	14
2.7. Schutzgut Mensch	15
2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
3.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete	17
3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	18
3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	21
3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	25
3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	27
3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstrukturen, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	28
3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	32
3.10 Eingesetzte Techniken und Stoffe	32
3.11 Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	32
3.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	33

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"

Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter	33
4.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung	33
4.2 Übersicht zum Kompensationsbedarf	33
4.3 Vermeidungsmaßnahmen	35
4.4 Kompensationsmaßnahmen	36
5. Zusätzliche Angaben	39
5.1 Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	39
6. Quellen	41
7. Anhang -Maßnahmenblatt Trockenrasen	42
Maßnahmenblatt	42
K-ASB 1	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des B-Plan Geltungsbereichs	4
Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde (2011)	7
Abbildung 3: Lage zu Schutzgebieten	8
Abbildung 4: Bodengeologie der Vorhabenfläche	9
Abbildung 5: B-Plan von 1994	10
Abbildung 6: 1. Änderung des B-Plans (2025)	10
Abbildung 7: Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich	11
Abbildung 8: Klimadiagramm (Quelle: climate-data.org)	11
Abbildung 9: Biotopkartierung von 2021	12
Abbildung 10: Trockenrasenbiotop im Untersuchungsgebiet	13
Abbildung 11: Bodendenkmal in der Nähe des Geltungsbereichs	16
Abbildung 12: Pufferwirkung von Grünflächen, Wald und Landwirtschaftsflächen in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung und das Flächennaturdenkmal	18
Abbildung 13: Waldfläche laut Unterer Forstbehörde (hellgrün umrandet) innerhalb des Geltungsbereichs	21
Abbildung 14: Versiegelungen d. aktuellen B-Plans innerhalb des Geltungsbereichs	25
Abbildung 15: Kompensationsmaßnahmen des Flughafen Berlin Brandenburg in der Umgebung des Plangebiets	30
Abbildung 16: Konzept für Aufbau des Amphibienschutzzaunes um Baufeld- und Verkehrsflächengrenzen	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)	17
Tabelle 2: Neuversiegelung im Vergleich zur aktuellen Versiegelung auf der Planfläche	22
Tabelle 3: Entsiegelung der Fläche des Bebauungsplans von 1994 im Vergleich zum aktuell vorliegenden B-Plan	23
Tabelle 4: Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung	34
Tabelle 5: Kompensationsmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen für die beeinträchtigten Schutzgüter	36
Tabelle 6: Pflanzliste	38

1. Einleitung

1.1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Mittenwalde hat im Jahr 1994 einen Bebauungsplan für die Flächen am Millingsweg beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nur teilweise umgesetzt und es wurden zwei Veränderungssperren beschlossen, welche die weitere Umsetzung des nicht mehr zeitgemäßen und nicht ökologisch orientierten Bebauungsplans hinderten. Diese zweite Sperre lief Anfang des Jahres 2025 aus, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans hin zu einer umweltbewussteren Überplanung der Fläche nun das Ziel ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg“ liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Mittenwalde im gleichnamigen Ortsteil. Er wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt, wobei ein kleiner Teil bereits mit fünf Einfamilienhäusern bebaut wurde. Im Süden der Fläche befindet sich ein stillgelegter Recyclinghof sowie zwei leerstehende Mehrfamilienhäuser. Dieser Ist-Zustand ist allerdings als hinfällig zu betrachten, da der bestehende Rechtsplan von 1994 eine Erschließung der kompletten Fläche mit Wohnbebauung vorsieht. Das Ziel der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, mehr Grünflächen zu schaffen, Waldflächen zu erhalten und auch mit Dachbegrünung kombiniert mit Photovoltaikanlagen den Aspekten der umweltfreundlichen und nachhaltigen Bebauung mehr Achtung zu schenken. Die Fläche soll effizient genutzt werden und, wo möglich, geringer versiegelt als ursprünglich beabsichtigt. Die neu geplanten, öffentlichen Parkanlagen sollen den Siedlungsrand besser abgrenzen, das Wohngebiet besser in die Landschaft integrieren und gleichzeitig die Wohnqualität und das Wohlbefinden steigern. Des Weiteren sollen verschiedene und flexible Wohnformen, wie altersgerechtes Wohnen, Ein-Personenhaushalte, sozialgerechtes Wohnen, etc., im Plangebiet vereint werden. Eine weitere neu geplante Erschließungsstraße soll das Wohngebiet umfassender erschließen und den bestehenden Teil des Millingswegs entlasten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Mittenwalde 122928, Flur 005: 13, 14, 24/3, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 381, 382, 384, 385, 387, 390, 392, 395, 457, 458, 459.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

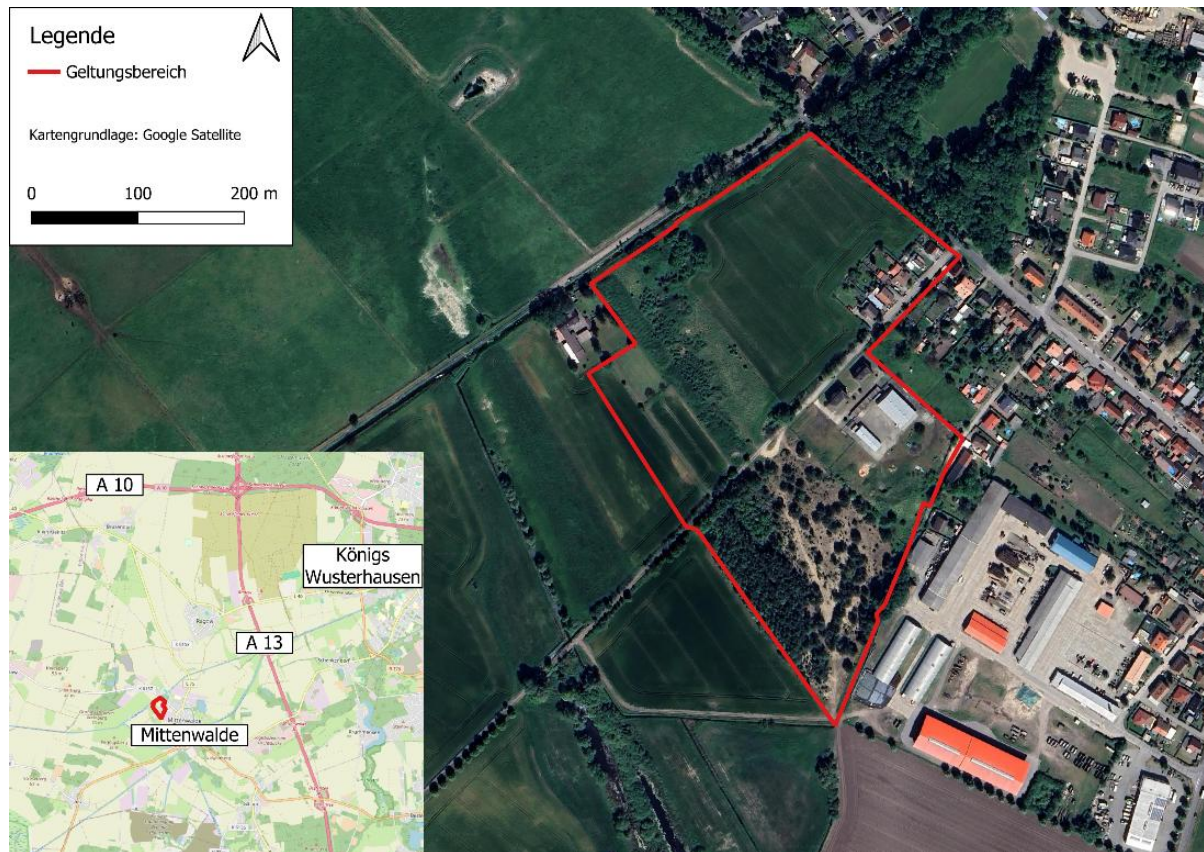


Abbildung 1: Lage des B-Plan Geltungsbereichs

1.2. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind. Das Plangebiet liegt im Innenbereich (§ 30 BauGB). Es gelten die Maßgaben des besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG (siehe Artenschutzfachbeitrag Nov. 2025, HiBU Plan GmbH). Es sind die Eingriffe auf die Schutzgüter im Rahmen des Umweltberichts zu bewerten und ggf. Maßnahmen zur Minderung oder Kompensation der Eingriffe zu entwickeln. Einzelgehölze außerhalb von Waldflächen unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde vom 22.05.2023. Im Geltungsbereich befinden sich auch Waldflächen gemäß des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019).

1.3. Grundlegender Prüfumfang und Methodik

1.3.1. Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2021, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevanten faunistischen Erfassungen ermöglichte. Des Weiteren wurden von September 2024 bis August 2025 weitere Untersuchungen zu verschiedenen Artengruppen und Biotopen durchgeführt. Für die Bewertung wird von den Daten aller Untersuchungen ausgegangen.

1.3.2. Durchführung der Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bewertung

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird, wo erforderlich, zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wird eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln. Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar werden und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit dem privaten Auftraggeber als Träger der Bauleitplanung abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

1.4. Fachplanerische Grundlagen

1.4.1. Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Das Vorhabengebiet liegt in der naturräumlichen Region Mittlere Mark, im Landkreis Dahme-Spreewald. Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Naturschutzstrategie des Landes Brandenburg ist auf die Einheit von Schutz und Entwicklung ausgerichtet und soll dem immer schneller voranschreitenden Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken.

Sie vertritt daher eine ganzheitliche ökosystemische Herangehensweise und bleibt nicht auf die offene Landschaft oder nur auf Schutzgebiete beschränkt. Die Strategie orientiert sich an folgenden wesentlichen Leitlinien:

- Vermeidung und weitestgehende Minimierung von Konflikten bei der Raumnutzung und von neuen Umweltbelastungen
- Sparsame Nutzung von Naturgütern und schonende Inanspruchnahme zur langfristigen Erhaltung der Regenerations- und Regulationsfähigkeit
- Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene
- Integration des Naturschutzes in alle gesellschaftlichen Bereiche und Umsetzung seiner Ziele auch über Instrumente und Mittel aller Ressorts
- Einführung und standortgerechte Weiterentwicklung konsequent umweltschonender Landnutzungen und Technologien zur nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes

1.4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde von 2011 weist die Fläche, auf welcher der Bebauungsplan "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" liegt, als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Somit entspricht der B-Plan der von der Stadt festgesetzten Flächennutzung für das ausgewiesene Gebiet.



Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde (2011)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfungen

2.1. Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten

Das Planvorhaben liegt *nicht* in einem festgelegten Schutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ grenzt im Westen an das Vorhaben an. Das FFH-Gebiet Großmachnower Weinberg liegt über 1 km, und das gleichnamige Naturschutzgebiet liegt über 1,2 km in westlicher Entfernung. Im Südwesten, ca. 120 m von den Geltungsbereich-Außengrenzen entfernt, liegt ein Feuchtgebiet, welches den Namen „Laake“ trägt und zu Zeiten des Landeskulturgesetztes der DDR als Flächennaturdenkmal ausgewiesen wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde von 2011 ist dieses Gebiet weiterhin als FND ausgewiesen.

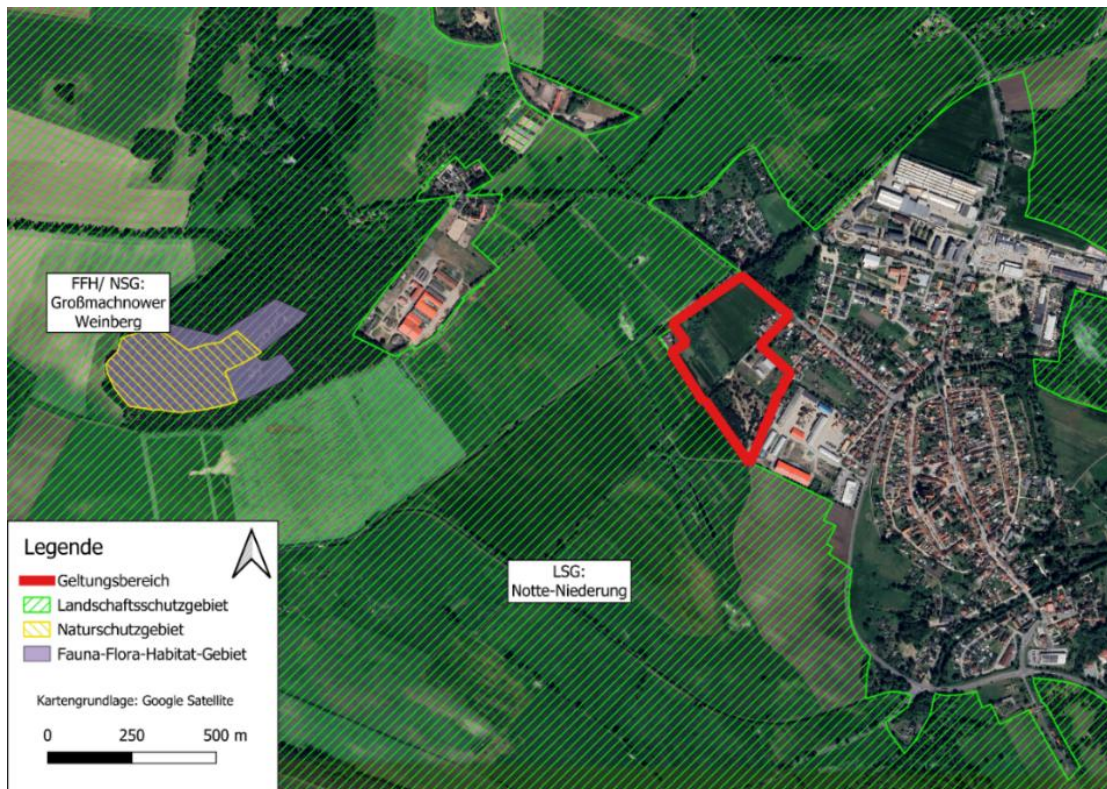


Abbildung 3: Lage zu Schutzgebieten

2.2. Schutzgut Boden

Laut der Naturräumlichen Gliederung liegt das Vorhabengebiet im Hauptgebiet Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen und in dem Untergebiet Nuthe-Notte-Niederung und liegt dabei in einem pleistozänen Tal. Der natürliche Boden im Plangebiet zählt größtenteils zu den Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich der Urstromtalsedimente sowie im westlichen Teil aus Böden aus organogenen Sedimenten. Er setzt sich überwiegend aus Braunerde-Gleye, Humusgleye aus Lehmsand über periglaziär-fluviatilem oder Schmelzwassersand zusammen.

Die dominierende Oberbodenart besteht aus schwach schluffigem Sand. Diese Bodenart ist lehmig-sandig, wenig fruchtbar und hat ein geringes Wasserspeichervermögen, weshalb sie auch Nährstoffe schlecht halten kann. Der Westen des Plangebiets liegt auf Niedermoorboden (blau in Abb. 4). Dieser Teil des Geltungsbereichs wird weiterhin landwirtschaftlich betrieben werden. Diese Bodenzone wird somit von baulichen Anlagen freigehalten und ist somit baulich nicht betroffen.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"

Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

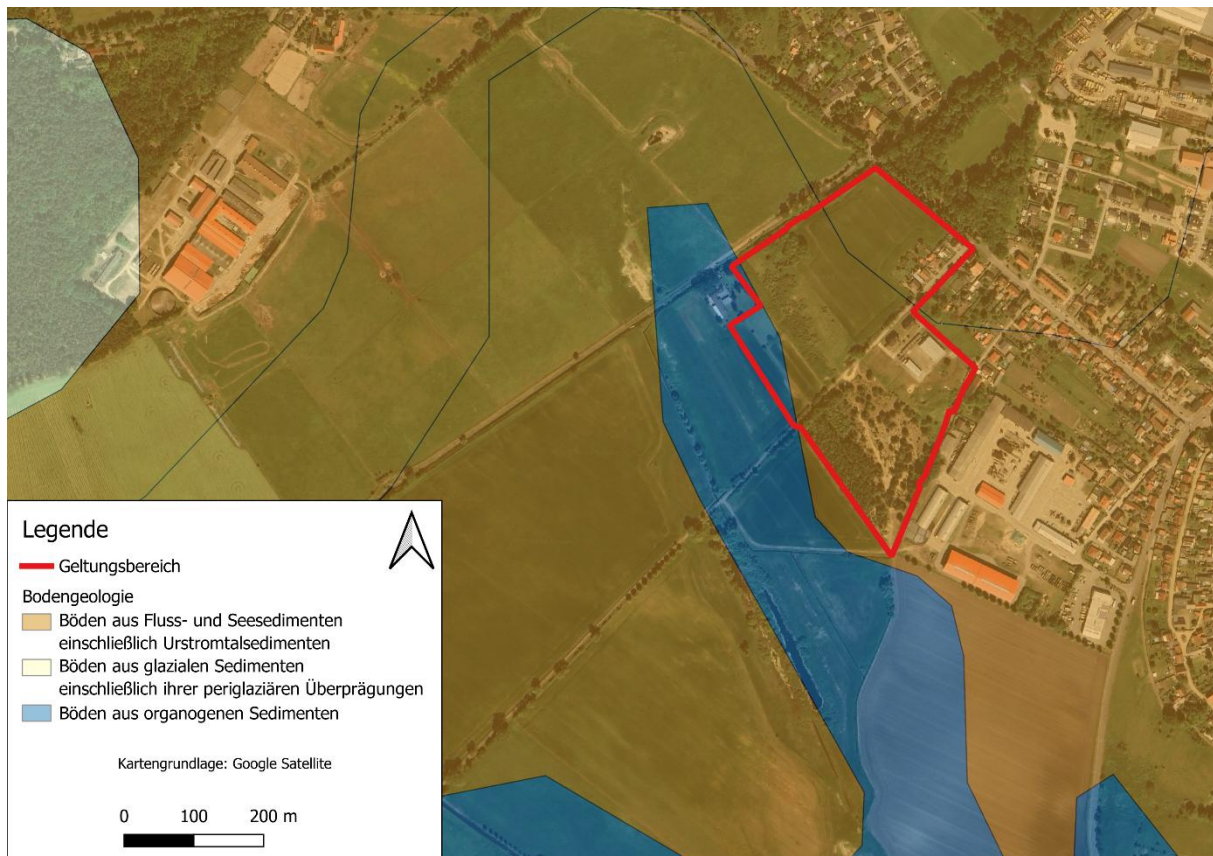


Abbildung 4: Bodengeologie der Vorhabenfläche

Der Geltungsbereich ist derzeit im Osten bereits am Anfang des Millingsweg mit fünf freistehenden Wohnhäusern bebaut. Weiter südwestlich entlang des Millingswegs befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein stillgelegter Recyclinghof. Der Millingsweg ist innerhalb des Geltungsbereichs bereits versiegelt. Der größte Anteil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich vom Nordwesten in den Süden erstrecken, sowie die benachbarte Umgebung sind mit Einzelbäumen, Hecken, Sträuchern und Wiese bedeckt.

Sollte die 1. Änderung des B-Plans von 1994 nicht genehmigt werden, werden zukünftig ca. 98 % der Gesamtfläche aus Baufeld und Verkehrsflächen bestehen und nur ca. 2%, also 0,25 ha von insgesamt 10,78 ha, als Grünfläche genutzt werden können. Die erste Änderung des veralteten und in keinsten Weise nachhaltig geplanten B-Plans, für welche vorliegender Umweltbericht entwickelt wurde, sieht über ein Drittel des Geltungsbereichs als Grünfläche, Wald und landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Auf folgenden Abbildungen (Abb. 5 & 6) ist ersichtlich wie viel mehr Grünflächen, Landwirtschafts- und Waldflächen und wie viel weniger Verkehrsflächen die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" für die Planfläche vorsieht. Dies bedeutet 35 % weniger Versiegelung als 1994 geplant wurde.

Erläuterung zu den Abbildungen 5 und 6: Rosa – Baufeld, Orange – Verkehrsfläche, Braun (Abb. 5) – Mischgebiet, Hellgrün – Landwirtschaftsfläche (Abb. 6), dunkleres Grün – Grünfläche (Abb. 5 & 6), blau – Wald (Abb. 6)

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde



Abbildung 5: B-Plan von 1994



Abbildung 6: 1. Änderung des B-Plans (2025)

2.3. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum ‚Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet‘.

2.3.1. Oberflächengewässer

Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Zülowkanal begrenzt. In über 800 m östlicher Entfernung befindet sich der Tonsee, in gleicher Entfernung Richtung Südosten verläuft der Nottekanal. Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sieht vielerorts von Entwässerungsgräben durchzogen.

2.3.2. Grundwasser

Das nächste Grundwassereinzugsgebiet liegt über 1 km südöstlich entfernt. Der Grundwasserflurabstand innerhalb des B-Plan-Gebiets beträgt >1 – 3 m. Das Baugrundgutachten hat teilweise einen noch geringeren Grundwasserflurabstand festgestellt.

7,1 km westlich befindet sich das Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf der Zone III. Im Osten, in ca. 6,5 km Entfernung, liegt das Wasserschutzgebiet Königs Wusterhausen, ebenfalls Zone III. In Schutzzone II liegt das Schutzgebiet Bestensee, welches über 8 km südöstlich von dem Vorhabengebiet entfernt liegt. Durch die sehr hohe Entfernung zu diesen Schutzgebieten sind keine Beeinträchtigung zu erwarten.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"

Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

Das Rückhaltevermögen durch die Bodenzone Niedermoor liegt, entsprechend dem Substratflächentyp Niedermoortorf, bei 6. Das Rückhaltevermögen der sedimentgeprägten Bodenzone liegt gem. der umweltgeologischen Karte des LGBR zwischen 0 und 3.

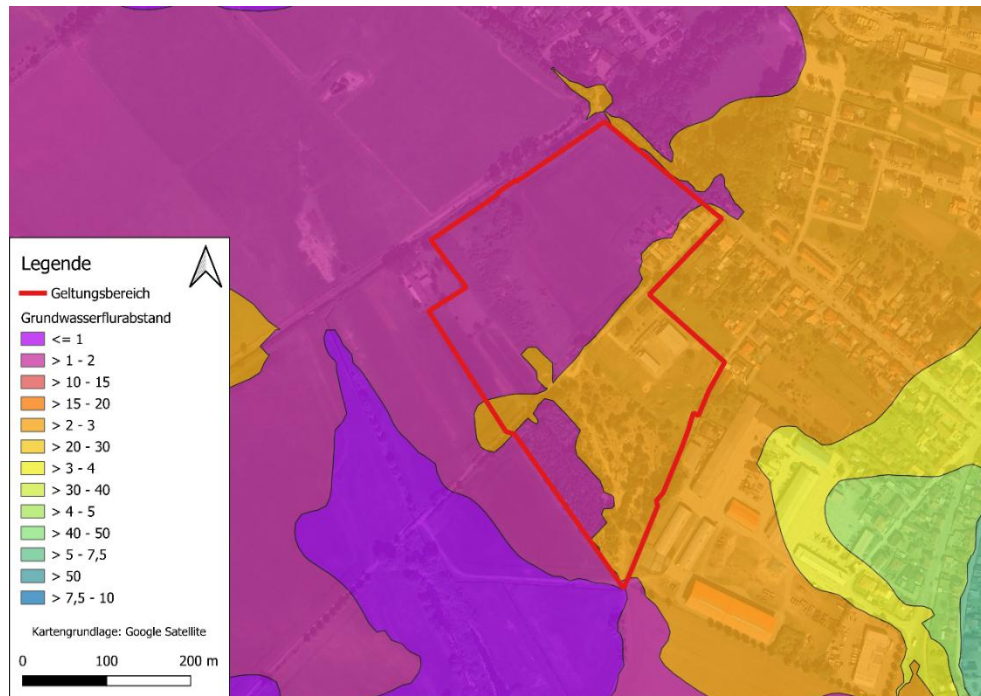


Abbildung 7: Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Das Klima Mittenwaldes wird als gemäßigt warm beschrieben und nach Köppen und Geiger als Cfb eingestuft. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von 10.3 °C und es fallen jährlich 677 mm Niederschlag. Die Umgebung des Plangebiets ist hingegen durch das typische Kleinklima von gut durchgrünten Ortslagen sowie von einem frischen Klima des Offenlandes gekennzeichnet. Es sichert insgesamt gute Bedingungen für gesundes Leben und die Erholung.

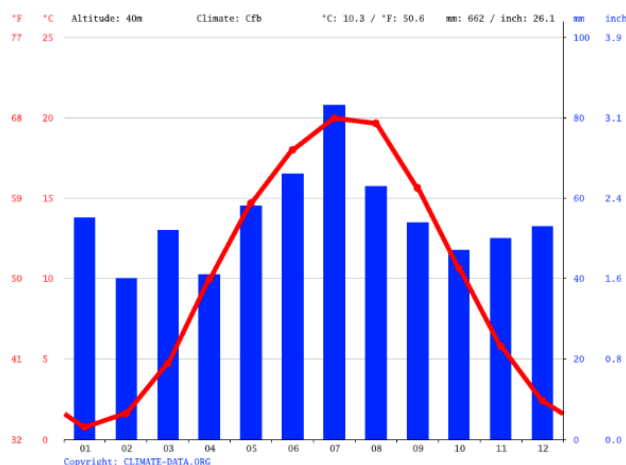


Abbildung 8: Klimadiagramm (Quelle: climate-data.org)

2.5. Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

2.5.1. Biotopstruktur

Für das Plangebiet wurde 2021 eine Biotopkartierung durchgeführt. Zudem wurde in der Vegetationsperiode 2025 eine weitere Kartierung zu dem Biotoptypen Trockenrasen durchgeführt, auf welchen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises hingewiesen wurde. Folgende Biotoptypen sind innerhalb des Geltungsbereiches erfasst worden. Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist intensiv genutzter Acker, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Landreit-Grasfluren und Hecken mit Bäumen. Das restliche Areal besteht aus Einzelhausbebauungen und versiegelten Flächen entlang des Millingwegs. Es liegt zudem ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Trockenrasenbiotop vor.

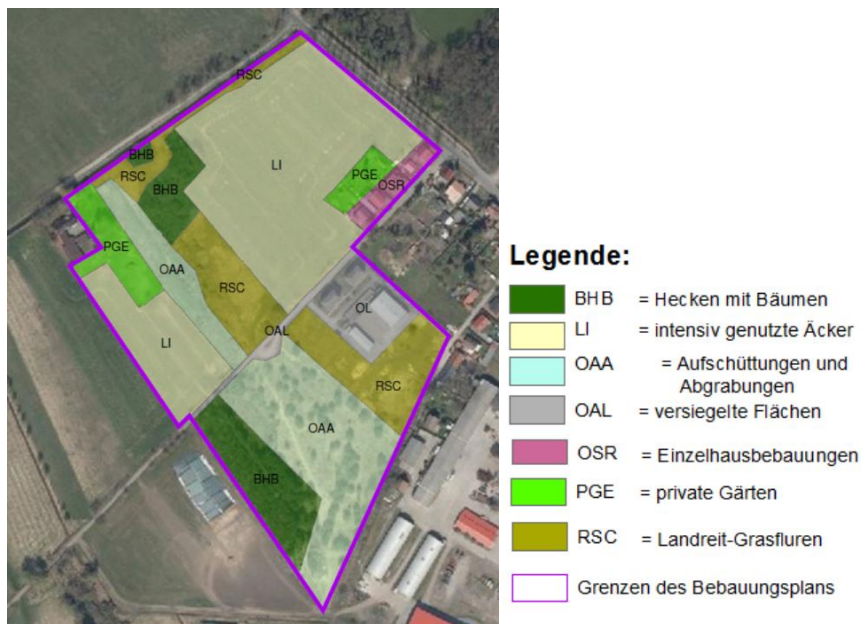


Abbildung 9: Biotopkartierung von 2021

Heimische Feldgehölze (BHB)

Die dicht bewachsenden Baumreihen im Süden bestehen größtenteils aus 30-jährigen Kiefern. An den Rändern konnten sich zusätzlich verschiedene heimischen Baum- und Straucharten (Birken, Weiden, Holunder, Traubeneichen, Zitter-Pappeln, Berg-Ahorn) ansiedeln. Die Bäume besitzen durch ihre altersbedingte geringe Dimension keine Spalten oder Höhlungen. Der Boden ist mit Ausnahme von einzelnen Moosen und kleinen Gräsern vegetationsfrei. Die Gehölze im Norden sind in der Altersstruktur und Artenzusammensetzung deutlich heterogener. Es gibt alte höhlenreiche Obstbäume, eine dichte Kreuzdornhecke, einzelne Hasel-, Holunder- und Eschenahornsträucher sowie einzelne mittelalte Spitzahorne und Roßkastanien. Der Boden ist durch die Eutrophierung stark vergrast.

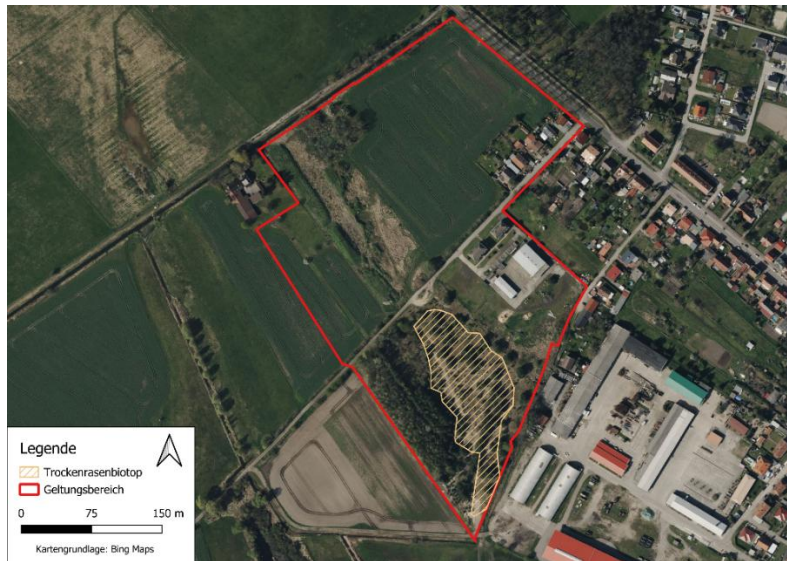


Abbildung 10: Trockenrasenbiotop im Untersuchungsgebiet

Intensivgenutzte Äcker (LI)

Die Äcker werden intensiv bewirtschaftet und waren im Jahr 2021 mit Winterweizen bestellt. Andere Ackerkräuter gab es nicht.

Aufschüttungen und Abgrabungen (OAA)

Auf der Fläche im Südosten wurden in der Vergangenheit massive Tiefbauarbeiten durchgeführt, wobei eine große Rohbodenfläche entstanden ist, die im Laufe der letzten Jahrzehnte wieder zugewachsen ist. Durch Sukzession konnte sich ein lockerer Kiefernbestand etablieren. Der Boden ist nur spärlich mit Kräutern und Gräsern bewachsen. Nördlich befindet sich ein künstlicher Wall, der aus Resten einer alten Bodenmiete entstanden ist. Die Fläche war bis letztes Jahr mit Sträuchern bewachsen. Diese wurden letzten Winter flächig geschnitten und die Reste gemulcht, wodurch aktuell nur kleine Strauchstöcke und Krautsäume bestehen. Ein Teil dieser Fläche wurde als Trockenrasen in der Vegetationsperiode 2025 kartiert und wird folgend beschrieben.

Trockenrasen

Innerhalb der südöstlichen Fläche, die an den Wald angrenzt und auf welcher bereits Kiefern Sukzession entstanden ist, hat sich ein Trockenrasen mit einer Größe von ca. 1 ha gebildet. Es haben sich darauf Pflanzen wie Silbergras, Sandstrohlblume, Beifuss, Kleinblütige Nachtkerze, Gefleckte Flockenblume, Weißer Steinklee, Johanniskraut und Spitzwegerich entwickelt. Die Qualität des vorgefundenen Trockenrasens ist allerdings aufgrund einiger Faktoren stark reduziert. Zum einen wird das Gebiet von einem Spazierweg durchzogen und auch der Kiefern aufwuchs stört das Biotop. Des Weiteren wurde unter anderen die invasive, neophytische Art japanische Staudenknöterich im Randbereich nachgewiesen sowie das kanadische Berufskraut und die spätblühende Traubenkirsche. Letztere findet man sowohl im Randbereich, wo diese bereits rechts groß sind, aber auch direkt auf dem Trockenrasenareal, wo diese aktuell neu aufwüchsig sind.

Versiegelte Lagerflächen (OAL) und Einzelhausbebauung (OSR) mit Gärten (PGE)

Die versiegelten Zufahrt, Gebäude und Lagerflächen um den östlichen Gebäudekomplex sind betoniert. Auf den Flächen wachsen vereinzelt nithrophile Krautfluren von Brennesseln und Brombeeren. Am Anfang des Millingsweges, von der Chausseestraße kommend, befinden sich fünf Wohngrundstücke (OSR) mit Gärten.

Landreit-Grasfluren (RSC)

Die überdüngten Flächen sind mit einer dichten Landreit-Grasflur und der Acker-Kratzdistel überzogen.

2.5.2. Pflanzen

Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen anthropogen überprägten Biotopstruktur sowie der landwirtschaftlichen Nutzung ist auch nicht mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten zu rechnen.

2.5.3. Tiere

Die Betroffenheitsanalyse ergab unter Einbeziehung der standortbezogenen Aspekte des B-Plans eine Untersuchungsrelevanz für Biotope, Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Zauneidechsen, xylobionte Käfer und Tagfalter. Im Untersuchungsraum konnte kein Vorkommen geschützter xylobionten Käfern, Zauneidechsen und Tagfaltern nachgewiesen und somit eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Während der Kartierungen konnten Nachweise für typische Brutvögel der Siedlungen und Parks erbracht werden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben von Zug- und Rastvögeln ist nicht absehbar. Die Kartierungen der Amphibien ergaben keine Nachweise der Knoblauchkröte und es konnte nur ein Individuum der nach FFH Anh. IV geschützten Art Springfrosch festgestellt werden. Für alle betroffenen Artengruppen und Arten wurde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Die detaillierte Darstellung zur Fauna wurde im Artenschutzfachbeitrag (November 2025, HiBU Plan GmbH) aufgeführt.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Mittenwalde und wird im Westen von landwirtschaftlichem Intensivacker umrandet. Die Kreisstraße K6156 begrenzt die Fläche im Nordosten. Sie heißt in diesem Straßenabschnitt Chausseestraße und wird von großen Linden als Allee begleitet. Der Millingsweg geht von dieser Straße ab. Folgt man der Chausseestraße vom Planungsgebiet ca. 450 m weiter Richtung Südosten, erstreckt sich dort die historische Altstadt Mittenwaldes. Direkt gegenüber des nördlichen Planflächenteils befindet sich, auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Chausseestraße, eine kleine Parkanlage, welche einen Sportplatz

umrahmt. Der Norden und Osten um das Gebiet sind geprägt von kleinstädtischer Wohnbebauung, die hauptsächlich aus Einfamilienhäusern mit Gärten und zweistöckigen Mehrfamilienhäusern besteht. Im Südosten angrenzend befindet sich das große Gelände der Märkischen Agrargenossenschaft.

2.7. Schutzgut Mensch

Die unter 2.6. beschriebene, angrenzende Chausseestraße ist eine viel befahrene Kreisstraße, die Rangsdorf mit Mittenwalde verbindet und zählt damit zu einer der fünf Straßen, welche aus und nach Mittenwalde führen. Auf dem Gebiet sind für die Öffentlichkeit derzeit lediglich die Flächen mit dem Kiefernbewuchs im Süden und die Aufschüttung im Westen zugänglich, allerdings durch den teils starken Bewuchs schwer begehbar. Der Rand des Zülowkanals ist sehr dicht bewachsen und dadurch nicht zugänglich. Der ehemalige Recyclinghof sowie die zwei vorgelagerten Mehrfamilienhäuser sind eingezäunt und ebenfalls unzugänglich für die Öffentlichkeit. Der Rest des Plangebiets, bis auf die fünf Einfamilienhäuser mit Garten am Millingswegeingang, wird als Intensivacker genutzt. Für sportliche Aktivitäten kann der gegenüber liegende Sportplatz im Nordosten sowie die nur 750 m entfernte Reitschule im Nordwesten genutzt werden. In weniger als fünf Gehminuten gelangt man in Mittenwaldes historisches Altstadtzentrum und in ca. 45 Autominuten steht man vor dem Brandenburger Tor in der Landeshauptstadt Berlin. Mittenwalde ist durch die Nähe zu den Autobahnen A 10 und A 13 hervorragend angebunden, wodurch auch der Flughafen BER nur 20 Autominuten entfernt ist.

Das Plangebiet selbst kann derzeit nur bedingt der Erholung dienen. Für Spaziergänge und Hundeausläufe werden eher die vorhandenen Feldwege genutzt, die sich durch das umliegende Ackerland ziehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht auf der Fläche selbst einen über 30-prozentigen, für die Öffentlichkeit zugänglichen, Grünlandanteil vor, was dem gleichen Anteil an derzeitig zugänglichem Grünland entspricht. Betrachtet man den Bebauungsplan von 1994 würde das gesamte Gebiet, bis auf 2 %, durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen bebaut werden, sodass ein Erholungscharakter für die dort lebenden Menschen quasi überhaupt nicht mehr vorhanden ist.

Das Plangebiet hat auf Grund seiner optimalen Verkehrsanbindung, seines umliegenden Siedlungs- sowie Naherholungscharakters einen hohen Wert für die Lebensumstände der aktuell und zukünftig dort lebenden Menschen.

2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine schützenswerten Kulturgüter. Das Bodendenkmal, welches unter der historischen Altstadt Mittenwaldes gelegen ist, befindet sich in ca. 300 m Entfernung Richtung Südosten, siehe folgende Abbildung. Das Denkmal wird als „Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung der Bronzezeit und Eisenzeit, Siedlung des slawischen Mittelalters, Grab der Eisenzeit und des deutschen Mittelalters, Gräberfeld des slawischen

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

Mittelalters, Burgwall des deutschen Mittelalters, Münzfund des deutschen Mittelalters, Vorstadt der Neuzeit" beschrieben. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich 0,89 ha Wald i.S. des §2 LWaldG, welcher zum größten Teil aus ca. 30-jährigen Kiefern besteht. Außerdem werden derzeit 3,7 ha des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzt.

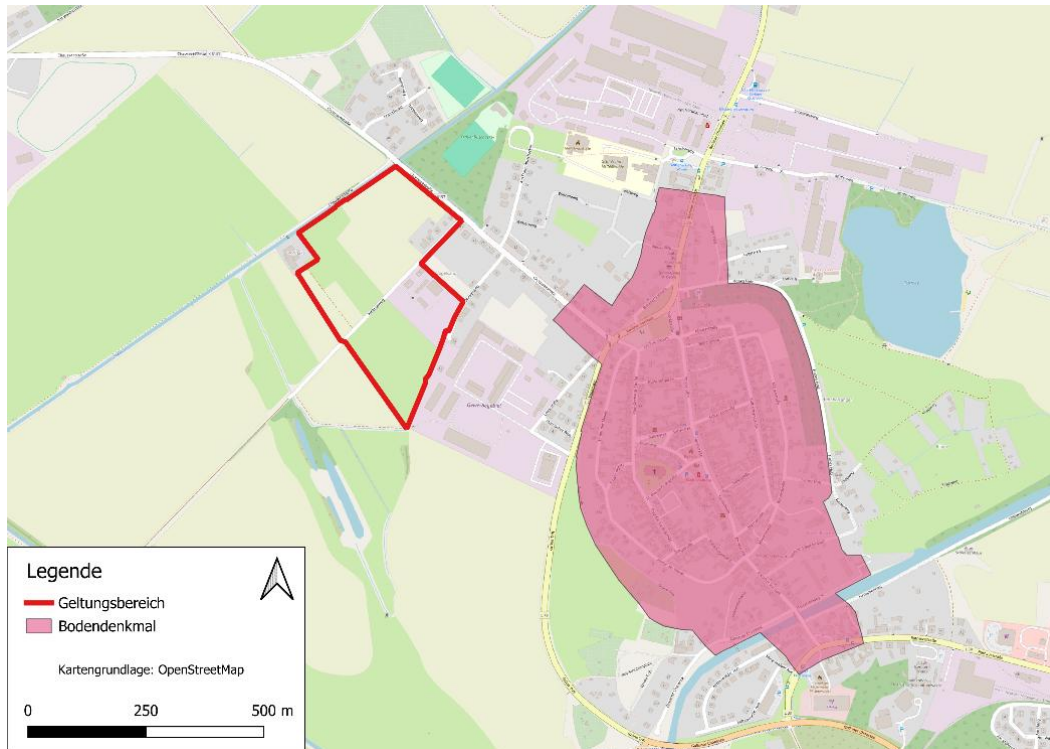


Abbildung 11: Bodendenkmal in der Nähe des Geltungsbereichs

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung des derzeit noch gültigen Bebauungsplans „Wohngebiet Mittenwalde am Millingsweg“ wird das Plangebiet komplett überbaut und es würden kaum unbebaute Flächen bleiben. Die Erschließung des Gebiets wurde sehr flächenintensiv geplant. Für die Bewohner dieser entstehenden Siedlung gibt es nur eine minimale Grünfläche von 0,25 ha, was nur 2,3 % der Gesamtfläche entspricht, die der Erholung dienen soll. Aufgrund der starken Bebauung ist die Aussicht für die meisten Bewohner durch Wohnhäuser versperrt. Aspekte einer ökologischen Bebauung sind durch diese Planung nicht berücksichtigt, worunter nicht nur das Schutzgut Wasser, sondern auch das örtliche Kleinklima leiden würden. Aufgrund der im geringsten Maße geplanten Grünfläche, fehlen Möglichkeiten für Vögel zu nisten, für Fledermäuse Quartiere zu finden und für Reptilien einen geeigneten Lebensraum zu erschließen. Außerdem sind die Amphibienwanderungen im Frühjahr und Herbst von und zu den vielen umliegenden Gewässern durch die exorbitant große Verkehrsflächenerschließung stark gefährdet. Die Grenze zu dem Landschaftsschutzgebiet wird bis auf die kleine Grünfläche durchgehend bebaut und so auch für jegliche Wildtiere unpassierbar. Immigrieren Wildtiere in die geplante Grünfläche, könnte diese sogar als Falle für diese fungieren,

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

da sie in der Grünanlage von Wohnhäusern umringt werden und auf dem weiteren Weg sich auf einem gefährlichen Straßensystem wiederfinden, ohne ersichtlichen Ausweg. Der derzeit noch gültige Bebauungsplan sieht des Weiteren keine Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung und für den Erhalt des Waldes vor. Diese Flächen würden komplett überbaut werden.

3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können. Folgende Tabelle beurteilt die Auswirkungen des aktuellen B-Plans auf den derzeitigen Ist-Zustand der Fläche und *nicht* auf den alten Bebauungsplan von 1994:

Tabelle 1: Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Schutzgebiete	----	----	----
Mensch und Siedlung	○	○	○
Kultur- und Sachgüter	----	X	---
Boden	○	X	○
Klima/Luft	○	---	---
Wasserhaushalt	○	○	○
Arten und Lebensgemeinschaften	X	X	○
Landschaftsbild/Ortsbild	○	○	---
Einstufung	X erheblich ○ geringfügig bzw. zeitweilig ---- Beeinträchtigung nicht absehbar		

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

3.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein, das sich allerdings innerhalb der Bebauungsgrenzen begrenzt.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die aktuelle Planung sieht im Gegensatz zur alten Planung ein Abrücken der Geltungsbereichsgrenzen zum Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ und somit auch zum Flächennaturdenkmal vor. Dieser Bereich besteht auch einem Grünzug, der das Plangebiet klar vom Landschaftsschutzgebiet trennt und eine Pufferwirkung für dieses und die Laake, das Flächennaturdenkmal, hat (siehe Abb. 12). Genanntes Landschaftsschutzgebiet umgibt die gesamte Stadt Mittenwald und die Bebauung liegt zu einem großen Teil direkt an das Schutzgebiet angrenzend. Der aktuelle B-Plan kann hier als Vorbild fungieren.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

Da der B-Plan eine Wohnbebauung vorsieht, ist keine Grundwasserverunreinigung absehbar, die die angrenzenden Schutzgebiete negativ beeinträchtigen könnte. Zwischen den Schutzgebieten besteht keine Sichtbeziehung.

Auswirkungen auf das LSG und FND sind durch die Pufferwirkung und die bereits vorherrschende anthropogene Prägung und Nutzung des Gebiets (Gewerbebetrieb, Landwirtschaftsbetrieb, Wohnbebauung direkt angrenzend) nicht zu erwarten.

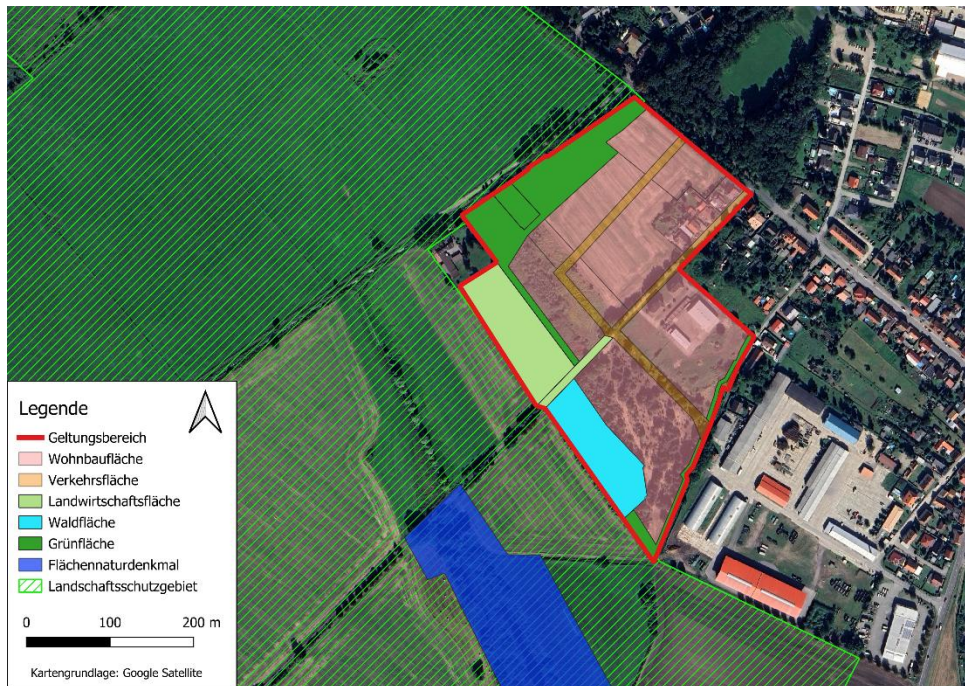


Abbildung 12: Pufferwirkung von Grünflächen, Wald und Landwirtschaftsflächen in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung und das Flächennaturdenkmal

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig. Eine Verschlechterung der örtlichen Immissionslage (Lärm, Luftschadstoff) kann ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen dabei nicht.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die im B-Plan von 1994 überplanten Flächen wären zum Großteil als Wohnbebauung und einem Mischgebiet ausgewiesen und es würde nur eine sehr geringe Fläche für Grünland geben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Mittenwalde am Millingsweg“ sieht etwa ein Viertel der Gesamtfläche als Grünland und Wald vor. Das entspricht in etwa 50 % der jetzigen Grünlandfläche auf dem unbebauten Gebiet, nur dass durch die Umsetzung des B-Plans dieses gut passierbar, für die Öffentlichkeit zu Erholung nutzbar und durch die Bepflanzungsmaßnahmen auch aufgewertet

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

wird. Die Verlängerung des Millingswegs wird zudem mit einem Geh-Recht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Innerhalb der Baufelder 1, 3, 5 und 6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mind. 20 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies hat einen positiven Effekt auf die bezahlbare Wohnraumsituation im Großraum Berlin. Solch eine Festsetzung lässt der alte B-Plan von 1994 völlig außer Acht.

Von dem Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 1 und 2 wurde in der Stellungnahme vom 21.06.2024 um ein Immissionsschutzgutachten aufgrund des bestehenden Agrar-Gewerbebetriebs im Südosten des Gebiets gefordert. Nach unseren Berechnungen umfasst der Gewerbebetrieb der Märkischen Agrargenossenschaft e.G. allerdings eine Fläche von < 7 ha und es grenzen östlich in der Loickstraße unmittelbar Wohnhäuser an diesen Betrieb. Ein immissionsschutzrechtliches Gutachten wurde bislang nicht erstellt, allerdings gehen wir davon aus, dass es durch die 1. B-Plan-Änderung zu *keiner* Verschlechterung kommt, im Vergleich zum B-Plan von 1994, welcher die Wohnbebauung direkt an die Grenzen zu dem Gewerbebetrieb vorsieht. In dem aktuellen B-Plan sind nicht nur die Wohnhäuser 29 m – 54 m von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze nach innen gesetzt worden, es sind dazwischen außerdem ein 5 m breiter Grünstreifen und Flächen für Stellplätze festgelegt worden. Letztere dürfen in Form von Parkhäusern oder Freiflächen gestaltet werden. Tiefgaragen sind dabei unzulässig. Aufgrund der diversen Eigentümerstruktur innerhalb des Plangebiets und der nicht absehbaren zeitnahen Umsetzung von Bebauung auf allen Flächen müssen gesonderte Gutachten, wie Schallschutzgutachten, im Rahmen der Baugenehmigung nachgeliefert werden.

Für die Brandsicherheit vor Ort gibt die Brandschutzdienststelle die Hinweise (05.08.2024 & 20.01.2025), dass Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen ist und dass „Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.“ (Brandschutzdienststelle 20.01.2025).

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der vorgesehenen Planung qualitativ verbessert. Die Möglichkeit zum Neubau von mehreren Wohnhäusern ist so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität oder des Erholungspotenziales nicht zu erwarten sind. Nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Mensch können auf Grund der Baumpflanzung und weiterer Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind baubedingt keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

Die derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 3,7 ha kann mit der 1. Änderung des B-Plans zu 28 %, d.h. mit einer Fläche von 1,06 ha, erhalten bleiben. Der B-Plan von 1994 sieht überhaupt keine Landwirtschaftsfläche vor. Die wegfallenden Agrarflächen, welche keinen ökologischen Mehrwert aufweisen, werden durch die Planungen aufgewertet. Die Fortführung des Millingswegs als Fläche der Landwirtschaft wird mit einem Fahr-Recht zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge sowie einem Gehr-Recht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Zu der Waldfläche i.S. des §2 LWaldG im Süden der Planfläche schrieb die Untere Forstbehörde, Forstamt Dame-Spreewald am 20.01.2025 folgende Stellungnahme:

„Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04. 2004 (GVBL. I/04, Nr. 6, S. 137) in der jeweils gültigen Fassung auf nachfolgenden Flurstücken der Gemarkung Mittenwalde, Flur 5:

296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 (tlw.), 307 (tlw.), 308 (tlw.), 309, 310, 311, 312 (tlw.), 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324 (tlw.), 326 (tlw.), 327 (tlw.), 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336 (tlw.), 347 (tlw.), 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 und 365 (tlw.) mit einer Gesamtfläche von derzeitig 0,89 ha.

...Die Festsetzung der Waldfläche als Wald i. S. des Gesetzes stellt eine wesentliche Änderung zur Urplanung dar und wird seitens der unteren Forstbehörde ausdrücklich befürwortet."

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der aktuell rechtsgültige FNP dementsprechend anzupassen ist, da dieser auf der festgesetzten Waldfläche bislang Wohnbaufläche ausweist.

Kommentar:

Die folgende Abbildung zeigt mit der hellgrünen Umrandung grob die Flurstücke, die gemäß Stellungnahme als Wald im Sinne des Waldgesetzes betroffen sind und eine Fläche von 0,89 ha haben. Die türkise Fläche zeigt die zu erhaltende, festgesetzte Waldfläche mit 0,82 ha.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

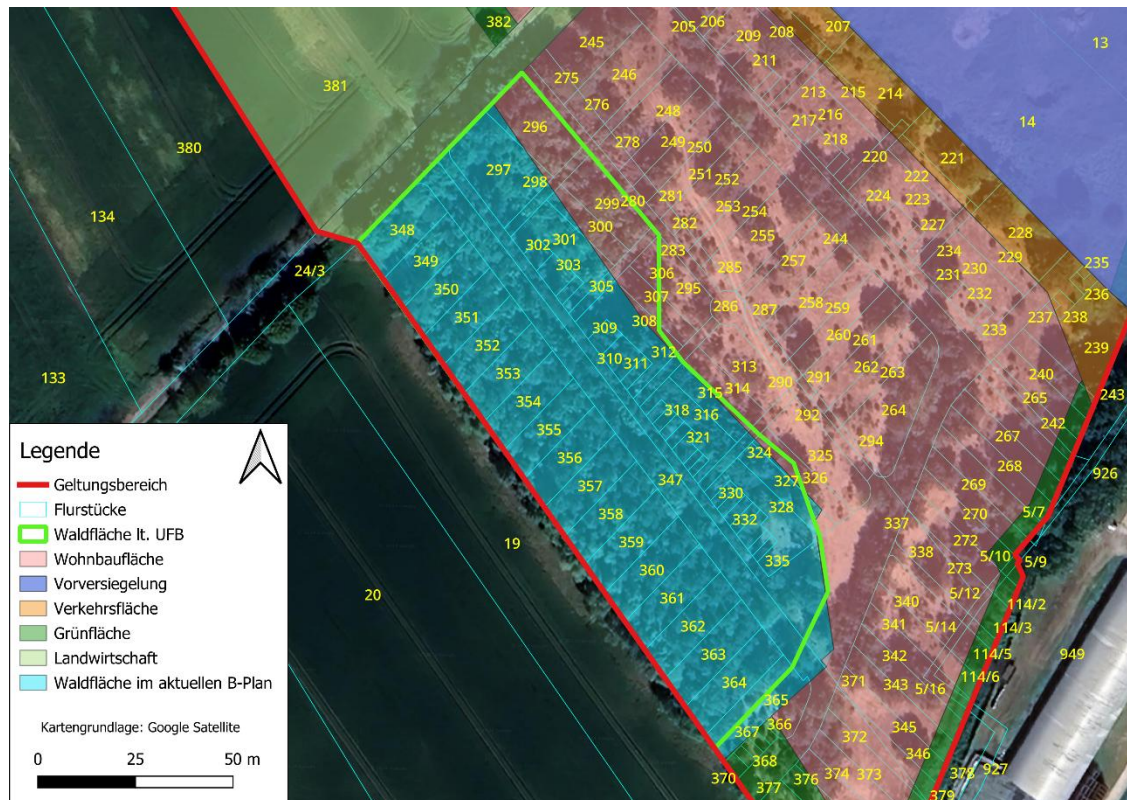


Abbildung 13: Waldfläche laut Unterer Forstbehörde (hellgrün umrandet) innerhalb des Geltungsbereichs

Die von der Forstbehörde genannten betroffenen Flurstücke sind in dem aktuellen B-Plan, als weiterhin als Waldfläche bezeichnet und unterliegen gemäß der Festsetzung dem Erhaltungsschutz. Die Waldfläche ist zu erhalten und bei Abgang mit 50 % Laubholz zu ersetzen.

Sollte sich der Wald durch Sukzession weiter ausbreiten, könnte eine Waldumwandlung erforderlich werden, die bei Umsetzung der Bauvorhaben im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen ist.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist um die Waldfläche anzupassen.

In Bezug auf Bodendenkmäler sind die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 zu berücksichtigen. Für die Ausführung von Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ergibt sich daraus eine besondere Sorgfaltspflicht. Bei Feststellen von Anzeichen für Bodendenkmale sind die Maßgaben gemäß § 11 BbgDSchG zu beachten und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale zu treffen.

Nachteilige Wirkungen auf das Sachgut Wald können auf Grund der Flächenreduzierung und weiterer Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, Verdichtung u. Ä.. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen

ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Es sind daher zeitweilige und geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden belaufen sich bei Wohnbebauungsprojekten auf Versiegelungen durch die Wohnbebauung selbst und die Erschließungsflächen durch den Wegfall von Grünflächen und in diesem Fall auch Ackerland. Die folgende Tabelle zeigt, welche Versiegelungsvorbelastung durch die vorhandenen Wohnhäuser, den Recyclinghof und die Verkehrsflächen bereits innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden ist und wie viel Neuversiegelung durch die 1. Änderung des B-Plans hinzukommen wird.

Tabelle 2: Neuversiegelung im Vergleich zur aktuellen Versiegelung auf der Planfläche

Nutzung	Aktueller Zustand der Fläche				1. Änderung B-Plan				Neuversiegelung in m²
	Bestand in m²	GRZ alt	Vorbelastungsfaktor	Vorbelastung in m²	Fläche in m²	GRZ	Faktor	Versiegelung in m²	
Wohnbebauung	3786,50	0,40	1,00	1514,60	28605,94	0,40	1,00	11442,38	12489,54
					36278,81	0,30	1,00	10883,64	
Mischgebiet	13869,80	0,60	1,00	8321,88	0,00	-	-	0,00	
Erschließung	3792,00	0,70	1,00	2654,40	7753,00	0,70	1,00	5427,10	2772,70
Gärten	1650,00	-	-	-	16321,77	-	-	0,00	0,00
Grünland	38047,10	-	-	-					0,00
Landwirtschaft	37789,00	-	-	-	10667,00	-	-	0,00	0,00
Wald	8900,00	-	-	-	8207,88	-	-	0,00	0,00
Gesamt	107834,40			12490,88	107834,40			27753,12	15262,24

Somit beträgt die Neuversiegelung für die Wohnbebauung 12.489,54 m² und für die Erschließung 2.772,70 m², was in der Summe eine Neuversiegelung von 15.262,24 m² innerhalb des Geltungsbereichs ergibt. Da die neue Planung das ehemalige Mischgebiet als Wohnbebauung vorsieht, wurde diese in die entsprechende Versiegelung mit einberechnet. Der neue Bebauungsplan überplant 21.725,33 m² Grünland, 692,12 m² Wald und 27.122,00 m² Ackerfläche mit Wohn- und Verkehrsfläche.

In der Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR heißt es in der Stellungnahme vom 19.07.2024:

„Kritisch wird das Vorhaben betrachtet, da es neben der massiven Baudichte und hoher Versiegelung entgegen dem Planungsansatz nicht erkennen lässt, dass es insbesondere Naturschutz- und/oder Umweltbelange bevorzugt berücksichtigt.“

Kommentar:

Auf die Stellungnahme ist zu erwähnen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans eine massive Reduzierung der Versiegelung der Fläche im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 vorsieht. Eine Veranschaulichung folgt in der nächsten Tabelle. Die Flächenanteile des B-Plans von 1994 sind nicht verschriftlicht worden, weshalb die Flächen mittels Geoinformationssystems nachgemessen wurden.

Tabelle 3: Entsiegelung der Fläche des Bebauungsplans von 1994 im Vergleich zum aktuell vorliegenden B-Plan

Nutzung	B-Plan von 1994				1. Änderung B-Plan				Entsiegelung in m ²
	Fläche in m ²	GRZ alt	Faktor alt	Geplante Versiegelung in m ²	Fläche in m ²	GRZ	Faktor	Versiegelung in m ²	
Wohnbebauung	72578,40	0,40	1,00	29031,36	28605,94	0,40	1,00	11442,38	11828,14
					36278,81	0,30	1,00	10883,64	
Mischgebiet	8538,00	0,60	1,00	5122,80	0,00	-	-	0,00	
Erschließung	24218,00	0,70	1,00	16952,60	7753,00	0,70	1,00	5427,10	11525,50
Grünland	2500,00	-	-	-	16321,77	-	-	0,00	32696,65
Landwirtschaft	0,00	-	-	-	10667,00	-	-	0,00	
Wald	0,00	-	-	-	8207,88	-	-	0,00	
Gesamt	107834,40			51106,76	107834,40			27753,12	23353,64

Durch die 1. Änderung des B-Plans können 23.353,64 m² Fläche des alten B-Plans entsiegelt werden und es entsteht zusätzlich 32.696,65 m² Fläche für Landwirtschaft, Wald und Grünland (grüne Zahl in Tab. 3).

Das bedeutet im Vergleich zum B-Plan von 1994:

- 35 % weniger Versiegelung durch Wohn- und Mischgebiet
- 68 % weniger Versiegelung durch Verkehrsflächen
- 85 % mehr Grünland
- 100 % mehr Landwirtschaftsfläche
- 100 % mehr Waldfläche

Der Erhalt von 10.667 m² Landwirtschaftsfläche und 8.207,88 m² Wald waren kein Bestandteil des alten B-Plans. Im aktuellen B-Plan können diese Flächen erhalten bleiben. Somit hat die endgültige Bilanz der Entsiegelung (Versiegelung des B-Plans von 1994 – Versiegelung aktueller B-Plan - Versiegelungsvorbelastung (Ist-Zustand der Fläche)) einen positiven Wert von 10.862,76 m².

Die aktuelle und effektivere Planung sieht lediglich eine Parallelstraße zum Millingsweg vor, die von der Chausseestraße abgeht und vor dem letzten Baufeld der westlichen Grenze zum Millingsweg hin und als Sackgasse weiterführt, sodass weniger Verkehrsfläche benötigt wird. Zudem ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Befestigungen aus Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind aufgrund ihrer luft- und wasserundurchlässigen Eigenschaften *unzulässig*. Ein Stellplatz ist innerhalb der Baugebiete nachzuweisen und nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind *unzulässig* mit Ausnahme für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze in den Baufeldern 5 und 6. Freiflächenstellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die festgesetzte GRZ nicht für Erschließungsanlagen (insbesondere Wege), die nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind, gilt. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wurde im November 2024 ein Bodengutachten des Ingenieurbüro Rütz GmbH aus Borkheide durchgeführt und durch Untersuchungen des Bodens wurden folgende Ergebnisse erlangt:

„Die Untersuchungen ergaben einen aufgefüllten bzw. umgelagerten Oberbodenhorizont in einer Schichtstärke von 0,50 ... 0,60 m im Bereich von RKS 01 bis RKS 06 und 0,10 ... 0,20 m im Bereich von RKS 08 bis RKS 10. Bei RKS 07 fehlt der Oberboden. Darunter wurden nichtbindige Sande SE, SU, SU in überwiegend mitteldichter Lagerung bis zur Endteufe von $T_{max} = 6,00$ m erkundet. Vereinzelt wurden Linsen gemischtkörniger Böden SU* angetroffen. Im Bereich von RKS 07 bis RKS 10 sind aufgefüllte Böden in Schichtstärken von 1,10 ... 1,30 m vorhanden. Dieser Bereich liegt dem entsprechend höher. Im Bereich von RKS 05 und RKS 06 sind Bodenhaufwerke vorhanden.*

...Unter Voraussetzung positiver Abnahmen der Verdichtung der Gründungssohlen ist eine Flachgründung über Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamenten möglich. Die in der DIN 1054 genannten Bemessungswiderstand $\sigma_{R,d}$ des Sohlwiderstandes können in Ansatz gebracht werden.

... Die Gründung der Straßen ist nach Abtrag der Oberböden in den dort anstehenden F1-Böden möglich. Die Planung sollte nach RStO 12 erfolgen.“

Im Vergleich zum Ist-Zustand des Geltungsbereichs werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Mittenwalde am Millingsweg“ 15.262,24 m² neu versiegelt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden, auf welches in den Maßnahmen eingegangen wird. Nachteilige Wirkungen auf das Boden können auf Grund der Flächenreduzierung, Baumpflanzung und weiterer Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

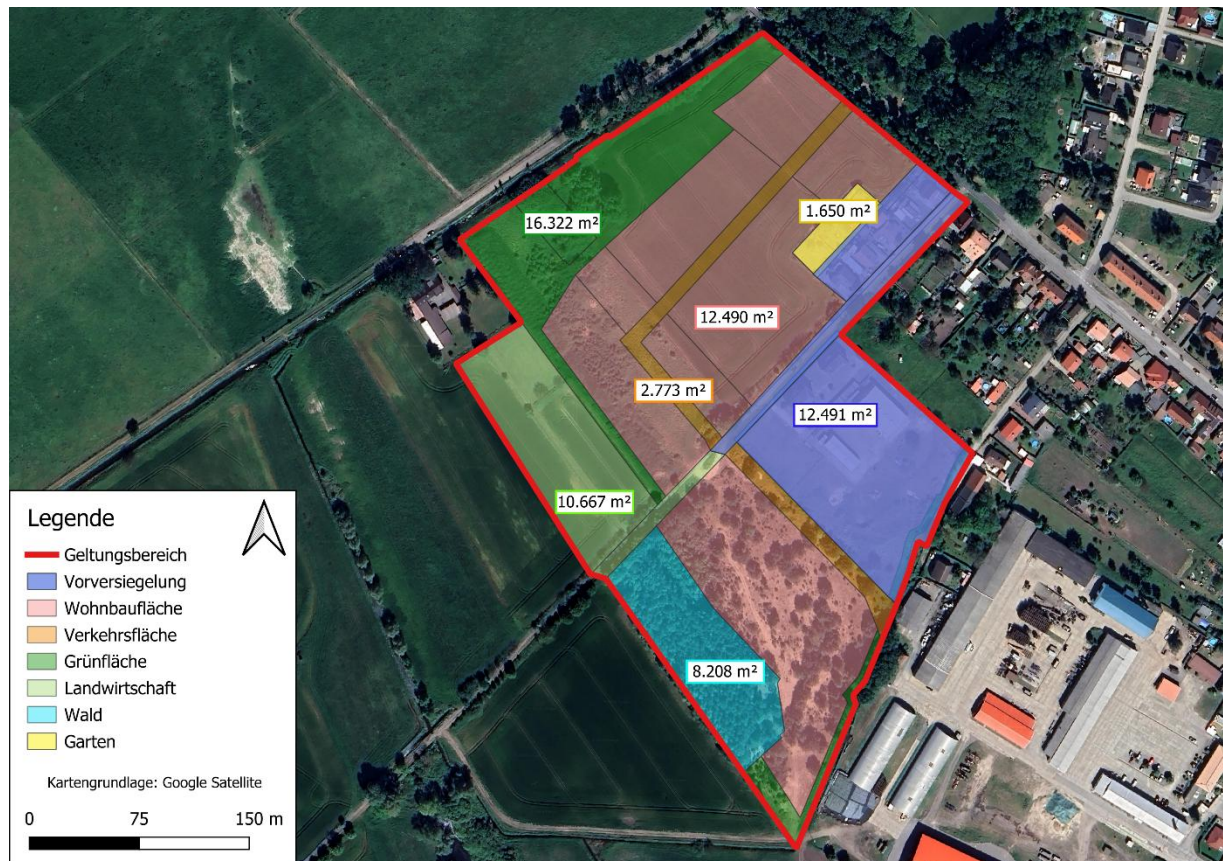


Abbildung 14: Versiegelungen d. aktuellen B-Plans innerhalb des Geltungsbereichs

3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen, wodurch die Versickerungsfähigkeit des Bodens gestört wird. Diese Störungen sich allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt.

Es sind allerdings wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser in den Wohnbebauungs-, den Grün- und den Gemeinbedarfsflächen vor Ort versickert werden soll und damit auch weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die Versickerung auf dem Grundstück hat entsprechend dem nach § 54 Abs. 4 BbgWG unter Berücksichtigung der Standortbedingungen zu erfolgen. Die Sickerflächendimensionierung und Retentionsvolumina ist entsprechend dem DWAA 138 durchzuführen. Damit ist dem Hinweis der Unteren Wasserbehörde vom 05.08.2024 gefolgt worden.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

Das hydrologische Gutachten des Ingenieurbüro Rütz GmbH aus Borkheide ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

„Nach unseren oben beschriebenen Untersuchungen sind diese stofflichen Voraussetzungen gegeben, die Infiltration von anfallendem Niederschlagswasser in den Baugrund ist in den sandigen Schichten SE möglich.“

Außerdem empfiehlt das Gutachten die Anlage von Sickermulden und beschreibt in demselben Dokument einen Vorschlag zur Anlagenart.

Der Versickerungsnachweis muss zur Baugenehmigung erbracht werden.

Straßenverkehrsflächen sind über straßenbegleitende Vegetationsflächen oder Sickeranlagen zu entwässern. Es ist zwischen den Baufeldern 2 und 7 eine Fläche festgesetzt worden, die von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und gärtnerisch genutzt werden kann, um als Versickerungs- und Entwässerungsfläche der angrenzenden Wohngebäude zu dienen.

Des Weiteren sind Flachdächer und alle bis zu 10° geneigten Dächer im gesamten Plangebiet zu begrünen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Nebengebäude und Garagen mit einer Grundfläche bis zu 20 m² und Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten wie z.B. Wärmepumpen oder Aufzugsschächte genutzt werden. Durch die Dachbegrünung entsteht eine zusätzliche Versickerungsfläche für Regenwasser. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen, welche auf mindestens 50 % der Dachflächen realisiert werden sollen, sind mit einem Mindestabstand von 20cm zur Substratschicht zu errichten. Gründach und Photovoltaik sind zu kombinieren. Pflanzungen des Gründachs sind bei Abgang zu ersetzen.

Die Böden unter den Wohnhäusern und dem Recyclinghof sowie dem Erschließungsweg sind bereits versiegelt.

Die Untere Wasserbehörde schrieb in ihrer Stellungnahme vom 20.01.2025 folgendes:

„Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

... Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.“

Kommentar:

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet ist von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen und das Wasser wird vor Ort versickert. Das Feuchtgebiet „Laake“ im Südosten des Geltungsbereichs liegt in ca. 120 m Entfernung und bleibt vom Baugeschehen unberührt. Es wird zudem festgesetzt, dass Wege und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material herzurichten sind und Bebauungen auf das erforderliche Maß zu reduzieren sind.

Das Landesamt für Umwelt und Wasserwirtschaft 1 und 2 äußerte sich am 09.01.2025 und 10.07.2024 mit folgender Stellungnahme:

„Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.“

Kommentar:

Der Zülowkanal, ein Gewässer II. Ordnung, wird im aktuellen B-Plan von einem Grünlandstreifen (M1) begleitet, welcher als 10 m breiter Schutzstreifen für den Zülowkanal fungiert und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der von der Unteren Wasserbehörde geforderte (05.08.2024) Gewässerrandstreifen von mind. 5 m ist damit eingehalten. Die geplante Wohnbebauung ist im Mittel 58 m vom Kanal entfernt, wobei der geringste Abstand im Norden der Fläche 28 m und der weiteste Abstand an der nordwestlichen Grenze 88 m beträgt.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass der Grundwasserflurabstand im Plangebiet sehr gering ist, weshalb, auch laut der Unteren Wasserbehörde, auf den Bau von Tiefgaragen und Keller vollständig verzichtet werden sollte. Es sind deshalb ausschließlich Parkhäuser oder Freiflächen als Stellplatzerrichtung zulässig.

Hr. Rütz von dem Ingenieurbüro Rütz GmbH aus Borkheide kommt zu dem abschließenden Ergebnis, dass *„durch eine ortsnahe Versickerung der Niederschläge ... keine Auswirkung auf den Wasserhaushalt zu erwarten“* (Rütz, 12.2024) ist, da im Plangebiet sickertfähiger Boden vorliegt. Allerdings sei *„...der erforderliche Flurabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand von mind. 1,0 m partiell nicht einzuhalten.“* (Rütz, 12.2024).

Ein gesonderter Kompensationsbedarf zum Schutzgut Wasser ergibt sich nicht. Nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser können auf Grund der Flächenreduzierung, Baumpflanzung und weiterer Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Durch die stärkere Bebauung wird sich das lokale Klima geringfügig verändern. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich jedoch nicht aus dem Vorhaben ableiten, da das Plangebiet durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen weiterhin

ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweist und im Gegensatz zum Bebauungsplan von 1994 einen viel größeren Flächenanteil dafür vorsieht. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt positiv zu dem Erhalt des lokalen Klimas und der Luftqualität bei. Die Umgestaltung des Gebietes erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die künftige Nutzung beeinträchtigende Wirkungen auf das Standortklima oder die lufthygienische Situation.

Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Klima können auf Grund der Flächenreduzierung, Baumpflanzung und weiterer Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstrukturen, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Biotopstruktur

Durch die Bebauung werden nur 0,07 ha Wald in Wohnbebauungsfeld umgewandelt und die restlichen 0,82 ha bleiben als Waldfläche erhalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Mittenwalde am Millingsweg“ sieht ca. ein Drittel der Gesamtfläche als Grünland-, Wald- und Agrarfläche vor. Das entspricht etwa 43 % der jetzigen Grünlandfläche auf dem unbebauten Gebiet. Durch die Umsetzung des geänderten B-Plans wird das ausgewiesene Grünland durch Ansaat und standortgerechte, heimische Bepflanzung sogar aufgewertet. Und auch die festgesetzte Dachbegrünung trägt einen Teil zur Aufwertung der Fläche und für mehr Biodiversität bei, was auch der Fauna zugutekommt. Für Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten entsteht somit auch eine große Lebensraummöglichkeit. Auch für Wildtiere bleibt ein Passierkorridor bestehen. Die großen Grünflächen fungieren als Begleitgrün und natürlicher Puffer zum Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“, dem Zülowkanal und dem Flächennaturdenkmal „Laake“. Die Planung sieht viele Gestaltungsmöglichkeiten für Spielplätze, naturnahe Parkanlagen und Wege vor. Nicht überbebaute Wohngrundstücksflächen sind von den Eigentümern individuell als Gartenflächen herzurichten und zu pflegen, wodurch auch hier die wesentlichen Biotopfunktionen des Plangebiets erhalten bleiben. Des Weiteren sind aufgeschotterte Flächen, die in Summe größer als 2 m² sind, unzulässig.

Es ist zudem nicht vorgesehen, den Alleebestand entlang der Chausseestraße durch den aktuellen Bebauungsplan zu verändern, sondern zu erhalten, was der Stellungnahme des Zentrales Gebäude- und Immobilienmanagement vom 05.08.2024 entspricht.

In dem Plangebiet befindet sich ausschließlich ein gemäß § 30 geschütztes Trockenrasenbiotop mit einer Fläche von ca. 1 ha im Südosten des Geltungsbereichs. Dieses geht durch die geplante Baufeldfreimachung verloren und bedarf einer externen Kompensation.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vom 30.01.25 und von dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 22.01.2025 wurden Hinweise auf ein Trockenrasenbiotop erbracht. Von dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände heißt es wörtlich:

*„Die nach Biotopschutzverordnung besonders typischen Pflanzenarten Silbergras (*Corynephorus canescens*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) sind auf der gesamten Fläche sehr abundant. Der Deckungsgrad der besonders typischen Arten an der Gesamtfläche beträgt circa 25%. Einige Teilbereiche der Fläche sind noch offene, vegetationsarme bis vegetationsfreie Sandflächen mit Pioniervegetation.*

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine hohe Strukturvielfalt, hervorge-rufen durch einen lichten Gehölzbestand (ca. 40% Deckung) sowie gleichsam einen hohen Rohbodenanteil (ca.15%) aus. Eine geregelte Nutzung der Fläche findet nicht statt.

Auf Grundlage der Vegetationsaufnahme und der Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) ist das Untersuchungsgebiet im Millingsweg ein nach §32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gesetzlich geschütztes Biotop (Trockenrasen).

Aufgrund des ungünstigen Kartierzeitpunktes wird eine erneute Vegetationsaufnahme in der Vegetationsperiode gefordert, um das vollständige botanische Artenspektrum erfassen zu können.“

Kommentar:

Während der Vegetationsperiode 2025 wurden Kartierungen, deren Umfang im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt wurden, durchgeführt und ein Trockenrasenbiotop festgestellt. Die Beschreibung dessen wurde in Kapitel 2.5.1 zusammengefasst.

Des Weiteren wurde der Kontakt zum Flughafen Berlin Brandenburg gesucht, da sich in unmittelbarer Umgebung Kompensationsmaßnahmegebiete dessen befinden. Folgende Abbildung zeigt auf, dass sich die Maßnahmegebiete und die geplante Bebauung *nicht* überschneiden. Entlang des Zülowkanals verlaufen die äußeren Grenzen des B-Plans und der Kompensationsmaßnahme parallel zueinander. In der Stellungnahme vom Flughafen Berlin Brandenburg GmbH vom 22.01.2025 heißt es außerdem:

„Für die Kompensationsmaßnahme ÖG-1,3 - ökologische Grabenbewirtschaftung ist der Zugang zur Pflege für den Wasser- und Bodenverband zu gewährleisten.“

Kommentar:

Bei der Kompensationsmaßnahmen ÖG-1,3 handelt es sich um die Maßnahmenfläche entlang des Zülowkanals (Abb. 14). Da ein Gewässerschutzstreifen von 10 m festgesetzt wurde, ist die regelmäßige Durchführung der Pflege gewährleistet. Es bleiben generell alle Maßnahmenflächen des Flughafens BER von dem aktuellen B-Plan unberührt, da dieser ein Abrücken von den Geltungsbereichsgrenzen vorsieht. Es ist zudem keine neue Erschließung Richtung Süden geplant.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde



Abbildung 15: Kompensationsmaßnahmen des Flughafen Berlin Brandenburg in der Umgebung des Plangebiets

Fauna

Die Darstellung der Fauna erfolgte im separaten Artenschutzfachbeitrag (November 2025, HiBU Plan GmbH). Für die Fauna ergibt sich bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht.

In der Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 22.01.2025 wurde folgender Hinweis erbracht:

„Das Untersuchungsgebiet eignet sich außerdem als Habitat für Stechimmen, weshalb diese Artengruppe ebenfalls zu einem geeigneten Zeitpunkt kartiert werden sollte. Des Weiteren ist eine Erfassung der Schmetterlingsfauna in der Hauptflugzeit (Mitte Mai bis Ende Juli) empfehlenswert.“

Kommentar:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurden Nachkartierungen zu Tagfaltern in der Kartiersaison 2025, zwischen April und August 2025, durchgeführt und es konnten keine Nachweise für Tagfalter des FFH Anhang IV erbracht werden (siehe Artenschutzfachbeitrag November 2025, HiBU Plan GmbH). Es sind keine Stechimmen im Anhang IV der FFH Richtlinie geschützt. Somit entfällt eine Begutachtung dieser Artengruppe im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den zugrunde liegenden Kartierungen.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

In mehreren Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen sowie des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände (19.07.2024) wird auf ein hohes Aufkommen von Zug- und Rastvögel wie Kraniche und Graugänse hingewiesen. Daraufhin wurden, Untersuchungen im Herbst 2024, weitere Zug- und Rastvogelkartierungen im Frühjahr 2025 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und durchgeführt. In diesen zuletzt durchgeführten Untersuchungen, welche im Artenschutzfachbeitrag (Nov. 2025, HiBU Plan GmbH) ausgewertet wurden, konnten keine Zug- und Rastvögel auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nachgewiesen werden. Dennoch ist zu sagen, dass durch die aktuelle Überplanung des Gebiets zu jeder Seite hin, außer zu der Kreisstraße, grünflächige Randstreifen bleiben, welche einen natürlichen Übergang von der geplanten Bebauung zu dem umliegenden Naturraum schaffen. Da dies im B-Plan von 1994 überhaupt nicht vorgesehen war, stellen diese Grünflächen eine erhebliche Verbesserung zur Abgrenzung von den dort lebenden Menschen zu der natürlichen Umgebung und den dort lebenden Tieren dar. So kommt es zu weniger direkter Störung. Und die Zug- und Rastvögel können auf den umliegenden Feldern weiterhin rasten und werden sogar weniger durch anthropogene Störungen beeinflusst werden.

Von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gingen im Sommer 2024 Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Knoblauchkröte ein, woraufhin eine umfängliche Amphibienerfassung auf der Planfläche durchgeführt wurde. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.01.2025 wurde folgend darauf reagiert:

„Aufgrund mehrfacher Hinweise auf das Vorkommen der streng geschützten Knoblauchkröte (FFH Art Anhang IV) im Plangebiet erfolgte eine weitere Erfassung von Amphibien im September und Oktober 2024. Die Erfassungen und Methodik erfolgten nach den anerkannten Standards zur Kartierung von Amphibien. Nach Aussage des Fachbüros wurden keine Knoblauchkröten gefunden.“

Die Ausführungen sind in dem Artenschutzfachbeitrag (Nov. 2025, HiBU Plan GmbH) beschrieben. Es wurden an 28 Untersuchungen morgens und abends, durch Begehen der Fläche sowie die Kontrolle eines Amphibienzaunes mit in den Boden gelassenen Eimern, keine Individuen der streng geschützten Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) nachgewiesen. Um eine Betroffenheit der geschützten Art Springfrosch (*Rana dalmatina*) zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, die in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für das jeweilige Baufeld, je nach aktueller Biotopsituation und Lage ein Konzept für Vermeidungsmaßnahmen (Kontrolle, Bauzeitregelung, Amphibienzaune) entwickelt, um die Tötung von Tieren zu verhindern.

Des Weiteren ist die Einfriedung der Grundstücke ausschließlich aus sockellosen Zäunen zulässig, welche max. 1,20 m Höhe und einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm aufweisen, der die Passage von Kleintieren gewährleistet. Entlang der Grundstücksgrenzen sind im Bereich von 1,50 m ausschließlich die Pflanzungen von Laubhecken zulässig. Im Vergleich zum nicht mehr rechtskräftigen Grünordnungsplan von 1994, welcher Sockelmauern zur Grundstückseinfriedung zulässt, stellt der aktuelle B-Plan auch in diesem Aspekt eine erhebliche Verbesserung für das Schutzgut Fauna dar.

Baumverlust

Durch die Baumaßnahmen müssen Bäume gefällt werden. Diese Fällungen machen Ersatzbaumpflanzungen notwendig, welche sich nach Standort im Außenbereich (§ 35 BauGB) den Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde vom 22.05.2023 zu richten haben.

Eine erhebliche Betroffenheit der Flora und Fauna auf dem Plangebiet ist nicht auszuschließen. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind den Maßnahmenblättern zu entnehmen.

3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wird zum einen die Voraussetzung geschaffen, dass ein neues Wohngebiet in ein bestehendes Siedlungsgefüge eingegliedert wird. Künftige Veränderungen sind lokal beschränkt und berühren nur das innere Erscheinungsbild von Mittenwalde. Negative Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

Die zukünftige Wohnbebauung wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wie die Höhe der baulichen Anlagen und Baugrenzen regeln eine harmonische Eingliederung der Bebauung in den Siedlungsbestand. Die grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan gewährleisten den Erhalt einer lokal angepassten, harmonischen Siedlungsstruktur. Die Wohnbebauung wird eine Fläche von 6,4 ha einnehmen und damit 1,2 ha weniger als mit der bestehenden Planung (Wohn- und Mischgebiet). Die aktuelle Bebauung ist luftiger geplant und wird dadurch zu einem schöneren Landschaftsbild beitragen. Des Weiteren bilden die Grünflächen, welche das Plangebiet fast gänzlich einrahmen, einen natürlichen Übergang von anthropogener Siedlung zu der umliegenden Natur.

Nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild können auf Grund der Flächenreduzierung, Baumpflanzung und weiter Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.10 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Eine Wirkung der eingesetzten Techniken und Stoffe auf die Schutzgüter kann aufgrund des bekannten Umfangs- und der Charakteristik des Vorhabens ausgeschlossen werden.

3.11 Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG, d.h. „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“, sind hier derzeit nicht gegeben.

3.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Unter Wechselwirkungen im Sinne des UVPG lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Umweltauswirkungen baulicher Vorhaben sind laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 UVPG schutzgutbezogen zu untergliedern.

Bezogen auf den Bebauungsplan bestehen Wechselwirkungen insbesondere zwischen dem Biotopverlust und dem Funktionsverlust von Boden und Grundwasser. Relevante negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Klima und Luft werden dadurch nicht ausgelöst.

Es ist keine erhebliche negative Umweltauswirkung durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich auf den unvermeidbaren Umfang beschränkt werden. Insbesondere sollen Flächenversiegelungen minimiert und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen möglichst gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von sonstigen Flächen für Nebenanlagen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig ist. Außerdem ist eine Dachbegrünung sowie die von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen vorgesehen. Damit werden Teile der natürlichen Bodenfunktionen erhalten und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen gefördert. Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet vor Ort zur Versickerung gebracht werden und damit eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts weitgehend vermieden wird.

4.2 Übersicht zum Kompensationsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohnbebauung auf bisher unbebauten Grünflächen und Ackerland vorbereitet, wodurch das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besteht. In der nachfolgenden Übersicht wird für die einzelnen Schutzgüter eine Bewertung der Erheblichkeit von aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen vorgenommen und diese in Bezug zur alten Fassung des Bebauungsplanes von 1994 gesetzt.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

Tabelle 4: Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation
Schutzgebiete	Abrücken der Bebauung von Außengrenzen und Pufferwirkung durch Grünzug entlang der Grenzen	<u>Nicht erheblich</u>	Nicht erforderlich
Mensch	Die Erholungsnutzung wird durch den Erhalt von Grünflächen und Wald sowie zahlreiche Neupflanzungen gesteigert. Neuschaffung von Wohnraum inkl. sozialer Wohnraumförderung	<u>Nicht erheblich</u>	Nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Im Gegensatz zur Streichung dieser Schutzgüter im alten B-Plan, in aktueller Fassung Erhalt von 92 % der Waldfläche und 28 % der Landwirtschaftsfläche	<u>Nicht erheblich</u>	Nicht erforderlich
Boden	Grundsätzliche Reduzierung der Baufläche und GRZ. Es verbleibt eine zusätzlich mögliche Versiegelung von 19.493,8 m ² Boden	<u>Erheblich</u>	Erforderlich: Siehe Kompensationsmaßnahmen in Kapitel 4.4
Klima	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst, da mit aktuellem B-Plan deutliche Versiegelungsreduzierung & Anpflanzungen geplant sind	<u>Nicht erheblich</u>	Nicht erforderlich
Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich möglichen höheren Versiegelungsgrad Reduzierung der Baufläche im Vergleich zu altem B-Plan und eine hohe Zahl von geplanten Anpflanzungen	<u>Nicht erheblich</u> Versickerung möglich auf Wohnbebauungs-, Grün-, Agrar- und Waldflächen; Dachbegrünung und ausgewiesene Versickerungsflächen unterstützen dies	Nicht erforderlich
Landschaftsbild	Räumlich eng begrenzte Veränderungen durch zusätzlich mögliche Gebäude bei reduzierter Fläche für Wohnbebauung und geringerer GRZ. Die Neupflanzungen lockern außerdem das Siedlungsbild auf	<u>Nicht erheblich</u> keine Fernwirkungen, Gebäude fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, keine Tiefenwirkung	Nicht erforderlich
Biotope/ Arten	Trockenrasenverlust	<u>Erheblich</u>	Erforderlich: Es sind externen Kompensationsflächen mit einer Gesamtgröße von 2 ha mit einem Trockenrasenbiotop zu entwickeln und pflegen
	Arten (Vögel, Fledermäuse Zauneidechsen)	<u>Erheblich</u> Eingriff gemäß Artenschutzfachbeitrag	Erforderlich: Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag sind zu beachten
	Baumfällung	<u>Erheblich</u> Eingriff gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde 22.05.2023	Erforderlich: Baumpflanzungen erforderlich gemäß Baumschutzverordnung

4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen gemäß des Artenschutzfachbeitrags (Nov. 2025, HiBU Plan GmbH) lauten:

VASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

VASB2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäuse auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

VASB3: Der Brutplatz des Neuntöters in der Kreuzdornhecke im Norden kann bei Sicherung des Gehölzes erhalten werden oder muss als dornenreiche Ersatzbegrünung 500 m² (1:2) kompensiert werden.

VASB4: Um eine Betroffenheit der geschützten Art Springfrosch (*Rana dalmatina*) zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, die in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für das jeweilige Baufeld, je nach aktueller Biotopsituation und Lage, zu entwickeln ist, um die Tötung von Tieren zu verhindern. Die Konzepte für Vermeidungsmaßnahmen lauten:

- a) Bauzeitregelung – außerhalb der Aktivitätszeiten (Nov – Jan d. Folgejahres) dürfen Baumaßnahmen ohne Amphibienschutzzäune durchgeführt werden
- b) Amphibienzäune – sind Baumaßnahmen zwischen Ende Januar bis Ende November geplant, so ist ein Amphibienschutzzaun entlang der Außengrenzen des aktuellen Baufelds zu errichten. Dieser kann auch auf die Größe der aktuellen Genehmigungsfläche reduziert werden. Für Einzelgenehmigungen gilt der Bau des Zauns entlang der Einzelgenehmigungsfeld-Außengrenze.
- c) Ökologische Baubegleitung - Der Zaun ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung regelmäßig auf das Vorkommen von Amphibien sowie die Funktionstüchtigkeit des Zauns selbst zu kontrollieren. Während der Wanderungszeit (März bis Mitte April und Oktober bis November) sind drei monatliche Begehungen durchzuführen, außerhalb der Wanderungszeit sowie in den Wintermonaten eine Begehung pro Monat. Folgende Abbildung zeigt die Standorte der Amphibienschutzzäune entlang der Baufeld- und der Verkehrsflächengrenzen.

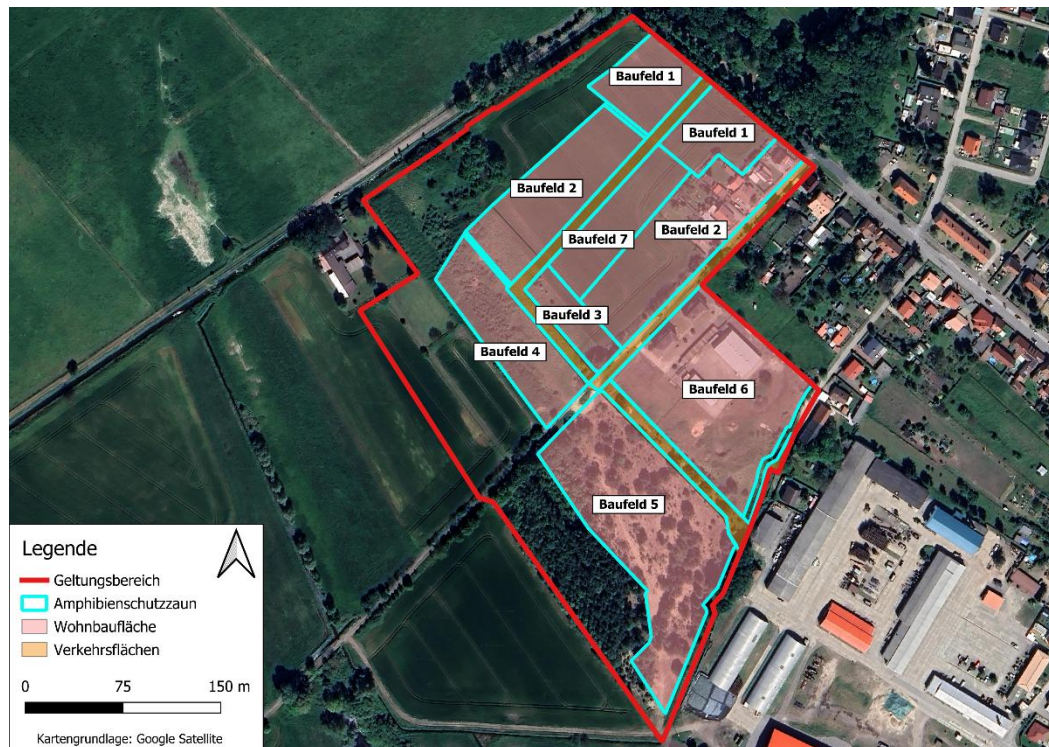


Abbildung 16: Konzept für Aufbau des Amphibienschutzzaunes um Baufeld- und Verkehrsflächengrenzen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Einfriedung der Grundstücke ausschließlich aus sockellosen max. 1,20 m hohen Zäunen zulässig ist, die einen Abstand zum Boden von mind. 10 cm aufweisen, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich von 1,50 m sind ausschließlich Laubheckenpflanzungen zulässig.

4.4 Kompensationsmaßnahmen

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß §18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB stellt somit auch der Ersatz eine Anforderung an die Abwägung dar.

Eine ökologische Kompensation der verloren gehenden Bodenfunktion und der zu umwandelnden Waldfläche durch eine Aufwertung mit Gehölz- oder Baumpflanzungen stellt hier eine sinnvolle Alternative dar.

Tabelle 5: Kompensationsmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen für die beeinträchtigten Schutzgüter

Maßnahme	Festsetzung	Umsetzung
K-ASB 1	Trockenrasenkompensation	Das Trockenrasenbiotop gilt es im Verhältnis 1 :2 auszugleichen. Somit ist außerhalb des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 2 ha (oder mehrere Teilflächen mit einer Größe von mind. 250 m²) zu finden, auf welcher ein Trockenrasen hergestellt wird bzw. ein bestehender Trockenrasen gepflegt wird. Die Pflege der Kompensationsfläche sollte über mind. 10 Jahre andauern.

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

		<p>Mögliche Flurstücke für den externen Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemarkung Gallun, Flur 1, Flurstück 64 – Größe: 20.410 m² - Gemarkung Gallun, Flur 3, Flurstück 140 – Teilfläche Größe ca.: 8.620 m² - Gemarkung Schenkendorf, Flur 1, Flurstück 550 – Größe: 8.898 m² <p><i>Siehe Maßnahmenblatt im Anhang</i></p>
K-M 1	Maßnahmenfläche M 1: Gewässerschutzstreifen	Entlang des Zülowkanals ist ein 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, welcher von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.
K-M 2	<p>Maßnahmenfläche M 2, M 4 und M 5: Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste (Tab. 6) innerhalb der Maßnahmenflächen durch die Versiegelung der angrenzenden Baufelder 4, 5 und 6</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - je angefangener 100 m² Neuversiegelung ist gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum in der Mindestqualität 16-18 zu pflanzen und zusätzlich - mindestens 50 Sträucher (gem. Pflanzliste Tab. 6) der Mindestqualität, verpflanzt oder Container, Mindesthöhe 100 cm zu pflanzen 	<p>Die Flächeneigentümer der angrenzenden Baufelder 4, 5 und 6 haben folgende Baumpflanzungen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baufeld 4: 25 Bäume & 1231 Sträucher auf M2 b) Baufeld 5: 45 Bäume & 2273 Sträucher auf M4 c) Baufeld 6: 54 Bäume & 2695 Sträucher auf M5 <p>Bei einer Parzellierung dieser Baufelder hat je Grundstück bei Bauantrag die Eingrünungspflanzung in der baufeldangehörigen Maßnahmenfläche anteilig der Grundstücksgröße zu erfolgen.</p> <p>Diese Baumpflanzungen können als Ersatz für Fällungen in den angrenzenden Baufeldern berücksichtigt werden.</p> <p>Einfriedungen dieser Maßnahmenflächen sind unzulässig und von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.</p> <p>Im Zusammenhang mit geplanten Baum- und Strauchpflanzungen sind einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 grundsätzlich zu berücksichtigen.</p>
K-M 3	Maßnahmenfläche M 3: Waldflächenerhalt	Die Waldfläche wird mit der Zweckbestimmung „Mischwald“ festgesetzt und es sind bei Pflanzmaßnahmen mind. 50 % Laubbäume zu verwenden. Bei Abgang ist das Gehölz zu ersetzen.
K-M 4	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und auf Grünflächen innerhalb des Plangebiets	Die Erschließungsplaner haben innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in den mit der Bezeichnung „Planstraße A, B und C“ und „Millingsweg“ folgende festgesetzte Bäume zu pflanzen, wobei die Pflanzung zweireihig vorzunehmen ist und der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 15 m beträgt. Die

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

	<ul style="list-style-type: none"> - Großkronige Straßenbäume - Mindestqualität 20/25 - Gem. Pflanzliste (Tab. 6) 	<p>Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen.</p> <p>In den Verkehrsflächen sind insgesamt 82 Bäume in folgender Aufteilung zu pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planstraße A - 30 Bäume - Planstraße B - 10 Bäume - Planstraße C - 12 Bäume - Millingsweg - 30 Bäume
K-M 5	<p>Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücksflächen und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Mindestqualität StU 16-18 gem. Pflanzliste (Tab. 6) pflanzen 	<p>Die Flächeneigentümer haben diese Pflanzungen innerhalb des Baugrundstücks umzusetzen.</p> <p>Die Anzahl der Baumpflanzungen im Bereich der Freiflächenstellplatzanlagen kann auf die Mindestanzahl von Bäumen je Baugrundstück angerechnet werden. Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.</p>

Tabelle 6: Pflanzliste

Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Ulmus laevis - Flatter-Ulme
Ulmus minor - Feld-Ulme
Malus domestica - Kultur-Apfel
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
Prunus cerasus - Sauer-Kirsche
Pyrus communis - Kultur-Birne
Pyrus pyraeaster - Wild-Birne
Quercus petraea - Traubeneiche

Sträucher

Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina agg. - Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg. - Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg. - Wein-Rose
Rosa elliptica agg. - Keilblättrige Rose
Rosa lomentosa agg. - Filz-Rose
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Strauchhasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum atrovirens - Wintergrüner Liguster

4.5 Bezug auf die Maßnahmen der Begründung zum Grünordnungsplan von 1994:

Auf die meisten Maßnahmen des damaligen Grünordnungsplanes wird nicht detailliert eingegangen, da der jetzige Bebauungsplan den Erhalt und die Aufwertung von 31.532 m² mehr Grün-, Wald- und Agrarflächen vorsieht, was einige der damals geplanten Maßnahmen hinfällig macht.

Da der aktuelle Bebauungsplan eine geringere Neuversiegelung vorsieht, ist im Gegensatz zur Ausgleichsmaßnahme 1 ein geringerer Kompensationsbedarf in Form von Baumpflanzungen notwendig. Im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahme 2 sind in der aktuellen Planung 13.990 m² mehr Grünland festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme 5 sieht eine Fassadenbegrünung an Wohngebäuden je Gebäude 10 m² Fassadenfläche vor. Im jetzigen Ausgleichsmaßnahmenkonzept sind anstelle dessen Dachbegrünungen vorgesehen, weil diese einer einfacheren Handhabung bedürfen, das örtliche Kleinklima nachweislich verbessern, die Biodiversität fördern und Lebensraum für die Fauna darstellen.

Es ist an dieser Stelle außerdem zu erwähnen, dass der Grünordnungsplan von 1994 seine Rechtskraft verloren hat.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt, bzw. Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden dann erforderlich, wenn eine Realisierung von Bauvorhaben erfolgt. Sie sind in der Regel darauf gerichtet, alle Arbeiten und Begleitumstände optimal zu koordinieren, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter Flächen oder schutzwürdiger Bereiche auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung, als auch die Selbstkontrolle des Trägers der Bauvorhaben geeignet.

Die Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, die in der Pflicht des jeweiligen Vorhabenträgers (Eingriffsverursacher) liegen, werden durch die Gemeinde in Koordinierung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend dem Fortschritt einer Erschließung bzw. Bebauung künftig kontrolliert und dokumentiert. Die Träger konkreter Vorhaben sind verpflichtet, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fristgerecht anzuzeigen.

5.3 Zusammenfassung

Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Bei diesen Beeinträchtigungen wurde zwischen erheblichen und geringfügigen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Biotope, Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird, sowie das Sachgut Wald, da 0,07 ha Wald umgewandelt werden müssen.

Für die Fauna ergeben sich gemäß „Artenschutzfachbeitrag“ bei Einhaltung der Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag (Nov. 2025, HiBU Plan GmbH) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfallen.

Der Bebauungsplan sowie der dazu gehörige Grünordnungsplan aus dem Jahr 1994 verlieren durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" ihre Rechtskraft.

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

6. Quellen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Bundesamt für Naturschutz (13.09.2024): Landschaftssteckbrief. [<https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft>]

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl.EG 1992 Nr. L 206/7

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, Abl. EG Nr. L223, S.9

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Andreas Klemmer, Dipl.-Ing. Raumplanung (Dez. 2011): Gesamtflächennutzungsplan, Stadt Mittenwalde, Begründung

Büro für Landschaftsplanung (28.02.1994): Begründung zum Grünordnungsplan Wohngebiet „Millingsweg“

Treibau Projektentwicklungs-GmbH und GALLON DESIGN + PARTNER ARCHITEKTEN BDA INGENIEURE (23.07.1993): Bebauungsplan „Wohngebiet Mittenwalde am Millingsweg“

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl.EG 1992 Nr. L 206/7

LfU (13.09.2024): Schutzgebiete Brandenburg, [<https://maps.brandenburg.de/apps/Schutzgebiete/>]

Landkreis Dahme-Spreewald (2010): Amtsblatt für den Landkreis Dahme-Spreewald, Nummer 17, 04.06.2010

LGBR (02.12.2025): Umweltgeologische Karte 1: 300.000 [http://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologie#data_s=id%3AdataSource_18-Umweltgeologische_Karte_5734-5%3A1284]

Ingenieurbüro Rütz GmbH (2024): Geotechnischer Bericht und Versickerungsgutachten

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR): Landschaftsprogramm Brandenburg, Stand 2000

Clima-data (2024): Klimadaten der Stadt Mittenwalde [<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/mittenwald-6845/>]

MLUV Brandenburg (04.2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung

MLUK (2017): Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation

7. Anhang -Maßnahmenblatt Trockenrasen

Projekt/Vorhaben:		Maßnahmennummer
1. Änderung des B-Planes Wohnbebauung am Millingsweg	Maßnahmenblatt	K-ASB 1
Lage der Maßnahme: Gemarkung Mittenwalde, Flur 5: Flurstücke 205 tlw., 206 tlw., 209 tlw., 210, 211, 212, 213 tlw., 214 tlw., 215 tlw., 216, 217, 218, 219, 220 tlw., 221 tlw., 222 tlw., 223, 224, 225, 226, 227, 228 tlw., 229 tlw., 230 tlw., 231, 232, 233, 234 tlw., 239 tlw., 240 tlw., 241 tlw., 242 tlw., 244 tlw., 246 tlw., 247 tlw., 248 tlw., 249 tlw., 250 tlw., 251 tlw., 252 tlw., 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265 tlw., 266 tlw., 267 tlw., 268 tlw., 269 tlw., 270 tlw., 271 tlw., 272 tlw., 273 tlw., 282 tlw., 283 tlw., 284, 285, 286, 287, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295 tlw., 306 tlw., 307 tlw., 312 tlw., 313 tlw., 314 tlw., 324 tlw., 325 tlw., 326 tlw., 327 tlw., 328 tlw., 336 tlw., 337, 338 tlw., 339 tlw., 340, 341 tlw., 342 tlw., 343 tlw., 344 tlw., 345 tlw., 346 tlw., 372 tlw., 373 tlw., 374 tlw., 375 tlw., 376 tlw., 377 tlw., 5/14 tlw., 5/15, 5/16 tlw., 114/5 tlw., 114/6 tlw., 114/7 tlw.		
KONFLIKT / BEEINTRÄCHTIGUNG		
Beschreibung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung kommt es zu dem Verlust von ca. 1 ha Trockenrasenbiotop. Dies macht eine Kompensation erforderlich. festgesetzte Kompensationsmaßnahme: Trockenrasen Fläche: 2 ha Da es keine Möglichkeit der Kompensation innerhalb des B-Plans gibt, ist die Maßnahme extern umzusetzen. Mögliche Flurstücke: <ul style="list-style-type: none"> - Gemarkung Gallun, Flur 1, Flurstück 64 – Größe: 20.410 m² - Gemarkung Gallun, Flur 3, Flurstück 140 – Teilfläche Größe ca.: 8.620 m² - Gemarkung Schenkendorf, Flur 1, Flurstück 550 – Größe: 8.898 m² 		
MASSNAHME: Anlage und Pflege eines Trockenrasens		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme <input type="checkbox"/> Verminderungsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme		
MASSNAHMENBESCHREIBUNG		
Naturraum	Teltow - Zauche	
Ausgangszustand:	Die Fläche ist noch nicht zugewiesen	
Beschreibung:	Entwicklung eines artenreichen, nährstoffarmen Trockenrasens als Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten des Offenlands: 1. Standortvoraussetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Sonnige, trockene bis mäßig trockene Lagen mit gut drainierten, mageren Sand- oder Kiesböden. • Keine Staunässe, keine Beschattung. • Bei zu nährstoffreichen Böden: Abtrag des Oberbodens (ca. 20–30 cm) oder Abmagerung durch Sand-/Kiesauftrag. 2. Herstellung <ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung des Bodens durch Entfernung humoser Schichten und Auflockerung. • Einsaat mit zertifiziertem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 2 – Nordostdeutsches Tiefland) oder Mahdgutübertragung von geeignetem Spenderstandort. • Saatzeit: Frühjahr oder Spätsommer. • Saatmenge: ca. 5–8 g/m², leicht einarbeiten und anwalzen. Während der Etablierung (1.–2. Jahr): 2–3 Mahden/Jahr mit Mahdgutabfuhr, wobei Mahdgut vor Abfuhr antrocknen sollte 3. Dauerpflege <ul style="list-style-type: none"> • 1–2 Mahden jährlich (Juni/Juli und ggf. September); Mahdgut stets entfernen, nach dem das Mahdgut angetrocknet ist • Keine Düngung, keine Bewässerung, kein Mulchen. 	

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßige Entfernung invasiver Arten • Optional: Extensive Beweidung (z. B. Schafe/Ziegen, kurze Weidezeiten). • Entbuschung bei Verbrachung alle 5–10 Jahre. <p>4. Erfolgskontrolle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kontrolle nach 2–3 Jahren, anschließend alle 5 Jahre. • Zielindikatoren: <ul style="list-style-type: none"> ○ Auftreten typischer Trockenrasenarten (<i>Corynephorus canescens</i>, <i>Festuca ovina</i>, <i>Thymus pulegioides</i>, <i>Knautia arvensis</i> u. a.). ○ Offenbodenanteil und geringer Anteil hochwüchsiger Gräser (< 25 %). ○ Blühaspekte und strukturreiche Vegetation über die Vegetationsperiode. <p>5. Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nährstoffeinträge aus angrenzender Nutzung vermeiden (Pufferzone anlegen). • Pflege ist dauerhaft zur Erhaltung des Trockenrasencharakters fortzuführen. 			
Multifunktionalität:	Wirkungen auf Schutzgüter Biotope, Fauna und Flora			
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT				
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines artenreichen, nährstoffarmen Trockenrasens als Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten des Offenlands			
Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> • 1–2 Mahden jährlich (Juni/Juli und ggf. September); Mahdgut stets entfernen. • Keine Düngung, keine Bewässerung, kein Mulchen. • Optional: Extensive Beweidung (z. B. Schafe/Ziegen, kurze Weidezeiten). • Entbuschung bei Verbrachung alle 5–10 Jahre. 			
Zeitpunkt der Durchführung	Nach Erteilung der Baugenehmigung			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input type="checkbox"/> Flächen Dritter <input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung/ <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung <input type="checkbox"/> Dingliche Sicherung	<table border="1"> <tr> <td>Jetziger Eigentümer:</td><td rowspan="2">Land Brandenburg</td></tr> <tr> <td>Künftiger Eigentümer:</td></tr> </table>	Jetziger Eigentümer:	Land Brandenburg	Künftiger Eigentümer:
Jetziger Eigentümer:	Land Brandenburg			
Künftiger Eigentümer:				

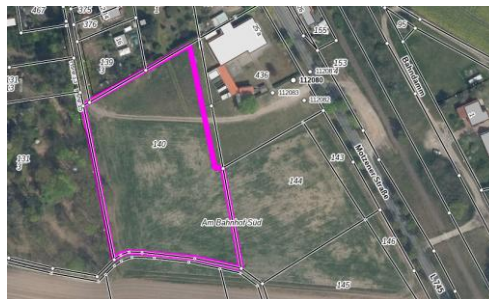
1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"
Stadt Mittenwalde, OT Mittenwalde

Die möglichen Kompensationsflächen für das Trockenrasenbiotop sind folgend im Luftbild dargestellt:

Fläche in Gemarkung Gallun, Flur 1, Flurstück 64



Fläche in Gemarkung Gallun, Flur 3, Flurstück 140 tlw.



Gemarkung Schenkendorf, Flur 1, Flurstück 550

