

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Wohngebiet"

Stadt Mittenwalde, OT Brusendorf



Umweltbericht

Bearbeitung:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Entwurf

Stand:
Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1. Anlass und Zielsetzung	1
1.2. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	2
1.3. Grundlegender Prüfumfang und Methodik.....	2
1.3.1. Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang	2
1.3.2. Durchführung der Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bewertung	2
1.4. Fachplanerische Grundlagen	3
1.4.1. Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfungen.....	5
2.1. Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten	5
2.2. Schutzgut Boden.....	5
2.3. Schutzgut Wasser	6
2.3.1. Oberflächengewässer	6
2.3.2. Grundwasser.....	6
2.4. Schutzgut Klima und Luft	7
2.5. Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....	8
2.5.1. Biotopstruktur	8
2.5.2. Pflanzen	10
2.5.3. Tiere	10
2.5.4. Avifauna	10
2.6. Schutzgut Landschaftsbild	12
2.7. Schutzgut Mensch	12
2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	13
3.3 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht.....	14
3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	14
3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	15
3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	16
3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	16
3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstrukturen, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.	17
3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	17

3.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe	17
3.12 Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	17
3.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	17
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	19
4.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung.....	19
4.2 Übersicht zum Kompensationsbedarf	19
4.3 Vermeidungsmaßnahmen.....	20
4.4 Kompensationsmaßnahmen.....	20
5. Zusätzliche Angaben	21
5.1 Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
5.3 Zusammenfassung	22
6. Quellen	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des B-Plan Geltungsbereichs	1
Abbildung 2: Lage zu Schutzgebieten.....	5
Abbildung 3: Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich	7
Abbildung 4: Klimadiagramm (Quelle: climate-data.org)	8
Abbildung 5: Biotopkartierung	9
Abbildung 6: Blick auf den nördlichen Teil des Gartens.....	10
Abbildung 7: Blick auf den südlichen Teil des Gartens	10
Abbildung 8: Gehölze im nördlichen Teil des Gartens	10
Abbildung 9: Brutreviere	11
Abbildung 10: Bodendenkmal in der Nähe des Geltungsbereichs	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vogelarten im Vorhabengebiet	12
Tabelle 2: Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht) ..	14
Tabelle 3 : Versiegelung für Hauptnutzung	15
Tabelle 4: Flächenversiegelung für Nebenanlagen/Nebennutzung	16
Tabelle 5: Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung	19
Tabelle 6: Pflanzliste.....	21

1. Einleitung

1.1. Anlass und Zielsetzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet“ im Ortsteil Brusendorf die Bebauung eines kompakten Gebäudes mit drei Nutzungseinheiten. Ebenfalls soll die Bestandbebauung auf Flurstück 569 planungsrechtlich gesichert und in die städtebauliche Ordnung eingebunden werden. Hier besteht bereits eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Demnach ist im Zuge der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Dieser Bericht soll alle relevanten Umweltfaktoren und deren möglichen Veränderungen im Falle einer Realisierung des Vorhabens darlegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet“ im Ortsteil Brusendorf befindet sich nördlich der Stadt Mittenwalde. Dieser ist aktuell mit einem Wohnhaus und einer dazugehörigen Gartenfläche bebaut. Das Plangebiet ist über die Straße der Einheit erschlossen und bindet so den örtlichen Straßenverkehr an. Die geplante Bebauung umfasst die Flurstücknummer der Flur 001 mit der Gemarkung Brusendorf (122905) 464, 465, 882, 569 und 570 mit einer Größe von 0,55 ha.

Im Norden des Vorhabengebiets befindet sich ein Landwirtschaftlicher Acker sowie eine Wohnbebauungseinheit. Im Osten ist das Plangebiet begrenzt von einer unbebauten Wohnfläche. Südlich davon befinden sich Wohnhäuser mit Gartenflächen. Im Westen grenzt das Gebiet an die Gartenfläche des Grundstücks selbst.

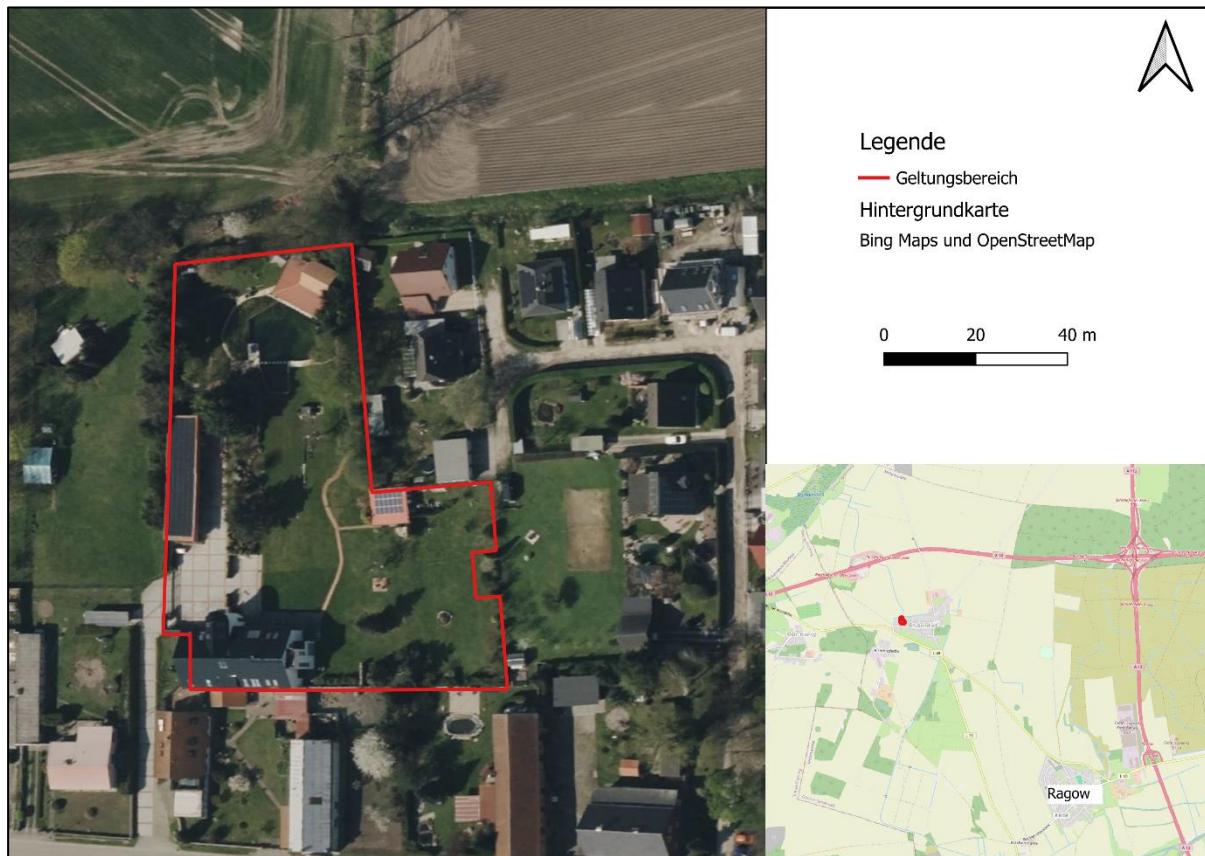


Abbildung 1: Lage des B-Plan Geltungsbereichs

1.2. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren 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 Außenbereich (§ 35 BauGB). Es gelten die Maßgaben des besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG (siehe Artenschutzfachbeitrag). Es sind die Eingriffe auf die Schutzgüter im Rahmen des Umweltberichts zu bewerten und ggf. Maßnahmen zur Minderung oder Kompensation der Eingriffe zu entwickeln.

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 Naturhaushaltens und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte im Zeitraum von August 2024 bis Juli 2025, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevanten faunistische Erfassungen ermöglichte.

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 unterstellt. 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 Naturhaushaltens 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 schnelles voranschreitendes 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

Die Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Vorhabengebiet befindet sich nach dem LEP HR außerhalb des Berliner Umlandes. Die Grundsätze und Ziele der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant und werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

1. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in welchem die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert ist.

*„In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden
- § 2 Abs. 3 LEPro“.*

*„Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden
- § 4 Abs. 2 LEPro“.*

*„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden
- § 6 Abs. 1 LEPro“.*

2. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

*„Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
- G 8.1 Abs. 1 LEP HR“.*

*„Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen
- Z 6.2 Abs. 1 LEP HR“.*

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 Norden an das Vorhaben an. Das FFH-Gebiet Brunnluch liegt ca. 2 km nordwestlich des Vorhabengebiets. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop.



Abbildung 2: Lage zu Schutzgebieten

2.2. Schutzgut Boden

Der Boden übernimmt zahlreiche Leistungen und Funktionen für die Natur und die Gesellschaft. Daher gilt er als schutzwürdig. Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen;

- natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- verschiedene Nutzfunktionen.

Übergeordnete Ziele ergeben sich aus den Ausführungen im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Böden sind so zu gestalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge und Bodenerosionen zu vermeiden; die natürliche Pflanzendecke ist zu sichern. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen.

Böden haben eine zentrale Stellung im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind vornehmlich

- Böden mit naturnaher Ausprägung,
- Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial,
- Böden mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG)
- sowie seltene und gefährdete Böden darzustellen.

Darüber hinaus sind auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Leistungsfähigkeit im Wasser- und Stoffhaushalt) von Bedeutung.

Laut der Naturräumlichen Gliederung liegt das Vorhabengebiet im Hauptgebiet Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen. Angrenzend daran befindet sich im Norden und im Osten das Ostbrandenburgische Heide und Seengebiet sowie das Luchland. Im Süden erstreckt sich das Hauptgebiet Fläming. Westlich der Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen die Elbtalniederung. und in dem Untergebiet Teltower Platte sowie liegt dabei in einer Grundmoränenbildung. Die Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen haben ihren Ursprung in der Weichsel-Kaltzeit. Dabei sind diese durch unterschiedlich große Grundmoränenplatten und Talböden gekennzeichnet.

Der natürliche Boden im Plangebiet zählt zu den Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen mit schwach lehmigen Sand, aus dem sogenannten Geschiebemergel. Der Geschiebemergel beschreibt eine vom Inlandeis ausgeschmolzene und kalkhaltige Gesteinsmenge.

Im Vorhabengebiet herrscht Bodenklasse 53 vor.

- Klasse 53: überwiegend Braunerden und gering verbreitet lessivierte Braunerden und podsolige Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand; verbreitet lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand über Lehmsand, z.T. über Moränencarbonatlehm

2.3. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum „Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“.

2.3.1. Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht von Fließ- bzw. stehenden Gewässern tangiert oder durchquert. Im Osten des Plangebiets befindet sich der Brunnenluchgraben. Im Norden grenzt das Gebiet an den Dorfgraben.

2.3.2. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich, gemäß der Grundwasser Flurabstandskarte des LfU im unterirdischen Haupteinzugsgebiet der Spree. Der Grundwasserflurabstand innerhalb des B-Plan-Gebiets beträgt >15 – 20 m.

7,4 km westlich befindet sich das Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf der Zone III. Im Osten, in ca. 7,4 km Entfernung, liegt das Wasserschutzgebiet Königs Wusterhausen, ebenfalls Zone III. Durch die sehr hohe Entfernung zu diesen Schutzgebieten sind keine Beeinträchtigung zu erwarten.



Abbildung 3: Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich

2.4. Schutzwert 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 677mm 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.

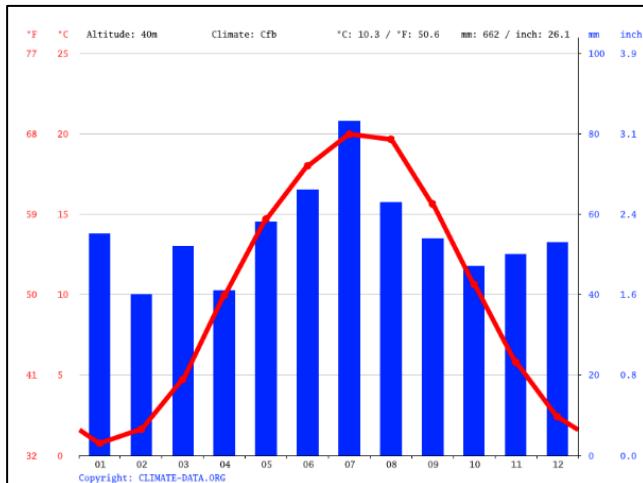


Abbildung 4: Klimadiagramm (Quelle: climate-data.org)

2.5. Schutzgut Biotoptypen, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

2.5.1. Biotoptypen

Für das Plangebiet wurde 2024 eine Biotopkartierung durchgeführt. Folgende Biotoptypen sind innerhalb des Geltungsbereiches erfasst worden. Die Vorhabenfläche besteht ausschließlich Einzel und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (12261). Dieses Biotop umfasst Wohnbebauungen mit Einzelhäusern, sowie einer großzügigen Gartenfläche. Es ist zudem geprägt von Rasenflächen und einem hohen Anteil nichtheimischer Ziergehölzarten, was in dieser Art auch auf dem Vorhabengebiet zu finden ist. Die Rasenfläche unterliegt einer regelmäßiger Mahd und wird dadurch stets kurz gehalten. Die vorgefundenen, recht jungen Gehölze sind unter anderem Platane, Weide, Schwarzkiefer, Rotblättrige Zellernuss, Trompetenbaum.



Abbildung 5: Biotopkartierung



Abbildung 6: Blick auf den nördlichen Teil des Gartens



Abbildung 7: Blick auf den südlichen Teil des Gartens



Abbildung 8: Gehölze im nördlichen Teil des Gartens

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 artenschutzrechtliche Erfassung erfolgte zwischen August 2024 bis Juli 2025. Auf Grundlage der Biotopstruktur wurden als untersuchungsrelevante Artengruppen Avifauna, Zauneidechsen und Amphibien bestimmt.

2.5.4. Avifauna

Im Untersuchungsraum wurden 2 Vogelarten durch Rufe bzw. Sichtbeobachtungen als Brutvögel im Vorhabenbereich nachgewiesen und eingestuft (**Tabelle 1, Abbildung 9**).

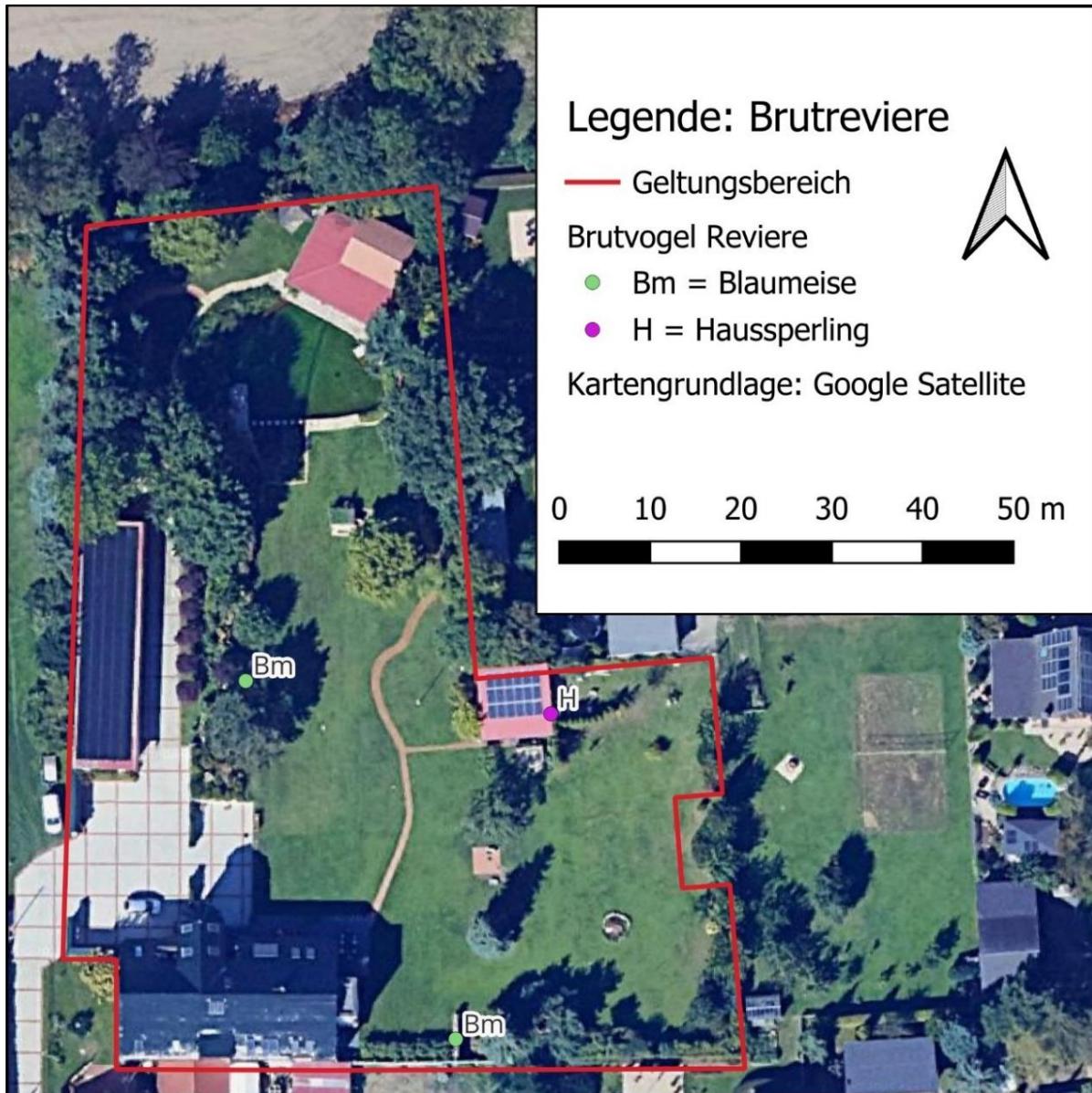


Abbildung 9: Brutreviere

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die nachgewiesenen Arten für die Struktur des Untersuchungsraumes charakteristisch und repräsentativ bzw. im Landschaftsraum bzw. in Brandenburg allgemein verbreitet sind. Die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind nicht bestandsbedroht.

Tabelle 1: Vogelarten im Vorhabengebiet

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Ro te Liste BB	Niststätt e	Niststätten -schutz	Revier e
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	H	3	2
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	H, F	3	1

Legende: ** - ungefährdet V - Vorwarnliste 3 - gefährdet

2 - stark gefährdet 1 - vom Aussterben bedroht 0 - ausgestorben oder verschollen

F - Frei- H - Höhlenbrüter

Schutz erlischt: [3] - mit der Aufgabe des Reviers

2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Umgebung des Geltungsbereichs mit einbezogen. Das Landschaftsbild ist ländlich geprägt. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche genutzte Äcker. In der restlichen Umgebung befinden sich ebenfalls weitere Wohnbebauungen mit Einzelhäusern. Die Landstraße L40 befindet sich 170 m entfernt von der Planfläche. Die Zufahrt zum Vorhabengebiet erfolgt über die Straße der Einheit.

2.7. Schutzgut Mensch

Der Hauptaspekt der Prüfung des Schutzgutes Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zielt auf die Sicherung der Grundbedürfnisse, wie Wohnen, Arbeiten unter gesundheitlich unbedenklichen Umweltbedingungen und der naturnahen Erholung ab. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch werden anhand der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Freizeit- und Erholungsfunktion in dem Umfeld des Vorhabengebietes durchgeführt.

Die unter Kapitel 2.6 beschriebene Landstraße L40 ist eine viel befahrene Landstraße, die Brusendorf sowohl mit Königs Wusterhausen als auch mit Dahlewitz. Zudem führt die Landstraße auf die Autobahn A13, wodurch der Flughafen BER nur 15 Autominuten entfernt ist. Ebenfalls befindet sich die Autobahn A10 1 km Nördlich des Vorhabengebietes.

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. Angrenzend an den intensiv Acker befindet sich ein Waldweg, welcher zur Erholung und Freizeitgestaltung dient.

2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich nach aktuellem Stand ein schützenswertes Kulturgut.

Nach der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 25.04.2025 heißt es:

„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)."

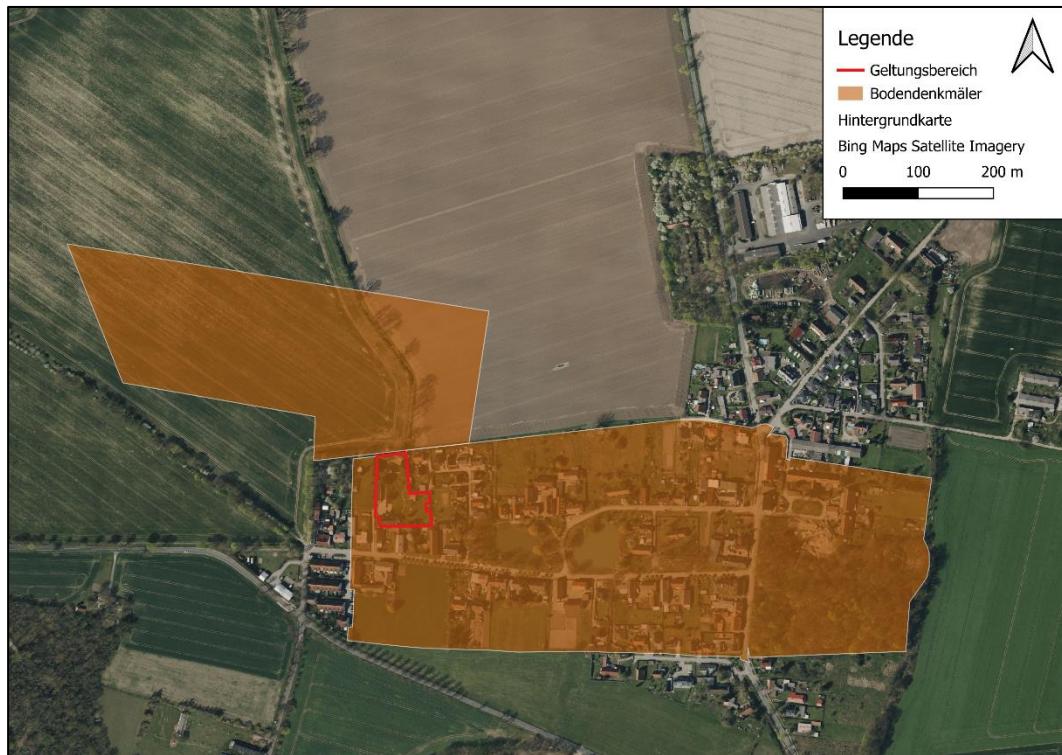


Abbildung 10: Bodendenkmal in der Nähe des Geltungsbereichs

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Durch die vorliegende Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet“ im Ortsteil Brusendorf wird beabsichtigt die Bebauung eines kompakten Gebäudes (Hauptanlage) mit drei Nutzungseinheiten (zwei Wohneinheiten und eine Nutzungseinheit als Hobby-/Sporträumlichkeit in Form eines Schwimmbeckens). Für die Bewohner soll ein barrierearmes Wohnen entstehen. Ein Verzicht der Planung hätte keine negativen Auswirkungen. Dabei würde die geplante Fläche weiterhin als Ziergartenfläche dienen.

3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Zulassung der Planung würde zu einer Zunahme der Versiegelung im Vorhabengebiet führen. Bei den Auswirkungen auf Lebensräume und auf das Landschaftsbild handelt es sich hauptsächlich um geringfügige Beeinträchtigungen. Zudem ist eine Entwicklung von wertvollen Lebensraumtypen durch Pflege möglich. Durch gezieltes Einbringen von Kompensationsmaßnahmen kann die biologische Vielfalt erhöht werden. Infolge der Durchführung der Planung wird mit einer insgesamt positiven Entwicklung des Umweltzustandes ausgegangen.

3.3 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Tabelle 2: Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	○	○	---
Kultur- und Sachgüter	✗	○	---
Boden	○	✗	○
Klima/Luft	○	○	---
Wasserhaushalt	○	○	---
Arten und Lebensgemeinschaften	✗	✗	○
Landschaftsbild/Ortsbild	---	---	---

Einstufung ✗ 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.

3.4 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 & nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der vorgesehenen Planung qualitativ geringfügig verschlechtert. Die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten ist so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnqualität oder des Erholungspotentiales nur geringfügig zu erwarten sind. Beeinträchtigungen erfolgen durch ein geringfügig geändertes Klima und zeitweiligen Schattenwurf auf umgebene Grundstücke. Neuartige oder intensivere Emissionen von Luftschadstoffen, Lärm, Erschütterungen oder Licht sind aus diesen geplanten Änderungen nicht zu erwarten.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Plangebiet befindet sich innerhalb eines 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) (sh. Begründung HiBU Plan GmbH).

Die Realisierung des Vorhabens ist verbunden mit Tiefbaumaßnahmen und berührt somit auch Belange der archelogischen Denkmalpflege. Erst nach Durchführungen von archäologischen Untersuchungen, Dokumentationen und ggf. Bergungsmaßnahmen kann der Bau umgesetzt werden.

Durch Umsetzung der Baummaßnahmen erfolgt ein erheblicher Eingriff auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Eine Abschließende Beurteilung ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

3.6 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 & nutzungsbedingte 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. Die folgende Tabelle zeigt, welche Versiegelungsvorbelastung durch die vorhandene Bebauung bereits innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden ist und wie viel Neuversiegelung noch im B-Plangebiet hinzukommen kann.

Tabelle 3 : Versiegelung für Hauptnutzung

Nutzung	Fläche in m²	Versiegelungsfaktor	GRZ	Versiegelung in m²
Wohnbebauung	5.200		0,40	2.080
Bestehende Versiegelung				
Wohngebäude	303	1		303
(Erschließung)	(680)	(0,8)		(544)
Mögliche neue Versiegelung				1.777

Die Erschließungsfläche zählt nicht zu der Summe der neuen möglichen Versiegelung, wird aber zum Zwecke der Vollständigkeit mit aufgeführt. Tabelle 3 hat den Zweck, die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche der Wohnbebauung inkl. Berechnung der GRZ darzustellen und auch das bestehende Wohngebäude darzustellen. Hieraus lässt sich die gesamte mögliche neue Versiegelung der **Hauptnutzung** bei Ausführung der Planung errechnen (Neuversiegelung 2.080 m² - Bestandsversiegelung 303 m² = 1.777 m²).

Tabelle 4: Flächenversiegelung für Nebenanlagen/Nebennutzung

Nutzung	Fläche in m ²	Versiegelungsfaktor	GRZ	Versiegelung in m ²
Wohnbebauung	5.200		0,2	1.004
Bestehende Versiegelung				
davon Nebengebäude 1		1		32
davon Nebengebäude 2		1		12
davon Nebengebäude 3		1		160
davon Nebengebäude 4		1		60
Nebengebäude gesamt				264
Mögliche Neue Versiegelung				740

Für Nebenanlagen darf 50% der GRZ der Hauptnutzung versiegelt werden, was einer GRZ von 0,2 entspricht und demnach 1.004 m² ergibt. Hiervon wird die gesamte Fläche der bestehenden Nebengebäude (264 m²) abgezogen. Daraus ergibt sich eine mögliche neue Versiegelung für die **Nebenanlagen/Nebennutzung** von 740 m².

In der Gesamtheit lässt die Planung dementsprechend eine mögliche neue Versiegelung von 2.510 m² (1.770 m² Hauptnutzung + 740 m² Nebenanlagen/Nebennutzung) zu.

3.7 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. 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.

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

3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Die bestehende baulichen Nutzung mit dem Kleinklima der gut durchgrünten Ortslage wird beibehalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich aus dem Vorhaben nicht ableiten, da das Plangebiet durch die festgelegten Baugrenzen bzw.

Grundflächenzahlen weiterhin ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweist. Die Umgestaltung des Gebietes erzeugt durch die baulichen Anlagen eine geringfügige Beeinträchtigung des Standortklimas durch eine leichte Änderung der Luftzirkulation und einen zeitweiligen Schattenwurf auf die umgebenen Grundstücke. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Biotopstruktur

In dem Plangebiet, sowie im umliegenden Untersuchungsraum, befinden sich keine gemäß § 30 geschützten Biotope.

Es gehen lediglich punktuell Ziergartenflächen mit geringem Biotopwert verloren. Der Rest der Fläche bleibt Grünfläche bzw. Ziergarten.

Fauna

Die zeitliche Begrenzung des Baubeginns (außerhalb der Brutzeit) verhindert erhebliche Störungen für die heimischen Brutvogelarten auf der Eingriffsfläche (ASB1). Zudem erfolgt die weitere Betrachtung der Fauna im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

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

Nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild können auf Grund der Flächenreduzierung und weitere Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

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.

Tabelle 5: Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation
Landschaftsbild	Das neue Wohngebäude schließt sich in das vorhandene Siedlungsgefüge ein.	<u>Nicht erheblich</u> keine Fernwirkungen, Gebäude fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, keine Tiefenwirkung	Nicht erforderlich
Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich möglichen höheren Versiegelungsgrad	<u>Nicht erheblich</u> Versickerung möglich durch Grünflächen	Nicht erforderlich
Klima	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	<u>Nicht erheblich</u>	Nicht erforderlich
Boden	Zusätzliche Versiegelung von 2.510 m ² Boden	<u>Erheblich</u>	Erforderlich: Siehe Kompensationsmaßnahmen in Kapitel 4.4
Biotope/Arten	Arten (Vögel, Fledermäuse Zauneidechsen)	<u>Erheblich</u> Eingriff gemäß Artenschutzfachbeitrag	Erforderlich: Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag sind zu beachten

4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen gemäß des Artenschutzfachbeitrags (HiBu Plan GmbH, September 2025) lauten:

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.

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.

4.4 Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Neuversiegelung bis zu 2.510 m². Je nachdem wie viel von dieser Fläche tatsächlich neuversiegelt ist diese wie durch Pflanzungen auszugleichen. Diese kann wie folgt geschehen.

- Pro angefangene 100 m² Versiegelung = 1 Baum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm
- Pro 1 m² Versiegelung = ein Strauch

Gepflanzt werden sollen einheimische Gehölze. Zur Auswahl stehen die in der Tabelle 5 genannten Bäume und Sträucher.

Tabelle 6: Pflanzliste

Bäume	Sträucher
<i>Acer campestre</i> - Feld-Ahorn	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe
<i>Acer platanoides</i> - Spitz-Ahorn	<i>Rosa canina</i> agg. - Hunds-Rose
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Berg-Ahorn	<i>Rosa corymbifera</i> agg. - Hecken-Rose
<i>Betula pendula</i> - Sand-Birke	<i>Rosa rubiginosa</i> agg. - Wein-Rose
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche	<i>Rosa elliptica</i> agg. - Keilblättrige Rose
<i>Fagus sylvatica</i> - Rot-Buche	<i>Rosa lomentosa</i> agg. - Filz-Rose
<i>Fraxinus excelsior</i> - Gemeine Esche	<i>Cornus sanguinea</i> - Blutroter Hartriegel
<i>Quercus robur</i> - Stiel-Eiche	<i>Corylus avellana</i> -Strauchhasel
<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche	<i>Crataegus monogyna</i> - Eingrifflicher Weißdorn
<i>Sorbus torminalis</i> - Elsbeere	<i>Crataegus laevigata</i> - Zweigriffliger Weißdorn
<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde	<i>Cytisus scoparius</i> - Besen-Ginster
<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 pyraster</i> - Wild-Birne	

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

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet“ im Ortsteil Brusendorf die Bebauung eines kompakten Gebäudes mit drei Nutzungseinheiten. Ebenfalls soll die Bestandbebauung auf Flurstück 569 planungsrechtlich gesichert und in die städtebauliche Ordnung eingebunden werden. Hier besteht bereits eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten.

Das Plangebiet ist über die Straße der Einheit erschlossen und bindet so den örtlichen Straßenverkehr an. Die geplante Bebauung umfasst die Flurstücknummer der Flur 001 mit der Gemarkung Brusendorf (122905) 464, 465, 882, 569 und 570 mit einer Größe von 0,55 ha.

Für die Fauna ergeben sich gemäß „Artenschutzfachbeitrag“ bei Einhaltung der Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen (ASB 1-5) aus dem Artenschutzfachbeitrag 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. Innerhalb der Plangebietes befindet sich kein gemäß §18 BbgNatSchG i.V.m. §30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop.

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 Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird.

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 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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

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

Geolitho Stiftung gemeinnützige GmbH (26.09.2025) Mineralatlas – Fossilienatlas, Mergel, [<https://www.mineralienatlas.de>]

Land Brandenburg (LBGR) (26.09.2025) Boden - Basisdaten [https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten#data_s=id%3AdataSource_40-Boden%C3%BCbersichtskarte_1_300_000_5288-2%3A58]

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 Eingriffsregelungen

MLUK (2017): Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation