

# **Stadt Mittenwalde**



## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet“ im Ortsteil Brusendorf**

### **Begründung**

**Entwurf  
Stand: 16.10.2025**

Planung



HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstr. 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow  
Tel.: 033708 902470 // [info@hibuplan.de](mailto:info@hibuplan.de)

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Verfahrensschritte.....	3
1.2.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.	Das Vorhaben .....	4
2.1.	Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.2.	Lage und Umfang .....	5
2.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke .....	5
2.3.	Ausgangssituation .....	6
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung .....	6
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	6
2.3.3.	Erschließung .....	6
2.3.4.	Natur und Umwelt.....	6
2.3.5.	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung .....	7
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2.	Landesplanung Hauptstadtregion Berlin Brandenburg.....	7
3.3.	Regionalplan des Landkreises .....	7
3.4.	Flächennutzungsplan .....	8
3.5.	INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	8
4.	Inhalte der Planung .....	9
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	9
4.1.1.	Art und Maß der Nutzung .....	9
4.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.1.3.	Nebenanlagen .....	9
4.2.	Verkehrsflächen.....	10
4.3.	Grünflächen.....	10
4.4.	Versickerung von Niederschlagswasser .....	10
4.5.	Nachrichtliche Übernahmen .....	10
4.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	10
5.	Umweltbericht.....	11

Begründung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus den FNP Mittenwalde für den OT Brusendorf .....	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz in m <sup>2</sup> .....	6
Tabelle 2: Pflanzliste .....	11

Begründung

## 1. Einleitung

### 1.1. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Bekanntmachung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
7. Abwägungsbeschluss
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
9. Bekanntmachung der Satzung

### 1.2. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **PlanZV** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **BbgDSchG** vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 09) geändert worden ist

### Begründung

- **WHG** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **BbgWG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]) geändert worden ist
- **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
- **BbgNatSchAG** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]) geändert worden ist
- **BbgBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), das zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der § 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149)

## 2. Das Vorhaben

### 2.1. Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 um eine ca. 0,55 ha große Fläche zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Hierfür werden die bislang außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Neben der Schaffung von Planungsrecht für ein neues Wohngebäude wird damit zugleich ein bereits bestehendes Wohngebäude planungsrechtlich gesichert und in die städtebauliche Ordnung eingebunden.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs ist erforderlich, um die geplante Bebauung planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Sie trägt dazu bei, den örtlichen Wohnungsbestand bedarfsgerecht zu ergänzen, ohne dabei die Maßstäblichkeit und Struktur des bestehenden Baugebiets zu beeinträchtigen. Die städtebauliche Integration des Neubaus und die rechtliche Einbindung des Bestandsgebäudes stellen sicher, dass sich die Entwicklung in das bestehende Umfeld einfügt und eine kohärente städtebauliche Ordnung entsteht. Damit leistet die Bebauungsplanänderung einen Beitrag zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Gebietes.

Die Planung beabsichtigt die Errichtung eines kompakten Wohngebäudes mit drei Nutzungseinheiten (zwei Wohneinheiten sowie eine zusätzliche Einheit mit der Möglichkeit der Nutzung als Hobby- bzw. Sporträumlichkeit in Form eines Schwimbeckens). In den geplanten Einheiten soll ein barrierearmes Wohnen umgesetzt und in diesem Zuge ein altersgerechtes Wohnen angeboten werden. Eine Bestandsanalyse im INSEK Mittenwalde zeigt, dass das Wohnungsangebot für barrierearme Wohnungen zukünftig ausgebaut werden sollte. Die Umsetzung des Vorhabens würde diesem Bedarf entgegenkommen.

Ein Teil des Geltungsbereichs, in dem bereits ein Wohnhaus vorhanden ist, ist laut Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) aufgrund seiner Prägung dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, weshalb eine Wohnbebauung dort bereits zulässig ist. Auch der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt noch im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Hiermit wird darauf hingewiesen, dass trotz vorhandener Zulässigkeit nach § 34 BauGB und trotz bereits festgesetzter Wohnbauflächen eine Planänderung sinnvoll und erforderlich ist:

#### Begründung

- Insbesondere das in der vorliegenden Planung enthaltene Flurstück 569 ist durch den Ursprungsbebauungsplan nicht vollständig integriert und wird daher bislang planungsrechtlich unterschiedlich behandelt. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans, ist faktisch aber Teil der bestehenden Siedlungsstruktur.
- § 34 BauGB bietet prinzipiell nur eine Einzelfallprüfung, die ein Einfügen in die nähere Umgebung veranlasst bzw. eine Zulässigkeit nur aus der Umgebung ableitet. Es besteht allerdings ein berechtigtes Interesse daran, die Entwicklung im Plangebiet durch Festsetzungen nach BauNVO zu konkretisieren und zu steuern.

#### 2.2. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Brusendorf der Stadt Mittenwalde. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. Folgende Abbildung zeigt die Lage des Gebiets im Ortsteil Brusendorf:



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Flächen der Landwirtschaft (Acker) und Wohnbebauung entlang der Straße *Am Dorfweiher*
- Im Osten: unbebaute Wohnfläche an der Straße *Am Dorfweiher*
- Im Süden: Wohnhäuser mit Gartenfläche entlang der Straße *der Einheit*
- Im Westen: Gartenfläche des Grundstücks an der Straße *der Einheit*

##### 2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:  
Gemarkung Brusendorf 122905

Begründung

Flur 001,  
Flurstücksnummern: 464, 465, 569, 570 (teilw.) und 882

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt:

<b>Festsetzung</b>	<b>Grundfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.200 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (priv. Verkehrsfläche)	ca. 317 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 5.517 m<sup>2</sup></b>

*Tabelle 1: Flächenbilanz in m<sup>2</sup>*

## 2.3. Ausgangssituation

### 2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Brusendorf befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Mittenwalde und somit im Landkreis Dahme-Spreewald südlich von Berlin. Umliegende Mittelzentren sind Blankenfelde-Mahlow, Königs Wusterhausen und das funktionsgeteilte Mittelzentrum aus Schönefeld und Wildau.

### 2.3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell mit einem Wohnhaus (siehe Teilbereich 1 in der Planzeichnung) und der zugehörigen Gartenfläche bebaut. Der hintere, nördliche Teil des Plangebietes (Gartenfläche) wird durch die Baugrenze in die Planung inkludiert.

### 2.3.3. Erschließung

Der Ortsteil Brusendorf ist über die Landesstraßen L40 und L75, sowie der Bundesstraße 96 mit den Autobahnen A10 und A13 verbunden. Nordöstlich befindet sich das Autobahnkreuz Schönefeld. Brusendorf verfügt über keine aktive Bahnanbindung. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich östlich in Wildau und Königs Wusterhausen sowie westlich in Rangsdorf, Dahlewitz und Blankenfelde. Der internationale Flughafen Berlin Brandenburg (BER) liegt unmittelbar nördlich und ist über die A13 innerhalb von 13 Minuten zu erreichen. Das bestehende Gebäude, ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, ist bereits vollumfänglich erschlossen.

Die Erschließung (Strom, Wasser, Heizung und Verkehr) des Teilbereich 1 erfolgt über die *Straße der Einheit*.

Laut der Stellungnahme des MAWV im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung müssen für eine trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des Teilbereichs 2 die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV im Verlauf der Straße „Am Dorfweiher“ in Richtung Süden erweitert werden. Der Vorhabenträger hat sich hierfür spätestens sechs Monate vor dem gewünschten Termin der Wasserlieferung mit dem MAWV ins Benehmen zu setzen.

### 2.3.4. Natur und Umwelt

Belange zu Natur und Umwelt im Geltungsbereich der Planung werden im beiliegenden Umweltbericht sowie Artenschutzfachbeitrag behandelt.

Begründung

2.3.5. Eigentumsverhältnisse

Der zu planende Bereich ist Privateigentum des Vorhabenträgers.

### 3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

#### 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

#### 3.2. Landesplanung Hauptstadtregion Berlin Brandenburg

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg werden Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung und des Vorrums gefasst. Mittenwalde zählt mit allen Ortsteilen zum Berliner Umland. Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 16.04.2025 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen. Hierzu wird folgendes erläutert:

*„Der rechtskräftige und teilweise umgesetzte Bebauungsplan (0,5 ha) im Westen der Ortslage Brusendorf soll im Hinblick auf eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung geändert werden. Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:*

*- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete  
Die Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an.*

*- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)*

*Das Plangebiet ist im seit 2012 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde als Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt und wird somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.“*

Die vorliegende Planung steht somit im Einklang der Ziele der Landesplanung.

#### 3.3. Regionalplan des Landkreises

Da die Stadt Mittenwalde dem Landkreis Dahme-Spreewald zugehörig ist, ist in diesem Fall die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald zuständig. Die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat am 22. Dezember 2021 den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ veröffentlicht. Der Plan trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zu Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP), dies sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Sie werden definiert als „Ortsteile von Gemeinden, die sich aufgrund ihrer guten Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung besonders eignen, dort über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgehende Flächen für Wohnsiedlungsentwicklungen (Z 5.7 LEP HR) und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen Einzelhandel (Z 2.12 Satz 2 LEP HR) vorzusehen“. Für die Gemeinde bzw. Stadt Mittenwalde wurde der Ortsteil Mittenwalde als GSP festgelegt, der Ortsteil Brusendorf findet in dem Plan keine weitere Beachtung.



Begründung

### 3.4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Großteil der Fläche bereits als Wohnbaufläche und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein geringer Teil der Fläche wird außerdem als Mischgebiet ausgewiesen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit den Absichten der Bestandssituation und der beabsichtigten Nutzung nach der Änderung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan weist in der Nähe des Plangebiets einen Bereich für Bodendenkmäler sowie ein Landschaftsschutzgebiet aus. Diese sind in der Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet liegt des Weiteren innerhalb des mittelalterlichen bzw. historischen Ortskerns von Brusendorf. Hier bedürfen alle mit Erdeingriffen verbundenen Planungen der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde im Ortsteil Brusendorf ist nicht notwendig

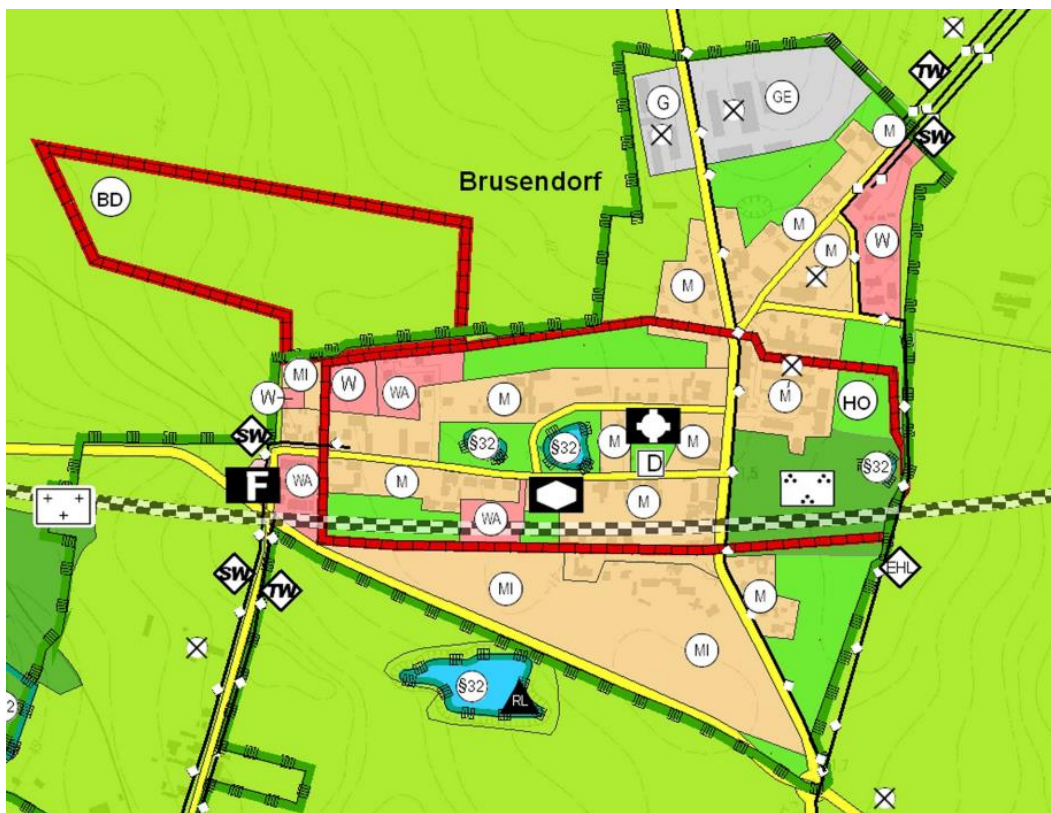


Abbildung 2: Ausschnitt aus den FNP Mittenwalde für den OT Brusendorf

### 3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2023 hat die Stadt Mittenwalde das INSEK-Verfahren abgeschlossen und auf der Stadtverordnetenversammlung im Dezember das Konzept beschlossen. Es wurden Ziele und Grundsätze zur Entwicklung von Gewerbe und Wohnen getroffen. Diese wurden in einem Entwurf auch für den Ortsteil Brusendorf veröffentlicht. Eine Bestandsanalyse zeigt, dass das Wohnungsangebot für barrierearme Wohnungen zukünftig ausgebaut werden sollte. Die Umsetzung des Vorhabens würde diesem Bedarf entgegenkommen.

Begründung

## 4. Inhalte der Planung

### 4.1. Nutzung der Baugrundstücke

Der Geltungsbereich der 1. Änderung überlagert, ersetzt und ergänzt Teile des gültigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 "Wohngebiet". Für die überlagerten und die ergänzten Flächen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung.

#### 4.1.1. Art und Maß der Nutzung

##### *Art der baulichen Nutzung*

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird in Teilbereiche untergliedert. Diese sind in der Planzeichnung beschriftet und grenzen sich durch Knotenlinien räumlich ab. Es gelten die folgenden zusätzlichen Festsetzungen:

- In Teilbereich 1 ist die Nutzung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten zulässig.
- In Teilbereich 2 ist die Errichtung und Nutzung einer Hauptanlage mit 3 Nutzungseinheiten (2 Wohneinheiten sowie 1 Nutzungseinheit als Hobby-/Sporträumlichkeit in Form eines Schwimmbeckens) zulässig.
- Für den restlichen Bereich werden neben der allgemein zulässigen Nutzung gem. § 4 Abs. 2 BauNVO (siehe oben) keine Aussagen getroffen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Hierdurch soll der vorhandene Gebietscharakter gewahrt werden und Konflikte vermieden werden.

##### *Maß der baulichen Nutzung*

Als Grundflächenzahl (GRZ) — m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche — gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 und 19 BauNVO wird ein Maß von 0,4 festgesetzt.

In Teilbereich 1 gilt eine Geschossigkeit von III, da diese bereits im Bestand vorhanden ist. In Teilbereich 2 sowie im restlichen Bereich gilt eine Geschossigkeit von II.

#### 4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgelegt. Durch die gewählte Baugrenze soll unter anderem eine planerische Absicherung der Nebenanlagen im Plangebiet erfolgen.

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgelegt.

#### 4.1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

Begründung

#### 4.2. Verkehrsflächen

Die Zufahrt bzw. verkehrliche Erschließung erfolgt über die *Straße der Einheit* sowie die östlich des Plangebiets liegende Straße *Am Dorfweiher* (insb. für die Flurstücke 464, 465 und 882). Die Zufahrt abgehend von der Straße der Einheit wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Für diese Fläche werden Geh-/Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

#### 4.3. Grünflächen

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Aufgeschotterte Flächen in Summe größer als 2 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

#### 4.4. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen oder durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.

#### 4.5. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gelten folgende städtebauliche Satzungen der Stadt Mittenwalde:

- Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze
- Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Sträuchern
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützte und gemäß § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 10020 „Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit (Lage: Brusendorf).“

Die Realisierung von geplanten Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ grenzt nördlich an das Plangebiet und wird in den Planunterlagen nachrichtlich übernommen.

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

##### Vermeidungsmaßnahmen

ASB1: Um einen Konflikt mit Vögeln zu vermeiden, sind die Bau- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutperiode (01.03.-30.09.) durchzuführen. Sollten Bau- und Rodungsmaßnahmen innerhalb der Brutperiode unvermeidlich sein, ist durch Fachpersonen zu prüfen, ob geschützte Niststätten betroffen sind, die Maßnahme kann dann nicht durchgeführt werden.

ASB2: Die zu rodende Bäume und die abzureißenden Gebäude sind vor der Rodung auf Höhlen zu überprüfen und Nistkästen im Verhältnis 2:1 auszugleichen.

Begründung

ASB3: Um einen Konflikt mit Fledermäusen zu vermeiden sind vor der Rodung bzw. dem Abriss von Gebäuden, die durch ASB2 erfassten und als Winterquartier geeigneten Höhlungen auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch eine Fachperson zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz vorzunehmen.

ASB4: Die in ASB2 erfassten Höhlungen sind im Verhältnis 2:1 mit Fledermausquartieren auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kann es zu einer Neuversiegelung bis zu 2.510 m<sup>2</sup> kommen. Je nachdem wie viel von dieser Fläche tatsächlich neuversiegelt wird, ist diese durch Pflanzungen auszugleichen. Diese kann wie folgt geschehen.

- Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Versiegelung = 1 Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm.
- Pro 1 m<sup>2</sup> Versiegelung = ein Strauch.

Es sollen einheimische Gehölze gepflanzt werden. Zu beachten ist die folgende Pflanzliste:

<b>Bäume</b>	<b>Sträucher</b>
<i>Acer campestre</i> - Feld-Ahorn <i>Acer platanooides</i> - Spitz-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i> - Berg-Ahorn <i>Betula pendula</i> - Sand-Birke <i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche <i>Fagus sylvatica</i> - Rot-Buche <i>Fraxinus excelsior</i> - Gemeine Esche <i>Quercus robur</i> - Stiel-Eiche <i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche <i>Sorbus torminalis</i> - Elsbeere <i>Tilia cordata</i> - Winterlinde <i>Tilia platyphyllos</i> - Sommerlinde <i>Ulmus glabra</i> - Berg-Ulme <i>Ulmus laevis</i> - Flatter-Ulme <i>Ulmus minor</i> - Feld-Ulme <i>Malus domestica</i> - Kultur-Apfel <i>Malus sylvestris</i> - Wild-Apfel <i>Pinus sylvestris</i> - Gemeine Kiefer <i>Prunus cerasus</i> - Sauer-Kirsche <i>Platanus × hispanica</i> - Ahornblättrige Platane <i>Pyrus communis</i> - Kultur-Birne <i>Pyrus pyraeaster</i> - Wild-Birne	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe <i>Rosa canina agg.</i> - Hunds-Rose <i>Rosa corymbifera agg.</i> - Hecken-Rose <i>Rosa rubiginosa agg.</i> - Wein-Rose <i>Rosa elliptica agg.</i> - Keilblättrige Rose <i>Rosa lomentosa agg.</i> - Filz-Rose <i>Cornus sanguinea</i> - Blutroter Hartriegel <i>Corylus avellana</i> - Strauchhasel <i>Crataegus monogyna</i> - Eingrifflicher Weißdorn <i>Crataegus laevigata</i> - Zweigrifflicher Weißdorn <i>Cytisus scoparius</i> - Besen-Ginster

Tabelle 2: Pflanzliste

## 5. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt den Planunterlagen als separates Dokument bei.