

STADT BIESENTHAL



BEBAUUNGSPLAN „WEHRMÜHLE“

Sondergebiet für einen Beherbergungs-, Gastronomie- und Kulturbetrieb



VORENTWURF MÄRZ 2020

STADT BIESENTHAL



BEBAUUNGSPLAN „WEHRMÜHLE“

VORENTWURF MÄRZ 2020

- Stadt:** Stadt Biesenthal
Am Markt 1
16359 Biesenthal
Tel.: (0 33 37) 20 03
Fax: (0 33 37) 30 50
- Auftraggeber:** Michael Hecken
Wehrmühlenweg 8
16349 Biesenthal
- Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernau.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Dr. Ing. Sonja Pobloth, Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	11
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	12
1.1. Anlass und Ziel der Planung.....	12
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	13
1.3. Planungsbindungen.....	13
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	18
2. AUSGANGSSITUATION	18
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	18
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	19
2.3. Ver- und Entsorgung	20
2.4. Natur und Landschaft.....	21
2.5. Altlasten.....	23
2.6. Kampfmittel	24
2.7. Bau- und Bodendenkmale	24
2.8. Immissionsschutz	27
3. PLANUNGSKONZEPT	30
4. PLANINHALT	31
4.1. Art der baulichen Nutzung	31
4.2. Maß der baulichen Nutzung	33
4.3. Bauweise	36
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	36
4.5. Verkehrserschließung / Verkehrsflächen	37
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz, Gebietsschutz.....	39
4.7. Wasserflächen, Gewässerbewirtschaftung	49
4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	50
5. FLÄCHENBILANZ	51
III. UMWELTBERICHT	53
1. EINLEITUNG	54
1.1. Rechtsgrundlage und Vorbemerkung zum Verfahrensstand	54
1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	54
1.3. Wirkfaktoren der Planung	58
1.4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen.....	60
1.5. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	64
2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	65
2.1. Naturräumliche Situation und Lage	65
2.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	65

2.3. Schutzgebiete	67
2.4. Schutzgut Boden/Fläche	90
2.5. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	103
2.6. Schutzgut Biotope / Vegetation	108
2.7. Schutzgut Fauna und Lebensräume	125
2.8. Schutzgut Klima/Luftthygiene	167
2.9. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	169
2.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	171
2.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	172
3. PLANUNGSALTERNATIVEN, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE ...	173
3.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	173
3.2. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	173
3.3. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	174
4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	175
4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	175
4.2. Arten- und gebietsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen	177
4.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	188
4.4. Bilanzierung Eingriffe / Ausgleich.....	190
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	190
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	190
5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	191
5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	192
5.4. Quellen zum Umweltbericht.....	192

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

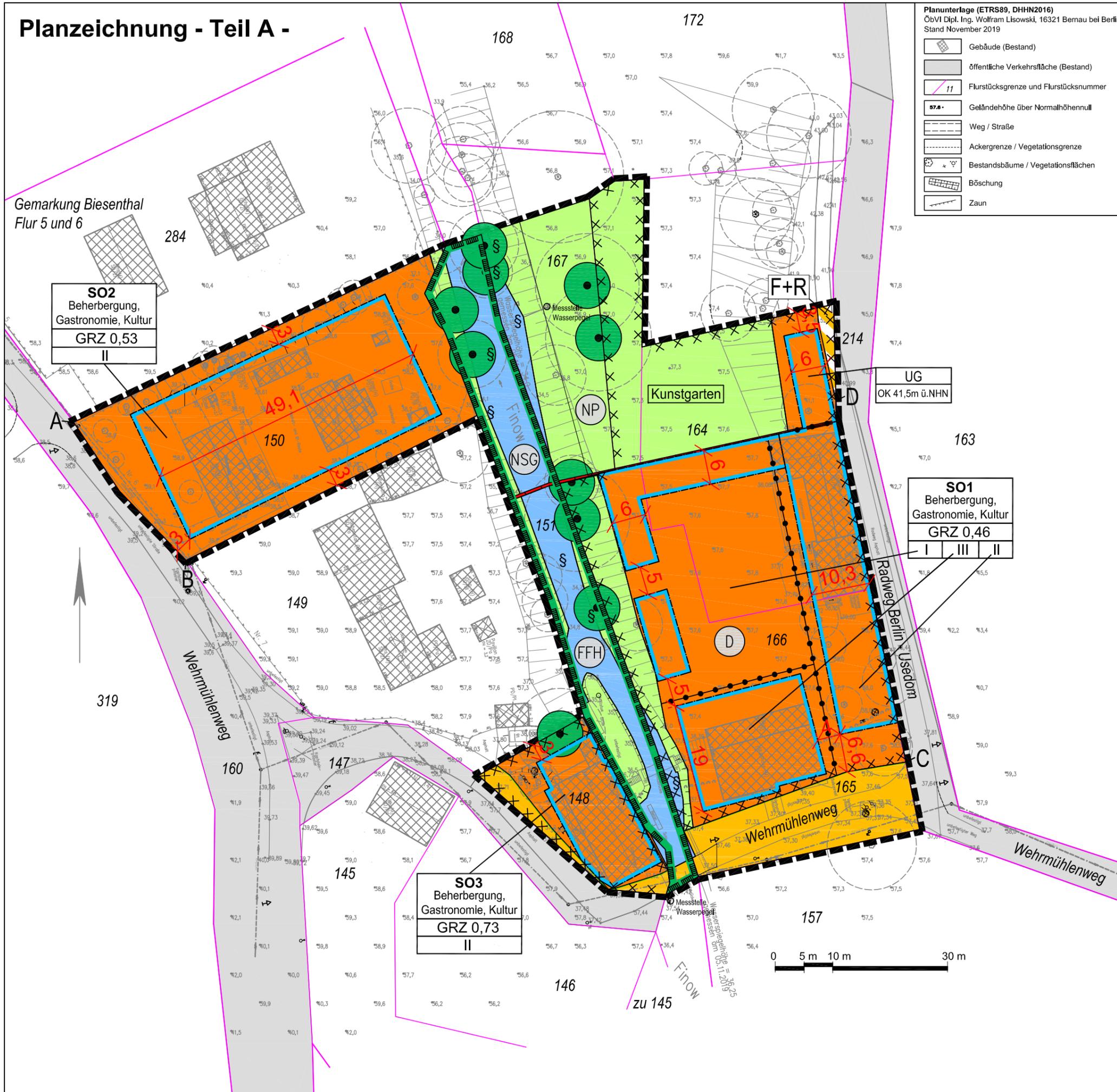
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans	13
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal mit Abgrenzung des Plangebietes.....	15
Abbildung 3: Schutzgebiete im Planungsraum.....	17
Abbildung 4: Lage des Bodendenkmals (grau unterlegt) mit Darstellung des Plangebietes (farbig unterlegt)	24
Abbildung 5: am ursprünglichen Ort belassene Wehrtafel (linkes Foto: Zustand des Wehrs vor Umbau, WBV Finowfließ 2012, rechtes Foto: Zustand 2018, links im Bild die vor Ort belassene Wehrtafel, W.O.W.)	26
Abbildung 6 aufgestellte Turbine (Foto links: PROWA Neuruppin, Zustand ca. 2011; rechts: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung, Zustand 2018)	26
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept	30

Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Stand November 2018	57
Abbildung 9: Kernflächen des Naturschutzes (aus Karte 2 Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg, gem. Geodaten MLUL)	62
Abbildung 10 Auszug aus der Liegenschaftskarte zur Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“, Blatt 1 von 21, vom 27.11.2006, unmaßstäbliche Wiedergabe, Maßstab im Original 1:2.000	69
Abbildung 11: Lage des B-Plan-Gebiets „Wehrmühle“ zum FFH-Gebiet „Finowtal- Pregnitzfließ und relevanten Lebensraumtypen (LRT) im Umkreis, mit Übersicht über die Gesamtfläche des FFH-Gebiets (Ökoplan 2020b) ...	70
Abbildung 12: Lage der FFH-Lebensraumtypen im detailliert untersuchten Bereich (Ausschnitt aus der Karte 1.2, Ökoplan 2020)	84
Abbildung 13 LSG Wandlitz-Biesenthal-Prenderer Seengebiet (grün) gem. BfN 2015.	90
Abbildung 14: Lage des Bodendenkmals 40.759 gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 13.11.2018.....	92
Abbildung 15 Siedlungsentwicklung 1941 (Landschaftsplan Amt Biesenthal-Barnim 19, Ausschnitt aus der TK 1:25:000 Ausgabe 1941)	92
Abbildung 16: Amtlicher Lageplan aus dem Jahr 2000 (Wehrt 2000).....	93
Abbildung 17: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite).....	110
Abbildung 18: Ergebnisse der Strukturkartierung, Ökoplan 2020.....	128
Abbildung 19 Ergebnisse der Brutvogel-Kartierung (Ökoplan 2020)	138
Abbildung 20: Ergebnisse Fledermaus-Kartierung (Kontakte, Funktionen) Ökoplan 2020	148
Abbildung 21: Ergebnis Reptilien-Kartierung (Ökoplan 2020)	162
Abbildung 22: Lage der Maßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag	181
Tabelle 1: Entwicklungsziele Leitbild Naturparkstadt Biesenthal	16
Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan.....	51
Tabelle 3: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 3147-301 (Ökoplan 2020b).....	73
Tabelle 4: Im detailliert untersuchten Bereich der FFH-VP vorkommende Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie (Ökoplan 2020)	73
Tabelle 5: Tab. 2: Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 3147-301	74
Tabelle 6: Sonstige in der NSG-Verordnung genannte Arten (Ökoplan 2020b)	75
Tabelle 7 Im detailliert untersuchten Bereich (potenziell) vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-RL und deren Rote Liste-Status in Brandenburg (Ökoplan 2020)	75
Tabelle 8: Gesamtübersicht über Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (Ökoplan 2020)	89
Tabelle 9: bereits versiegelte Flächen, Zustand 2019.....	95
Tabelle 10: im Jahr 2000 zusätzlich vorhandene versiegelte Flächen, bereits entsiegelt (Entsiegelung durch den Eigentümer/Vorhabenträger im Zeitraum 2005-2012).....	95
Tabelle 11: Netto-Versiegelung im Geltungsbereich, Bezugsjahr 2000.....	96
Tabelle 12: Netto-Versiegelung bei max. Ausnutzung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bebauung.....	98
Tabelle 13: Netto-Neuversiegelung durch die Planung gegenüber Bestand 2019 und Bestand 2000 im Geltungsbereich.....	99

Tabelle 14: verbleibender Kompensationsbedarf Boden in Kostenäquivalenten.....	101
Tabelle 15: Ausgleichmöglichkeit Boden durch Maßnahme Wachholderhain ausgedrückt in Maßnahmentypen gemäß Barnimer Modell	102
Tabelle 16: Biotoptypen im Plangebiet	109
Tabelle 17: Übersicht Bäume	116
Tabelle 18: Eingriffe in Biotope (ohne Einzelbäume)	122
Tabelle 19: Fiktive Wiederherstellungskosten für Flächenbiotope	123
Tabelle 18 erforderlicher Flächenumfang bei Ausgleich durch Maßnahme Wachholderhain.....	124
Tabelle 19: Ergebnisse zur Baum-Strukturkartierung (Erfassungen 2017, 2019, Ökoplan 2020)	131
Tabelle 20: Ergebnisse zur Gebäude-Strukturkartierung (Erfassungen 2017, 2019, Ökoplan 2020)	133
Tabelle 21: Ergebnisse der Gebäude-Quartierkontrollen (Erfassung Januar 2020, Ökoplan 2020)	134
Tabelle 22: Brutvogelarten mit nachgewiesenem Vorkommen im Plangebiet (ohne Unterstreichung) bzw. mit potenziellem Vorkommen im Plangebiet wg. Nachweisen am Rand des Plangebiets (mit Unterstreichung)	137
Tabelle 23: Fledermaus-Nachweise (Erfassungen 2017, 2019)	146
Tabelle 24: Quartiere und Balzterritorien (Erfassungen 2017, 2019, Ökoplan 2020)	147
Tabelle 25 Reptilien-Nachweise (Erfassung 2019, Ökoplan 2020)	161
Tabelle 26: Bewertung der Finow als Amphibien-Untersuchungsgewässer (Ökoplan 2020)	164
Tabelle 27 Nachgewiesene Amphibienart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Ökoplan 2020)	164
Tabelle 28: Zusammenfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der untersuchten Arten (Ökoplan 2020a)	166

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichnung - Teil A -



- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**
 ÖbVI Dipl. Ing. Wolfram Lisowski, 16321 Benua bei Berlin
 Stand November 2019
- Gebäude (Bestand)
 - öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
 - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Geländehöhe über Normalhöhennull
 - Weg / Straße
 - Ackergrenze / Vegetationsgrenze
 - Bestandsbäume / Vegetationsflächen
 - Böschung
 - Zaun

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Beherbergung, Gastronomie, Kultur
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
- 0,45; 0,46; 0,73 Grundflächenzahl (GRZ)
 - UG, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, UG - nur ein Untergeschoss zulässig
 - OK 41,5m Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) in Meter (m)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - A-B, C-D Straßenbegrenzungslinie auf der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Ordnungspunkten A-B und C-D
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche / private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Kunstgarten"
- Wasserflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche (Finow)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Naturschutzgebiet - NSG - (Finowtal-Pregnitzfließ)
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet - FFH - (Finowtal-Pregnitzfließ)
 - Naturpark (Barnim, gesamtes Plangebiet)
 - Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal Nr. 40759 „Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit“ (Nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse und der Oberkante (OK) baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Kennzeichnung**
- Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vermaßung in Meter (m)
 - Messstelle Wasserpegel

Gemarkung Biesenthal
 Flur 5 und 6

SO2
 Beherbergung,
 Gastronomie, Kultur
 GRZ 0,53
 II

UG
 OK 41,5m ü.NHN

SO1
 Beherbergung,
 Gastronomie, Kultur
 GRZ 0,46
 I III II

SO3
 Beherbergung,
 Gastronomie, Kultur
 GRZ 0,73
 II



Stadt Biesenthal

Bebauungsplan „Wehrmühle“

Vorentwurf
 Stand März 2020
 Maßstab 1: 750
 Teil A (von Teil A und B)

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Louis-Braille-Straße 1
 16321 Benua bei Berlin
 Tel.: 033 38 / 75 66 00
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02
 e-mail: info@wow-benua.de

<p>Textliche Festsetzungen - Teil B -</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1BauGB i.V.m.11 BauNVO)</p> <p>1.1 In den Sondergebieten (SO1, SO2 und SO3) mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie, Kultur" sind zulässig:</p> <p>Im SO1: - Seminar- und Veranstaltungsräume, - Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung, - insgesamt höchstens 1 Betriebswohnung, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, - Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Freizeitanlagen, die im sachlichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen und diesen untergeordnet sind.</p> <p>Im SO2: - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung, - insgesamt höchstens 1 Wohnung für den Betriebsleiter, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.</p> <p>In SO1+2:- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt bis zu 32 Gästezimmern. Die Anzahl der Gästezimmer kann zwischen SO1 und SO2 variieren.</p> <p>Im SO3: - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung, - Seminar- und Veranstaltungsräume, - Schank- und Speisewirtschaften, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 16 und 19 BauNVO)</p> <p>2.1 In den Sondergebieten (SO) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu folgender Grundflächenzahl überschritten werden:</p> <p>- im SO1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63 - im SO2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 - im SO3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)</p> <p>3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, 23 BauNVO)</p> <p>3.1 In den Sondergebieten ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0m und für nicht überdachte Terrassen bis 3,0m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)</p> <p>4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)</p> <p>4.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ sind zulässig: - unbefestigte Wege bis 2,0m Breite, - nicht dauerhaft aufgestellte Kunstgegenstände, - insgesamt 3 Freisitze, Pavillons oder Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m².</p> <p>4.2 Im Bereich der privaten Grünfläche ist zwischen SO1 und SO3 auf den vorhandenen Widerlagern die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 5,0m Breite zulässig.</p> <p>4.3 Im Bereich der privaten Grünfläche ist zwischen SO1 und SO2 und außerhalb der Böschungen der Finow die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 2,0m Breite zulässig.</p> <p>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>5.1 Neu zu errichtende Wege, Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten mit einer Neigung von > 5%. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>5.2 Im Sondergebiet SO2 sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder 4 kleinkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II und III zu pflanzen. Vorhandene Laub- oder Obstbäume, die erhalten bleiben, können angerechnet werden. Die Bäume der Pflanzlisten I und II sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzliste III sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10-14 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für Kultursorten der Obstgehölze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>5.3 Für gebietsheimische, standortgerechte Pflanzungen werden folgende Pflanzlisten festgesetzt:</p> <p>Nr. I – Großkronige Laubbäume:</p> <table border="0"> <tr><td><i>Acer platanoides</i></td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td><i>Fagus sylvatica</i></td><td>Rot-Buche</td></tr> <tr><td><i>Quercus petraea</i></td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td><i>Quercus robur</i></td><td>Trauben-Eiche</td></tr> <tr><td><i>Tilia cordata</i></td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td><i>Ulmus laevis</i></td><td>Flatter-Ulme</td></tr> </table>	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<p>Nr. II – kleinkronige Laubbäume:</p> <table border="0"> <tr><td><i>Acer campestre</i></td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td><i>Betula pendula</i></td><td>Sand-Birke</td></tr> <tr><td><i>Carpinus betulus</i></td><td>Hain-Buche</td></tr> <tr><td><i>Crataegus monogyna</i></td><td>Weißdorn (eingrifflig)</td></tr> <tr><td><i>Crataegus laevigata</i></td><td>Weißdorn (zweigrifflig)</td></tr> <tr><td><i>Prunus avium</i></td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td><i>Sorbus aucuparia</i></td><td>Gemeine Eberesche</td></tr> <tr><td><i>Sorbus torminalis</i></td><td>Elsbeere</td></tr> </table> <p>Nr. III – Hochstämmige Obstbäume:</p> <p>Apfel (<i>Malus domestica</i>) in Sorten wie 'Boiken, 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne</p> <p>Birne (<i>Pyrus communis</i>) in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poileau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne',</p> <p>Süß- und Sauerkirsche (<i>Prunus avium/cerasus</i>) in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Glaskirsche'</p> <p>Pflaumen (<i>Prunus domestica</i>) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Hauszetsche', 'Graf Althans Reneklöde', 'Wangenheim', 'Herman', 'Katarina'</p> <p>6. Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:</p> <p>6.1 Je Betriebswohnung ist 1 PKW-Stellplatz; je Gästezimmer sind 0,7 PKW-Stellplätze innerhalb der Sondergebietsflächen nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)</p> <p>Teil - C - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</p> <p><u>Nachrichtliche Übernahme zum Bodendenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)</u></p> <p>Der südliche Teil des B-Plangebietes ist Teil von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal Nr. 40759 „Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit“. Für Erdeingriffe mit über 30 cm ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p><u>Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen zu Natur und Landschaft</u></p> <p>Teiflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Naturschutzgebiet und Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) "Finowtal-Pregnitzfließ". Die Regelungen der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 6. Dezember 2006 (GVBl. II/06, [Nr.33], S. 550), geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 19. August 2015 (GVBl. II/15[Nr. 40]), sind einzuhalten.</p> <p>Danach sind im Naturschutzgebiet alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, vorbehaltlich der nach § 5 der NSG-Verordnung zulässigen Handlungen. Es ist gemäß § 4 Abs. 2 der NSG-VO insbesondere verboten: [Auszug]</p> <ol style="list-style-type: none"> bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf; Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen sowie Leitungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern; Plakate, Werbeanlagen, Bild- oder Schrifttafeln aufzustellen oder anzubringen; Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen; die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen; die Art oder den Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung zu ändern; zu lagern, zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, Feuer zu verursachen oder eine Brandgefahr herbeizuführen; die Ruhe der Natur durch Lärm zu stören; das Gebiet außerhalb der Wege zu betreten; außerhalb der [...] gekennzeichneten Badestellen zu baden oder zu tauchen; Hunde frei laufen zu lassen; Be- oder Entwässerungsmaßnahmen über den bisherigen Umfang hinaus durchzuführen, Gewässer jeder Art entgegen dem Schutzzweck zu verändern oder in anderer Weise den Wasserhaushalt des Gebietes zu beeinträchtigen; Düngemittel [...] sowie Schmutzwasser zu sonstigen Zwecken zu lagern, auf- oder auszubringen oder einzuleiten; sonstige Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes oder sonstige Materialien zu lagern oder sie zu entsorgen; Tiere zu füttern oder Futter bereitzustellen; Tiere auszusetzen oder Pflanzen anzusiedeln; wild lebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; wild lebende Pflanzen oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten; Pflanzenschutzmittel jeder Art anzuwenden; 	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (zweigrifflig)	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<p>24. Wiesen, Weiden oder sonstiges Grünland nachzusäen, umzubrechen oder neu anzusäen.</p> <p><u>Hinweise zum gesetzlich geschützten Biotop</u></p> <p>Für die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Finow einschließlich ihrer Ufer und naturnahen Ufervegetation, wozu insbesondere die Schwarzerlen gehören, gilt der gesetzliche Schutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz.</p> <p><u>Biesenthaler Baumschutzsatzung</u></p> <p>Die Satzung der Stadt Biesenthal zum Schutz von Gehölzen (beschlossen am 06.12.2018, öffentlich bekannt gemacht am 29.01.2019, geändert mit Beschluss vom 31.01.2019) ist anzuwenden.</p> <p><u>Alllasten und Bodenschutz (Kennzeichnung)</u></p> <p>Die Flurstücke 164, 166 der Flur 5 sowie 148 der Flur 6 der Gemarkung Biesenthal liegen in einer Alllastenverdachtsfläche (ALVF) mit der Bezeichnung „S 06/16 Wehrmühle Biesenthal“. Hier ist aufgrund der historischen Nutzung mit Schadstoffeinträgen zu rechnen.</p> <p>Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alllast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p> <p><u>Arten- und gebietsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen</u></p> <p>VCF 1 u. VFFH 1- Verzicht auf Baumaßnahmen in der Dämmerung und nachts</p> <p>Bauarbeiten sind von Anfang März bis Mitte November frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang zu beginnen sowie spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.</p> <p>VA 2- Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten (Brutvögel, Fledermäuse)</p> <p>Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung im Uferbereich sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung im Bereich des geplanten Biomasselagers (L) im Nordosten des Sondergebiets SO2.</p> <p>Habitatbäume, die potenzielle Fledermausquartiere aufweisen, sind nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen oder zurückzuschneiden.</p> <p>VA 3- Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz</p> <p>Wird die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen außerhalb des Zeitraums Dezember bis Februar durchgeführt, sind die Bäume vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Quartierseignung, aber unbesetztem Zustand ist das Quartier zu verschließen und der Baum kann in den Wintermonaten (VA2) gefällt werden. Bei besetztem Quartier oder Unklarheit kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Ausfliegen erzwungen werden. Ist dies nicht möglich oder kann ein Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist die Fällung fledermausverträglich unter Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen und es sind durch diesen ggf. unentdeckt verbliebene Tiere fachgerecht zu versorgen.</p> <p>VA 4- Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden</p> <p>Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen. Hierzu sind diese Arbeiten an Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial für Fledermäuse G01, G02, G03, G04, G08, G09 vorzugsweise im Zeitraum 1.10. bis 29.02. durchzuführen (bzgl. G01 zudem Zeitvorgabe in Maßnahme ACEF4 zu beachten). Bei Arbeiten am Gebäude G07 („Sacklager“) mit ganzjährigem Quartierpotenzial sind die Arbeiten vorzugsweise im Zeitraum 1.9. bis 31.10. und nur dann durchzuführen, wenn eine vorherige Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen ergeben hat, dass kein besetztes Winterquartier vorhanden ist. Sofern Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb dieser Zeiträume stattfinden sollen oder wenn bei der Besatzkontrolle in Gebäude 07 ein besetztes Winterquartier festgestellt wurde, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn und nach Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung zu ergreifen. Wenn eine danach durchzuführende Besatzkontrolle keinen Fledermausbesatz ergibt, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei Sanierungsarbeiten ohne Abriss sind die Vergrämungsmaßnahmen über die Dauer der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten.</p> <p>Während der Bauarbeiten ist auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Bei Fledermausfunden sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen, es ist ein Sachverständiger zu informieren und die Tiere sind zu bergen und ggf. zu pflegen. Die Bauarbeiten können in diesem Fall nach Freigabe durch den Sachverständigen wieder aufgenommen werden.</p> <p>VA 5- Vermeiden von Vogelkollision an Glasscheiben</p> <p>Großflächige transparente Scheiben sind durch Verwendung von Vogelschutzglas oder geeignete Markierungen auf den Glasscheiben für Vögel sichtbar zu machen.</p> <p>VA 6- Bauzeitliche Errichtung eines Reptilienschutzzauns</p> <p>Die Ertüchtigung des östlichen Wehrmühlenweges als Baustraße für das Vorhaben (Abschieben/Schottern) ist im Winter (1.10. bis 29.02.) durchzuführen. Sollte die Ertüchtigung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist entlang des Weges teilweise beidseitig ein Reptilienschutzzaun gemäß der räumlichen Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags aufzustellen. Sofern die Bauarbeiten im B-Plangebiet nicht ausschließlich im Winter durchgeführt</p>	<p>werden, ist darüber hinaus während der Nutzung des Weges als Baustraße für das Vorhaben ein Reptilienschutzzaun jeweils im Zeitraum Februar bis Oktober nach den räumlichen Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung aufzustellen. Der Zaun ist hierbei jeweils spätestens im Februar zu errichten und bis Ende Oktober bzw. bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.</p> <p>VCF 7- Fledermausfreundliche Beleuchtung</p> <p>Ein- und Ausflugsöffnungen von Fledermausquartieren sind nicht direkt zu beleuchten, in diesem Bereich soll auch auf diffuse Lichtquellen verzichtet werden. Die Flugrouten lichtempfindlicher Fledermausarten entlang des Radweges im Abschnitt östlich des Geltungsbereiches, der Wehrmühlenweg östlich der Wehrmühle und entlang Finow sind nicht stark zu erhellen, ggf. sind fledermausfreundliche Leuchten mit geeignetem Wellenlängenspektrum zu verwenden.</p> <p>ACEF 1- Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden</p> <p>Vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt 6 Nisthilfen in geeigneter Ausrichtung an bestehen bleibenden Gebäuden im Gebiet anzubringen: 3 für den Haussperling geeignete Nisthöhlen sind in räumlicher Nachbarschaft zueinander aufzuhängen. 3 weitere für Rauchschwalben geeignete Nisthilfen sind in erhalten bleibenden Gebäuden des Gebäudekomplexes G09 (ehem. Stall/Remise/Wohnhaus an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze) im Abstand von min. 1 m zueinander aufzuhängen.</p> <p>ACEF 2- Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen</p> <p>Spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen ist ein Fledermauskasten an einem geeigneten Baum in geeigneter Ausrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufzuhängen.</p> <p>ACEF 3- Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind, zusätzlich zu Maßnahme ACEF 4, neun geeignete Ersatzquartiere verschiedenen Typs an Fassaden, in der Wandverschalung oder unter der Dachhaut gemäß Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind jeweils rechtzeitig vor den Bauarbeiten an solchen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen anzubringen, die in dieser Bauphase nicht von Bauarbeiten betroffen sind.</p> <p>ACEF 4- Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier für das Große Mausohr</p> <p>In einem Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, mindestens 1 bis 2 Jahre vor Abriss des Gebäudes G01, ein Ersatzquartier für die Wochenstube des Großen Mausohres nach den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags herzurichten.</p> <p>Vor dem Abriss des Gebäudes G01 sind geeignete Maßnahmen zur Vergrämung und Ansiedlung der Tiere im Ersatzquartier durchzuführen. Die Maßnahmen sind durch eine Umwelt-Baubegleitung anzuleiten und zu begleiten, und es ist eine Erfolgskontrolle inkl. Dokumentation durch einen Fledermausgutachter im 1., 3. und 5. Folgejahr der Installation durchzuführen und ggf. sind Korrekturmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>VFFH 2- Erhaltung der Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere</p> <p>Die Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten. Im Gewässerbett und im Bereich der Uferböschungen sind beim Bau der Brücken Eingriffe zu vermeiden bzw. räumlich und zeitlich zu minimieren.</p> <p>VFFH 3- Baustellenampel zum Schutz von Reptilien</p> <p>Der Baustellenverkehr auf dem östlichen Wehrmühlenweg ist zwischen Kirschallee und Plangebiet über eine temporäre Ampelschaltung und ohne Einrichtung von Haltebuchten zu regeln.</p> <p>VFFH 4- Baustelleneinrichtung außerhalb FFH beiderseits der Finow</p> <p>Notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des FFH-Gebietes einzurichten.</p> <p>VFFH 5 Beschränkung der Häufigkeit und Größe von Veranstaltungen</p> <p>Störintensive Nutzungen im Plangebiet sind grundsätzlich auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr mit maximal 250 gleichzeitigen Besuchern zu beschränken.</p> <p>Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]). - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn																																
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn																																
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche																																
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche																																
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche																																
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde																																
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme																																
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn																																
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke																																
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche																																
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)																																
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (zweigrifflig)																																
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche																																
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche																																
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere																																
<p>Stadt Biesenthal</p>	<p>Bebauungsplan „Wehrmühle“</p> <p>Vorentwurf</p> <p>Stand März 2020</p> <p>Maßstab 1: 750</p> <p>Teil B (von Teil A und B)</p>	<p>W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Louis-Braille-Straße 1 16321 Barmna bei Berlin Tel.: 033 38 / 75 66 00 Fax: 0 33 38 / 75 66 02 e-mail: info@wow-barmna.de</p>	 																														

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Vorhabenträgers, auf dem Gelände der ehemaligen Wehrmühle und deren Umfeld den bestehenden Kulturbetrieb weiter zu entwickeln und ergänzend Beherbergungs- und Gastronomienutzungen unterzubringen.

Da sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, umfangreiche bauliche Erweiterungen und neue Nutzungen geplant sind, bedarf die beabsichtigte Entwicklung des Areals einer städtebaulichen Ordnung. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In ihrer Sitzung vom 26.09.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal dementsprechend die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wehrmühle“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die bisherigen Bemühungen zur Entwicklung des Wehrmühlenareals führten zuvor zur Aufstellung des Bebauungsplans „Abrundung Wehrmühle“, welcher einen größeren und weiter nach Osten orientierten Geltungsbereich umfasste, die nicht explizit Bestandteil des Wehrmühlenareals waren. Zum Teil wurden auch andere Planungsziele verfolgt. Wegen der Unvereinbarkeit mit den Planungszielen der Stadt Biesenthal, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2019 das Vorverfahren zum Bebauungsplan „Abrundung Wehrmühle“ wieder aufgehoben.

Die nunmehr weiter konkretisierten Planungsziele für den Bebauungsplan umfassen die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie und Kultur“. Es soll innerhalb des ca. 0,83 ha großen Geltungsbereiches ein Beherbergungsbetrieb mit Kulturveranstaltungen und Gastronomie zulässig sein, welcher insbesondere die touristische Entwicklung der Stadt Biesenthal mit unmittelbar angrenzender Lage am Fernradwanderweg Berlin-Usedom fördern soll. Die Restflächen dienen der verkehrlichen Erschließung, Naturschutzzwecken und der Entwicklung von privaten Grünflächen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist ca. 0,83 ha groß und umfasst die Gemarkung Biesenthal, Flur 5, Flurstücke 164 (tlw.), 165, 166, 167 (tlw.) sowie Flur 6, Flurstücke 148, 150, 151 (tlw.).

Die Flurstücke 165 (Wehrmühlenweg) der Flur 5 und 151 (Finow) der Flur 6, Gemarkung Biesenthal sind im Eigentum der Stadt Biesenthal. Alle weiteren Flurstücke im Plangebiet sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Wehrmühle liegt ca. 700 m nördlich des Stadtzentrums von Biesenthal, unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Wehrmühlenweg. Das Plangebiet wird durch das Fließgewässer Finow durchschnitten.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Mit Inkrafttreten am 01.07.2019 gelten die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des LEP HR. Danach liegt die Stadt Biesenthal gemäß Festlegungskarte im Strukturraum „Weiterer Metropolitanraum“ (WMR) und ist keiner Zentrumsfunktion zugeordnet (Ziel 1.1)

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt der Geltungsbereich des Plangebietes im Freiraumverbund. 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. (Ziel 6.2 LEP HR).

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4)

Dokumentation der Einhaltung Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2

Gemäß den Erläuterungen zum LEP HR ist eine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum. Nachverdichtungen oder das Schließen von Baulücken im Rahmen einer Innenentwicklung stellen keine Erweiterung dar und sind daher möglich. Dieser Sachverhalt trifft auf den in Rede stehenden Planbereich zu, weil die zu entwickelnden Bauflächen auf anthropogen vorbelasteten und überwiegend bebauten Flächen des Wehrmühlengeländes angeordnet sind. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind, abgesehen von der Erüchtigung des öffentlich gewidmeten Fahrweges des östlichen Teils des Wehrmühlengeweges, nicht erforderlich. Eine Ausdehnung bzw. neue Inanspruchnahme wesentlicher Flächen des Freiraumverbundes wird durch die Planung ebenfalls nicht begründet. Die Vereinbarkeit mit dem FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ ist bei Einhaltung bestimmter Maßnahmen laut der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung gegeben.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.3.2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Biesenthal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Beherbergung, Gastronomie, Pferdesport, Mühlenmuseum und Wohnen Personal dar.

Die geplante Entwicklung des Mühlenareals steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des FNP der Stadt Biesenthal. Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Darstellung des Sondergebietes. Der Bebauungsplan trifft in dessen Anlehnung die Festsetzung zur Art der Nutzung: Beherbergung, Gastronomie und Kultur. Die Festsetzung „Kultur“ im Sinne eines Event- und Veranstaltungsortes entspricht planungsrechtlich im Wesentlichen den Planungszielen „Gastronomie“ und „Mühlenmuseum“ des FNP. Durch die Festsetzung als Beherbergungsstätte ist planungsrechtlich ebenfalls die bedarfsgerechte Unterbringung des Personals in Betriebswohnungen abgedeckt. Dies entspricht der Vorgabe des FNP mit der Zweckbestimmung „Wohnen Personal“.

Lediglich das Planungsziel „Pferdesport“ wird nicht durch das Bebauungsplanverfahren abgedeckt. Dies ist nicht Bestandteil des Betriebskonzeptes der Beherbergungs-

und Kulturstätte. Da der Bebauungsplan nicht die gesamte SO-Fläche im FNP in Anspruch nimmt, besteht im nordwestlich angrenzenden Bereich weiterhin die Möglichkeit, dieses Planungsziel umzusetzen.

Der Gewässerlauf der Finow inklusive des Böschungsbereiches ist aus der SO-Darstellung im FNP ausgenommen. Eine entsprechende Festsetzung als Wasserfläche und Grünfläche erfolgt im Bebauungsplan.

Die beabsichtigte Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

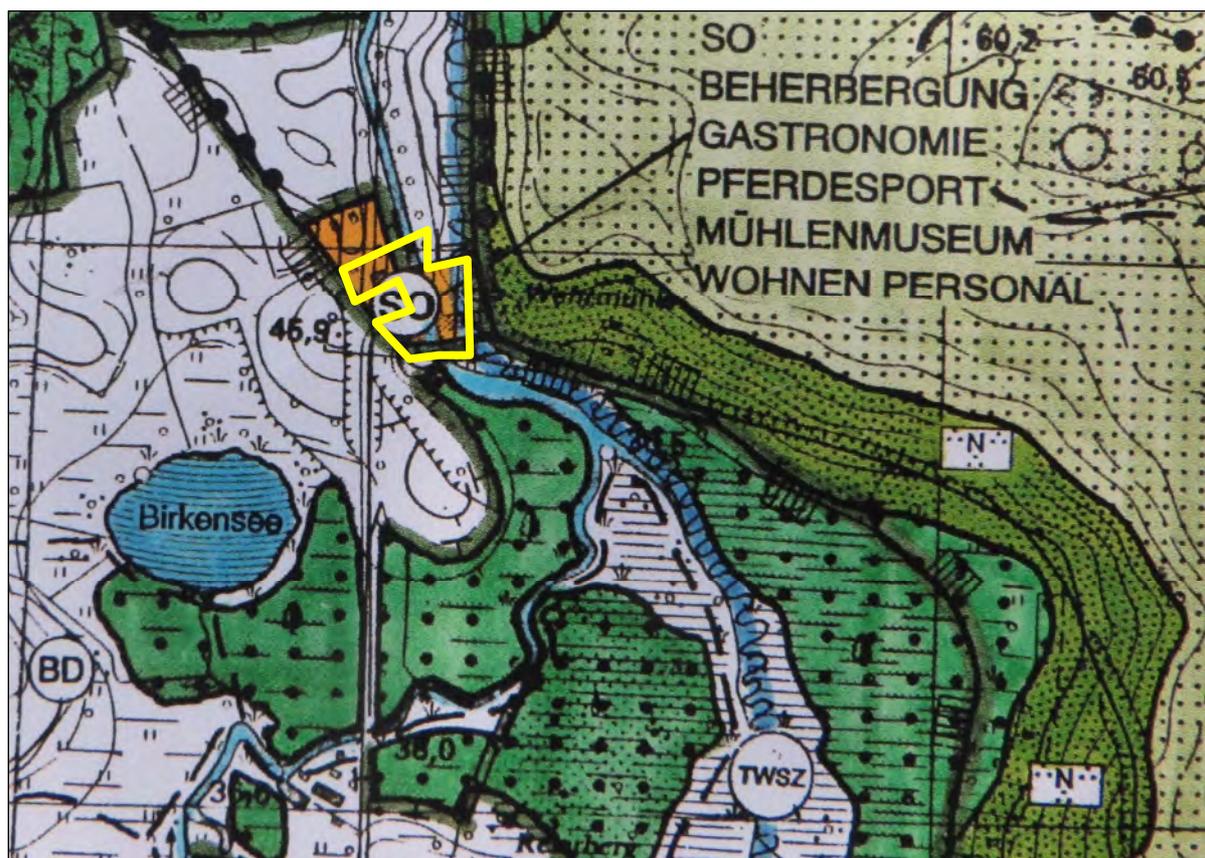


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal mit Abgrenzung des Plangebietes

1.3.3. Informelle Planungen

Leitbild Naturparkstadt

Die Stadt Biesenthal hat im Jahr 2004 den Titel „Naturparkstadt“ des Naturparkes Barnim erhalten. Um diesem Qualitätssiegel auch in der Zukunft gerecht zu werden, sollen die städtebaulichen Wachstumsprozesse im Einklang mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen stehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal beschloss am 12. April 2018 ein Leitbild für eine fundierte und zukunftsorientierte Entwicklung der Jahre 2018 bis

2035. Als Leitmotto steht die anerkannte Bezeichnung der Stadt Biesenthal als „Naturparkstadt“ im Fokus. Hieraus leiten sich die wesentlichen Entwicklungsziele ab: „Natürliche Lebensgrundlagen um Biesenthal schützen, klima- und umweltfreundlich handeln (1); Biesenthal als Parkstadt gestalten (2) und Biesenthal stärken als zentralen Ort mit seinem Stadtbild und einer hohen Funktionsvielfalt (3)“. Diese sollen hinsichtlich städtischer Planungen geprüft werden:

Entwicklungsziele

Natur: Die Stadt im Naturpark

(Natürliche Lebensgrundlagen um Biesenthal schützen, klima- und umweltfreundlich handeln)

Park: Die Stadt mit Parkcharakter

(Biesenthal als Parkstadt gestalten)

Stadt: Urbanes Zentrum

(Biesenthal stärken als zentralen Ort mit seinem Stadtbild und einer hohen Funktionsvielfalt)

Bewertung / Dokumentation

Der Bebauungsplan beschränkt sich in seiner Kernfläche auf bereits bebaute bzw. anthropogen vorbelastete Flächen. Die Neuinanspruchnahme von Flächen des Freiraumbundes erfolgt nicht (LEP HR). Geschützte Biotope im Uferbereich der Finow sowie das durch die Finow begründete NSG und FFH-Gebiet sind von der Planung nur gering betroffen. Der geplante Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb soll weitestgehend unter ökologischen Gesichtspunkten betrieben werden.

Wesentliche Teile des Bebauungsplans (über 25%) werden als Grünfläche festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines Kunstgartens, der parkähnlich gestaltet werden soll.

Die Entwicklung des Beherbergungs-, Gastronomie- und Kulturbetriebes an der Wehrmühle stärkt die Stadt Biesenthal als künftigen grundfunktionalen Schwerpunkort sowie in seiner Zentrenfunktion im Amt Biesenthal-Barnim. Ziel ist die Qualifizierung des Kultur- und Tourismussektors Biesenthal. Dabei ist die Lage am Fernradwanderweg Berlin-Usedom ganz wesentlich.

Das Vorhaben stärkt die Wirtschaftskraft der Stadt und trägt zur Vervollständigung des kulturellen und gastronomischen Angebotes bei.

Tabelle 1: Entwicklungsziele Leitbild Naturparkstadt Biesenthal

Die o.g. Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die Entwicklungsziele ist auch auf die Handlungsfelder „Stadtstruktur/Stadtgestalt, Wohnen, Wirtschaft (mit Handel und Tourismus), Versorgung/Betreuung, Infrastruktur/Mobilität, Freiraum/Erholen/Kultur sowie Natur- und Landschaftspflege“ im Einzelnen übertragbar, hier insbesondere in der stadtstrukturell angepassten Fortentwicklung des nördlichen Stadtgebietes unter infrastrukturellen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

INSEK

Die aus dem Leitbild der Stadt Biesenthal abgeleiteten Handlungsfelder sollen nunmehr konkretisiert mit Potentialen sowie Zielen der Entwicklung unter fachlicher Begleitung ausgebaut werden.

Am 18.10.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal hierzu den Beschluss zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) gefasst.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind zentrale, die formelle Bauleitplanung ergänzende Planwerke. Sie dienen der Zielfindung der Stadtentwicklung und sollen auf kommunaler Ebene vorhandene Planungsvorstellungen und (sektorale) Konzepte bündeln, ggf. punktuell ergänzen und damit einen Beitrag leisten zur Vereinfachung und Transparenz. Sie sind zudem Voraussetzung für die Berücksichtigung in den Städtebauförderprogrammen.

Bisher liegen keine konkreten Ergebnisse des INSEK in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren vor.

1.3.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Barnim. Außerdem liegt es teilweise im Naturschutzgebiet (NSG) Finowtal-Pregnitzfließ: Das Flurstück 151 der Flur 6, auf dem die Finow verläuft, liegt vollständig im Naturschutzgebiet (gemäß Liegenschaftskarte zur Schutzgebietsverordnung vom 27.11.2006, Blatt 1). Das NSG ist an dieser Stelle deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ, bzw. die Unterschutzstellung als NSG dient auch der Erhaltung und Entwicklung des FFH-Gebietes. Benachbart liegt außerdem das Landschaftsschutzgebiet Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet.

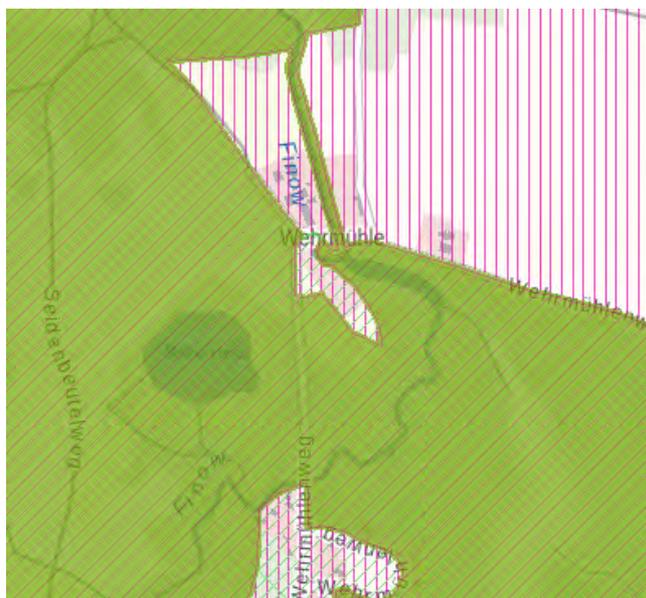


Abbildung 3: Schutzgebiete im Planungsraum

Schraffuren:
 rot senkrecht: Naturpark Barnim, rot schräg:
 FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ, grün schräg:
 Landschaftsschutzgebiet Wandlitz-Biesenthal-
 Prendener Seengebiet, grün vollfarbig: Natur-
 schutzgebiet Finowtal-Pregnitzfließ
 Übersicht, keine rechtsverbindlichen Grenzen

Quelle: Anwendung Naturschutzfachdaten,
 LfU Brandenburg 2019b

Die durch das Plangebiet verlaufende Schutzgebietsgrenze wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen (aus der rechtsverbindlichen

Darstellung der Liegenschaftskarte zur Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“, Blatt 1 von 21, vom 27.11.2006). Die Verbote aus der Verordnung zum Naturschutzgebiet werden nachrichtlich und auszugsweise wiedergegeben (Planzeichnung Teil B und Kap. II.4.6).

Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vorhaben durchgeführt. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan „Wehrmühle“ bei Berücksichtigung bestimmter projektimmanenter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Finowtal-Pregnitzfließ“ führt.

Die Planung ist auch mit den Zielen des Naturparks Barnim vereinbar und hat sind keine Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet erkennbar.

Nähere Angaben zu den Schutzgebieten finden sich im Umweltbericht, Kapitel III.2.3 der Begründung.

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach §§ 2 BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Biesenthal zum Bebauungsplan „Wehrmühle“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am 26.09.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 13 vom 29. Oktober 2019.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Den Kernbereich des Plangebietes bildet das Wehrmühlenareal mit seinen Nebengebäuden, welches sich zwischen dem Fernradwanderweg Berlin-Usedom im Osten sowie dem Wehrmühlenweg im Süden und Westen befindet. Nach den zwischen 2005 und 2010 durchgeführten umfangreichen Abrissmaßnahmen befinden sich heute auf dem östlichen Areal das dreigeschossige Mühlenhauptgebäude (Nutzung zu Ausstellungs- und Wohnzwecken) unmittelbar nördlich des Wehrmühlenweges sowie im hinteren Teil des Hofes einige Nebengebäude, die teilweise durch Erhaltungsmaßnahmen im Bestand gesichert wurden. Der Innenhof selbst ist entsiegelt worden und stellt sich als gepflegte Grünfläche für diverse kulturelle Veranstaltungen dar. Gelegentlich finden Kunstausstellungen im offenen Landschaftsraum statt, in denen temporär Kunstobjekte im Umfeld der Wehrmühle aufgestellt werden. Ansonsten ist der östliche Bereich von großen erhaltenswerten Bäumen umsäumt.

Auf dem südwestlichen Mühlenareal befindet sich das ehemalige Sacklager, das das Baugrundstück zwischen der Finow und dem Wehrmühlenweg fast vollständig ausfüllt. Teilweise wird der öffentliche Weg durch den Dachüberstand des Sacklagers überschirmt. Das Gebäude wird im Bestand erhalten, ist aber gegenwärtig ohne Funktion. An der Gebäudenordseite wurde das Turbinenrad und Reste der technischen Anlage der Mühle abgestellt und sind öffentlich zugänglich. Ein Ortsbild prägender Baum steht im hinteren Teil des Grundstücks, neben der ausgestellten Technik.

Ebenfalls in die Planung einbezogen wurde das nordwestliche Flurstück 150 (Hausnummer 6), auf dem ein Neusiedlerhaus aus der Mitte des 20. Jahrhunderts steht, mit typischen Nebengelassen und Gartennutzungen. Der hintere Teil des Grundstücks ist zur Böschungskante der Finow mit großen Bäumen gesäumt.

Das Mühlenareal wird von der Finow mittig durchschnitten, welches in diesem Abschnitt markante Böschungen und eine kleine Insel im Fließbett ausbildet. Südlich wird das Fließgewässer von einem Wehr auf der Seite des Sacklagers eingefasst und von einer befahrbaren Brücke überspannt. Zwischen dem erhaltenen Mühlengebäude und dem ehemaligen Sacklager ist eine provisorische Fußgängerbrücke auf vorhandene Widerlager aufgelegt.

Durch den Wasser- und Bodenverband wurde um 2010 das Gewässerbett der Finow umfänglich umgebaut und eine Fischtreppe eingerichtet. Teilweise ist der Wasserlauf umverlegt und an das östliche Mühlengebäude versetzt worden.

Der südlich um das Wehrmühlengelände herumführende Fernradwanderweg Berlin-Usedom wurde in die 2000er Jahren ausgebaut und asphaltiert. An der Ostseite des Plangebietes steigt er auf einer Böschungskante um bis zu 9m über dem Geländeneiveau des Mühlenhofes an.

In näherer Umgebung und teilweise vom Plangebiet eingefasst befinden sich vier Wohngrundstücke, die den Wehrmühlenweiler bilden. Die öffentliche Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über den südlichen Wehrmühlenweg. Östlich schließen sich Intensivackerflächen an. Südlich dehnt sich ein Feuchtgebiet aus, dass durch den Oberlauf der Finow gespeist wird. Östlich liegt der Birkensee, zwischenliegend befinden sich kleinteilige Ackerflächen und Pferdekoppeln, die von Wald und Gehölzstreifen gesäumt werden.

Das Stadtzentrum von Biesenthal liegt ca. 700 m südlich des Wehrmühlenareals. Von der Ortslage ist das Plangebiet durch Wald und Feuchtgebiete sowie Wochenend- und Kleingartengrundstücke getrennt.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird primär über den öffentlichen und asphaltierten südlichen Abschnitt des Wehrmühlenweges erschlossen (für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bis 10 t Gesamtgewicht). Die Zufahrtsstraße verläuft teilweise auf einem Damm durch ein Feuchtgebiet. Im nördlichen Teilabschnitt ist ein Brückenbauwerk zu überqueren. Der asphaltierte Wehrmühlenweg führt weiter zwischen den Wohngrundstücken südlich am Wehrmühlenareal vorbei. Zwischen dem ehemaligen Sacklager und dem Mühlengebäude befindet sich eine weitere befahrbare Brücke, die im weiteren Verlauf des

Wehrmühlenweges nach ca. 1 Km in das Stadtgebiet zurück und auf die Kirschallee führt. Dieser östliche Abschnitt des Wehrmühlenweges ist ebenfalls öffentlich gewidmet und unbefestigt. Er dient als Sekundärererschließung der Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für den Land- und Forstwirtschaftsverkehr auf der Ostseite der Finow. Diese Verkehre werden dann Richtung Norden über den asphaltierten Fernradwanderweg östlich des Wehrmühlenareals abgeleitet.

Überörtliche Verkehrsanbindungen bestehen über den Wehrmühlenweg Richtung Süden nach ca. 850m auf die L29 (Breite Straße) mit Anschluss Richtung Westen an die Gemeinde Wandlitz und die BAB11 sowie in östlicher und südlicher Richtung nach Bernau bei Berlin und Eberswalde.

Der Standort ist bisher nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächsten Zustiegsmöglichkeiten befinden sich an den Bushaltestellen August-Bebel-Straße bzw. Breite Straße in ca. 1,2 Km Entfernung. Der Regionalbahnhof Biesenthal liegt ca. 3,8 Km östlich des Plangebietes.

2.3. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung:

Der Standort der Wehrmühle ist bereits an das Versorgungsnetz angebunden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wird um eine konkretisierende Stellungnahme gebeten.

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, hier insbesondere südlich des Wehrmühlenweges in Form einer Freileitung.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wird um eine konkretisierende Stellungnahme gebeten.

Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser:

Für die Erschließung des B-Plangebietes ist mit dem WAV ein Erschließungsvertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle notwendigen Festlegungen getroffen. Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit im benannten Baugebiet nicht geplant.

Die Sicherung des Löschwassergrundschutzes obliegt der Gemeinde. Unter Berücksichtigung des Regelwerkes W 405 ist die angemessene Bereitstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Niederschlagswasser:

Im Plangebiet betreibt der WAV keine Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung. Die im Vorverfahren zum B-Plan „Abrundung Wehrmühle“ mitgeteilte Entwässerungsleitung DN 300 Stz/ DN 300 PVC (Schreiben vom 12.12.2017), die diagonal den rückwärtigen Grundstücksbereich der Wehrmühle kreuzt und in die Finow mündet, ist außer Betrieb und darf nicht als Regenentwässerungsleitung für den Grundstückseigentümer genutzt werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Müllentsorgung:

Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Die Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes erfüllt die notwendigen Anforderungen gemäß der für den Siedlungsbereich Wehrmühle üblichen und mit der Stadt Biesenthal abgestimmten Entsorgungspraxis.

Für den östlichen Teil des Plangebietes erfolgt ein bedarfsgerechter Ausbau des östlichen Teils des Wehrmühlenweges mit Zufahrt über die Kirschallee. Diese Zufahrt dient insbesondere der Schmutzwasserabfuhr und sonstigem Schwerverkehr, um die Brücke über der Finow unmittelbar südlich des Mühlengebäudes nicht befahren zu müssen.

Für die Müllentsorgung erfolgt voraussichtlich die Sammlung und Bereitstellung der Müllbehälter für den gesamten Beherbergungs- und Gastronomiebereich auf dem Grundstück des Sacklagers, sodass die übliche Anfahrtsmöglichkeit über den südlichen Wehrmühlenweg weiterhin gegeben ist.

2.4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Ostbrandenburgischen Platte, Haupteinheit Barnimplatte. Diese eiszeitlich geprägte Landschaft ist nördlich von Biesenthal topographisch bewegt und kleinräumig abwechslungsreich. Das Plangebiet gehört zum Naturpark Barnim. Durch das Gebiet verläuft die Finow, die zum Naturschutz- und FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ gehört.

Mit der Finow bzw. dem Finowfließ (lokaler Name) verläuft ein natürliches Fließgewässer von Süd nach Nord durch das Plangebiet. Die Finow gehört zu den berichtspflichtigen Gewässern der Wasserrahmenrichtlinie und wird als organisch geprägter Bach mit unbefriedigendem ökologischen Zustand geführt. Sie gilt als Hauptgewässer des Fließgewässerschutzsystems gemäß Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg. Im Plangebiet ist sie dem Biotoptyp naturnahe Bäche und kleine Flüsse zuzuordnen und steht unter dem Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG (geschützte Biotope). Außerdem wird der FFH-Lebensraumtyp „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ angegeben. Bis 2010 war befand sich an der Wehrmühle ein Wehr, die Finow war an dieser Stelle vollständig verbaut. 2010/11 wurde das Wehr durch eine naturnahe Fischaufstiegsanlage ersetzt und ökologisch durchgängig gemacht.

Das Grundwasser im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur wenig gegenüber Schadstoffeinträgen geschützt.

Der Boden im Plangebiet unterliegt teilweise dem Bodendenkmalschutz, aufgrund der historischen Mühlennutzung. Die Böden sind seit langem anthropogen überprägt, das Plangebiet weist umfangreiche Versiegelungen im Bestand auf, wobei der Versiegelungsgrad bis vor einigen Jahren noch deutlich höher war. Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Der Landschaftsplan gibt für den Bereich östlich der Finow „Lehmiger Sand über schwer durchlässigem Lehm-Untergrund; ab 1,5 m schwer durchlässiger Mergel, z.T. auch durchlässiger Sand-Untergrund“ an; für den Bereich westlich der Finow feinsandigen Ton mit undurchlässigem Tonmergel-Untergrund.

Klimatisch gehört das Plangebiet dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen. Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Hinsichtlich der eingeschätzten Ausprägung des globalen Klimawandels wird angenommen, dass der hier betrachtete Teil Brandenburgs insbesondere von Starkniederschlägen betroffen ist. Biesenthal liegt etwas außerhalb des hitzebelasteten Gebiets nordöstlich von Berlin.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine aktuelle Biotopkartierung durchgeführt (siehe Biotopkarte im Umweltbericht). Nördlich des Wehrmühlen-Hauptgebäudes befindet sich eine offene Zierrasenfläche. An dessen Rändern stehen etliche Bäume, markant sind v.a. mehrere große alte Flatterulmen im Norden der Fläche (markante Einzelbäume). Die von Süd nach Nord das Plangebiet durchquerende Finow gehört großenteils zum Biotoptyp der naturnahen, beschatteten Bäche und kleinen Flüsse und ist als gesetzlich geschützt gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz anzusehen. Hierzu gehört auch ein Teil der Ufervegetation, insbesondere die am Ufer stehenden Schwarzerlen (bzw. standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern, ebenfalls geschützt). Ein kleiner Abschnitt des früheren, verbauten Zustands der Finow befindet sich noch neben dem Sacklager (Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut). Die krautige Ufervegetation besteht nur zum kleinen Teil aus typischen Uferpflanzen wie dem Igelkolben, ansonsten finden sich hier ruderalisierte Staudenfluren/Säume frischer, nährstoffreicher Standorte.

Das Grundstück im Nordwesten des Plangebietes wird als „Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand“ eingeordnet. Neben Obstbäumen findet sich hier auch weiterer Baumbestand, grasbestandene sowie teilweise versiegelte Flächen.

Darüber hinaus kommen weitere Biotoptypen vor wie Baumgruppen, Solitär bäume, Hecken, ruderale Wiese, Wege, Straßen und Steg.

Im Plangebiet kommen zahlreiche Tierarten vor. Es wurden Kartierungen folgender Artengruppen durch externe Gutachter (Ökoplan Institut für ökologische Planungshilfe Berlin) in den Jahren 2017 und 2019 durchgeführt sowie vorhandene Informationen ausgewertet: Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien. Darüber hinaus konnte das Vorkommen von artenschutzrelevanten Käferarten in einer Strukturkartierung ausgeschlossen werden. Im Gebiet und seinem räumlichen Umfeld wurden 40 Vogelarten (z.B. Eisvogel, Rauchschwalbe), 9 Fledermausarten (z.B. Großer Abendsegler, Mopsfledermaus), eine Amphibienart (Teichfrosch) und 3 Reptilienarten (außerhalb des Gebiets entlang der östlichen Zufahrt, u.a. Zauneidechse) nachgewiesen, ein Zufallsfund belegte außerdem das Vorkommen des Bibers.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (ebenfalls von Ökoplan durchgeführt) wurden mögliche Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG infolge der Planung geprüft. Es werden spezifische Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen erforderlich wie Bauzeitenregelungen oder das Aufhängen von Nistkästen. Es werden entsprechende Hinweise in die Planung aufgenommen (Plankarte und Kap. 4.6 der Begründung). Bei Einhaltung/Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung ohne Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote umsetzbar ist.

Da die Finow, die Teil des FFH-Gebietes ist, durch das B-Plangebiet verläuft und aufgrund der Lage der möglichen Zufahrtswege zum FFH-Gebiet können Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die daraufhin durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt jedoch zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan „Wehrmühle“ zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Finowtal-Pregnitzfließ“ (DE 3147-301) führt, unter der Voraussetzung, dass bestimmte projektimmanente Maßnahmen bzw. anderweitige bestehende Vorgaben eingehalten werden.

Nähere Angaben zu Natur und Landschaft im Plangebiet sind dem Umweltbericht (Teil III der Begründung des Bebauungsplans) zu entnehmen. Darin werden auch die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt sowie der Kompensationsbedarf nach naturschutz- bzw. baurechtlicher Eingriffsregelung errechnet und die Ergebnisse der genannten Gutachten ausführlicher vorgestellt. Darauf aufbauend werden Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich sowie zur Einhaltung der arten- und gebietsschutzrechtlichen Vorschriften benannt.

Die Kenntnisse über Natur und Landschaft sind in die Planung eingeflossen, siehe Kapitel 4.6. Der erforderliche Ausgleich kann voraussichtlich auf eigenen Flächen des Vorhabenträgers in räumlicher Nähe zum Plangebiet erbracht werden.

2.5. Altlasten

Es ist eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) mit der Bezeichnung „S 06/16 Wehrmühle Biesenthal“ im Altlastenkataster eingetragen. Die untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 21.02.2020 angemerkt, dass hier aufgrund der historischen Nutzung Schadstoffeinträge (z.B. lokale Vergrabungen, Verkippungen) erfolgt sind.

Die von der ALVF erfassten Flurstücke 164, 166 der Flur 5 sowie 148 der Flur 6 der Gemarkung Biesenthal werden entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB auf der Plankarte gekennzeichnet.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.6. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Der südliche Teilbereich des Plangebietes (SO1 und SO3 sowie Teile der Finow) befindet sich innerhalb des bekannten Bodendenkmals 40759 „Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit“.



Abbildung 4: Lage des Bodendenkmals (grau unterlegt) mit Darstellung des Plangebietes (farbig unterlegt)

Die untere Denkmalschutzbehörde teilte folgende Informationen dazu mit:

- Beschreibung:** Mittelalterlich/- neuzeitliche Wassermühle, 1375 erstmals urkundlich als "Weremolle" erwähnt. Die der Burg und dem Schulzen von Biesenthal abgabepflichtige Mühle besaß zwei Korngänge. Seit 1637 verfallen, nach dem 30jährigen Krieg Wiederaufbau mit einem Mahlgang. Später bestanden zwei Grützstampfen. Im 19. Jahrhundert erfolgte die Einrichtung einer Wassermahl- und Schneidemühle. 1974 wurde der Mühlenbetrieb eingestellt, das Gelände diente fortan wohnlichen Zwecken. 2002 brannte die Mühle ab. Teile der alten Mühlengebäude wurden abgerissen, das Verwaltungsgebäude tiefgreifend umgestaltet.
- Schutzumfang:** Der Schutz erstreckt sich auf die im Boden und in der Finow befindliche Denkmalsubstanz der obertätig nur noch in Teilen sichtbaren mittelalterlich/- neuzeitlichen Mühlenanlage. Schutzgut sind die unter der Erdoberfläche und unter Wasser erhaltenen Reste und Spuren menschlicher Aktivitäten wie im Boden und in der Finow erhaltene gegenständliche Funde, Befunde und der zwischen ihnen bestehende Kontext. Die durch Veränderungen der Bodenstruktur entstandenen Befunde dokumentieren Veränderungen der Siedlungs- und Landschaftsstruktur bis zum gegenwärtigen Ist-Zustand.
- Gründe der Eintragung:** Die Biesenthaler "Wehrmühle" ist Zeugnis mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Wirtschafts- und Siedlungsprozesse und daher eine wichtige Quelle für interdisziplinäre Untersuchungen zur Wirtschafts- und Technikgeschichte in Brandenburg. Das Bodendenkmal ist aus diesen Gründen von geschichtlicher und wissenschaftlicher Bedeutung. In Bereich der Finow ist mit der Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz aus organischen Materialien zu rechnen.

Gemäß § 7 des „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) haben Verfügungsberechtigte von Denkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Denkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Die bisher rechtmäßig ausgeübte oder eine der Lage und Beschaffenheit des Denkmals entsprechende Nutzung ist zulässig. Denkmale sollen im Rahmen des für die Verfügungsberechtigten Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Soweit in ein Denkmal eingegriffen wird, hat der Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Regelungen zur Zumutbarkeit finden sich in § 7 Abs. 4-6 BbgDSchG. § 9 regelt die Erforderlichkeit einer Erlaubnis z.B. für Änderungen der Bodennutzung im Bereich von Bodendenkmalen. Nach § 9 Abs. 3 sind alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren.

Allgemein gilt außerdem, dass, wenn bei Erdarbeiten möglicherweise denkmalrelevante Funde gemacht werden, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u.ä., diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Der Gebäudebestand selbst ist nicht als Denkmal eingetragen (kein Baudenkmal oder Ensembleschutz). Beim Umbau des Wehres zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit wurde eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bezüglich der Wehranlage als technischem Denkmal eingeholt (WBV Finowfließ 2012). Die denkmalrechtliche Erlaubnis vom 05.11.2007 forderte den Erhalt und Wiedereinbau des Schützenwehres an seinem ursprünglichen Standort sowie die Sicherung und Aufstellung der Turbinentechnik in der Nähe (ebd.). Die Wehrtafel befindet sich am ursprünglichen Ort neben dem alten Sacklager (s. Foto).



Abbildung 5: am ursprünglichen Ort belassene Wehrtafel (linkes Foto: Zustand des Wehrs vor Umbau, WBV Finowfließ 2012, rechtes Foto: Zustand 2018, links im Bild die vor Ort belassene Wehrtafel, W.O.W.)

Die alte Turbine wurde nördlich des Sacklagers aufgestellt, außerdem wurde eine Informationstafel zur Wehrmühle für die Öffentlichkeit am Wehrmühlenweg westlich des Sacklagers installiert.



Abbildung 6 aufgestellte Turbine (Foto links: PROWA Neuruppin, Zustand ca. 2011; rechts: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung, Zustand 2018)

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim teilte am 13. November 2018 mit: „Seitens des Denkmalschutzes war noch die Frage zu klären, ob und inwieweit die Turbine/ Reste der Wehrmühle in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen werden sollen. Vom zuständigen Gebietsreferenten für technische Denkmale des Landesdenkmalamtes, Herrn Dr. Baxmann, kam die Aussage, dass eine Eintragung der Mühle nicht vorgesehen ist. Somit sind in der weiteren Planung keine Belange des Baudenkmalschutzes zu beachten“.

2.8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet sonstigen Sondergebieten entsprechend ihrer Zweckbestimmung, hier Beherbergung, Gastronomie und Kultur, einen Schutzanspruch zu, der aufgrund der Nutzungsspezifik mit den Auswirkungen eines Mischgebietes vergleichbar ist. Die als zulässig festgesetzten Nutzungen wie Beherbergung, Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) und Anlagen für kulturelle Zwecke entsprechen dem allgemein zulässigen Mischgebietscharakter gemäß § 6 BauNVO. Im Gegensatz dazu wären diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nur ausnahmsweise oder nur für den Gebietsbedarf zulässig, was dem überörtlichen und regionalen Wirkungsbereich des Vorhabens entgegenstehen würde.

Es gelten damit zu planungszwecken folgende Orientierungswerte:

tags	60 dB (A)
nachts	45 bzw. 50 dB (A) *)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastung

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Ca. 800 m südöstlich befindet sich an der Kirschallee ein Abwasserpumpwerk (Übergabestation). Von einer wesentlichen Verlärmung bzw. Geruchsmissionen ist aufgrund der Entfernung und Hauptwindrichtung nicht auszugehen. Umliegende Wohngrundstücke an der Kirschallee und am Wehrmühlenweg befinden sich deutlich dichter am Emittenten.
- Ca. 800 m nordöstlich befinden sich eine Tierproduktionsanlage. Von Geruchsmissionen ist aufgrund der Entfernung und Hauptwindrichtung nicht auszugehen. Umliegende Wohngrundstücke sowie die Kernstadt Biesenthal befinden sich deutlich dichter am Emittenten.

- Verkehrliche Immissionen sind aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße ohne Anschlussfunktion an das weitere öffentliche Straßennetz der Gesamtstadt nicht zu erwarten. Relevante Hauptverkehrsstraßen sind im Einwirkungsumfeld nicht vorhanden.

Nach bisherigem Planungsstand wirken keine weiteren nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen mit Störpotential auf das Plangebiet ein.

Zusatzimmissionen

Zu Planungszwecken wird vom Wehrmühlen-Weiler und den angrenzenden ca. 4 Wohngrundstücken, die planungsrechtlich als Splittersiedlung im Außenbereich zu bewerten ist, von einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung als Mischgebiet ausgegangen. Auswirkungen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe auf die umliegende Wohnnutzung wären damit vertretbar.

Durch die geplante Entwicklung eines Sondergebietes für einen Beherbergungsbetrieb mit 32 Gästezimmern, Gastronomiebereich bis zu 84 Sitzplätzen ist lediglich mit einer erhöhten Verkehrsbewegung im Zufahrtsbereich über den südlichen Wehrmühlenweg zu rechnen. Schwerpunktmäßig sollen kleinere kulturelle und Seminarveranstaltungen mit Übernachtungen stattfinden sowie Radtouristen, also Nutzer des vorbeiführenden Fernradwanderweges, angesprochen werden. Überdies soll ein Shuttleservice insbesondere Gäste ansprechen, die mit der Bahn anreisen und die naturverbundene Lage des Beherbergungsbetriebes schätzen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass bei einer Anzahl von 32 Gästezimmern von einer verträglichen Nutzung für die umliegenden Wohngrundstücke auszugehen ist.

Übernachtungen sollen auch im Zusammenhang mit Kulturveranstaltungen und Events stattfinden. Der Umfang der zu erwartenden Gäste soll nicht die Maximalkapazität des Gastronomiebereiches (84 Sitzplätze) übersteigen. Kulturelle und sonstige Veranstaltungen im Außenbereich mit bis zu 250 Personen sollen schwerpunktmäßig auf dem Innenhof nördlich des Wehrmühlengebäudes stattfinden. Hierfür steht der dann voraussichtlich vierseitig eingefasste Innenhof mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000m² zur Verfügung (siehe weitere Erläuterungen unten). Die sich nördlich anschließende private Grünfläche dient als Kunstgarten der Ausstellung von temporären Kunstobjekten. Eine durchgehende und intensive Nutzung ist hier nicht geplant. Durch die bauliche Einfassung des Innenhofes und die untergeordnete Nutzung des Kunstgartens sowie die dazwischen liegende Finow kann von keiner relevanten Verlärmung des Wohngrundstückes Wehrmühlenweg Nr. 7 ausgegangen werden. Der Abstand des bestehenden Wohnhauses zum Innenhof des Wehrmühlengebäudes beträgt mehr als 40m. Im südlich angrenzenden SO3 sind ebenfalls Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Der Abstand zwischen Wohngebäude am Wehrmühlenweg Nr. 7 und der Baugrenze des Sacklagers beträgt ca. 25m. aufgrund der Ausrichtung der geplanten Gastronomie- und Veranstaltungsräume Richtung Süden (vom Wohngrundstück abgewandt), ist von keiner relevanten Verlärmung auszugehen.

Im unmittelbar angrenzenden SO2 sind keine Seminar- und Veranstaltungsräume zugelassen, sodass auch hier von keiner relevanten Verlärmung des benachbarten

Wohngrundstückes Wehrmühlenweg Nr. 5 und 7 auszugehen ist. Die Anordnung notwendiger Stellplätze für die Gästezimmer hat unter Würdigung nachbarrechtlicher Belange (Rücksichtnahmegebot) zu erfolgen.

Die Nutzung der Wehrmühle als Veranstaltungs- und Ausstellungsort könnte aufgrund des zu erwartenden Besucherverkehrs und der Veranstaltung selbst relevante Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung entfalten. Hier ist insbesondere unter Ausschöpfung der „seltenen Ereignisse“ nach Abschnitt 7.2 der TA Lärm die Nutzung als Veranstaltungsstätte so vorzusehen, dass die Bestimmungen der LA Lärm, wonach die Überschreitung der Immissionsrichtwerte an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden, eingehalten werden. Voraussichtlich wird nur eine überschaubare Zahl größerer Veranstaltungen pro Jahr mit bis zu 250 Teilnehmern stattfinden. Auch hierfür wird von einer Vereinbarkeit ausgegangen.

Entsprechende Regelungen zu Betriebszeiten sind im Wege der Abschichtung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen zu beauftragen.

Zusammenfassung

Insgesamt wirken auf das Plangebiet keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung selbst hat keine erheblichen, über den bereits durch die Vornutzung bzw. durch die Lage im planungsrechtlichen Außenbereich geprägten Umfang anzunehmende Auswirkungen auf die bestehende Situation mit ca. 4 angrenzenden Wohngrundstücken. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet nach 11 BauNVO nichts entgegensteht.

3. PLANUNGSKONZEPT

Gemäß Konzept des Vorhabensträgers vom November 2018 ist ein „Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb mit Kultur- und Eventcharakter mit 32 Gästezimmern beabsichtigt. Die Art der vorgesehenen Nutzung wird aus nachfolgendem Konzeptplan ersichtlich:

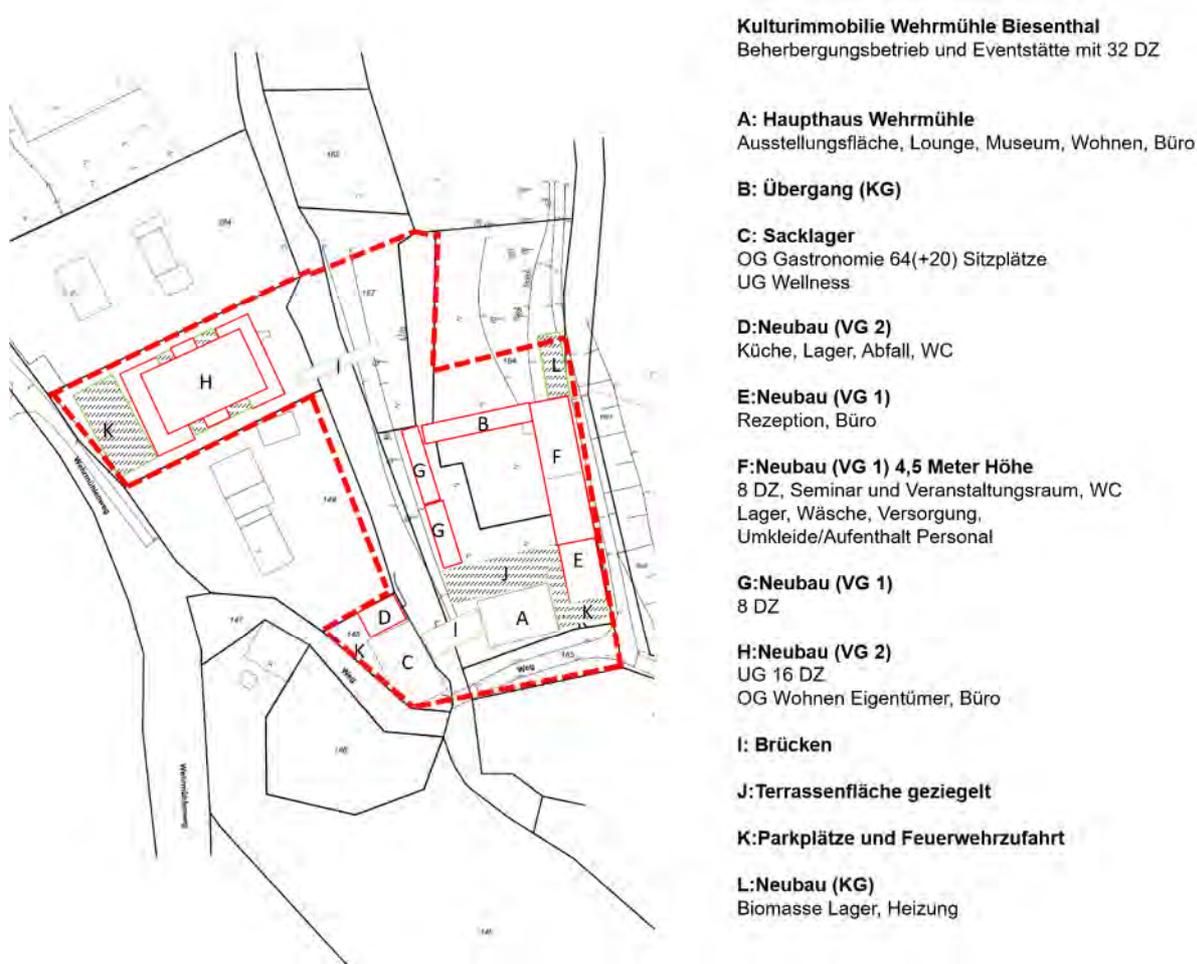


Abbildung 7: Städtebauliches Konzept

Nach derzeitigem Stand der Planung bleibt das Wehrmühlen-Hauptgebäude (A) im SO1 weitgehend unverändert bestehen (Verwaltungs- und Büronutzung, Veranstaltungsstätte, Seminarräume, Betriebswohnung), das Sacklager(C) im SO3 wird zum Veranstaltungs- und Gastronomiebereich saniert/ausgebaut und an der nördlichen Seite um einen Anbau (Sanitär- und Küchentrakt) ergänzt (D). Das derzeitige Gästehaus im ehemaligen Stall/ Remise (F) an der östlichen Gebietsgrenze im SO1 soll entweder umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden. Auf der nördlich anschließenden Fläche soll ein unterirdischer Neubau (Lager/Heizung) erfolgen (L). Im Südosten des SO1 soll ein Rezeptionsgebäude (E) neu gebaut werden.

Es ist außerdem beabsichtigt, die Gebäude auf dem bisherigen Wohngrundstück westlich der Finow (SO2) abzureißen und hier einen Neubau (Gästehaus, Betriebswohnung) zu errichten. Als weitere Neubauten (Gästehäuser) sind flache eingeschossige Gebäude entlang der Finow vorgesehen (G), in Anlehnung an die Lage der früher hier vorhandenen ehemaligen Nebengasse des eigentlichen Mühlengebäudes; die Gebäude B und F sollen durch einen maximal eingeschossigen Verbindungsgang baulich verbunden werden, der so niedrig/transparent gestaltet wird, dass vom Hauptgebäude noch ein Blick in den nördlichen offenen Landschaftsraum möglich ist. Der Innenhof hinter dem Wehrmühlengebäude soll als Terrassenfläche gestaltet werden, die die gepflasterte Hoffläche der historischen Bebauung aufnehmen soll. Hier sollen in begrenztem Umfang (maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr) kulturelle Veranstaltungen mit bis zu 250 Teilnehmern ermöglicht werden. Sonstige Veranstaltungen und Seminare sollen nur im Umfang der maximalen Übernachtungskapazitäten erfolgen.

Das Sacklager soll wieder mit der Wehrmühle verbunden werden. Hierfür soll eine ca. 5m breite Brücke errichtet werden, die die bereits vorhandenen Beton-Widerlager nutzt. Die einfache Stahl/Holz-Betonkonstruktion kann voraussichtlich innerhalb weniger Tage aus Fertigelementen und mittels Kran errichtet werden. Zudem ist im Norden eine weitere Brücke vorgesehen (zwischen SO 2 und SO 1), welche als einfache, max. 2 m breite, freitragende Fußgängerbrücke die Finow überspannt. Die Widerlager hierfür dürfen gemäß textlicher Festsetzung nur außerhalb der Böschungen der Finow errichtet werden.

4. PLANINHALT

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Beherbergungs-, Gastronomie- und Kulturbetriebes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind als „sonstige Sondergebiete“ solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO (z.B. Wohngebiete, Gewerbegebiete, der Erholung dienende Sondergebiete) wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes aus drei Teilflächen vor, jeweils mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie, Kultur“, welche in sich gegliedert sind.

Textliche Festsetzung 1.1

In den Sondergebieten (SO1, SO2 und SO3) mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie, Kultur" sind zulässig:

Im SO1: - Seminar- und Veranstaltungsräume,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung,
- insgesamt höchstens 1 Betriebswohnung,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Freizeitanlagen, die im sachlichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen und diesen untergeordnet sind.

Im SO2: - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung,
- insgesamt höchstens 1 Wohnung für den Betriebsleiter,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

In SO1+2:- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt bis zu 32 Gästezimmern.
Die Anzahl der Gästezimmer kann zwischen SO1 und SO2 variieren.

Im SO3: - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung,
- Seminar- und Veranstaltungsräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Begründung

Auf ca. 60% der Fläche des Plangebietes wird auf den Sondergebietsflächen ein Gesamtbetrieb mit unterschiedlichen Betriebsteilen entwickelt. Deshalb erhalten die mit SO1, SO2 und SO3 bezeichneten Teilgebiete die gleiche Nutzungsart: Beherbergung, Gastronomie, Kultur. Dies stellt den funktionalen Zusammenhang zwischen den Teilgebieten her.

Insbesondere aus räumlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen werden die zulässigen Nutzungen des geplanten Betriebes in drei Teilbereiche mit unterschiedlich gegliederten zulässigen Arten der baulichen Nutzung unterteilt. Der Böschungsbereich der Finow wird nicht in die Sondergebietsflächen einbezogen, um den Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG frei zu halten (siehe Kap. 4.7).

Entsprechend dem Planungskonzept (siehe Kap. 3) ist im SO1 vornehmlich die Unterbringung der Seminar- und Veranstaltungsräume, die Betriebsverwaltung, Betriebswohnungen (max. 1 Wohnung) sowie Ausstellungsräume im Mühlenhauptgebäude (A) geplant. Der Empfang für den Beherbergungsbereich sowie gastronomische Einrichtungen, Veranstaltungs- und Versorgungsräume sollen im Gebäudetrakt (E) und (F) untergebracht werden. Anteilig sollen auch Gästezimmer eingerichtet werden (G), die mit dem Verbindungsbau (B) die Einfassung des Mühlenhofes bilden. Der Innenhof selbst soll für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt werden, hier insbesondere für die seltenen Ereignisse (Veranstaltungen bis maximal 250 Personen). Im unterirdischen nordöstlichen Anbau sollen Lager- und Heizanlagen untergebracht werden. Stellplätze für den Besucherverkehr und für die Nutzer der geplanten Veranstaltungen sollen östlich des Mühlenhauptgebäudes angeordnet werden. Weitere Nebenanlagen, die üblicherweise zum Beherbergungsbetrieb zählenden Anlagen, wie Sauna, Spa-Bereich, Sporträume- und Außenanlagen sind im gesamten SO1 zulässig, sofern ihre Größe und der Umfang der Nutzung dem Beherbergungsbetrieb untergeordnet sind. Da es sich dabei auch um Einzelanlagen handeln kann (z.B. Minigolfanlage, Sportfelder), werden diese gesondert als zulässig ausgewiesen.

Im SO2 werden die Arten der zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt. Nur hier und im SO1 sollen Gästezimmer zulässig sein. Die Höchstanzahl von 32 Gästezimmern (Doppelbettzimmer) soll sich hierbei auf die beiden Teilbereiche SO1 und SO2 verteilen. Für die genaue Zuweisung der Anzahl der Gästezimmer je SO wird aufgrund der geringen Größe des Beherbergungsbetriebes kein Erfordernis gesehen. Darüber hinaus sollen auch Räume für die Betriebsverwaltung, eine Wohnung für den Betriebsleiter als auch die notwendigen Stellplätze für die Gästezimmer zulässig sein. Dies bietet sich aufgrund der direkten Anfahrtsmöglichkeit über den südlichen Wehrmühlenweg an. Innerhalb des Gebäudes liegende Gemeinschaftsanlagen, wie Sauna, Spa-Bereich o.ä. genutzte Räume gehören typischerweise zum Beherbergungsbetrieb und werden daher nicht gesondert ausgewiesen.

Im SO3 sollen in Anlehnung an den Hauptbetrieb im SO1 vornehmlich Seminar- und Veranstaltungsräume, der zentrale Gastronomiebereich, Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung sowie weitere Stellplätze für den _Betriebsbedarf untergebracht werden. Gästezimmer und Betriebswohnungen sind hier nicht vorgesehen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Zahl Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO und die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) nach § 18 BauNVO bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (SO) zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) unterschiedlich hoch überschritten werden (textliche Festsetzung 2.1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan in den Teilbereichen SO1, SO2 und SO3 unterschiedlich festgesetzt. Grundlage für die Festlegung der GRZ bildet das städtebauliche Konzept (siehe Kap. 3).

Im SO1 ist die GRZ für die Hauptanlagen mit 0,46 festgelegt. Das entspricht einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.219 m². Darin einbezogen sind die zu erhaltenden bestehenden Gebäude (Mühlenhauptgebäude) sowie die bestehenden rückwärtigen Nebengebäude. Ergänzt wird der Gebäudekomplex durch einen Ringschluss weiterer Gebäude an der Nord- und Westflanke des Innenhofes sowie ein Untergeschoss (UG) an der Nordostseite.

Im SO2 werden die vorhandenen baulichen Anlagen (Wohnhaus mit Nebengelassen) vollständig zurückgebaut und durch einen Neubau für ein Gästehaus zzgl. beidseitigen Terrassen für die Gästezimmer ersetzt. Entsprechend dem Bebauungskonzept wird die GRZ mit 0,53 festgesetzt, was eine Grundfläche von ca. 977 m² zulässt.

Im SO3 bleibt im Wesentlichen das vorhandene Sacklager bestehen. Dieses soll an der nördlichen Gebäudeseite durch einen Sanitär- und Küchentrakt ergänzt werden. Aufgrund der eng festgelegten SO3-Fläche wird hier die GRZ mit 0,73 festgesetzt. Dies entspricht einer überbaubaren Grundfläche von 302 m².

Die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl lässt einen angemessenen Spielraum zur Größe der Grundflächen in den einzelnen Baufeldern.

Textliche Festsetzung 2.1

In den Sondergebieten (SO) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu folgender Grundflächenzahl überschritten werden:

- im SO1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63
- im SO2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im SO3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Begründung

Keines der Sondergebiete (SO) überschreitet die nach § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 für die Hauptanlagen. Im SO1 und SO2 werden auch inklusive der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen die Obergrenze eingehalten. Eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich nur für das SO3. Hier sollen neben dem raumgreifenden ehemaligen Sacklager weitere erforderliche Anbauten erfolgen. Zusätzlich sollen Abstellflächen für Müllbehälter und Stellplätze für die Nutzer und Gäste des Betriebes hergestellt werden. Außerdem befinden sich hier auch die Ausstellungsflächen der technischen Anlage „Wehrmühle“, die insgesamt auf dem engen Grundstückszuschnitt untergebracht werden müssen. Dies erfordert eine Erhöhung der Gesamt-GRZ für das SO3 auf 0,9 und damit die Überschreitung der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Belastend kommt hinzu, dass wesentliche Teile des Eigentümerflurstücks 148 als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden (Wehrmühlengeweg) und diese Flächen nicht an die SO3-Baufläche anrechenbar ist.

Nach des § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn dies durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist insofern gegeben, als dass die Überschreitung nur für die Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten in Ansatz gebracht wird. Das Hauptgebäude (Sacklager) zzgl. des Technikanbaus an der Nordseite bleibt mit einer GRZ von 0,73 unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Einen Ausgleich für den Mangel an grundstücksbezogenen Freiflächen im SO3 bilden die großzügigen Außenanlagen im Umfeld des Betriebsgeländes. Insbesondere im SO1 werden die Obergrenzen deutlich unterschritten und es werden zusätzlich private Grünflächen zur Naherholung in die Planung einbezogen (Kunstgarten). Auch das unmittelbare Umfeld des SO3 mit der Finow und dem naturbelassenen Uferbereich sowie der zum Erhalt festgesetzte ortsbildprägende Baum nördlich des Sacklagers stellen Umstände und

Maßnahmen dar, die eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 rechtfertigen. Die umweltbezogenen Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffsermittlung bilanziert und ausgeglichen (siehe Umweltbericht, Kap. III).

Unter Zugrundelegung der Teilgrundflächen aus SO1, SO2 und SO3 von insgesamt ca. 2.498 m² ergibt sich zusätzlich der Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 3.516 m².

Hinzu kommen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (exklusive Mulden und Straßenbegleitgrün) die bereits bauliche hergestellten Straßenflächen des Wehrmühlenweges und für den Fuß- und Radweg Berlin-Usedom, die sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Aus dem Bestand ergibt sich eine überbaubare/ überbaute Verkehrsfläche von 303 m². Für die untergeordneten Nebenanlagen, die in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ zulässig sein, fällt ein Flächenanteil von ca. 30 m² an. Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von 3.849 m².

Im Bereich der privaten Grünflächen, die als Böschungsbereiche Teil des Fließgewässers Finow sind, werden durch die Planung keine neuen baulichen Anlagen begründet. Hier befinden sich nur bauliche Altbestände wie Widerlager und Spundwände, die aus der Nutzungszeit der Wehrmühle stammen bzw. aus der Bewirtschaftung und Sicherung durch den Wasser- und Bodenverband Finowfließ resultieren.

Vollgeschosse

Innerhalb der Sondergebiete sind in Anlehnung an den baulichen Bestand und den konzeptionellen Überlegungen (siehe Kap. 3) unterschiedliche Höchstzahlen der Vollgeschosse festgesetzt. Die differenzierte Festsetzung von Vollgeschossen erfolgt durch Abtrennung der einzelnen Teilbereiche im SO1 mittels Knotenlinie.

Das SO1 gliedert sich in verschiedene Bereiche, wobei das Mühlenhautgebäude im Bestand dreigeschossig festgesetzt wird. Daran schließt sich an der Ostseite entlang des Fernradwanderweges ein Neubauriegel an, der die vorhandene zweigeschossige Bebauung aufnehmen soll. Den oberen Abschluss des Baufeldes bildet ein Baufenster, in dem nur ein Untergeschoss (UG) zulässig sein soll. Hier sollen die Heizungsanlage und das Materiallager untergebracht werden. Der Bereich ist unmittelbar an der Böschung des Fernradweges am Höchsten gelegen und soll baulich nicht dominieren. Ggf. kann die Untergeschossdecke als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt werden. Die bauliche Einfassung des Mühlenhofes erfolgt durch einen nördlich und westlich anschließenden Gebäudering, der maximal eingeschossig sein soll. Die niedrige Bebauung trägt zu einer besseren Wahrnehmbarkeit und Offenheit des Mühlenareals gegenüber dem angrenzenden naturbelassenen Landschaftsraum bei.

Im SO2 wird ein Gästehaus neu errichtet. In Anlehnung an den baulichen Bestand soll das Gebäude maximal zweigeschossig ausgeführt werden. Damit passt es sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Ausrichtung der Gästezimmer erfolgt jeweils nach Osten und Westen, sodass die zum Wohnen genutzten Nachbargrundstücke nicht im Blickfeld der Gästewohnungen liegen.

Das SO3 ist durch das Sacklager geprägt. Das Gebäude selbst soll erhalten bleiben. Der innere Aufbau und die Gebäudehöhe (FH 8,5m) ist mit einer zweigeschossigen Bebauung vergleichbar, sodass zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt wurden.

Höhe baulicher Anlagen – Oberkante – (OK)

Wie oben ausgeführt, ist im nördlichen Teil des östlichen Baufeldes in SO1 nur ein Untergeschoss zulässig. Dies darf geringfügig aus der Geländeoberfläche herausragen. Zusätzlich wird daher die Höhe des Geschosses mit 41,5m ü.NHN festgesetzt. Anhand der in der Plangrundlage eingetragenen Umgebungshöhen von 41,03m bis 41,5m ü.NHN liegt die maximal zulässige Oberkante der Untergeschossdecke ca. 40 cm über dem umliegenden und nach Norden ansteigenden Geländeneiveau.

4.3. Bauweise

Für die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise nach § 22 BauNVO wird in den Sondergebieten kein Erfordernis gesehen. Die ausgewiesenen Baufelder stellen eine enge Baukörperfestsetzung dar, die nur einen geringen Spielraum bei der Anordnung der neu zu errichtenden Gebäude einräumt. Gemäß Bebauungskonzept halten sich die Baufenster demnach eng am geplanten Gebäudekomplex. Auch im SO2 ist das Baufenster so gewählt, dass inklusive der zum Hauptkörper hinzuzurechnenden Terrassen eine Art Atriumhaus mit innen liegenden Gemeinschaftsräumen entstehen kann.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Durch die Baugrenzen werden Baufelder gebildet, die dem Bauherrn einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglicht (enge Baukörperausweisung, siehe in Kap. 4.3), wie es das Bebauungskonzept vorgibt.

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in den einzelnen Baugebieten dementsprechend unterschiedlich, nach den spezifischen Lageanforderungen. Im SO1 wird das Mühlenhauptgebäude mit einer eher großzügigen Baufenstereinfassung festgesetzt, um einen Terrassenanbau an der nördlichen Innenhoffläche zu ermöglichen. Die sonstigen Baufenster, die den Innenhof einfassen sollen, werden relativ schmal am geplanten Grundriss orientiert. Die Baufenster wurden so geteilt, dass das Mühlenhauptgebäude als Solitärbau erhalten bleibt. Auch der Böschungsbereich der westlich liegenden Finow soll nicht vollständig verbaut werden. Die Lücken im Ringschluss ermöglichen darüber hinaus auch die Erreichbarkeit der Gebäude und der Finow durch Rettungskräfte und Räumfahrzeuge zur Gewässerunterhaltung.

Im SO2 hält das Baufenster die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den nördlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücken ein. zur öffentlichen Straße Wehr-

mühlenweg im Westen und dem Böschungsbereich der Finow im Osten wird das Bau-
feld etwas weiter zurückgesetzt, um Platz für notwendige Stellplätze und Raum zur Er-
haltung des Uferbereiches zu schaffen.

Im SO3 beschreibt die festgesetzte Baugrenze im Wesentlichen das Bestandsgebäude
des Sacklagers. Dies soll in der vorhandenen Dimension erhalten bleiben. Nördlich wird
das Bau-
feld um einen Anbau ergänzt. Die nördliche Baugrenze wurde so gewählt,
dass ein ortsbildprägender Baum und die Ausstellfläche für technische Anlagen der
ehemaligen Mühle erhalten bleiben.

Textliche Festsetzung 3.1

*In den Sondergebieten ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzu-
gänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für nicht überdachte Ter-
rassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig.*

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung

Die durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO gebildeten Baufelder dürfen nach
Satz 2 durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden, sofern nach Abs. 2
Satz 3 entsprechende Ausnahmen bestimmt werden. Die im Bebauungsplan zugelas-
sene Überschreitung der Baugrenze durch bestimmte Gebäudeteile und Anbauten
lässt Gestaltungsspielräume für die künftigen Bauherren in angemessenem Umfang zu,
ohne das Gesamterscheinungsbild der Siedlung zu beeinträchtigen. Dies betrifft insbe-
sondere Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen, die in der Regel sonnenseitig aus-
gerichtet werden. Diese dürften die Baugrenze nur überschreiten, wenn Grenzab-
stände nicht überschritten werden und, wenn von den Terrassen keine Wirkungen wie
von Gebäuden ausgehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Terrassen dauerhaft seit-
lich eingehaust und überdacht werden.

4.5. Verkehrserschließung / Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über den südlichen Teil des
Wehrmühlenweges, der nach ca. 850m in die L29 (Breite Straße) mündet. Der Wegab-
schnitt dient der Erschließung des Wehrmühlenweilers, der neben dem Plangebiet
(SO2 und SO3) aus weiteren privaten Wohngrundstücken besteht. Der Fahrweg wurde
bedarfsgerecht ausgebaut und hat abschnittsweise Haltebuchten für den Begeg-
nungsfall Lkw/Lkw. Inklusiv des Brückenbauwerks ist die Straße mit einer Gesamtbe-
lastung von 10 t befahrbar. Die Andienung durch Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über
eine Sonderregelung mit dem regionalen Entsorgungsträger (Leerfahrt auf der Hin-
Tour).

Das SO1 auf der Ostseite der Finow kann durch den Pkw-Verkehr problemlos über den östlichen Abzweig und ein weiteres Brückenbauwerk am Mühlenhauptgebäude erreicht werden. Für den Ver- und Entsorgungsverkehr, Baustellenverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge wird der bereits öffentlich gewidmete östliche Wehrmühlenweg genutzt. Der vorhandene teilbefestigte Fahrweg soll auf einer Länge von ca. 1.000m bis zur Kirschallee bedarfsgerecht ausgebaut werden. Entsprechende Vorabstimmungen mit der Amtsverwaltung, dem Vorhabenträger und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim fanden bereits statt.

Teile des vorhandenen Wehrmühlenweges liegen innerhalb des Bebauungsplangebietes, insbesondere der südliche Teil. Das betreffende Flurstück 165 ist im Eigentum der Stadt Biesenthal und wird entsprechend der bestehenden Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gleiches gilt für den vorhandenen Straßenkörper des Wehrmühlenweges östlich und südlich des ehemaligen Sacklagers auf der Westseite der Finow. Der Weg verläuft hier zwar über das Flurstück 148, welches im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Aufgrund der ausgeübten Nutzung ist aber von einer öffentlichen Widmung auszugehen. Demgemäß wird die im Plangebiet verlaufende Fahrbahn als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An der Ostseite des Plangebietes liegt der ausgebaute und asphaltierte Fernradwanderweg Berlin-Usedom. Der dort ebenfalls verlaufende Hangbereich ragt weit in das öffentliche Wegeflurstück 214 hinein, sodass beim Ausbau eine Teilfläche des privaten Flurstücks 164 überbaut wurde (Eigentum des Vorhabenträgers). Der Teilabschnitt wird dementsprechend Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Darüber hinaus besteht ein Befahrungsrecht für den Forst- und Landwirtschaftsverkehr, dass für den Anliegerverkehr der Nutzungen im Bebauungsplangebiet (z.B. Zufahrt zu Parkplätzen) erweitert werden müsste.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft der öffentliche Wehrmühlenweg auf Höhe der Hausnummer 6 und in einem Teilabschnitt des Fernradwanderweges. Die entsprechenden Abschnitte werden als öffentliche Erschließung zwischen den Ordnungspunkten A-B und C-D festgesetzt. Der Anschluss der Baugebiete an die öffentliche Straße erfolgt durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist keine gesonderte Verkehrserschließung vorgesehen und auch nicht erforderlich, weil die einzelnen Teilbereiche direkt über den öffentlich gewidmeten Wehrmühlenweg oder über den in diesem Bereich öffentlich befahrbaren Fernradwanderweg erreichbar sind.

Ruhender Verkehr

Die Stadt Biesenthal hat keine Stellplatzsatzung. Dennoch sind in den einzelnen Teilflächen SO1, SO2 und SO3 die Stellplätze für Gäste, Besucher und Personal entsprechend des betrieblichen Bedarfs unterzubringen. Diese Stellplätze müssen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Eine örtliche Bauvorschrift regelt den Schlüssel, nach dem die Anzahl der Stellplätze ermittelt wird (siehe Kap. 4.7).

4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz, Gebietsschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen sollen die Bodenversiegelung gemindert, eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert sowie die Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz eingehalten werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Hinzu kommen spezifischere Maßnahmen für die Baugrundstücke.

4.6.1. Umweltschutz

Textliche Festsetzung 5.1:

Neu zu errichtende Wege, Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten mit einer Neigung von > 5%.

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne der Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im und angrenzend an Schutzgebiete mit Übergang in die angrenzende Offenlandschaft soll die Versickerung des Niederschlagswassers über die obere Bodenschicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die befestigten Flächen innerhalb der Sondergebiete einerseits auf das notwendige Maß reduziert werden und andererseits die Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

4.6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Eine wesentliche Aufgabe des Bebauungsplans ist die Erhaltung des landschafts- und ortsbildprägenden Baumbestandes nach § 9 Abs. 25b BauGB. In diesem Sinne werden die zum geschützten Biotop der Finow gehörenden Schwarzerlen und Flatterulmen sowie eine Esche im Uferbereich zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind drei große Flatterulmen im Bereich des Kunstgartens und nördlich des ehemaligen Sacklagers zu erhalten (Festsetzung zum Erhalt, siehe Planzeichnung Teil A). Schädigende Einwirkungen auf die Bäume sind zu vermeiden.

Weitere Schutzvorschriften für diese Bäume und Regelungen zum Umgang mit dem sonstigen Baumbestand im Plangebiet trifft die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Biesenthal; für die Bäume innerhalb des Naturschutzgebietes gelten außerdem die Regelungen der Schutzgebietsverordnung. Darüber hinaus sind bei beabsichtigten Eingriffen in den Gehölzbestand artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten.

Gemäß § 4 der Biesenthaler Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen das Wachstum nachhaltig

zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Bei beabsichtigten Eingriffen in den Baumbestand (insbesondere Fällung) ist zuvor ein schriftlicher Antrag auf Genehmigung unter an die Stadt Biesenthal zu richten. Für die Entfernung geschützter Bäume sind i.d.R. Ersatzbäume zu pflanzen. Näheres siehe Kap. III 2.6.2.

Für das Sondergebiet SO2 wird die Pflanzung von Bäumen textlich festgesetzt.

Textliche Festsetzung 5.2:

Im Sondergebiet SO2 sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder 4 kleinkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II und III zu pflanzen. Vorhandene Laub- oder Obstbäume, die erhalten bleiben, können angerechnet werden. Die Bäume der Pflanzlisten I und II sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzliste III sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10-14 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für Kultursorten der Obstgehölze).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Bei der geplanten Umwandlung des bisherigen Wohngrundstücks in ein Sondergebiet mit Gebäuden für die Beherbergung soll ein durchgrüntes, dörfliches Ortsbild erhalten bleiben. Der vorhandene Baumbestand ist nur zum Teil durch die Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützt. Mit der Pflanzung von 2 großkronigen oder 4 kleinkronigen Laub- oder hochstämmigen Obstbäumen auf dem Grundstück wird eine Mindest-Durchgrünung gewährleistet. Die Pflanzung oder Erhaltung von Bäumen wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft bzw. erhält Rückzugsräume und Nistplätze für einen Teil der im Gebiet vorkommenden Vogelarten. Die Möglichkeit der Anrechnung von Bäumen, die erhalten werden, soll einen Anreiz darstellen, auch nicht zum Erhalt festgesetzte vorhandene Bäume zu erhalten.

Textliche Festsetzung 5.3:

Für gebietsheimische, standortgerechte Pflanzungen werden folgende Pflanzlisten festgesetzt:

Nr. I - Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Flatter-Ulme</i>

Nr. II - kleinkronige Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hain-Buche</i>

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflich)
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (zweigrifflich)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Nr. III - Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne',

Süß- und Sauerkirsche (*Prunus avium/cerasus*) in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen (*Prunus domestica*) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne'

Begründung

Um eine natürliche, siedlungstypische und ortsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, soll bei den im Sondergebiet SO2 festgesetzten Pflanzungen (textliche Festsetzung 5.2.) nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze gewählt werden. Die in den Pflanzlisten genannten Gehölze sind typisch für dörfliche Ortslagen (insbesondere Obstbäume), heimisch und für diesen Teil des Geltungsbereiches standortgerecht.

Zusätzliche Pflanzungen sind nicht an die Pflanzlisten gebunden. Auf den Flächen, die im Naturschutzgebiet liegen, ist die Einbringung von Pflanzen (auch Pflanzungen) verboten bzw. unterliegen der Schutzgebietsverordnung.

4.6.3. Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden private Grünflächen zur Ordnung und Gliederung des Grundstückes festgesetzt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass sich das Vorhaben in einem sensiblen Landschaftsraum mit unmittelbar angrenzenden und teilweise überlagernden Schutzgebieten befindet (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, geschützte Biotope). Demnach werden die Flächen, die nicht überwiegend durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, als private Grünflächen festgesetzt.

Der unmittelbare Uferbereich mit den zum Teil stark abfallenden Böschungen und die Insel im Bett der Finow liegen überwiegend im Flurstück 151, das im Eigentum der Stadt Biesenthal ist und zum Naturschutzgebiet gehört. Hier gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 06.12.2006, zuletzt geändert am 19.08.2015 (siehe Kap. II.1.3.4 und III.2.3). Nach derzeitigen Erkenntnissen besteht kein Regelungsbedarf durch den Bebauungsplan über die Regelungen der Verordnung hinaus. Teile der Flurstücke 166 und 167 umfassen den östlichen Böschungsbereich der Finow, welcher im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Das Gewässer ist in seiner Gesamtheit ein geschütztes Biotop; Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG). Dies gilt auch für die Uferbereiche mit natürlicher oder naturnaher Vegetation und die regelmäßig überschwemmten Bereiche (genauer definiert in der Brandenburger Biotopschutzverordnung vom 07.08.2006). Zur

natürlichen Ufervegetation gehören derzeit insbesondere die Schwarzerlen. Diese werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einem Paragrafenzeichen gekennzeichnet und zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird die Finow als Gewässer 2. Ordnung vom Wasser- und Bodenverband Finowfließ bewirtschaftet. Diese hoheitlichen Aufgaben bedürfen keiner ergänzenden Festsetzung durch den Bebauungsplan. Von daher wird dieser Bereich als private Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Dies impliziert, dass dort keine Anlagen oder Nutzungen zulässig sind, die über die Bestandspflege hinausgehen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass bereits heute das Gelände für Kunstveranstaltungen und Events genutzt wird. Der Vorhabenträger stellt dabei auf den Freiflächen seines Grundstückes temporär Kunstinstallationen auf, um sie seinen Gästen zugänglich und erlebbar zu machen. In der Regel finden diese Ausstellungen über einen begrenzten Zeitraum in den Sommermonaten statt. Die Standdauer variiert von wenigen Wochen bis zu einigen Monaten. Grundsätzlich erfolgt aber immer ein rückstandsloser Rückbau, um die Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch Bodeneingriffe so gering wie möglich zu halten. Die Möglichkeit der Installation von Kunstgegenständen innerhalb des Plangebietes soll weiterhin gegeben sein und wird damit entsprechend festgesetzt.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus wird das temporäre Aufstellen von Kunstwerken im öffentlichen Raum auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers (Ostseite der Finow) weiterhin über ein Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde im Einzelfall beantragt.

Textliche Festsetzung 4.1:

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

- unbefestigte Wege bis 2,0m Breite,
- nicht dauerhaft aufgestellte Kunstgegenstände,
- insgesamt 3 Freisitze, Pavillons oder Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m².

Begründung

Für den geplanten Kunst- und Kulturbetrieb sind auch Ausstellungsflächen im Außengelände geplant bzw. werden als solche bereits zum temporären Aufstellen von Kunstgegenständen genutzt. Geeignete Flächen nördlich der Hoflage werden im Plangebiet als „Kunstgarten“ festgesetzt. Hier sollen Kunstgegenstände temporär ausgestellt werden können. Die für die Gäste und Besucher zu nutzenden Wege dürfen nur unbefestigt hergestellt werden, um die Bodeneingriffe zu minimieren. Zur parkartigen Gestaltung dürfen maximal 3 Pavillons oder Unterstände sowie Freisitze errichtet werden. Die dafür jeweils angenommene Größe von höchstens 10 m² ist für die Unterbringung kleinerer Gästegruppen ausreichend und stellt sicher, dass der Landschaftsraum durch dauerhafte bauliche Anlagen nicht verbaut wird.

Textliche Festsetzung 4.2:

Im Bereich der privaten Grünfläche ist zwischen SO1 und SO3 auf den vorhandenen Widerlagern die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 5,0m Breite zulässig.

Textliche Festsetzung 4.3:

Im Bereich der privaten Grünfläche ist zwischen SO1 und SO2 und außerhalb der Böschungen der Finow die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 2,0m Breite zulässig.

Begründung

Nach einem Brand im Jahr 2002 erfolgte ein umfangreicher Abriss des ehemaligen Mühlengebäudes, später ein Abriss bzw. Umbau der Wehranlage/des Turbinenbauwerks. Diese Bauten befanden sich zwischen dem Sacklager und dem jetzigen Hauptgebäude (Wohngebäude/ „Fabrikantenvilla“). Die Finow war in diesem Bereich vollständig verbaut. Beim Rückbau des Wehrs zu einer naturnahen Fischaufstiegsanlage durch den Wasser- und Bodenverband (2010-11) wurden in diesem Bereich Widerlager für ein Brückenbauwerk zwischen den erhaltenen Gebäuden gesetzt. Gegenwärtig befindet sich auf den Widerlagern eine Holzkonstruktion. Diese soll durch ein fest installiertes Brückenbauwerk ersetzt werden; die textliche Festsetzung 4.2 dient der Sicherung der geplanten Baumaßnahme.

Ergänzend dazu soll ein weiteres Brückenbauwerk den neu hinzugekommenen Teilbereich SO2 an das östliche Ufer anbinden. Geplant ist hier eine Fußgängerbrücke von maximal 2 m Breite, um das geplante Gästehaus im SO2 an den Beherbergungshauptbetrieb im SO3 anzuschließen. Um die Auswirkungen auf das Fließgewässer mit seinen Ufern und den vorkommenden Tierarten und auf das Naturschutz- und FFH-Gebiet zu minimieren, soll die Brücke nur als freitragende Konstruktion zulässig sein, die oberhalb der Böschungskante verankert wird.

4.6.4. Hinweise zum gesetzlichen Biotopschutz und zur Baumschutzsatzung

Für die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan verlaufende Finow einschließlich ihrer Ufer und naturnahen Ufervegetation, wozu insbesondere die Schwarzerlen gehören, gilt der gesetzliche Schutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Biesenthaler Baumschutzsatzung anzuwenden (Satzung der Stadt Biesenthal zum Schutz von Gehölzen, beschlossen am 06.12.2019, öffentlich bekannt gemacht am 29.01.2019, geändert mit Beschluss vom 31.01.2019). (siehe auch oben, Kap. II.4.6.2)

4.6.5. Hinweise auf die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung zum Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“

Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Naturschutzgebiet und zugleich im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) "Finowtal-Pregnitzfließ". Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Schutzgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerdem im Naturpark „Barnim“, auch hierzu erfolgt eine nachrichtliche Kennzeichnung auf der Plankarte.

Die Regelungen der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 6. Dezember 2006 (GVBl. II/06, [Nr.33], S. 550), geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 19. August 2015 (GVBl. II/15[Nr. 40]), sind einzuhalten.

Danach sind im Naturschutzgebiet alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, vorbehaltlich der nach § 5 der NSG-Verordnung zulässigen Handlungen. Es ist gemäß § 4 Abs. 2 der NSG-VO insbesondere verboten: [Auszug!]

1. bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf;
2. Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen sowie Leitungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern;
3. Plakate, Werbeanlagen, Bild- oder Schrifftafeln aufzustellen oder anzubringen;
4. Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen;
5. die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;
6. die Art oder den Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung zu ändern;
7. zu lagern, zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, Feuer zu verursachen oder eine Brandgefahr herbeizuführen;
8. die Ruhe der Natur durch Lärm zu stören;
9. das Gebiet außerhalb der Wege zu betreten;
12. außerhalb der [...] gekennzeichneten Badestellen zu baden oder zu tauchen;
15. Hunde frei laufen zu lassen;
16. Be- oder Entwässerungsmaßnahmen über den bisherigen Umfang hinaus durchzuführen, Gewässer jeder Art entgegen dem Schutzzweck zu verändern oder in anderer Weise den Wasserhaushalt des Gebietes zu beeinträchtigen;
17. Düngemittel [...] sowie Schmutzwasser zu sonstigen Zwecken zu lagern, auf- oder auszubringen oder einzuleiten;
18. sonstige Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes oder sonstige Materialien zu lagern oder sie zu entsorgen;

19. Tiere zu füttern oder Futter bereitzustellen;
20. Tiere auszusetzen oder Pflanzen anzusiedeln;
21. wild lebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
22. wild lebende Pflanzen oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;
23. Pflanzenschutzmittel jeder Art anzuwenden;
24. Wiesen, Weiden oder sonstiges Grünland nachzusäen, umzubrechen oder neu anzusäen.

Die relevanten Verbote werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

4.6.6. Hinweise zum Artenschutz und zur Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet

Infolge der Planung kann es bau-, anlage- und betriebsbedingt zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse u.a. Säugtiere, Amphibien und Reptilien kommen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss geklärt sein, dass artenschutzrechtliche Konflikte der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen. Wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, sind Wege aufzuzeigen, wie sie gelöst werden können. Aufgrund der vorkommenden Biotopstrukturen wurden durch externe Gutachter daher umfangreichen Kartierungen durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (Ökoplan 2020, Ökoplan 2020a).

Zum Zweiten zielt ein Teil der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen auf die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung (Ökoplan 2020b) kommt unter der Voraussetzung, dass bestimmte projektimmanente Maßnahmen bzw. anderweitige bestehende Vorgaben eingehalten werden, zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan „Wehrmühle“ zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Finowtal-Pregnitzfließ“ (DE 3147-301) führt. Diese projektimmanenten Maßnahmen haben teilweise die Gestalt von Festsetzungen (z.B. Baugrenzen), auch die im Naturschutz- und FFH-Gebiet (Finow und Ufer) einzuhaltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung gehören dazu (s.o.). Soweit die Maßnahmen davon noch nicht erfasst sind, werden sie im Folgenden mit aufgeführt.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden und die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Finowtal-Pregnitzfließ“ zu gewährleisten.

(Begründungen siehe Umweltbericht – Teil III der Begründung, Kap. 4.2 sowie 2.7 und 2.3 – sowie Artenschutzfachbeitrag und FFH-Verträglichkeitsstudie.)

V_{CEF} 1 und V_{FFH} 1 Verzicht auf Baumaßnahmen in der Dämmerung und nachts

Bauarbeiten sind von Anfang März bis Mitte November frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang zu beginnen sowie spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.

V_A 2 Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten (Brutvögel, Fledermäuse)

Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung im Uferbereich sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung im Bereich des geplanten Biomasselagers (L) im Nordosten des Sondergebiets SO2.

Habitatbäume, die potenzielle Fledermausquartiere aufweisen, sind nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen oder zurückzuschneiden.

V_A 3 Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz

Wird die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen außerhalb des Zeitraums Dezember bis Februar durchgeführt, sind die Bäume vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Quartierseignung, aber unbesetztem Zustand ist das Quartier zu verschließen und der Baum kann in den Wintermonaten (V_A2) gefällt werden. Bei besetztem Quartier oder Unklarheit kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Ausfliegen erzwungen werden. Ist dies nicht möglich oder kann ein Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist die Fällung fledermausverträglich unter Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen und es sind durch diesen ggf. unentdeckt verbliebene Tiere fachgerecht zu versorgen.

V_A 4 Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden

Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen. Hierzu sind diese Arbeiten an Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial für Fledermäuse G01, G02, G03, G04, G08, G09 vorzugsweise im Zeitraum 1.10. bis 29.02. durchzuführen (bzgl. G01 zudem Zeitvorgabe in Maßnahme A_{CEF}4 zu beachten). Bei Arbeiten am Gebäude G07 („Sacklager“) mit ganzjährigem Quartierpotenzial sind die Arbeiten vorzugsweise im Zeitraum 1.9. bis 31.10. und nur dann durchzuführen, wenn eine vorherige Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen ergeben hat, dass kein besetztes Winterquartier vorhanden ist.

Sofern Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb dieser Zeiträume stattfinden sollen oder wenn bei der Besatzkontrolle in Gebäude 07 ein besetztes Winterquartier festgestellt wurde, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn und nach Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung zu ergreifen. Wenn eine danach durchzuführende Besatzkontrolle keinen Fledermausbesatz ergibt, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei Sanierungsarbeiten ohne Abriss sind die Vergrämungsmaßnahmen über die Dauer der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten.

Während der Bauarbeiten ist auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Bei Fledermausfunden sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen, es ist ein Sachverständiger zu informieren und die Tiere sind zu bergen und ggf. zu pflegen. Die Bauarbeiten können in diesem Fall nach Freigabe durch den Sachverständigen wieder aufgenommen werden.

V_A 5 Vermeiden von Vogelkollision an Glasscheiben

Großflächige transparente Scheiben sind durch Verwendung von Vogelschutzglas oder geeignete Markierungen auf den Glasscheiben für Vögel sichtbar zu machen.

V_A 6 Bauzeitliche Errichtung eines Reptilienschutzzauns

Die Ertüchtigung des östlichen Wehrmühlenweges als Baustraße für das Vorhaben (Abschieben/Schottern) ist im Winter (1.10. bis 29.02.) durchzuführen. Sollte die Ertüchtigung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist entlang des Weges teilweise beidseitig ein Reptilienschutzzaun gemäß der räumlichen Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags aufzustellen. Sofern die Bauarbeiten im B-Plangebiet nicht ausschließlich im Winter durchgeführt werden, ist darüber hinaus während der Nutzung des Weges als Baustraße für das Vorhaben ein Reptilienschutzzaun jeweils im Zeitraum Februar bis Oktober nach den räumlichen Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung aufzustellen. Der Zaun ist hierbei jeweils spätestens im Februar zu errichten und bis Ende Oktober bzw. bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.

V_{CEF} 7 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Ein- und Ausflugsöffnungen von Fledermausquartieren sind nicht direkt zu beleuchten, in diesem Bereich soll auch auf diffuse Lichtquellen verzichtet werden. Die Flugrouten lichtempfindlicher Fledermausarten entlang des Radweges im Abschnitt östlich des Geltungsbereiches, der Wehrmühlenweg östlich der Wehrmühle und entlang Finow sind nicht stark zu erhellen, ggf. sind fledermausfreundliche Leuchten mit geeignetem Wellenlängenspektrum zu verwenden.

A_{CEF} 1 Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden

Vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt 6 Nisthilfen in geeigneter Ausrichtung an bestehen bleibenden Gebäuden im Gebiet anzubringen: 3 für den Haussperling geeignete Nisthöhlen sind in räumlicher Nachbarschaft zueinander aufzuhängen. 3 weitere für Rauchschnalben geeignete Nisthilfen sind in erhalten bleibenden Gebäuden des Gebäudekomplexes G09 (ehem. Stall/Remise/Wohnhaus an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze) im Abstand von min. 1 m zueinander aufzuhängen.

A_{CEF} 2 Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen

Spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen ist ein Fledermauskasten an einem geeigneten Baum in geeigneter Ausrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufzuhängen.

A_{CEF} 3 Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden

Innerhalb des Plangebietes sind, zusätzlich zu Maßnahme A_{CEF} 4, neun geeignete Ersatzquartiere verschiedenen Typs an Fassaden, in der Wandverschalung oder unter der Dachhaut gemäß Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind jeweils rechtzeitig vor den Bauarbeiten an solchen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen anzubringen, die in dieser Bauphase nicht von Bauarbeiten betroffen sind.

ACEF 4 Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier für das Große Mausohr

Im südlichen Teil des Gebäudekomplexes G09 ist, mindestens 1 bis 2 Jahre vor Abriss des Gebäudes G01, ein Ersatzquartier für die Wochenstube des Großen Mausohres nach den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags herzurichten.

Vor dem Abriss des Gebäudes G01 sind geeignete Maßnahmen zur Vergrämung und Ansiedlung der Tiere im Ersatzquartier durchzuführen. Die Maßnahmen sind durch eine Umwelt-Baubegleitung anzuleiten und zu begleiten, und es ist eine Erfolgskontrolle inkl. Dokumentation durch einen Fledermausgutachter im 1., 3. und 5. Folgejahr der Installation durchzuführen und ggf. sind Korrekturmaßnahmen zu ergreifen.

VFFH 2 Erhaltung der Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere

Die Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten. Im Gewässerbett und im Bereich der Uferböschungen sind beim Bau der Brücken Eingriffe zu vermeiden bzw. räumlich und zeitlich zu minimieren.

VFFH 3 Baustellenampel zum Schutz von Reptilien

Der Baustellenverkehr auf dem östlichen Wehrmühlenweg ist zwischen Kirschallee und Plangebiet über eine temporäre Ampelschaltung und ohne Einrichtung von Haltebuchten zu regeln.

VFFH 4 Baustelleneinrichtung außerhalb FFH beiderseits der Finow

Notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des FFH-Gebietes einzurichten.

VFFH 5 Beschränkung der Häufigkeit und Größe von Veranstaltungen

Störintensive Nutzungen im Plangebiet sind grundsätzlich auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr mit maximal 250 gleichzeitigen Besuchern zu beschränken.

4.6.7. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Über die arten- und gebietsschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen hinaus ergeben sich weitere Maßnahmen u.a. aus der baurechtlichen Eingriffsregelung, die sich nicht nur auf geschützte Arten und Gebiete bezieht, sondern im Grundsatz flächendeckend und schutzgutübergreifend gilt.

Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen stellen einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Mit der Planung sind Eingriffe verbunden und es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Folgenden aufgelistet. Sie sind im Umweltbericht und beschrieben und, soweit planungsrechtlich möglich und sinnvoll, in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingeflossen.

- Maßnahme V1 – Boden- und Grundwasserschutz während der Bauphase
- Maßnahme V2 – Schutz von Wohnbevölkerung und Tieren während der Bauphase

- Maßnahme V3 – Schutz des Fließgewässers während der Bauphase
- Maßnahme V4 – Schutz von Gehölzen während der Bauphase
- Maßnahme V5 – Schutz des Bodens und des Grundwassers vor vermeidbarer Versiegelung
- Maßnahme V6 – Schutz des Grundwassers
- Maßnahme V7 – Schutz empfindlicher Biotope und des Fließgewässers
- Maßnahme A1 – Pflanzung von Laubbäumen im Sondergebiet SO2
- Maßnahme A2 – Entsiegelungen außerhalb des Plangebiets
- Maßnahme A3 – Offenhalten einer entsiegelten Fläche außerhalb des Plangebiets
- Maßnahme A4 – Anlage einer Zwergstrauchheide („Wachholderhain“) außerhalb des Plangebiets
- Maßnahme A5– Pflanzung von Bäumen am Rand der Maßnahmenfläche „Wachholderhain“ außerhalb des Plangebiets

Soweit die Maßnahmen nicht über textliche Festsetzungen o.ä. im B-Plan gesichert werden (können), sind sie anderweitig zu sichern. Voraussichtlich wird hierfür ein **städtetechnischer Vertrag** zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen.

4.7. Wasserflächen, Gewässerbewirtschaftung

Das Plangebiet wird mittig von der Finow durchschnitten. Das Fließgewässer mit der Gewässerkennzahl 696264 verläuft hier weitestgehend auf dem Flurstück 151. Die Fließrichtung ist von Süd nach Nord.

Mit einer Einzugsgebietsgröße von 191,9 km² gehört die Finow zu den berichtspflichtigen Gewässern der Wasserrahmenrichtlinie. Der Wasserkörpersteckbrief weist die Finow als natürliches Gewässer und organisch geprägten Bach aus.

Die Finow ist als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert und wird vom Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ bewirtschaftet. Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG beinhaltet die Böschungen der Finow bis zu deren Oberkante zuzüglich eines Bewirtschaftungskorridors. Innerhalb des Siedlungsbereiches und in Bebauungsplänen sind die Gewässerrandstreifen mit den örtlichen Verbänden abzustimmen. Die festgesetzten Sondergebiete wurden entsprechend so festgesetzt, dass der Böschungsbereich außerhalb von Bauflächen liegt und im Gewässerrandstreifen keine der Bewirtschaftung entgegenstehenden Anlagen und Nutzungen zulässig sind (Festsetzung als private Grünfläche ohne Nutzungszweck). Ausgenommen davon sind die beiden geplanten Brückenbauwerke (siehe Kap. 4.6, textliche Festsetzung 4.2 und 4.3).

Im SO1 liegen außerdem die festgesetzten Baufelder unmittelbar an der Böschungskante an. Nach Rücksprache mit dem Unterhaltungsverband ist hier sicherzustellen, dass im Falle von Baumaßnahmen am Flussbett und im Böschungsbereich Fahrzeuge und Geräte Zugang zur Finow haben. Die Zugangsmöglichkeit wird dadurch gewährleistet, dass zwischen den Gebäuderiegeln jeweils 5,0m Abstand gehalten wird. Das Baufeld im SO2 hält einen Mindestabstand von ca. 6,0 m zur Böschungsoberkante ein. Die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich ist mit dem Unterhaltungsverband abzustimmen. Im SO3 liegt die Gebäudekante des ehemaligen Sacklagers auf der

Wehrmauer auf, sodass durch den Bebauungsplan keine neue bauliche Situation am Ufer der Finow begründet wird.

Aufgrund der uneinheitlichen örtlichen Situation und der Einzelfallentscheidung durch den Unterhaltungsverband WVB Finowfließ wird auf die nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens in die Planzeichnung verzichtet.

Der zum Zeitpunkt der Vermessung angegebene Pegelstand von 34,0 m ü. NHN vom 05.11.2019 wurde in die Planzeichnung als Wasserfläche aufgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Bis vor einigen Jahren war die Finow im Bereich der Wehrmühle durch die Wehranlage vollständig verbaut. 2010/2011 wurde das Wehr durch eine naturnahe Fischaufstiegsanlage ersetzt, um die Durchgängigkeit für aquatische Organismen herzustellen.

Im Norden des Plangebietes, unmittelbar oberhalb der östlichen Böschungskante, befindet sich eine Wasserpegel-Messstelle (hydrologischer Pegel „Wehrmühle UP“). Diese wurde als sonstige Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen. Die Messstelle ist zu erhalten und für den Betreiber zugänglich zu machen. Eine zweite Messstelle („Wehrmühle OP“) liegt südlich der Brücke außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Finow gehört nicht zu den landesweit ausgewiesenen Überschwemmungsgefährdeten Gewässern und auch nicht zu den „Gewässern und Gewässerabschnitten, an denen Überschwemmungsgebiete auszuweisen sind“ gemäß der Überschwemmungsgebietsgewässer-Bestimmungsverordnung (ÜSGGewBestV) vom 18. März 2019.

Das Gewässerflurstück 151, auf dem die Finow größtenteils verläuft, gehört zum Naturschutz- und FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“, das Fließgewässer unterliegt darüber hinaus dem gesetzlichen Biotopschutz (siehe oben).

4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Der § 87 Abs. 9 ermächtigt in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB die Planaufstellende Kommune, örtliche Bauvorschriften in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Aufgrund der Erforderlichkeit zur Steuerung des Stellplatzbedarfes wird eine Bauvorschrift zu notwendigen Stellplätzen aufgenommen.

Textliche Festsetzung 6.1

Je Betriebswohnung ist 1 PKW-Stellplatz; je Gästezimmer sind 0,7 PKW-Stellplätze innerhalb der Sondergebietsflächen nachzuweisen.

(§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Begründung

Die Stadt Biesenthal besitzt keine Stellplatzsatzung. Der zu schaffende Stellplatzbedarf kann laut § 87 Abs. 4 BbgBO aber auch mit einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Dies geschieht hier vor dem Hintergrund, dass der öffentliche Raum nicht von parkenden Veranstaltungsbesuchern oder Gästen des Beherbergungsbetriebes beeinträchtigt werden soll.

Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen wird davon ausgegangen, dass unabhängig von der Größe der Betriebswohnung je ein Stellplatz zur Verfügung zu stellen ist (insgesamt 2 Pkw-Stellplätze). Dies erfolgt vor dem Hintergrund, da das Plangebiet außerhalb der Kernstadt liegt und nicht an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist.

Für den Beherbergungsbetrieb wird von einer maximalen Anzahl von 64 Übernachtungsgästen in 32 Gästezimmern ausgegangen. Dies entspricht auch der Kapazität des integrierten Gastronomiebetriebes. Aufgrund der angesprochenen Zielgruppe aus dem Segment „Fahrradtourismus“ sowie des geplanten Gäste-Shuttle für Seminarteilnehmer vom Bahnhof Biesenthal bzw. direkt aus Berlin zur Wehrmühle, wird von einem geringeren Stellplatzbedarf je Gästezimmer ausgegangen. Die Reduzierung um 30% auf 0,7 je Gästezimmer (insgesamt 23 Pkw-Stellplätze) entspricht vergleichsweise einem Rabatt für die Lage im Einzugsbereich eines ÖPNV-Haltepunktes. Die Zubringerfunktion zum Haltepunkt wird hierbei Teil des Betriebskonzeptes des Veranstaltungs- und Beherbergungsbetriebes.

Größere kulturellen Veranstaltungen und Events sollen nur im Rahmen außerordentlicher Ereignisse durchgeführt werden dürfen (siehe Kap. 2.8), für die eine ordnungsbehördliche Genehmigung erforderlich ist. Ein entsprechend höherer Stellplatzbedarf ist dann gesondert nachzuweisen, beispielsweise auf dem Eulenberg mit Shuttle-Verbindung zum Veranstaltungsort an der Wehrmühle. Diese Sonderveranstaltungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

5. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,83 ha.

Geltungsbereich	0,83 ha	100,0 %
Sondergebiete	0,49 ha	59,0 %
Verkehrsfläche	0,05 ha	6,0 %
Wasserfläche	0,08 ha	9,6 %
Private Grünflächen	0,21 ha	25,4 %
<i>davon Flächen ohne Zweckbestimmung (Böschungsbereich Finow)</i>	<i>0,09 ha</i>	
<i>davon „Kunstgarten“</i>	<i>0,12 ha</i>	

Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan

III. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1. Rechtsgrundlage und Vorbemerkung zum Verfahrensstand

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltberichts zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wehrmühle“, beruht teilweise auf dem Umweltbericht von Dipl.-Ing. Judith Stauch/Berlin vom April 2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Abrundung Wehrmühle“.

1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Vorhabenträgers, auf dem Gelände der ehemaligen Wehrmühle und deren Umfeld den bestehenden Kulturbetrieb weiter zu entwickeln und ergänzend Beherbergungs- und Gastronomienutzungen unterzubringen. In ihrer Sitzung vom 26.09.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wehrmühle“ in Biesenthal gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Vorverfahren zum Bebauungsplan „Abrundung Wehrmühle“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2019 wieder aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wehrmühle“ ist mit 0,83 ha kleiner als der des ursprünglich beabsichtigten Bebauungsplans „Abrundung Wehrmühle“ (3,7 ha bzw. 0,96 ha Stand März 2018). Die Überplanung des Bereiches östlich des Radwegs wurde gänzlich aufgegeben. Dafür liegt nun auch das Zentrum des Wehrmühlen-Geländes im Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 164 (tlw.), 165, 166 und 167 (tlw.) der Flur 5 sowie die Flurstücke 148, 150, 151 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Biesenthal.

Die nunmehr weiter konkretisierten Planungsziele für den Bebauungsplan umfassen die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie und Kultur“. Es soll auf einer Fläche von ca. 0,83 ha ein Beherbergungsbetrieb mit Kulturveranstaltungen und Gastronomie zulässig sein, welcher insbesondere die touristische Entwicklung der Stadt Biesenthal mit unmittelbar angrenzender Lage am Fernradwanderweg Berlin-Usedom fördern soll. Die Restflächen dienen der verkehrlichen Erschließung, Naturschutzzwecken und der Entwicklung von privaten Grünflächen.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind als „sonstige Sondergebiete“ solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO (z.B. Wohngebiete, Gewerbegebiete, der Erholung dienende Sondergebiete) wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht die Ausweisung eines sonstigen **Sondergebietes** aus drei Teilflächen vor, jeweils mit der **Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie, Kultur“** (siehe Planzeichnung des Bebauungsplans):

SO 1 für das Gebiet mit dem bestehenden Wehrmühlen-Hauptgebäude, hier wird eine Grundflächenzahl von 0,46 und eine zulässige Überschreitung bis 0,63 festgesetzt (die GRZ von 0,46 darf dabei nur durch folgende Anlagen überschritten werden: Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Für das bestehende Wehrmühlen-Hauptgebäude ist entsprechend des Bestandes eine 3-geschossige Bebauung zulässig. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 2-geschossige Bebauung zulässig (wie bisher). Entlang der Finow und entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes ist nur eine 1-geschossige Bebauung zulässig. Auf der Teilfläche im Nordosten, nördlich des bisherigen Gästehauses am Radweg, ist nur ein Untergeschoss zulässig.

Folgende Nutzungen sind im SO 1 gemäß Bebauungsplanvorentwurf zulässig:

- Seminar- und Veranstaltungsräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung,
- insgesamt höchstens 1 Betriebswohnung,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Freizeitanlagen, die im sachlichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen und diesen untergeordnet sind.

SO 2 für das bisherige Wohngrundstück westlich der Finow (FS 150). Hier wird eine GRZ von 0,53 bei einer Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,8 und eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Im SO 2 sind gemäß Bebauungsplanvorentwurf zulässig:

- Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung,
- insgesamt höchstens 1 Wohnung für den Betriebsleiter,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

In SO1 und SO2 sind außerdem Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt bis zu 32 Gästezimmern. Die Anzahl der Gästezimmer kann zwischen SO1 und SO2 variieren.

SO 3 für das ehemalige Sacklager und umliegende Flächen westlich der Finow (FS 148), hier wird eine maximal 2-geschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,73 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,9 vorgesehen (die Überschreitung der Obergrenze von 0,8 ist auf die Bestandsbebauung zurückzuführen). Im SO 3 sind gemäß Bebauungsplanvorentwurf zulässig:

- Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung,
- Seminar- und Veranstaltungsräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

In allen Sondergebieten werden Baugrenzen festgesetzt. Für neu zu errichtende Stellplätze und Zufahren im Sondergebiet wird eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung festgesetzt.

Nördlich des Sondergebiets SO 1 sieht der Bebauungsplan-Vorentwurf eine **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“** vor (0,12 ha groß). Innerhalb dieser Grünfläche sind gemäß B-Plan-Vorentwurf zulässig:

- unbefestigte Wege bis 2,0m Breite,
- nicht dauerhaft aufgestellte Kunstgegenstände,
- insgesamt 3 Freisitze, Pavillons und Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m².

Die durch das Plangebiet verlaufende Finow wird als **Wasserfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt, wobei die vom Vermesser am 05.11.2019 vermessene Fläche mit einer gemessenen Wasserspiegelhöhe von 34,0 m zugrunde gelegt wurde. Der zugehörige Uferbereich wird im Bebauungsplan als **private Grünfläche ohne Zweckbestimmung** festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist im Süden des Plangebiets die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 5,0m Breite auf den vorhandenen Widerlagern zulässig sowie im Norden des Gebiets die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 2,0m Breite außerhalb der Böschungen der Finow (textliche Festsetzungen). Das Flurstück 151 der Flur 6 Gemarkung Biesenthal, auf dem die Finow verläuft, ist Eigentum der Stadt Biesenthal. Das Fließgewässer wird als Gewässer 1. Ordnung vom Wasser- und Bodenverband Finowfließ bewirtschaftet.

Nachrichtlich übernommen wird die rechtsverbindliche Abgrenzung des **Naturschutzgebietes** und FFH-Gebietes „Finowtal-Pregnitzfließ“ aus der Liegenschaftskarte zur Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 27.11.2006, Blatt 1 von 21, Maßstab 1:2.000, die vom Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Verfügung gestellt wurde. Das Schutzgebiet umfasst die Wasserflächen weitgehend sowie Teile der privaten Grünfläche ohne Zweckbestimmung, außerdem einen Teil des Wehrmühlenweges (Brücke). Die in diesem Teilbereich geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung werden auszugsweise als Hinweise auf die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen. Die Plankarte weist auch auf den Schutz des Gewässerbiotops gemäß § 30 BNatSchG hin.

Außerdem werden Flächen im Plangebiet als **Verkehrsfläche** ausgewiesen (öffentliche Verkehrsflächen, teilweise mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“). Dabei handelt es sich um bereits bestehende Straßen/Radwege.

Einige der vorhandenen **Bäume** werden zum Erhalt festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 2 wird die Pflanzung von 2 großkronigen oder 4 kleinkronigen oder hochstämmigen

Obstbäumen Bäumen der Pflanzlisten festgesetzt. Vorhandene, erhalten bleibenden Bäume können angerechnet werden.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich eine **maximal zulässige Bebaubarkeit von 3.849 m²**. Das entspricht rund 46 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Bei Berücksichtigung der Teilversiegelung ergibt sich eine Netto-Versiegelungsfläche von 3.696 m². Gegenüber dem aktuellen Zustand im Jahr 2019 ergibt sich durch die Planung eine (maximal zulässige) Netto-Neuversiegelung von 2.081 m². **Gegenüber dem Zustand im Jahr 2000**, bevor umfangreiche Abrissarbeiten erfolgten (ruinöser Gebäude und Pflasterflächen innerhalb des Geltungsbereiches), ergibt sich eine **Netto-Neu-Versiegelung gemäß Planung von 1.388 m²**.

Gemäß **Konzept des Vorhabensträgers** vom November 2018 ist ein „Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb mit Kultur- und Eventcharakter mit 32 Gästezimmern beabsichtigt. Die Art der vorgesehenen Nutzung wird aus nachfolgendem Konzeptplan ersichtlich:



Kulturimmobilie Wehrmühle Biesenthal

Beherbergungsbetrieb und Eventstätte mit 32 DZ

A: Haupthaus Wehrmühle

Ausstellungsfläche, Lounge, Museum, Wohnen, Büro

B: Übergang (KG)

C: Sacklager

OG Gastronomie 64(+20) Sitzplätze
UG Wellness

D:Neubau (VG 2)

Küche, Lager, Abfall, WC

E:Neubau (VG 1)

Rezeption, Büro

F:Neubau (VG 1) 4,5 Meter Höhe

8 DZ, Seminar und Veranstaltungsraum, WC
Lager, Wäsche, Versorgung,
Umkleide/Aufenthalt Personal

G:Neubau (VG 1)

8 DZ

H:Neubau (VG 2)

UG 16 DZ
OG Wohnen Eigentümer, Büro

I: Brücken

J:Terrassenfläche geziegelt

K:Parkplätze und Feuerwehruzufahrt

L:Neubau (KG)

Biomasse Lager, Heizung

Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Stand November 2018

Nach derzeitigem Stand der Planung bleibt das Wehrmühlen-Hauptgebäude (A) im SO1 weitgehend unverändert bestehen (Verwaltungs- und Büronutzung, Veranstaltungsstätte, Seminarräume, Betriebswohnung), das Sacklager (C) im SO3 wird zum Veranstaltungs- und Gastronomiebereich saniert/ausgebaut und an der nördlichen Seite um einen Anbau (Sanitär- und Küchentrakt) ergänzt (D). Das derzeitige Gästehaus im ehemaligen Stall/ Remise (F) an der östlichen Gebietsgrenze im SO1 soll entweder umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden. Auf der nördlich anschließenden Fläche soll ein unterirdischer Neubau (Lager/Heizung) erfolgen (L). Im Südosten des SO1 soll ein Rezeptionsgebäude (E) neu gebaut werden. Ein Abriss des Einfamilienhauses in diesem Bereich ist hierfür nach aktuellem Stand nicht geplant.

Es ist außerdem beabsichtigt, die Gebäude auf dem bisherigen Wohngrundstück westlich der Finow (SO2) abzureißen und hier einen Neubau (Gästehaus, Betriebswohnung) zu errichten. Als weitere Neubauten (Gästehäuser) sind flache eingeschossige Gebäude entlang der Finow vorgesehen (G), in Anlehnung an die Lage der früher hier vorhandenen ehemaligen Nebengelasse des eigentlichen Mühlengebäudes; die Gebäude B und F sollen durch einen maximal eingeschossigen Verbindungsgang baulich verbunden werden, der so niedrig/transparent gestaltet wird, dass vom Hauptgebäude noch ein Blick in den nördlichen offenen Landschaftsraum möglich ist. Der Innenhof hinter dem Wehrmühlengebäude soll als Terrassenfläche gestaltet werden, die die gepflasterte Hoffläche der historischen Bebauung aufnehmen soll.

Das Sacklager soll wieder mit der Wehrmühle verbunden werden. Hierfür soll eine ca. 5 m breite Brücke errichtet werden, die die bereits vorhandenen Beton-Widerlager nutzt. Die einfache Stahl-/Holz-Betonkonstruktion kann voraussichtlich innerhalb weniger Tage aus Fertigelementen und mittels Kran errichtet werden. Zudem ist im Norden eine weitere Brücke vorgesehen (zwischen SO 2 und SO 1), welche als einfache, max. 2 m breite, freitragende Fußgängerbrücke die Finow überspannt. Die Widerlager hierfür dürfen gemäß textlicher Festsetzung nur außerhalb der Böschungen der Finow errichtet werden. Die Brücke kann voraussichtlich mittels Mobilkran innerhalb eines Tages aufgebaut werden. Beide Brücken erfordern keine Eingriffe in die Finow oder ihren Uferbereich.

1.3. Wirkfaktoren der Planung

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammentreffen mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen sind i.d.R. temporär, während anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft wirken. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

1.3.1. Baubedingte Wirkfaktoren

- Baufeldfreimachung und Beräumung von Vegetation
- Abriss von Gebäuden und Bautätigkeit an bestehenden Gebäuden
- Temporäre Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.; für die Baustelleneinrichtung ist die Fläche direkt neben dem Wehrmühlen-Hauptgebäude vorgesehen, nördlich des Wehrmühlenweges)
- Bautätigkeiten in Ufernähe durch Bau zweier Brücken über die Finow
- Bodenverdichtung (durch Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Nutzung des östlichen Teils des als öffentliche Straße gewidmeten Wehrmühlenweges (Wehrmühle bis Kirschallee) für den Baustellenverkehr, mit Verkehrsregelung durch Baustellenampel, ohne Einrichtung von Ausweichstellen; Ertüchtigung des bisher teilweise unbefestigten und unebenen, teilweise gepflasterten Weges (begradigen/abschieben, schottern, keine Auskoffierung, Pflaster wird belassen)
- Geräusche, Erschütterungen, ggf. Licht und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und Bauarbeiten)

Zur Erschließung des Plangebietes gab es bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Biesenthal, der unteren Naturschutzbehörde und weiteren Stellen des Landkreises Barnim. Der östliche Teil des Wehrmühlenwegs ist öffentlich gewidmet und wird durch die Stadt Biesenthal unterhalten. Die Stadt nimmt auch bisher Verkehrssicherungsmaßnahmen vor (Rückschnitt von Ästen). Für die Ertüchtigung des Weges sind keine Baumfällungen erforderlich. Der Weg wird bereits von großen/hohen Fahrzeugen befahren (u.a. Entsorgungsfahrzeuge, Landwirtschafts- und Forstfahrzeuge), dafür ist die ausreichende lichte Breite derzeit gegeben. Eine Inanspruchnahme von Flächen im benachbart gelegenen FFH-Gebiet kann ausgeschlossen werden.

1.3.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Neubau von Gebäuden, Terrassen/Freisitzen, Stellflächen u.ä. und hiermit verbundene Bodenversiegelungen
- Bauliche Veränderung an bestehenden Gebäuden (Sanierung, Ausbau, dabei ggf. Verschluss von Spalten etc.)
- Errichtung von zwei Brücken über das Finowfließ
- Verluste von Bäumen und Sträuchern
- Ggf. veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung

1.3.3. Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

- Beherbergungsbetrieb, max. 32 Gästezimmer
- Gastronomie
- Max. 2 Betriebswohnungen
- Durchführung von Veranstaltungen auf dem Gelände der Wehrmühle, insbesondere Kunst- und Kulturveranstaltungen, Maximal 10 größere Veranstaltungen pro Jahr mit maximal 250 Besuchern gleichzeitig, bei Veranstaltungen zeitweilig erhöhte Schall- und Lichtemissionen
- Entstehung von zusätzlichem Verkehr (An- und Abreise, Belieferung) und Abstellen von Fahrzeugen; bei Veranstaltungen Bedarfsstellplätze am Eulenberg, Organisation von An- und Abreise über einen Shuttle-Service. Es ist vergleichsweise wenig individueller Pkw-Verkehr zu erwarten, da das Beherbergungsangebot v.a. kleinere Seminare und Events sowie auf Fahrradtourismus ausgerichtet und auf 32 Gästezimmer (Doppelzimmer) beschränkt ist und dauerhaftes Wohnen im Geltungsbereich auf max. zwei Betriebswohnungen beschränkt ist.
- Dieser Verkehr wird über den südlichen/westlichen Teil des Wehrmühlenwegs erfolgen. Diese Straße ist ausgebaut (Schwarzdecke) und weist mehrere befestigte Ausweichstellen auf. Sie wird von den Anwohnern der bestehenden Wohnhäuser im Umfeld der Wehrmühle genutzt und ist als Zufahrt für den allgemeinen öffentlichen Verkehr für Fahrzeuge bis 10 t ohne Einschränkungen zulässig. Der Weg verläuft teilweise durch das NSG und FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ. Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Stadt Biesenthal. Die Umsetzung des Vorhabens bzw. der Beherbergungs-, Gastronomie und Eventbetrieb erfordert keine Veränderungen an der Straße oder ihrem Umfeld. Während der Amphibienwanderung im Frühjahr wird durch den Verein NABU ein mobiler Amphibienschutzzaun aufgestellt.
- Der östliche Teil des Wehrmühlenweg wird für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge genutzt, <1 Fahrzeugbewegung / Tag, Feuerwehrezufahrt, Landwirtschafts- und Forstverkehr (s.o.).

1.4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen

1.4.1. Umweltschutzziele aus Gesetzen

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das zuletzt im Jahr 2017 novellierte *Baugesetzbuch* (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das

Baugesetzbuch enthält inzwischen umfassende umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehören z.B. auch Schutz vor Lärm und Klimaschutz.

Relevant ist auch das *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*, das Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 BNatSchG formuliert. Allgemeiner Grundsatz ist, Natur und Landschaft [...] so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Das *Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)* enthält v.a. Verfahrensvorschriften, aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotop.

Weitere Gesetze mit umweltbezogenen Zielen sind das *Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*, das *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*, das *Wasserhaushaltsgesetz (WHG)* und das *Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)*, das *Bundeswaldgesetz* und das *Brandenburger Landeswaldgesetz (BWaldG, LWaldG)* sowie das *Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)*. Im Bebauungsplan ist auch die Biesenthaler Baumschutzsatzung zu beachten.

Zudem gibt es weitere strategische Zielsetzungen, die nicht gesetzlich verankert sind. So hat die das Bundeskabinett z.B. im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ das Ziel beschlossen, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

1.4.2. Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Das **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2001)** formuliert für die naturräumliche Region Barnim-Lebus u.a. das Ziel, zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige **Versiegelung von Flächen zu vermeiden** sowie das anfallende **Niederschlagswasser zu versickern** bzw. so abzuleiten, dass ein größtmöglicher Rückhalt und eine den natürlichen Bedingungen entsprechende Verzögerung des Gebietsabflusses erfolgt.

Für das Plangebiet stellt das Landschaftsprogramm folgende Entwicklungsziele dar (aufgrund des Maßstabs nicht flächenscharf zuzuordnen):

- Erhalt der Kernflächen des Naturschutzes, *darin*
- Erhalt von Fließgewässern
- Erhalt einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Flächennutzung
- Erhalt und Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen, *darin*
- Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Flächennutzung

(Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg 2001, Karte 2 - Entwicklungsziele)



Abbildung 9: Kernflächen des Naturschutzes (aus Karte 2 Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg, gem. Geodaten MLUL)

Das **Finow-Fließtal** gehört zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen **Kernflächen des Naturschutzes**. Mit der Erhaltung der Kernflächen des Naturschutz verfolgt das Landschaftsprogramm das Ziel, möglichst großflächige naturnahe Lebensräume und ihre spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften zu erhalten. Besondere Schutzanstrengungen gelten gefährdeten Arten, die ihre Verbreitungsgrenzen in Brandenburg regelmäßig berühren. Die Kernflächen bilden das Grundgerüst für die Biotopverbundsysteme und repräsentieren in besonderer Weise den Charakter der brandenburgischen Landschaft.

Die Finow wird im Landschaftsprogramm den **Hauptgewässern des Fließgewässersystems** zugeordnet, die „so zu schützen und zu entwickeln [sind], dass alle landschaftstypischen Biotopstrukturen und Lebensgemeinschaften von der Quelle bis zur Mündung dieses Teilsystems enthalten sind und nachhaltig gesichert werden“ (LaPro 2000). Zu den formulierten Anforderungen an Hauptgewässer gehört, dass die unter naturnahen Bedingungen zu erwartende Wasserqualität erhalten und eine naturnahe Aue entsprechend der Größe ihres natürlichen Überschwemmungsgebiets erhalten oder weitgehend wiederhergestellt werden sollen. Für die Finow werden als Erfordernisse insbesondere die **Beseitigung von Wehren, die Rückgestaltung des alten Verlaufs sowie Anlage von Gehölzsäumen** genannt. Im Bereich der Wehrmühle wurde bereits das Wehr zurückgebaut, die Finow in diesem Bereich renaturiert und ihre ökologische Durchgängigkeit wiederhergestellt, den Zielen des Landschaftsprogramms wurde also bereits Rechnung getragen.

Zum Thema **Biotopverbund** wurde eine Ergänzung zum Landschaftsprogramm erarbeitet, die jedoch nur im Entwurfsstand vorliegt. Gemäß des Textbandes zum Biotopverbund (Stand 2016) ist das Ziel hinsichtlich der Arten der Fließgewässer, die Fließgewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für Tier- und Pflanzenarten so weiter zu entwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Es werden Zielarten dieses Biotopverbunds genannt¹. Gemäß der Karte „Biotopverbund“ des Landschaftsprogramms (3.7, Entwurfssfassung 2015) liegt das Plangebiet innerhalb des großflächige ausgewiesenen „Verbundsystem Klein- und Stillgewässer“, die Finow selbst ist außerdem als Kernfläche der Fließgewässer dargestellt.

¹ Biber, Fischotter, Aal, Atlantischer Stör, Baltischer Stör, Atlantischer Lachs, Meerforelle, Nordseeschnäpel, Ostseeschnäpel, Maifisch, Flussneunaue, Meerneunaue, Edelkrebs, Bachmuschel, Barbe, Zährte, Nase, Rapfen, Quappe, Döbel, Hasel, Aland, Gründling, Weißflossengründling, Fluss- oder Binnenstint, Zope, Elritze, Bachneunaue, Bachforelle, Westgroppe, Baltische Groppe, Schneider, Äsche, Grüne Keiljungfer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerdem im ausgewiesenen **Freiraumverbund des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion** (LEP HR). Textlich ist als Ziel 6.2 des Landesentwicklungsplans festgelegt:

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.

Außerdem sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2). Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (Ziel 5.4). Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Unter einer Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen wird jedoch eine „nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum“ verstanden (LEP HR, Anlage Teil IV). Nachverdichtungen oder das Schließen von Baulücken im Rahmen einer Innenentwicklung stellen keine Erweiterung dar und sind daher möglich. Dieser Sachverhalt trifft hier zu, dazu Näheres siehe Kapitel II. 1.3.1 der Begründung zum Bebauungsplan. Es wird davon ausgegangen, dass der B-Plan nicht im Konflikt mit den genannten Zielen des LEP HR steht.

Die Stadt Biesenthal hat einen **Landschaftsplan** aus dem Jahr 1995 (Amt Biesenthal-Barnim 1995, erarbeitet von Büro für Freiraumgestaltung Schirmer & Kernbach und Partner). Landschaftspläne sollen die örtlichen Erfordernisse, Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen (FNP-Ebene). Ihre Darstellungen sind nicht für jedermann rechtsverbindlich, aber behördenintern zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan der Stadt Biesenthal versteht sich als Vorbereitung und fachliche Ergänzung für die Bauleitplanung. Es liegen der Textband und Karten des Landschaftsplans vor, ohne jedoch die Karten Biotoptypen und Landschaftsentwicklung.

Der Landschaftsplan (Kapitel Ziele und Maßnahmen) formuliert in Hinblick auf die Flächennutzung im Bereich Wehrmühle den Grundsatz: „Landschaftsschonende, freiraumbetonte Erholungsnutzung im Bereich von [...] und Wehrmühle, die im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen ausgewiesen sind“.

Weitere Ziele bzw. Grundsätze sind: Beschränkung des Landschaftsverbrauchs für Siedlungszwecke auf ein vertretbares Maß, gute Durchgrünung der Bebauung, reliefgerechte Eingliederung der Gebäude in das Gelände, Minimierung von Erschließungsflächen und des Versiegelungsgrades sowie landschaftliche Eingrünung der Siedlungsränder.

Außerdem wird ein naturnaher Ausbau bzw. eine Renaturierung der Fließgewässer angestrebt, die Bepflanzung gehölzfreier Gewässerabschnitte mit Gehölzen der Weichholzaue, Entwicklungsmaßnahmen in den Naturschutzgebieten, die Erhaltung von Allees und Baumreihen an Straßen, Baumpflanzungen an neuen Erschließungsstraßen u.a. An der Wehrmühle wird die Einrichtung eines Parkplatzes als Ausgangspunkt für Wanderungen vorgeschlagen. Teilweise sind die Planungen bzw. Vorschläge des Landschaftsplans im Plangebiet aufgrund der Ausstattung des Gebiets nicht anwendbar oder inzwischen überholt, z.B. bezüglich Kläranlage, Wasserschutzgebieten, Schutzgebieten oder Radwegen.

Weitere umweltbezogene Ziele finden sich in den Rechtsgrundlagen und Fachplanungen zu den Schutzgebieten (Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ, Naturpark Barnim), siehe hierzu Kapitel III.2.3. Außerdem beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal 2018 ein Leitbild für eine fundierte und zukunftsorientierte Entwicklung der Jahre 2018 bis 2035 unter dem Leitmotto „Naturparkstadt“, hierzu siehe Kapitel II.1.3.3.

1.5. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ werden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Wehrmühlen-Hauptgebäude mit den zugehörigen Bestandsgebäuden östlich der Finow sowie der Freifläche hinter der Wehrmühle voraussichtlich weiterhin für Veranstaltungen, die Aufstellung von Kunstwerken und in geringem Umfang zu Wohnzwecken genutzt werden. Es ist aber auch möglich, dass ohne Realisierung der beabsichtigten Erweiterungen und Umbauten, insbesondere auf der Westseite der Finow der Standort aufgegeben wird und keine naturverträgliche touristische sowie kulturelle Aufwertung erfolgt. Stattdessen sind andere gewerbliche Nutzungen oder ein Verfall denkbar. Eine Brücke über die Finow zwischen Hauptgebäude und Sacklager auf den bestehenden Widerlagern wäre voraussichtlich auch ohne Bebauungsplan genehmigungsfähig. Das Flurstück 150 westlich der Finow würde wahrscheinlich erneut zum Wohnen genutzt werden. Hier würden wahrscheinlich die alten Gebäude und Ställe abgerissen und durch ein oder mehrere neue Wohngebäude ersetzt werden.

Als Referenz für die Planung kann auch der frühere bauliche Zustand herangezogen werden. Der zur Wehrmühle gehörende historische Gebäudebestand war deutlich umfangreicher als der Ist-Zustand. Die geplanten Gebäude orientieren sich an der früheren Struktur. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger des Bebauungsplanes hat auf eigene Kosten den u.a. nach einem Brand ruinösen Gebäudebestand abgetragen und entsorgt. Ohne diese Beräumung hätte das Vorhaben möglicherweise über den Bestandsschutz realisiert werden können.

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Finowfließes ist zu berücksichtigen, dass dieses hier bis vor wenigen Jahren vollständig verbaut war und das Wehr eine ökologische Barriere für die Fließgewässerfauna darstellte. Erst unter Inanspruchnahme von Flächen des Eigentümers der Wehrmühle konnte sie in die jetzige, naturnahe Form gebracht werden. (Die Finow wurde durch den Wasser- und Bodenverband in diesem Abschnitt teilweise auf das Grundstück der Wehrmühle verlegt, und es wurden große Flächen hinter der Wehrmühle für die Durchführung der Bauarbeiten genutzt. Nur durch Erlaubnis und Unterstützung des Eigentümers und Vorhabenträgers des Bebauungsplanes konnte diese Maßnahme umgesetzt werden.)

2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird zunächst der derzeitige Umweltzustand im Plangebiet beschrieben, untergliedert nach zu betrachtenden Schutzgütern (sogenanntes „Basisszenario“). Direkt im Anschluss wird jeweils prognostiziert, welche Auswirkungen die vorgesehene Planung auf das jeweilige Schutzgut voraussichtlich haben wird (Umweltauswirkungen).

2.1. Naturräumliche Situation und Lage

Die Stadt Biesenthal gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte und liegt an dessen nördlichen Rand. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Nördlich davon befindet sich das Eberswalder Urstromtal. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet.

Der Landschaftsplan gibt als potenziell natürliche Vegetation für das Plangebiet und das Niederungsgebiet um die Finow herum Erlen- und Erlen-Eschenwälder im Komplex mit Stieleichen-Hainbuchenwäldern an, wobei hier östlich direkt angrenzend ein Gebiet mit Traubeneichen-Buchenwald als potenziell natürlicher Vegetation anschließt (Landschaftsplan Stadt Biesenthal, Karte „Potentielle natürliche Vegetation“ im Textband).

Die Umgebung des Plangebiets ist durch das Fließtal der Finow mit Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen auf topografisch bewegtem Gelände geprägt.

Das Bebauungsplangebiet mit der Wehrmühle liegt in einer Splittersiedlung nördlich des Hauptsiedlungsgebietes der Stadt Biesenthal. Der Name leitet sich von der mittelalterlichen Mühlenanlage an der Finow ab. Zwischen dem Stadtgebiet und der Siedlung Wehrmühle befindet sich das bewaldete, teilweise sumpfige Gebiet des Naturschutzgebietes Finowtal-Pregnitzfließ. Die Siedlung ist über den Wehrmühlenweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Weg zweigt in Biesenthal von der Breite Straße nach Norden ab und erreicht nach ca. 850 m den Siedlungsbereich. Von dort führt er weiter zunächst in östliche und dann in südliche Richtung, wo er in die Kirschallee einmündet.

2.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.2.1. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in einer landschaftlich sehr **abwechslungsreichen, eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft**. Dem besonderen Wert der Landschaft wurde u. a. durch die Ausweisung des Naturparks Barnim Rechnung getragen, der vor allem durch großflächige Wälder und Forsten, zahlreiche Seen, Moore,

fast unberührte Fließtäler und Ackersölle geprägt ist. Zu diesem Landschaftsbild gehören auch Orte mit Resten slawischer und deutscher Burgen als Zeugnisse der Geschichte sowie typische Siedlungen und Bauweisen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch das Fließtal der Finow und die Wehrmühle mit ihrer umgebenden Splittersiedlung geprägt.

Das Zentrum des Gebiets liegt im Niederungsbereich der Finow, das Gelände steigt sowohl östlich als auch westlich davon an. Nach Osten hin stehen Bäume auf der Hangkante, dahinter schließen sich jedoch großräumige Ackerflächen an. Nördlich des Gebietes schließen Offenlandflächen an (Wiese/Brache). Im Norden und Westen wechseln Wald- und Offenlandstandorte recht kleinräumig ab. Der **Radfernweg Berlin – Usedom** führt über den Wehrmühlenweg, von Biesenthal kommend, südlich und östlich an der Wehrmühle vorbei nach Norden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich hinsichtlich des Landschaftsbildes in drei Bereiche gliedern:

- Bereich mit dem Hauptgebäude, das als Fabrikantenvilla der Mühle gebaut wurde und unter Erhaltung der historischen Fassade modernisiert wurde. Dahinter liegt eine große offene Rasen-/Wiesenfläche mit einigen alten Bäumen am Rande. Diese geht in einen stärker reliefierten Offenlandbereich über, der bereits außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Flankiert ist der Blick im Westen durch die Finow mit dem angrenzenden Baumbestand und dem westlich davon ansteigenden Gelände sowie im Osten von den vorhandenen Nebengebäuden und dem wiederum dahinter ansteigenden Gelände und Baumbestand.
- Gebäude westlich der Finow an der Straßenbiegung (historisches Gebäude, ehemaliges Sacklager)
- Einfamilienhausgrundstück mit Garten und Stallgebäuden westlich der Finow, im Nordwesten des Geltungsbereiches. Der Garten weist mit Obstbäumen, Beeten und Hühnerhof Elemente des für die Kulturlandschaft typischen Bauerngartens auf, wobei die Gartennutzung teilweise schon aufgegeben wurde. Der Blick auf die Finow und die tiefer gelegene Niederung ist durch eine dichte Fichtenpflanzung versperrt.

Als landschaftsbildprägende Elemente sind insbesondere die Finow mit ihren Uferbereichen sowie die älteren Gehölz- und Baumbestände zu nennen. Auch die historischen Gebäude und die große, eingefasste Freifläche hinter dem Hauptgebäude mit Blick auf den dahinterliegenden Landschaftsraum sind von Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild. Das gesamte Gebiet ist anthropogen geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild im Gebiet ist zu großen Teilen von **hoher Qualität und Schutzwürdigkeit**.

2.2.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Orts-/ Landschaftsbild

Die Bauvorhaben im Zentrum des Gebietes, für die der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage schafft, werden sich in die Kulturlandschaft harmonisch eingliedern: In den

Sondergebieten **SO1 und SO3** ist die Anordnung der Gebäude durch Baugrenzen eindeutig vorgegeben. Teilweise handelt es sich um Bestandsgebäude, von denen die meisten erhalten werden (Wehrmühle, Sacklager, voraussichtlich auch ehemalige Ställe am östlichen Rand). Die Baufelder für hinzukommende Gebäude und die südliche Brücke orientieren sich stark an der historischen Bebauung der Wehrmühle. Die Baugrenzen ermöglichen, hinter dem Hauptgebäude eine Hofsituation zu schaffen, die gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum abgegrenzt ist und sich darin einfügt. Die hinzukommenden Gebäude ragen nicht über die Bestandsbebauung hinaus. Durch die topographische Lage und den Baumbestand werden weder die Gebäude noch die Brücken weithin sichtbar sein. Bezogen auf den Kern des Gebiets selbst wird ein stärker baulich geprägtes Ensemble an die Stelle des derzeit offen wirkenden Landschaftsraumes treten, der Blick in die umgebende Landschaft und auf das Gewässer wird eingeschränkt. Das vorgesehene bauliche Ensemble passt jedoch aufgrund der Anlehnung an die historische Bebauung in die örtliche, durch die Mühle geprägte Kulturlandschaft. Die für das Landschaftsbild bedeutenden Bäume werden erhalten.

Hier wird das Landschaftsbild verändert, aber aufgrund der **Angepasstheit der Planung an die historische Kulturlandschaft** kommt es hier nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, damit liegt kein Eingriff in das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung vor. Die Beräumung der ruinösen Gebäude hat in der Vergangenheit schon zu einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes geführt.

Im Sondergebiet **SO2** wird ein Einfamilienhaus mit Garten und Ställen ersetzt durch eine zweigeschossige Bebauung mit Gästezimmern. Der für die Kulturlandschaft typische Garten wird verschwinden, die bebaute Fläche zunehmen. Die Anordnung der Gebäude ist hier nicht durch einzelne Baugrenzen vorgegeben. Das Grundstück liegt nicht am Siedlungsrand, sodass die Bebauung aus dem Landschaftsraum nicht weithin sichtbar sein wird.

Im Sondergebiet SO2 ist ein **Eingriff in das Landschaftsbild** durch das geplante Vorhaben anzunehmen. Hierfür werden **Ausgleichsmaßnahmen erforderlich**, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Naturraum bewirken. Eine **Mindestdurchgrünung** mit landschaftstypischen, standortgerechten Bäumen wird für dieses Grundstück über die festgesetzte Verpflichtung zur Pflanzung (bzw. zur Erhaltung) von Bäumen gesichert.

Baubedingt sind aufgrund der Baustelleneinrichtung und des Baubetriebs temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes nicht auszuschließen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen sind diese jedoch nicht als nachhaltig oder erheblich anzusehen. Baumfällungen aufgrund des Baubetriebs sind nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild können voraussichtlich **im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Biotope ausgeglichen** werden.

2.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im bzw. überschneidet sich teilweise mit den Geltungsbereichen folgender Schutzgebiete:

- Naturpark Barnim (Plangebiet liegt vollständig im Naturpark)

- FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ (nur die Finow liegt im FFH-Gebiet)
- Naturschutzgebiet Finowtal-Pregnitzfließ (nur die Finow liegt im NSG)

Benachbart liegt außerdem das Landschaftsschutzgebiet Wandlitz-Biesenthal-Prender Seengebiet. (Übersicht in Abbildung 3 in Kap. II.1.3.4 der Begründung)

2.3.1. Naturpark Barnim

Das Plangebiet befindet sich **innerhalb des** 73.268 ha großen Naturparks Barnim. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. Für den länderübergreifenden Naturpark besagt eine gemeinsame Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin sowie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 24. September 1998: „Zweck der Ausweisung des Naturparks ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen **beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen** in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen länderübergreifend praktiziert werden.“

Außerdem liegt ein Pflege- und Entwicklungsplan seit 2009 vor (SenStadt Berlin 2009). Darin werden Entwicklungsziele zum Biotop- und Artenschutz, zum Landschaftswasserhaushalt sowie zu Erholung und Tourismus benannt. Der PEP besitzt gegenüber Privatpersonen keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit, öffentliche Verwaltungen müssen ihn aber nach erfolgtem Abstimmungsprozess bei anderen Planungen angemessen berücksichtigen (Naturpark Barnim 2019).

Als prioritäre **Entwicklungsziele** werden im Pflege- und Entwicklungsplan beispielsweise formuliert: Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Lebensräume seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, der Stillgewässer, Fließe und Niedermoore, Entwicklung eines naturparkweiten Biotopverbundsystems, Wasserrückhaltung in der Landschaft, Wiederherstellung der Selbstreinigungskraft der Gewässer, Schaffung von Gewässerrandstreifen, Ausrichtung der Tourismusentwicklung auf einen naturverträglichen Eintages- und Kurzzeit-Naherholungsverkehr.

Vereinbarkeit: Mit der Planung werden der naturverträgliche Tourismus in der Region und die Attraktivität des Raumes gefördert. Der Bebauungsplan trifft oder übernimmt Regelungen, um das Finow-Fließ als natürlichen Lebensraum und Verbindungselement zu erhalten und wertvolle Bäume zu schützen. Die Planung ist vereinbar mit den Zielen des Naturparks.

2.3.2. Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ

Lage und Größe

Das Naturschutzgebiet (NSG) Finowtal-Pregnitzfließ hat eine Größe von rund 1.821 ha. Es handelt sich um ein von Binnendünen umgebenes eiszeitliches Gletscherzungenbecken und eine eiszeitliche Schmelzwasser-Abflussrinne mit Moorbildungen.

Für das NSG gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 6. Dezember 2006, zuletzt geändert 2015. Die **Unterschutzstellung des NSG dient außerdem der Erhaltung und Entwicklung des** Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Finowtal-Pregnitzfließ“ (§ 7 Absatz 1 Nummer 6 BNatSchG; § 3 Abs. 2 NSG-VO). Es handelt sich um ein **FFH-Gebiet** (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet), das sich mit einer Größe von 1.804,56 ha entlang des Finowtals von Biesenthal bis nach Eberswalde und entlang des Pregnitzfließes zwischen Prennden und Eberswalde erstreckt. Das FFH-Gebiet ist also deutlich größer als das NSG, **im Plangebiet sind NSG und FFH-Gebiet aber deckungsgleich**. Das FFH-Gebiet insgesamt umfasst einen reich strukturierten und weitgehend unzerschnittenen Komplex zweier Fließtäler zwischen mehreren Seen mit begleitenden Feuchtwäldern, Feuchtwiesen und Staudenfluren und eingebetteten mesotroph-sauren und kalkreichen Verlandungsmooren (Ökoplan 2018).

Der Siedlungsbereich Wehrmühle ist aus dem Schutzgebiet ausgenommen; lediglich die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende **Finow ist auch in diesem Abschnitt Bestandteil des Naturschutzgebietes und des FFH-Gebietes Finowtal-Pregnitzfließ**. Die rechtsverbindliche Abgrenzung ist in der Liegenschaftskarte zur Schutzgebietsverordnung enthalten, die vom Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Verfügung gestellt wurde (siehe folgende Abbildung). Im Plangebiet verläuft die Schutzgebietsgrenze entlang der Flurstücksgrenzen; das Flurstück 151 der Flur 6 liegt im Naturschutzgebiet.



Abbildung 10 Auszug aus der Liegenschaftskarte zur Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“, Blatt 1 von 21, vom 27.11.2006, unmaßstäbliche Wiedergabe, Maßstab im Original 1:2.000

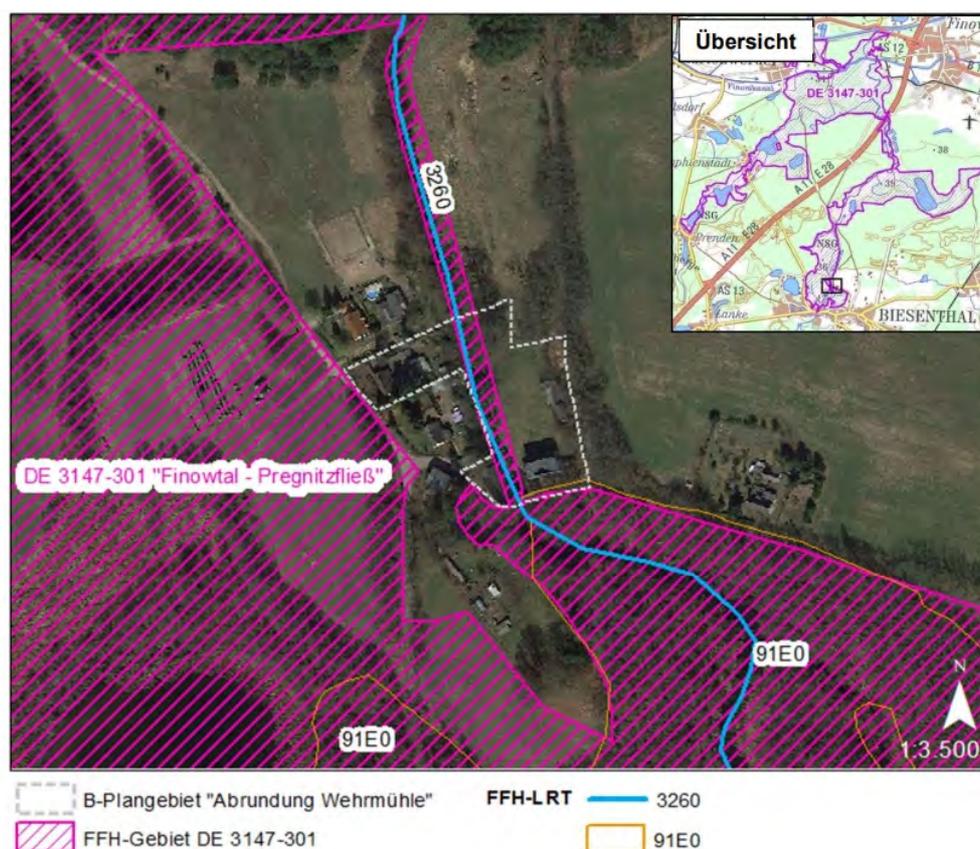


Abbildung 11: Lage des B-Plan-Gebiets „Wehrmühle“ zum FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ und relevanten Lebensraumtypen (LRT) im Umkreis, mit Übersicht über die Gesamtfläche des FFH-Gebiets (Ökoplan 2020b)

Schutzzweck, Erhaltungsziele und Arten

Schutzzwecke des Naturschutzgebietes gemäß der Schutzgebietsverordnung sind:

1. die **Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume wild lebender Pflanzengesellschaften, insbesondere von Gesellschaften der Fließgewässer**, der natürlich mesotrophen und eutrophen Seen, der **Feuchtwiesen und -weiden**, der **Hochstaudenfluren feuchter Standorte**, der Verlandungszonen von Gewässern, der naturnahen Niedermoore, Erlenbrüche, Moorwälder und -gehölze sowie der Binnendünen, Sand- und Halbtrockenrasen;
2. die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume wild lebender **Pflanzenarten**, darunter zahlreiche im Sinne von § 10 Abs. 2 Nr. 10 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders geschützte Arten, insbesondere Langblättriger Sonnentau (*Drosera anglica*), Rundblättriger Sonnentau (*Drosera rotundifolia*), Leberblümchen (*Hepatica nobilis*), Wasserfeder (*Hottonia palustris*), Prachtnelke (*Dianthus superbus*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Sumpfporst (*Ledum palustre*), Fieberklee (*Menyanthes trifoliata*) und Gelbe Teichrose (*Nuphar lutea*);
3. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebens- beziehungsweise Rückzugsraum und potenzielles Wiederausbreitungszentrum wild lebender **Tierarten**, insbesondere **der an Fließ- und Standgewässer gebundene Fische**, an **Feuchtbereichen und aquatische Biotope gebundene Wirbellose und Insekten, Amphibien, Reptilien und Säugetiere** sowie als Brut-, Rast- und Nahrungsraum für **Greif-, Wat-, Wasser- und Singvögel**, darunter zahlreiche im Sinne von § 10 Abs. 2 Nr. 10 und

11 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Bekassine (*Gallinago gallinago*), Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*), Teichmolch (*Triturus vulgaris*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*);

4. die **Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung des Finow- und des Pregnitzfließes als mäandrierende, sommerkühle, von Einträgen weitgehend unbelastete Bäche** des Tieflandes mit ihrer natürlichen Fließgewässerdynamik, einschließlich ihrer Quellbereiche mit Quellmooren und Quellwiesen;
5. die Erhaltung und Entwicklung standorttypischer strukturreicher Mischwälder;
6. die Erhaltung und Entwicklung der reich strukturierten, extensiv genutzten Kulturlandschaft wegen ihrer besonderen Eigenart;
7. die Erhaltung und Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushalts zur Regeneration der zahlreichen Moorbildungen wie Durchströmungs-, Verlandungs- und Quellmoore;
8. die Erhaltung der Binnendünen, Moore, **Fließ- und Stillgewässer**, naturnahen Wälder und extensiv genutzten Feuchtgebiete wegen ihrer Bedeutung für die Ökosystemforschung;
9. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes in seiner **Funktion als wesentlicher Bestandteil des überregionalen Biotopverbundes** zwischen Fließen und Rinnenseen der Schmelzwasserabflussrinnen im Übergangsbereich der Barnimplatte zum Eberswalder Urstromtal.

(NSG-VO, Hervorhebungen durch W.O.W.)

Ebenfalls in § 3 der Verordnung (Schutzzweck) heißt es:

§ 3 Abs. 2) Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung und Entwicklung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Finowtal-Pregnitzfließ“ (§ 7 Absatz 1 Nummer 6 des Bundesnaturschutzgesetzes) mit seinem Vorkommen von

1. Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*, Oligo- bis mesotrophen kalkhaltigen Gewässern mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen, Natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, Flüssen der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*, Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*), Übergangs- und Schwingrasenmooren, Kalkreichen Niedermoores, Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) und Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*) als natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes;
2. Moorwäldern, Birken-Moorwald, Waldkiefern-Moorwald und Auen-Wäldern mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alnio-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) als prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 5 des Bundesnaturschutzgesetzes;
3. Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*), Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Großem Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Bauchiger Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) und Kleiner Flussmuschel (*Unio crassus*) als Arten von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 10 des Bundesnaturschutzgesetzes, einschließlich ihrer für Fortpflanzung, Ernährung, Wanderung und Überwinterung wichtigen Lebensräume;

4. Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*) als Art von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 10 des Bundesnaturschutzgesetzes, einschließlich seiner Lebensräume und den für seine Reproduktion erforderlichen Standortbedingungen.

Für FFH-Gebiete sieht § 32 BNatSchG vor, dass die Gebiete durch Ausweisung als nationales Schutzgebiet, z.B. als NSG oder LSG, auszuweisen sind. Die jeweilige Schutzklärung soll den **Schutzzweck „entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen“** bestimmen. Es soll dargestellt werden, ob prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten zu schützen sind. Durch geeignete Gebote und Verbote sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Anforderungen des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG entsprochen wird. Die Erhaltungsziele sind von zentraler Bedeutung für die Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens mit dem FFH-Gebiet (vgl. § 34 BNatSchG).

Erhaltungsziele sind nach § 7 Abs. 1 Pkt. 9 BNatSchG Ziele, die im Hinblick auf die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines natürlichen Lebensraumtyps von gemeinschaftlichem Interesse, einer in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG oder in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Art für ein Natura 2000-Gebiet festgelegt sind. (Ökoplan 2020b)

Für das FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ bedeutet dies die **Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Standarddatenbogen aufgeführten Lebensraumtypen und Arten**. Der Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ (DE 3147-301, Stand 06/2002) wird **zur Zeit aktualisiert** und ist daher derzeit nicht öffentlich verfügbar (Stand 12.2019). Nach Bestätigung durch die EU-Kommission werden die aktualisierten Standarddatenbögen wieder öffentlich zugänglich gemacht. **Bis dahin gelten für das FFH-Gebiet die Angaben der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“** vom 06.12.2006, letzte Änderung 19.08.2015. Die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie des FFH-Gebiets „Finowtal-Pregnitzfließ“ sind darüber hinaus auch dem Steckbrief des entsprechenden Natura-2000-Gebiets des Bundesamtes für Naturschutz zu entnehmen (BFN 2019).

Die folgende Tabelle listet die natürlichen und prioritären natürlichen Lebensraumtypen (i.S.v. § 7 Abs.1 Nr.4 und 5 BNatSchG) des FFH-Gebietes auf. Die Auflistung der NSG-Verordnung unterscheidet sich geringfügig von der Auflistung des Bundesamtes für Naturschutz (BFN 2019). (Ökoplan 2020b)

Code	Lebensraumtyp	Liste BfN	Liste NSG-VO
2330	Dünen mit offenen Grasflächen mit <i>Corynephorus</i> und <i>Agrostis</i> (Dünen im Binnenland)	x	x
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armeleuchteralgen	x	x
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	x	x
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculum fluitans</i> und des <i>Callitriche-Batrachion</i>	x	x
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)	-	x
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	x	x
7230	Kalkreiche Niedermoore	x	x
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)	x	x
9130	Waldmeister-Buchenwälder (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	x	x
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (<i>Carpinion betuli</i>)	x	-
91D0*	Moorwälder	x	x
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	-	x
* prioritärer Lebensraumtyp			

Tabelle 3: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 3147-301 (Ökoplan 2020b)

Davon kommen im Plangebiet bzw. im detailliert untersuchten Bereich der FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe unten) vor (Ökoplan 2020b):

EU-Code	Lebensraumtyp	Erhaltungszustand der Fläche
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculum fluitans</i> und des <i>Callitriche-Batrachion</i>	B
91E0*	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>	C
Legende: Erhaltungszustand: A = sehr gut, B = gut, C = mittel bis schlecht, k.A. = keine Angaben Bewertung des flächenscharfen LRT nach Brandenburger Biotkartierung (LFU 2019a)		

Tabelle 4: Im detailliert untersuchten Bereich der FFH-VP vorkommende Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie (Ökoplan 2020)

Code	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Liste BfN	Liste NSG-VO
Säugetiere				
1337	Europäischer Biber	<i>Castor fiber</i>	x	x
1355	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	x	x
Schnecken und Muscheln				
1016	Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>	x	x
1032	Kleine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	x	x
Fische und Neunaugen				
1134	Bitterling	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	x	x
1130	Rapfen	<i>Aspius aspius</i>	x	-
1145	Schlammpeitzger	<i>Misgurnus fossilis</i>	x	x
1149	Steinbeißer	<i>Cobitis taenia</i>	x	x
Falter				
1060	Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	x	x
Pflanzen				
1903	Sumpf-Glanzkrout	<i>Liparis loeselii</i>	x	x

Tabelle 5: Tab. 2: Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 3147-301

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-RL	VS-RL	BNatSchG
Säugetiere				
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	IV		s
Vögel				
Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>		Anh. I	s
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>		Anh. I	s
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>		Anh. I	s
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>		Anh. I	s
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>		Anh. I	s
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>		Anh. I	s
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>		Anh. I	s
Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>		Anh. I	s

Amphibien				
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>			b
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>			b
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	IV		s
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>			b
Reptilien				
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>			b
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	IV		s
Pflanzen				
Langblättriger Sonnentau	<i>Drosera anglica</i>			b
Rundblättriger Sonnentau	<i>Drosera rotundifolia</i>			b
Leberblümchen	<i>Hepatica nobilis</i>			b
Wasserfeder	<i>Hottonia palustris</i>			b
Prachtnelke	<i>Dianthus superbus</i>			b
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>			b
Sumpfporst	<i>Ledum palustre</i>			b
Fieberklee	<i>Menyanthes trifoliata</i>			b
Gelbe Teichrose	<i>Nuphar lutea</i>			b
Legende: FFH-RL: II, IV = Arten der Anhänge II bzw. IV der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie VS-RL: = Art ist in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt BNatSchG: = (Schutzstatus nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz) s = streng geschützt b = besonders geschützt				

Tabelle 6: Sonstige in der NSG-Verordnung genannte Arten (Ökoplan 2020b)

EU-Code	Dt. Name	Wiss. Name	Rote Liste Brandenburg
1337	Biber	<i>Castor fiber</i>	1
1355	Fischart	<i>Lutra lutra</i>	1
1032	Kleine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	1
1134	Bitterling	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	*
1130	Rapfen	<i>Aspius aspius</i>	*
1145	Schlammpeitzger	<i>Misgurnus fossilis</i>	*
1149	Steinbeißer	<i>Cobitis taenia</i>	*
Legende: Rote Liste der Fische und Rundmäuler Brandenburg – Stand November 2011 (SCHARF et al. (Hrsg.) 2011) Säugetiere, Schnecken, Muscheln: Gefährdete Tiere im Land Brandenburg - Rote Liste – Stand 1991 (MUNR 1992 in LUA 2002) 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, * = kein Gefährdungsstatus			

Tabelle 7 Im detailliert untersuchten Bereich (potenziell) vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-RL und deren Rote Liste-Status in Brandenburg (Ökoplan 2020b)

Ge- und Verbote im Naturschutzgebiet

Im Naturschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, vorbehaltlich der nach § 5 der NSG-Verordnung zulässigen Handlungen (§ 4 NSG-VO). Es ist gemäß § 4 Abs. 2 der NSG-VO **insbesondere verboten:**

1. *bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf;*
2. *Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen sowie Leitungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern;*
3. *Plakate, Werbeanlagen, Bild- oder Schrifftafeln aufzustellen oder anzubringen;*
4. *Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen;*
5. *die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;*
6. *die Art oder den Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung zu ändern;*
7. *zu lagern, zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, Feuer zu verursachen oder eine Brandgefahr herbeizuführen;*
8. *die Ruhe der Natur durch Lärm zu stören;*
9. *das Gebiet außerhalb der Wege zu betreten;*
10. *außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege sowie außerhalb der nach öffentlichem Straßenrecht oder gemäß § 51 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes als Reitwege markierten Wege zu reiten; § 15 Abs. 6 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg bleibt unberührt;*
11. *mit Fahrzeugen außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege zu fahren oder Fahrzeuge dort abzustellen, zu warten oder zu pflegen;*
12. *außerhalb der am Bauersee, Buckowsee, Mittelprendensee und Eiserbuder See vor Ort markierten und in den topografischen Karten im Maßstab 1 : 25 000 und 1 : 10 000 gekennzeichneten Badestellen zu baden oder zu tauchen;*
13. *Wasserfahrzeuge aller Art außerhalb der Bundeswasserstraßen zu benutzen. Ausgenommen ist das Befahren von Stillgewässern mit Wasserfahrzeugen, die nicht mit Verbrennungsmotor betrieben werden unter Einhaltung eines Abstandes von zehn Metern zu Verlandungs-, Schwimmblatt- und Röhrichtbeständen;*
14. *Modellsport oder ferngesteuerte Modelle zu betreiben oder feste Einrichtungen dafür bereitzuhalten;*
15. *Hunde frei laufen zu lassen;*
16. *Be- oder Entwässerungsmaßnahmen über den bisherigen Umfang hinaus durchzuführen, Gewässer jeder Art entgegen dem Schutzzweck zu verändern oder in anderer Weise den Wasserhaushalt des Gebietes zu beeinträchtigen;*
17. *Düngemittel einschließlich Wirtschaftsdünger (zum Beispiel Gülle) und Sekundärrohstoffdünger (zum Beispiel Klärschlamm und Bioabfälle) zum Zwecke der Düngung sowie Schmutzwasser zu sonstigen Zwecken zu lagern, auf- oder auszubringen oder einzuleiten;*
18. *sonstige Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes oder sonstige Materialien zu lagern oder sie zu entsorgen;*
19. *Tiere zu füttern oder Futter bereitzustellen;*

20. *Tiere auszusetzen oder Pflanzen anzusiedeln;*
21. *wild lebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;*
22. *wild lebende Pflanzen oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;*
23. *Pflanzenschutzmittel jeder Art anzuwenden;*
24. *Wiesen, Weiden oder sonstiges Grünland nachzusäen, umzubrechen oder neu anzusäen.*

Ausgenommen von den Verboten des § 4 bleiben die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung sowie die Angelfischerei und Jagd unter bestimmten, in § 5 der NSG-Verordnung im einzelnen genannten Voraussetzungen. Weiterhin ist u.a. das nichtgewerbliche Sammeln von Pilzen und Wildfrüchten nach dem 31. August eines jeden Jahres ausdrücklich von den Verboten ausgenommen, außerdem Maßnahmen zur Untersuchung von altlastverdächtigen Flächen, Schutz- Pflege-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen, die von der unteren Naturschutzbehörde angeordnet worden sind, bestimmte Beschilderungen, Gefahrenabwehrmaßnahmen und auch sonstige bei Inkrafttreten der Verordnung auf Grund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang.

2.3.3. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Vorbemerkung

Zur Klärung der Frage, ob sich die Planung auf die Erhaltungsziele dieses Gebiets negativ auswirkt, wurden umfangreiche Kartierungen vorgenommen und darauf aufbauend eine **FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt** (und ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, zu den kartierten Arten und dem Ergebnis des AFB siehe Kap. III.2.7 unten). Sowohl Kartierungen als auch gutachterliche Bewertungen wurden durch „Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe“, Berlin/Dresden, durchgeführt.

Ökoplan hat bereits 2017 Kartierungen für Bebauungsplan „Abrundung Wehrmühle“ durchgeführt sowie eine FFH-Vorprüfung erarbeitet (Ökoplan 2018). Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können, wenn bestimmte Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Finow eingehalten werden. Daher war keine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig. Der Geltungsbereich und die Planungsziele dieses Vorgänger-B-Plans unterscheiden sich jedoch wesentlich von dem aktuellen, der damalige Geltungsbereich umfasste keine Flächen des FFH-Gebietes.

Zu berücksichtigen war außerdem die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zum B-Plan Vorentwurf „Abrundung Wehrmühle“:

Dem Ergebnis der FFH- Vorprüfung wird widersprochen. Die Erschließungsstraße, die das FFH- Gebiet durchquert, ist Bestandteil der Planung und damit zwingend

in die Vorprüfung einzubeziehen. Die Zulässigkeit des Projekts ist nach der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19 a bis 19 f BNatSchG (alt) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, zu prüfen. Das bedeutet, es sind nicht nur die im FFH-Gebiet vorkommenden prioritären Arten und Lebensräume abzuprüfen, sondern die Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Naturschutzgebietes (NSG). Die Erschließung des Plangebietes soll über den Wehrmühlenweg erfolgen. Dieser verläuft durch das FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ und das gleichnamige Naturschutzgebiet. In den vergangenen 5 Jahren wurden nach derzeitiger Datenlage jährlich zwischen 250 und 1500 wandernde Amphibien am Wehrmühlenweg erfasst, darunter mindestens zwei FFH-Arten. Bevor die temporären Amphibienleiteinrichtungen eingerichtet wurden, gab es vermehrt Individuenverluste durch Fahrzeugverkehr.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von mind. 20 oder mehr neuen Wohneinheiten geschaffen werden. Dadurch ist mit einer wesentlichen Erhöhung des Fahrzeugverkehrs zu rechnen, wodurch sich das Tötungsrisiko deutlich erhöht. Damit verstößt die Planung gegen § 4 der v.g. Verordnung über das Naturschutzgebiet und widerspricht auch dem Schutzzweck. Folglich ist eine erhebliche Beeinträchtigung des gleichnamigen FFH-Gebietes nicht auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

FFH-Richtlinie (92/43/EWG) i.V.m. §§ 31ff BNatSchG

§§ 44ff BNatSchG

§ 4 der Verordnung über das Naturschutzgebiet

Möglichkeiten der Überwindung

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist erforderlich. Sollte sich bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung herausstellen, dass das FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigt wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Abrundung Wehrmühle" unzulässig. Damit wäre keine Überwindungsmöglichkeit mehr gegeben.

(Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim vom 24.05.2018)

Der Unteren Naturschutzbehörde lag hierbei lediglich der Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans, nicht jedoch die vollständigen Gutachten (FFH-Vorprüfung und faunistische Erfassung) vor. Inzwischen hat die UNB die Unterlagen erhalten. Es erfolgten mehrfache Abstimmungen zwischen W.O.W. Kommunalberatung GmbH, Unterer Naturschutzbehörde und den Fachgutachtern von Ökoplan.

Zum geänderten, deutlich reduzierten Vorhaben, dessen Geltungsbereich aber nun mit der Finow einen Teil des FFH-Gebiets umfasst, wurde nun eine **vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung** durchgeführt. Die Zufahrten werden eingehender als bisher betrachtet (teilweise im Artenschutzfachbeitrag, siehe Kapitel III.2.7).

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens von Ökoplan auszugsweise wiedergegeben, auf eine wiederholte Angabe dieser Quelle wird dabei verzichtet. Auch die Quellenangaben der im Gutachten verwendeten Literatur wurden hier gekürzt. Es wird ausdrücklich auf die ausführliche Darstellung der Prüfung bei Ökoplan 2020b verwiesen. Einige auf das FFH-Gebiet selbst bezogene Inhalte sind auch bereits oben in Kap.2.3.2 eingearbeitet.

Aufgaben der von Ökoplan durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung und Übersicht über deren Inhalte

Da die Finow, die Teil des FFH-Gebietes ist, durch das B-Plangebiet verläuft und aufgrund der Lage der möglichen Zufahrtswege zum FFH-Gebiet können Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht von vornherein ausgeschlossen werden, daher ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG durchzuführen.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (Ökoplan 2020b) wird auf Grundlage der vorhandenen ökologischen und technischen Daten untersucht, ob und wenn ja, in welchem Maße die aktuellen Planungen das FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ in seinen Erhaltungszielen bzw. den vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie als deren maßgebliche Bestandteile beeinträchtigen kann.

Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung ist es zu ermitteln, ob mit dem Vorhaben, auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen verbunden sein können. Ergibt die Prüfung, dass der Plan oder das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er bzw. es grundsätzlich unzulässig (§ 34 (2) BNatSchG). In diesem Falle kann es nur nach Durchführung einer Ausnahmepfung nach § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und bei gleichzeitigem Fehlen von zumutbaren Alternativen zugelassen werden oder durchgeführt werden. Zudem sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ vorzusehen.

In der vorgelegten FFH-Verträglichkeitsprüfung wird zunächst das FFH-Gebiet mit seinen Erhaltungszielen und Anhang-II-Arten genauer beschrieben. Neben den eigentlichen Erhaltungszielen werden auch weitere Schutzzwecke aus der NSG-Schutzgebietsverordnung aufgeführt, die eine Relevanz für die Verträglichkeitsprüfung aufweisen können. Auch werden, über die Anhang-II-Arten hinaus, weitere in der der NSG-Verordnung genannte Arten berücksichtigt. Diese besitzen bedeutende Vorkommen im FFH-Gebiet und werden daher als maßgebliche Bestandteile des FFH-Gebiets betrachtet. (Tabellen werden in Kap. II 2.3.2 wiedergegeben) Außerdem werden bestehende Maßnahmenplanungen, die Bedeutung des Gesamtgebietes für das zusammenhängende Netz Natura 2000 und funktionale Beziehungen des Schutzgebietes zu anderen Natura 2000-Gebieten beschrieben.

Um mögliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu beurteilen, wird das Vorhaben beschrieben, auf Grundlage der Projektbeschreibung des Umweltberichts zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand Februar 2020, sowie Angaben des Vorhabenträgers. Hierbei werden auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen als Bestandteil des Vorhabens berücksichtigt. (siehe nächstes Unterkapitel)

Es werden die berücksichtigten Wirkfaktoren der Planung benannt und die möglichen Wirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes dargestellt.

Die FFH-VP grenzt im Weiteren einen detailliert zu untersuchende Bereich ab, der sich auf diejenigen Teilräume des Gebietes beschränkt, die in ihren für die Erhaltungsziele

oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen im konkreten Fall erheblich beeinträchtigt werden könnten. Es werden die durchgeführten Untersuchungen und genutzten Datengrundlagen aufgelistet. Der detailliert untersuchte Bereich wird beschrieben, ebenso die dort vorkommenden Anhang-I- Lebensraumtypen und die sonstigen maßgeblichen Bestandteile dieser Lebensraumtypen (charakteristische Arten) sowie die vorkommenden Anhang II-Arten. Auch die Lebensraumansprüche der Arten sowie ihre Vorkommen im gesamten FFH-Gebiet und ihr Erhaltungszustand werden beschrieben.

Darauf aufbauend werden die vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes beurteilt und hierfür prognostiziert, ob erhebliche Beeinträchtigungen für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und der Anhang-II-Arten durch das Vorhaben bestehen.

Es folgen Kapitel zu erforderlichen Maßnahmen und möglichen Beeinträchtigungen durch Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten und eine zusammenfassende Darstellung des Gesamtergebnisses.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung umfasst auch zwei Karten (Karte 1.1 Übersicht, Karte 1.2 Bestand und Beeinträchtigung)

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung zugrundegelegte projektimmanente Maßnahmen

Folgende Maßnahmen bzw. Festlegungen, die Beeinträchtigungen vermeiden bzw. minimieren, sind bereits in die Planung eingeflossen oder sind als Bestandteil der Naturschutzgebietsverordnung zum Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ in den B-Plan zu integrieren. Sie sind somit bereits Bestandteil des Vorhabens und als projektimmanent anzusehen. Die Ermittlung der Beeinträchtigungen der potenziellen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL erfolgt daher unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und Festlegungen:

- Der Baustellenverkehr erfolgt über den östlichen Wehrmühlenweg. Eine Erweiterung des Weges ist nicht erforderlich. Die Regelung des Baustellenverkehrs erfolgt über eine Ampelschaltung, wodurch keine 2 Haltebuchten nötig sind.
- Notwendige Baustelleneinrichtungsflächen befinden sich auf der Seite des jeweiligen Baugrundstücks. Eine Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebietes entlang des Mühlenweges erfolgt somit nicht.
- Über die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen hinaus findet keine Bebauung von Gebäuden statt. Damit ist gewährleistet, dass zum Flussabschnitt der Finow als Bestandteil des Naturschutz- und FFH-Gebiets „Finowtal-Pregnitzfließ“ ein ausreichend breiter Abstand von Gebäuden eingehalten wird. Es wird gewährleistet, dass der Bereich zwischen Gebäudebaugrenze und Finow unberührt bleibt.
- Keine Flächeninanspruchnahme der Finow mitsamt Böschung aufgrund der Nutzung der vorhandenen Aufnahme- / Widerlager für die südliche Brücke

und Setzung der Fundamente für die Aufnahme- / Widerlager für die nördliche Brücke oberhalb der Böschungskante.

- Gewährleistung des Schutzes der Finow als sensiblem Fließgewässer entsprechend der Naturschutzverordnung zum FFH-Gebiet, diese enthält u.a. folgende Angaben:
 - Verbot der Lagerung, des Auf- oder Einbringens oder Einleitens von Düngemitteln einschließlich Wirtschaftsdünger (zum Beispiel Gülle) und Sekundärrohstoffdünger (zum Beispiel Klärschlamm und Bioabfälle) zum Zwecke der Düngung sowie von Schmutzwasser zu sonstigen Zwecken.
 - Verbot der Lagerung oder Entsorgung sonstiger Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes oder sonstiger Materialien.
- Minimierung der bauzeitlichen Beanspruchung der Flächen in der Nähe der Finow bei der Errichtung der Brücken.
- Gewährleistung der Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere auch während der Bauzeit.
- Tageszeitliche Bauzeitenregelung für Bauarbeiten: Zur Vermeidung baubedingter Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten wie Biber und Fischotter wird von Frühjahr bis Herbst (01.03. bis 30.09) eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag festgelegt. Dies bedeutet, dass die Baumaßnahmen frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang beginnen sowie spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang beendet werden.
- Nutzungsbeschränkung: Störintensive Nutzungen im Gebiet sind grundsätzlich auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr mit maximal 250 gleichzeitigen Besuchern beschränkt.

(Die Einhaltung bzw. Umsetzung dieser Maßnahmen ist von grundlegender Bedeutung für die Beurteilung der Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet.)

Wirkprozesse und ausschließbare Wirkungen

Für die FFH-Verträglichkeitsprüfung sind diejenigen Wirkprozesse des Bebauungsplans von Bedeutung, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten beeinträchtigen können. Es wird differenziert in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Soweit bestimmte erhebliche Beeinträchtigungen schon bei diesem Schritt ausgeschlossen werden können, werden bei der Bewertung der Beeinträchtigungen von Lebensräumen nach Anhang I oder Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie die entsprechenden Wirkungen nicht mehr betrachtet.

Baubedingte Wirkfaktoren: Im Ergebnis können erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile durch die baubedingten Wirkfaktoren **„temporäre Störungen“ und „temporäre Barriere / Zerschneidungswirkungen“ nicht im Vorhinein ausgeschlossen** werden. Für diese Wirkfaktoren wird gesondert eine Bewertung der Beeinträchtigung der Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie vorgenommen (siehe unten).

Anlagebedingten Wirkfaktoren: Es ergeben sich **keine relevanten** anlagenbedingten Wirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile können lediglich für den betriebsbedingten Wirkfaktor „**Störungen**“ nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden. Für diesen Wirkfaktoren wird eine gesonderte Bewertung der Beeinträchtigung der Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie vorgenommen.

Mögliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Anhangs I der FFH-RL

Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion (EU-Code 3260)

Der Flussabschnitt der Finow ist entsprechend der BBK-Daten des Landes Brandenburg von 2019 als LRT 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ ausgewiesen.

Charakteristische Tierarten des Lebensraumtyps: Als gebietsspezifische charakteristische Vogelart für den LRT 3260 kann der **Eisvogel** genannt werden. Die Art wird als charakteristische Art für den LRT genannt, ist aufgrund der Naturschutzgebietsverordnung zum NSG „Finowtal und Pregnitzfließ“ maßgeblicher Bestandteil des FFH-Gebietes und wurde durch ÖKOPLAN 2019 innerhalb des B-Plan-Bereiches kartiert. Er nutzt den Uferverlauf der Finow als Leitlinie. Eine Brut innerhalb des B-Plangebiets wurde nicht festgestellt und ist unwahrscheinlich.

Baubedingte Beeinträchtigungen des LRT: Aufgrund der Nähe der nötigen Bauarbeiten zum LRT kann es zu temporären, baubedingten Störungen der charakteristischen Art Eisvogel kommen. Insbesondere der Abriss und Neubau der zwei Brücken kann zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen verbunden mit einer temporären Zerschneidung von Habitaten des Eisvogels führen. Da es sich aber nur um kurzzeitige und räumlich sehr begrenzte Störungen handelt, kann sicher davon ausgegangen werden, dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der charakteristischen Art Eisvogel auftreten werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen lösen keine längerfristigen, nachhaltigen Zerschneidungen von Habitaten oder eine Verinselung von Populationen mit einhergehender genetischer Verarmung von Teilpopulationen aus. Erhebliche Beeinträchtigungen können somit sicher ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen: Durch das Projekt werden keine anlagebedingten Wirkprozesse in Gang gesetzt die erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen können.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Die Lärmbelastung im Bestand ist sehr gering. Stark frequentierte Straßen befinden sich nicht in der näheren Umgebung des B-Plangebietes. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung und der Befahrung des Zufahrtsweges besteht in den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereichen des FFH-Gebietes insgesamt aber bereits eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Störwirkungen durch Lärmemissionen und Bewegungsunruhe. Durch die Planung wird sich der Fahrzeugverkehr und die damit verbundenen akustischen und visuellen Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation leicht erhöhen. Des Weiteren kann es

durch Verlärmung und die bloße Anwesenheit des Menschen in bisher ruhigerem Bereichen zu zusätzlichen Störungen kommen. Durch die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen als projektimmanente Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme sind größere Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhte Unruhe aufgrund menschlicher Anwesenheit auf 10 Veranstaltungen im Jahr und max. 250 Personen gleichzeitig begrenzt. Durch die geplante Intensivierung der Flächennutzung ist somit zwar eine Erhöhung der akustischen und der visuellen Störreize zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen, die sich auf das Revierverhalten des Eisvogels als charakteristische Art des Lebensraumtyps nachhaltig auswirken, sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungsbeschränkung aber nicht zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet lassen sich FFH-relevante Auswirkungen auf den LRT 3260 mit seinen charakteristischen Arten ausschließen. Die Strukturen, Funktionen und Wiederherstellungsmöglichkeiten des LRT 3260 inklusive seiner charakteristischen Arten bleiben unverändert. Die Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung des günstigen Erhaltungszustands des Lebensraums und seiner charakteristischen Arten bleiben vollständig gewahrt.

Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (EU-Code 91E0*)

Im FFH-Gebiet kommt der LRT regelmäßig und großflächig entlang der beiden Hauptflüsse Finow und Pregnitz vor (entsprechend den Angaben der Brandenburger Biotopkartierung des LFU, LfU 2019). Im Teilgebiet Finow ist der prioritäre Lebensraumtyp 91E0* der LRT mit dem größten Flächenanteil von ca. 64 ha.

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs kommt nach den Daten des LFU von 2009 der prioritäre Lebensraumtyp 91E0* „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)“ **südlich des B-Plangebietes zwischen westlichem und östlichem Wehrmühlenweg vor.** Im Rahmen einer Kartierung im Jahr 2002 wurde der Waldbereich als Großseggen-Schwarzerlenwald (Biotoptyp 081034) in besonders typischer (nicht gestörter) Ausprägung eingestuft. Südlich des Lehnsses stellt diese an das B-Plangebiet grenzende LRT-Fläche die einzige Auwald-Fläche dar. Die LRT-Fläche hat eine Größe von ca. 28 ha.

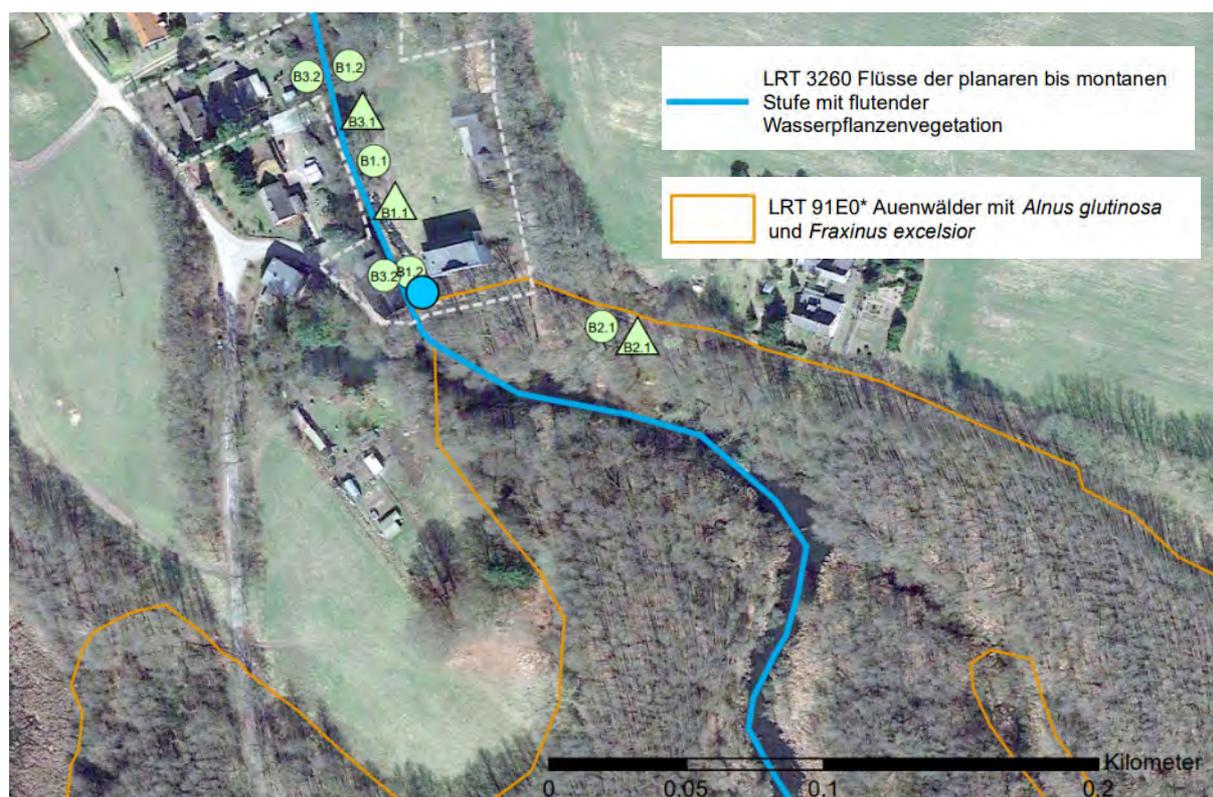


Abbildung 12: Lage der FFH-Lebensraumtypen im detailliert untersuchten Bereich (Ausschnitt aus der Karte 1.2, Ökoplan 2020)

(Der LRT Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* kommt also nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, ist, aber in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeprägt und kann potenziell z.B. durch Schallemissionen aus dem Plangebiet oder durch erhöhten Kfz-Verkehr auf den **Zufahrten** beeinträchtigt werden)

Charakteristische Tierarten des LRT: Speziell für den Lebensraumtyp südlich des B-Plangebietes konnten keine charakteristischen Arten ermittelt werden, die im LRT vorkommen und im Kontext der konkreten Planung besonders aussagefähig sind. Es ergibt sich keine Schnittmenge aus dem Artenset, das in der Literatur als charakteristisch für den LRT genannt wird und den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten. Der Moorfrosch (*Rana arvalis*) als Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie wird zwar im Untersuchungsgebiet am westlichen Wehrmühlenweg seit 2014 jährlich und im Bestand stark abnehmend durch den Nabu nachgewiesen. Die Art kann aber nicht als charakteristische Art für den Lebensraumtyp 91E0* bezeichnet werden, da sie keinen Vorkommenschwerpunkt innerhalb des LRT besitzt und damit der Erhalt der Population auch nicht unmittelbar an den Erhalt des LRT gebunden ist. Der Moorfrosch ist in Brandenburg weit verbreitet und besiedelt die Stillgewässer innerhalb von feuchten und grundwassernahen Landschaften.

Baubedingte Beeinträchtigungen: Baubedingt ist maximal mit geringen Störungen und Beunruhigungen von Tierarten des LRT zu rechnen. Aufgrund der abschirmenden Wirkung des Waldes und den darüber hinaus nur temporär und lokal wirkenden, baubedingten Störeffekten, finden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des LRT und seiner Arten statt. Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb des LRT somit besteht keine

Beeinträchtigung in Form von Zerschneidungs- / Barrierewirkung. Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 91E0* inklusive seiner charakteristischen Tierarten durch baubedingte Wirkungen mit Gewissheit ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen: Durch das Projekt werden keine anlagebedingten Wirkprozesse in Gang gesetzt die erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen (vgl. Kap 3.3.).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung und der Befahrung des Zufahrtsweges besteht in den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereichen des FFH-Gebietes bereits eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Störwirkungen durch Lärmemissionen und Bewegungsunruhe. Durch die geplante Intensivierung der Flächennutzung ist eine Erhöhung der akustischen und der visuellen Störreize zu erwarten. Die verstärkten Störwirkungen sind allerdings auf den Bereich um die Wehrmühle begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden LRT 91E0* ist durch diese lokal begrenzten Störungen nicht gegeben.

Zusammenfassend betrachtet lassen sich FFH-relevante Auswirkungen auf den LRT 91E0* mit seinen charakteristischen Arten ausschließen.

Mögliche Beeinträchtigungen von Anhang II-Arten

(Zu den Lebensraumsansprüche s. Gutachten/FFH-Verträglichkeitsprüfung)

Biber (*Castor fiber*):

Vorkommen und angenommener Erhaltungszustand im FFH-Gebiet:

Im Finowtal sind mehrere große Biber-Reviere nachgewiesen, u.a. im etwa 2 km südwestlich gelegenen Biesenthaler Becken und am Ufer des etwa 4 km nordöstlich des Plangebietes gelegenen Großen Samithsees. Zur Förderung des Bibers sind gemäß Pflege- und Entwicklungsplan an den Gewässern des Finowtals naturnahe Ufer mit dichter Vegetation und breiten Gewässerrandstreifen mit Weichholzarten zu erhalten und zu entwickeln. Der Erhaltungszustand im Schutzgebiet wird aufgrund der allgemeinen Ausbreitung, den günstigen Habitatbedingungen im FFH-Gebiet und dem landesweit günstigen Erhaltungszustand als günstig eingestuft.

Vorkommen der Art im detailliert untersuchten Bereich:

Im Zuge der Amphibien-Untersuchungen 2019 wurde ein toter Biber (*Castor fiber*) in der Finow gefunden. Zudem wurden im Uferbereich der Finow alte Nagespuren des Bibers festgestellt und aufgenommen. Weitere indirekte Nachweise wie Baue, Röhren oder Wechsel wurden im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht vorgefunden. Es ist daher anzunehmen, dass der detailliert untersuchte Bereich lediglich als Nahrungs- und Ausbreitungsgebiet des Bibers anzusehen ist.

Fischotter (*Lutra lutra*)

Vorkommen und angenommener Erhaltungszustand im FFH-Gebiet:

Der Fischotter ist ebenfalls fast im gesamten FFH-Gebiet verbreitet. Die ökologischen Erfordernisse für die Erhaltung des Fischotters sind großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seen, Kleingewässer, Moore

usw.); störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer sowie nahrungsreiche, schadstoffarme und unverbaute Gewässer. Wie beim Biber wird der Erhaltungszustand des Fischotter im Schutzgebiet aufgrund der günstigen Habitatbedingungen im FFH-Gebiet und der allgemeinen Ausbreitungstendenz als günstig eingestuft.

Vorkommen der Art im detailliert untersuchten Bereich:

Da sowohl Biber als auch Fischotter starke Ausbreitungstendenzen zeigen, ist ein Vorkommen der großräumig agierenden Arten im Umfeld des Bauvorhabens nicht auszuschließen.

Mögliche Beeinträchtigungen der Arten Biber und Fischotter

Baubedingte Beeinträchtigungen: Da als projektimmanente Maßnahme von Frühjahr bis Herbst eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag festgelegt wird, erfolgen während der Dämmerungs- und Nachtzeit keine Bauaktivitäten (Baulärm, Scheuchwirkung durch Personen, Beleuchtung). Baubedingte Störungen (Vergrämungen) der dämmerungs- und nachtaktiven Arten können daher ausgeschlossen werden.

Durch den Abriss und Neubau der zwei Brücken kann es zu temporären Zerschneidungseffekten im Bereich der Finow, also in einem Lebensraum von Fischotter und Biber kommen. Aufgrund der geringen Größe der Bauwerke wird davon ausgegangen, dass es sich nur um kurzzeitige Beeinträchtigungen handelt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich längerfristigen Zerschneidungen von Habitaten oder einer Verinselung von Populationen mit einhergehender genetischer Verarmung von Teilpopulationen zu verzeichnen sind.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen: Durch das Projekt werden keine anlagebedingten Wirkprozesse in Gang gesetzt die erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die Festlegung einer Nutzungseinschränkung als projektimmanente Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme sind die Höhe des Verkehrsaufkommens sowie die Störwirkungen durch Menschen (erhöhte Unruhe) deutlich begrenzt. Durch die geplante Intensivierung der Flächennutzung ist zwar eine leichte Erhöhung der akustischen und der visuellen Störreize zu erwarten, aufgrund der Nutzungseinschränkung sind aber keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Revierverhalten von Biber und Fischotter zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet lassen sich **erhebliche Auswirkungen auf den Biber und den Fischotter** als Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie **ausschließen**.

Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*), Rapfen (*Aspius aspius*), Schlammpeitzger (*Misgunus fossilis*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*)

Vorkommen und angenommener Erhaltungszustand im FFH-Gebiet:

Das Vorkommen der Fischarten Bitterling, Rapfen, Schlammpeitzger, Steinbeißer ist für die Finow nachgewiesen. Gemäß der Empfehlung des Pflege- und Entwicklungsplans zum Umbau des Wehres an der Wehrmühle wurde 2010 das Mühlenwehr zurückgebaut und 2011 eine Fischaufstiegsanlage in Form einer Sohlengleite errichtet. Seitdem

ist die Passage für Fische und weitere aquatisch gebundene Lebewesen wieder möglich, weshalb Vorkommen dieser Arten für die gesamte Finow angenommen werden. Die genannten Arten gelten landesweit als ungefährdet. Durch die oben genannte Maßnahme ist der Habitatzustand in der Vergangenheit deutlich verbessert worden, die Gefährdungen für Fischarten liegen jedoch allgemein vor allem am chemischen und morphologischen Gesamtzustand der Gewässer. Für die Finow wird laut BFG (2016) ein unbefriedigender ökologischer Zustand angegeben weshalb vorsorglich von einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand ausgegangen wird.

Vorkommen der Art im detailliert untersuchten Bereich:

Mit dem Vorkommen der genannten Arten im Flussverlauf der Finow im Bebauungsplanbereich kann aufgrund der o.g. Durchgängigkeit der Finow gerechnet werden.

Mögliche Beeinträchtigungen von Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*) Rapfen (*Aspius aspius*) Schlammpeitzger (*Misgunus fossilis*) und Steinbeißer (*Cobitis taenia*).

Baubedingte Beeinträchtigungen: Gegenüber den kurzzeitigen, baubedingten Störungen, die außerhalb des Wasserkörpers stattfinden, zeigen die Arten keine Empfindlichkeit. Erhebliche Zerschneidungs- und Barrierewirkungen für die Arten können ausgeschlossen werden, da baubedingt in den Wasserkörper der Finow nicht eingegriffen wird und somit die Durchgängigkeit der Finow gewährleistet ist.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen: Durch das Projekt werden keine anlagebedingten Wirkprozesse in Gang gesetzt die erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Die aufgeführten Arten weisen keine besondere Empfindlichkeit gegenüber akustischen und optischen Störreizen auf, erhebliche Beeinträchtigungen der Arten durch die nur lokal auf den Bereich der Wehrmühle begrenzten Störwirkungen können daher sicher ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend betrachtet **lassen sich FFH-relevante Auswirkungen auf die Arten Bitterling, Rapfen, Schlammpeitzger und Steinbeißer** als Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie **ausschließen**.

Kleine Flussmuschel (*Unio crassus*)

Vorkommen und angenommener Erhaltungszustand im FFH-Gebiet:

Das Vorkommen der Kleinen Flussmuschel ist für die Finow nachgewiesen. Laut Pflege- und Entwicklungsplan wurde die Art 2004 im unteren Finowtal südlich der BAB11 nachgewiesen. Der Nachweis gelang nur an einer Fundstelle und es handelte sich ausschließlich um alte Exemplare. Seit 2011 ist die Passage an der Wehrmühle für aquatisch lebende Tiere wieder möglich. Somit besteht ein z.T. weitreichender Habitatverbund entlang der Finow, weshalb ein Vorkommen der Art für die gesamte Finow angenommen wird. Die genannte Art gilt landesweit als vom Aussterben bedroht. Durch die oben genannte Maßnahme ist der Habitatzustand in der Vergangenheit deutlich verbessert worden jedoch liegen die Gefährdungen für die Kleine Flussmuschel allgemein am chemischen und morphologischen Gesamtzustand der Gewässer. Für die Finow wird laut BFG (2016) ein unbefriedigender ökologischer Zustand angegeben. Für langfristig überlebensfähige Populationen der Art sind zudem generell hohe Individuendichten bei ausgeglichener Altersstruktur erforderlich. Aufgrund der Nachweise im

FFH-Gebiet ist aber davon auszugehen, dass die Population(en) wenige Individuen aufweisen. Der Erhaltungszustand im Schutzgebiet wird demnach vorsorglich als ungünstig-schlecht eingestuft.

Vorkommen der Art im detailliert untersuchten Bereich:

Mit dem Vorkommen der genannten Arten im Flussverlauf der Finow im Bebauungsplanbereich kann aufgrund der o.g. Durchgängigkeit der Finow gerechnet werden.

Mögliche Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen: Gegenüber Störungen von außerhalb des Wasserkörpers zeigt die Art keine Empfindlichkeit. Erhebliche Zerschneidungs- und Barrierewirkungen für die Arten können ausgeschlossen werden, da baubedingt in den Wasserkörper der Finow nicht eingegriffen wird und somit die Durchgängigkeit der Finow gewährleistet ist.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen: Durch das Projekt werden keine anlagebedingten Wirkprozesse in Gang gesetzt die erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Die aufgeführte Art des Anhangs II der FFH-RL weist keine besondere Empfindlichkeit gegenüber akustischen und optischen Störreizen auf, erhebliche Beeinträchtigungen der Art aufgrund der nur lokal auf den Bereich der Wehrmühle begrenzten Störwirkungen können daher sicher ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend betrachtet **lassen sich FFH-relevante Auswirkungen auf die Kleine Flussmuschel ausschließen.**

Erforderliche Maßnahmen

Aufgrund der nicht erheblichen Auswirkungen durch den B-Plan auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nach Anhang I und Anhang II der FFH-RL sind keine Maßnahmen erforderlich und geplant, die über die als Bestandteil des Vorhabens geplanten projektimmanenten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen hinausgehen. **(Die Einhaltung bzw. Durchführung dieser projektimmanenten, oben aufgelisteten Maßnahmen sind also erforderlich, um die Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet zu gewährleisten).**

Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

Der nächst liegende im Entwurf vorliegende Bebauungsplan „Kolterpfuhl“ befindet sich ca. 250 m vom FFH-Gebiet und ca. 800 m von der Wehrmühle entfernt, sodass aufgrund der Entfernung und der überschlüssig geringen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund kumulativer Wirkfaktoren mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. **Mögliche Wechselwirkungen bzw. kumulative Wirkungen mit anderen Plänen und Projekten können daher ausgeschlossen werden.**

Gesamtergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung

Unter Berücksichtigung der projektimmanenten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen kommt die FFH-Verträglichkeitsprüfung zu dem Schluss, dass **der Bebauungsplan „Wehrmühle“ zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Finowtal-Pregnitzfließ“ (DE 3147-301) führt.**

Erhaltungsziele	Beeinträchtigung durch das Projekt Bebauungsplan „Wehrmühle“	M	Beeinträchtigung im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten	Zusammenfassende Bewertung der Beeinträchtigungen
Beeinträchtigung von Lebensräumen des Anhangs I der FFH-Richtlinie				
Flüsse der planaren bis montanen Stufe	nicht erheblich	--	nicht relevant	nicht erheblich
Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>	nicht erheblich	--	nicht relevant	nicht erheblich
Beeinträchtigung von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie				
Biber (<i>Castor fiber</i>)	nicht erheblich	--	nicht relevant	nicht erheblich
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	nicht erheblich	--	nicht relevant	nicht erheblich
Bitterling (<i>Rhodeus sericeus amarus</i>)	keine	--	nicht relevant	keine
Rapfen (<i>Aspius aspius</i>)	keine	--	nicht relevant	keine
Schlammpeitzger (<i>Misgonyx fossilis</i>)	keine	--	nicht relevant	keine
Steinbeißer (<i>Cobitis taenia</i>)	keine	--	nicht relevant	keine
Kleine Flussmuschel (<i>Unio crassus</i>)	keine	--	nicht relevant	keine

Tabelle 8: Gesamtübersicht über Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (Ökoplan 2020b)

2.3.4. Landschaftsschutzgebiet Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet

Das Plangebiet liegt **NICHT in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG)**. **Benachbart** liegt jedoch das **LSG Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet**, es grenzt südlich und westlich an das Plangebiet an.

Dieses LSG wurde am 12.01.1965 durch Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) festgesetzt und hat einen Umfang von 5.591 m² (Kartenanwendung Naturschutzfachdaten LfU Brandenburg). Der Beschluss, mit dem damals 15 Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen wurden, enthält allgemeine Grundsätze für alle Gebiete. Dazu gehört (Auswahl): Der Erholungswert der Landschaft soll erhalten und erhöht werden, der Gesamtcharacters der Landschaft soll erhalten und das „Verbot



Abbildung 13 LSG Wandlitz-Biesenthal-Prenderer Seengebiet (grün) gem. BfN 2015

der Landschaftsverunstaltung“ beachtet werden. Bauwerke sollen sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen, für die Erschließung und Nutzung als Erholungsgebiet sollen die Voraussetzungen durch entsprechende Planwerke geschaffen werden. Außerdem soll eine Abstimmung mit den „Organen des Naturschutzes“ erfolgen, wenn Anlagen, Einrichtungen und technologische Prozesse in Industrie und Handwerk „den Erholungswert des Schutzgebietes irgendwie nachteilig beeinflussen oder beeinträchtigen, insbesondere

die Gewässer oder die Luft verunreinigen können“.

Im Jahr 2014 wurde eine Regelung für die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen ergänzt.

Da das Gebiet innerhalb des Naturparks Barnim liegt, ist es von der Pflege- und Entwicklungsplanung für den Naturpark erfasst. Im Bereich südlich der Wehrmühle, wird das LSG außerdem teilweise durch das NSG überlagert.

Schon durch die Lage des Plangebiets außerhalb des **LSG** ist dieses **nicht durch die Planung betroffen**.

Die südliche Zufahrt über den Wehrmühlenwegs verläuft durch das LSG. Hier wird der Verkehr voraussichtlich leicht zunehmen. Das LSG wird aber auch hierdurch nicht beeinträchtigt.

2.4. Schutzgut Boden/Fläche

2.4.1. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit Barnimplatte. Diese Jungmoränenlandschaft ist durch ebene Grundmoränenflächen und Sanderüberschüttungen der Frankfurter Staffel der Eiszeit geprägt, mit kleinen Fließtälern und Dünenfeldern. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand (außerhalb) des Biesenthaler Beckens, einem eiszeitlich entstandener Gletscherzungenbeckenkomplex. Im Bereich nördlich von Biesenthal setzt sich das Biesenthaler Becken in einem breiten Durchströmungstal fort (PEP Barnim).

Der Hauptteil des Plangebiets ist weitgehend eben mit leichter Neigung. Die Freifläche direkt hinter der Wehrmühle liegt bei 37,5 m über Normalhöhennull gemäß Vermessungsplan. Zur Finow hin fällt das Gelände bis auf 34,42 m DHHN ab. Auch die Teilfläche im Plangebiet westlich der Finow liegt höher, bei Geländehöhen um ca. 38 m über NHN. Nordöstlich des Plangebietes, wo auch der Radweg verläuft, steigt das Gelände sprunghaft an (unweit östlich des Radwegs bereits 47,9 ü NHN).

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Aufgrund der kleinräumigen Topographie im Gebiet und dem groben Maßstab der verfügbaren Karten mit Aussagen zum Boden sind diese hier nur begrenzt aussagefähig:

Die Karte 1 Boden des Landschaftsplans der Stadt Biesenthal gibt für den Bereich östlich der Finow „Lehmiger Sand über schwer durchlässigem Lehm-Untergrund; ab 1,5 m schwer durchlässiger Mergel, z.T. auch durchlässiger Sand-Untergrund“ an. Für den Bereich westlich der Finow stellt die Karte feinsandigen Ton mit undurchlässigem Tonmergel-Untergrund dar.

Die geologische Karte im Maßstab 1:25.000 gibt folgende geologische Bildungen und Substrate an:

- Senken- und Talfüllungen (Abschwemmungsbildungen, Abschlämmsmassen): Sand und Schluff; selten kiesig, z. T. humos (für den Hauptteil des Gebietes)
- Stillwasserablagerungen (Ablagerungen in Schmelzwasserstauseen; Beckenablagerungen, z. T. auch proglazial): Schluff, wechselnd feinsandig, z. T. tonig, feingeschichtet bis gebändert (für den Nordwesten des Geltungsbereiches)
- Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase, "Vorstoßsander"): Sand, fein- und mittelkörnig, z. T. schwach grobkörnig (für den östlichen Rand des Geltungsbereiches)

Im Kartenmaterial des LBGR werden für den östlichen Teil des Geltungsbereiches Böden aus Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand und für den östlichen Teil Böden aus Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand angegeben. Für den westlichen Teil werden Böden aus Sand angegeben. Die Bodenübersichtskarte gibt folgende mögliche Bodentypen an:

- Östlich: Überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden und gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm (gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand; selten Kolluvisole aus Kolluvisand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm)
- Westlich: verbreitet Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand sowie verbreitet Erdniedermoore aus Torf über Flusssand (gering verbreitet Humus- und Anmoorgleye aus Flusssand)

Frühere Nutzung, Bebauung und Bodendenkmal

Die Wehrmühle stammt schon aus dem 14. Jahrhundert (siehe Kap. 2.10). Die im Boden und in der Finow befindliche Denkmalsubstanz der **mittelalterlich/-neuzeitlichen Mühlenanlage** steht unter **Bodendenkmalschutz** (siehe Kapitel II 2.7). In einem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches befindet sich also ein Bodendenkmal.

Geschützt sind die unter der Erdoberfläche und unter Wasser erhaltenen Reste und Spuren menschlicher Aktivitäten wie im Boden und in der Finow erhaltene gegenständliche Funde [...]. Die durch Veränderungen der Bodenstruktur entstandenen Befunde dokumentieren Veränderungen der Siedlungs- und Landschaftsstruktur bis zum gegenwärtigen Ist-Zustand.

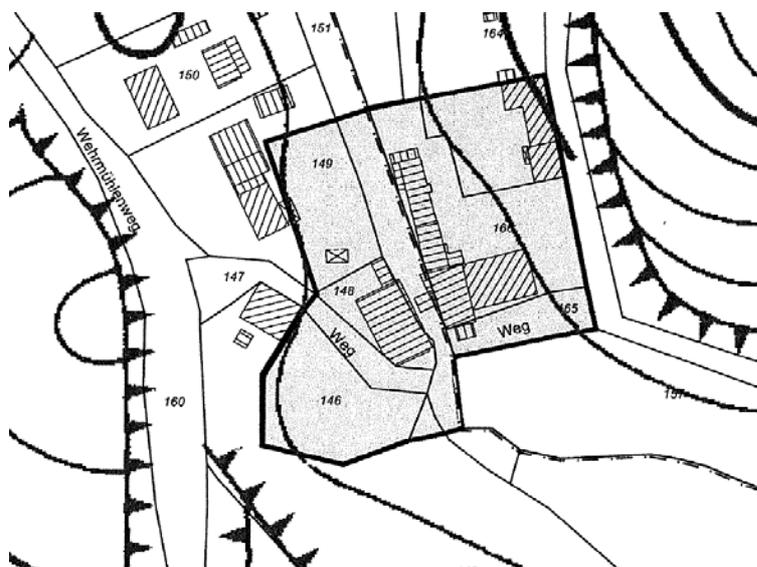


Abbildung 14: Lage des Bodendenkmals 40.759 gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 13.11.2018

Die Topographische Karte von 1941 verzeichnet Bebauung vom Wehr nach Norden:



Abbildung 15
Siedlungsentwicklung 1941
(Landschaftsplan Amt
Biesenthal-Barnim 19,
Ausschnitt aus der TK
1:25:000 Ausgabe 1941)

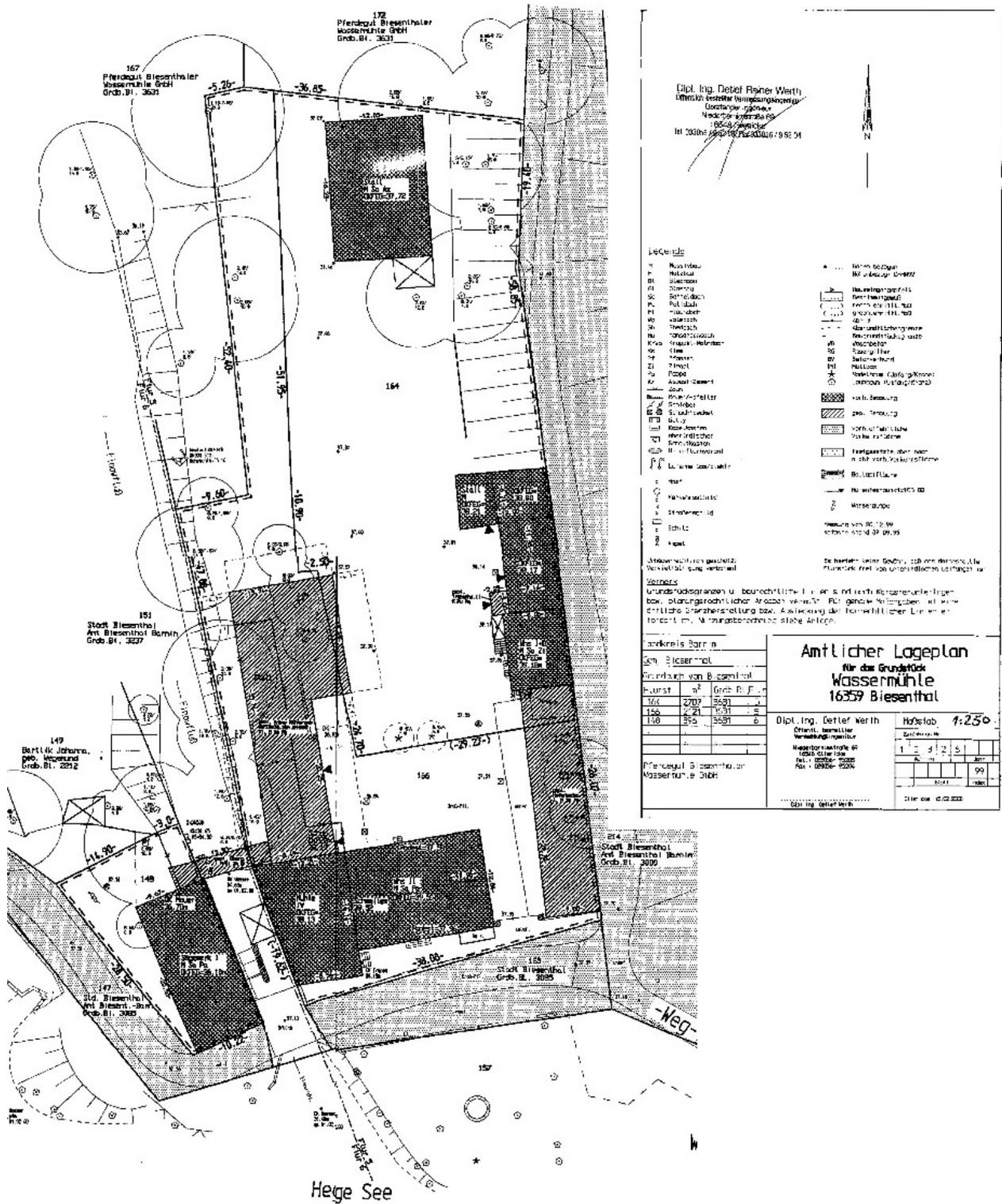


Abbildung 16: Amtlicher Lageplan aus dem Jahr 2000 (Werth 2000)

Ein Teil des Wehrmühlengebäude-Ensembles brannte im Jahr 2002 ab. In diesem Zustand wurde das Grundstück durch den heutigen Eigentümer übernommen. Der amtliche Lageplan für die Flurstücke 165 und 166 der Flur 5 und 148 der Flur 6 aus dem Jahr 2000 (ÖbVI Werth, 15.02.2000) belegt, dass noch zu diesem Zeitpunkt im heutigen B-Plan-Geltungsbereich deutlich mehr Versiegelungen (Gebäude, gepflasterte Flächen) vorhanden waren als heute. Der heutige Eigentümer veranlasste den Abbruch von ruinösen Gebäudeteilen und Entsiegelungen. Eine Anrechnung als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme erfolgte nicht.

Vorhandene Versiegelung (Vorbelastung)

Das Gebiet ist bereits genutzt und in Teilbereichen versiegelt. Neben den Gebäuden (Vollversiegelung) finden sich (Teil-)Versiegelungen durch Wege, eine Terrassenfläche vor der „Remise“ an der östlichen Grundstücksgrenze und eine befestigte, teils verwitterte Hoffläche auf dem bisherigen Wohngrundstück. Außerdem umfasst der Geltungsbereich einen kleinen Teil des Wehrmühlenweges. Dieser Teil der öffentlichen Wegfläche ist in einer Fahrbahnbreite von ca. 3,7 m ausgebaut und als Bestandteil des Radfernwegs mit einer Schwarzdecke befestigt.

In der Versiegelungsbilanz werden außerdem – in grundsätzlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim – die Versiegelungen berücksichtigt, die vor dem Abriss durch den derzeitigen Eigentümer im Jahr 2000 auf dem Grundstück vorhanden waren.

Gebiet/Objekt	Teilfläche(n)	Flächengröße	im Jahr 2000 bereits versiegelt	angenommener Versiegelungsgrad	Netto-Versiegelung
Wohngrundstück FS 150 der Flur 6	Gebäude	290 m ²	x	100%	290 m²
	vollversiegelte Flächen	35 m ²	x	100%	35 m²
	teilversiegelte Fläche (Hof)	226 m ²	x	75%	170 m²
Sacklager FS 148 der Flur 6	Gebäude	270 m ²	x	100%	270 m²
Straßenfläche (befestigt)	verteilt auf FS 148 und 150 der Flur 6 und FS 165 der Flur 5	267 m ²	x	100%	267 m²
Wehrmühle mit rückwärtigem Grundstück (FS 164, 166, 167 der Flur 5)	Gebäude	488 m ²	x	100%	488 m²

	vollversiegelte Flächen	59 m ²	x	100%	59 m²
	teilversiegelte Flächen (Holzterrasse vor Remise) (Holztreppe + Brückenwiderlager in dem Bereich, wo 2000 noch die Mühle + Wehranlage stand)	32,6 m ² 15,1 m ² =47,7 m ² 63,8 m ² 18,4 m ² = 82,2 m ²	x nein nein (bzw. anderweitig überbaut)	75%	36 m² <i>Wird nicht als Bestand angerechnet</i>
FS 151 der Flur 6 (Gewässerflurstück)	westliches Brückenwiderlager, Wehrtafel (das östl. Widerlager liegt auf FS 166) und Holztreppe	10,3 m ²	nein (bzw. anderweitig überbaut)		<i>Wird nicht als Bestand angerechnet</i>
		2.775 m²			1.615 m²

Tabelle 9: bereits versiegelte Flächen, Zustand 2019

Gebiet/Objekt	Teilfläche(n)	Flächengröße	angenommener Versiegelungsgrad	im Jahr 2000 versiegelt, wird hier hinzugerechnet	Netto-Versiegelung
	ehem. Wehrmühlen-Hauptgebäude und anschließende Nebengebäude (FS 166)	370 m ² (2019 vorhandener Steg, Treppen etc. bereits abgezogen)	100%		370 m ²
	weitere versiegelte Hofflächen („Großpflaster“)	430 m ²	75%		323 m ²
Summe im Geltungsbereich		800 m²			693 m²
FS 164 außerhalb Geltungsbereich	Stall	254 m ²	100%		254 m ²
Summe insges.					947 m ²

Tabelle 10: im Jahr 2000 zusätzlich vorhandene versiegelte Flächen, bereits entsiegelt (Entsiegelung durch den Eigentümer/Vorhabenträger im Zeitraum 2005-2012).

Die innerhalb des Geltungsbereiches im Jahr 2000 noch vorhandenen Versiegelungen werden auf die Netto-Bestands-Versiegelung angerechnet. Der Abriss des außerhalb

des Geltungsbereiches befindlichen Stall-Gebäudes wird als Abrissmaßnahme berücksichtigt (siehe Kap. III.2.4.2). Der Berücksichtigung der Abrissmaßnahmen vor Planungsbeginn hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim im Vorfeld im Grundsatz bereits zugestimmt.

Netto-Bestands-Versiegelung 2019	1.615 m ²
zusätzliche Versiegelungen im Geltungsbereich im Jahr 2000	693 m ²
Summe	2.308 m²

Tabelle 11: Netto-Versiegelung im Geltungsbereich, Bezugsjahr 2000

Altlasten / Kampfmittel (Vorbelastung)

Es ist eine **Alllastenverdachtsfläche** mit der Bezeichnung „S 06/16 Wehrmühle Biesenthal“ eingetragen. Die Untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 30. November 2017 bekanntgegeben, dass hier aufgrund der historischen Nutzung von Vorbelastungen auszugehen sei (vom damaligen Geltungsbereich nicht umfasst).

Bezugnehmend auf den früheren Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilte der Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, dass zur Beplanung des Gebiets keine grundsätzlichen Einwände bestehen, und dass eine **Munitionsfreigabebescheinigung** bei konkreten Bauvorhaben beizubringen ist (Schreiben vom 24. Oktober 2017).

Zusammenfassende Bewertung

Es handelt sich um einen bereits für Siedlung bzw. Gewerbe genutzten, also vorbelasteten Standort. Seltene Böden sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht vorhanden, ebensowenig eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung. Eine Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit ergeben sich für Teilbereiche und spezielle Aspekte, nämlich:

- In Hinblick auf den Status als Bodendenkmal (im überwiegenden Teil des Plangebiets) und möglicherweise im Boden vorkommende schutzwürdige Elemente
- Das Finowfließ selbst mit den direkt angrenzenden Bereichen ist aus verschiedenen Gründen empfindlich und schützenswert. Hierzu gehört auch der darunterliegende Boden und die Ufer (Standort für die natürliche, zum Fließgewässer gehörende (Ufer-)Vegetation, Strukturelemente wie Steine, Erosionsschutz, Wasserhaushalt, mögliche Reste des Mühlenbetriebs mit Denkmalwert etc.)

2.4.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche

Baubedingt kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie zu einer temporären Störung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Überschüttungen kommen. Es ist vorgesehen, die Baustelleneinrichtung östlich neben dem Hauptgebäude der Wehrmühle, nördlich des Weges zu verorten.

Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Versiegelung von Böden. Vollversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust nahezu aller Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Filterung von Schadstoffen, Lebensraumfunktion, Archivfunktion etc.). Bei einer Teilversiegelung bleiben einige Funktionen zumindest teilweise erhalten (z.B. Grundwasserneubildung, Schadstofffilterung). Die Neuversiegelung von Böden stellt einen **erheblichen Eingriff** in das Schutzgut Boden dar. Dabei wird berücksichtigt, dass das Plangebiet nicht neu in Nutzung genommen wird, es handelt sich um ein seit Jahrhunderten genutztes Gebiet. Bereits vorhandene Versiegelungen (Stand Jahr 2000) werden bei den Berechnungen berücksichtigt, nur die *hinzukommende* versiegelte Fläche wird als ausgleichspflichtiger Eingriff in den Boden angerechnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wehrmühle“ hat eine Größe von 8.332 m². Zeichnerisch werden drei sonstige Sondergebiete mit einer Größe von insgesamt 4.905 m² festgesetzt. Für die drei Sondergebiete werden Grundflächenzahlen zwischen 0,46 und 0,73 festgesetzt und über textliche Festsetzungen jeweils auch eine definierte maximal zulässige Überschreitung (für Anlagen wie Terrassen, Stellplätze Zufahrten etc.), siehe folgende Tabelle. Außerdem wird eine wasserdurchlässige Bauweise für die Stellplätze und Zufahrten in den Sondergebieten textlich festgesetzt, daher wird ein Teil der Überschreitungsflächen als nur teilversiegelt angerechnet. Es wird angenommen, dass dies die Hälfte der Überschreitung betrifft und es wird ein Versiegelungsgrad bzw. eine Reduzierung der Bodenfunktionen von 70% angenommen (30% Minderung). Die maximal anzunehmende Versiegelung in den Sondergebieten beträgt danach insgesamt 3.516 m², bei mindernder Berücksichtigung von Teilversiegelungen („netto“) maximal 3.363 m².

Außerdem setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kunstgarten“ (1.248 m²) und eine private Grünfläche ohne Zweckbestimmung (827 m²) sowie Wasserflächen (803 m²) fest. In der privaten Grünfläche ohne Zweckbestimmung sind keine baulichen Anlagen zulässig. Diese Grünfläche sowie die Wasserfläche liegen weitgehend im Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“, dessen Schutzgebietsverordnung die bauliche Nutzung ebenfalls verbietet. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ sind gemäß textlicher Festsetzung unbefestigte Wege, die nicht dauerhafte Aufstellung von Kunstwerken sowie Freisitze, Pavillons und Unterstände (mit insgesamt 30 m² Fläche) zulässig. Darüber hinaus weist der B-Plan öffentliche Verkehrsflächen (550 m²) aus. Diese sind bereits vorhanden und befestigt, ihre Festsetzung führt nicht zu weiteren Versiegelungen.

Die zulässige Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der Teilversiegelung wird im Einzelnen in der folgenden Tabelle dargestellt und summiert.

Art der Bodennutzung, Größe	festgesetzte GRZ	überbaubare Fläche	Davon teilversiegelt	Anrechenbare Minderung (30 % der Teilversiegelung)	Nettoversiegelung
Sondergebiet SO 1 2.649 m ²	0,46 + Überschreitung bis 0,63	1.219 m ² + Überschreitung 450 m ² = 1.669 m²	225 m ²	67 m ²	1.602 m²
Sondergebiet SO 2 1.843 m ²	0,53 + Überschreitung bis 0,8	977 m ² + Überschreitung 497 m ² = 1.474 m²	249 m ²	75 m ²	1.399 m²
Sondergebiet SO 3 414 m ²	0,73 + Überschreitung bis 0,9	302 m ² + Überschreitung 71 m ² = 373 m²	36 m ²	11 m ²	362 m²
Öffentliche Verkehrsfläche 524 m ² (Wehrmühlenweg, davon 226 m ² unbefestigt)	-	272 m ²	252 m ² unbe- festigt	(252 m ²)	272 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) 27 m ²	-	27 m ²	-	-	27 m²
Private Grünfläche mit Zweck- bestimmung Kunst- garten 1.248 m ²	-	30 m ²	-	-	30 m²
Private Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) 827 m ²	-	0 m ²	-	-	0 m²
Wasserfläche 803 m ²	-	-	-	-	-
8.335 m² (gerundet)		3.849 m²	767 m²	410 m²	3.696 m²

Tabelle 12: Netto-Versiegelung bei max. Ausnutzung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bebauung

Es sind also insgesamt 3.849 m² maximal **überbaubar**, das entspricht rund **46 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches**. Bei Berücksichtigung der Teilversiegelung ergibt sich eine **Netto-Versiegelungsfläche gemäß Planung von 3.696 m²**.

Dabei handelt es sich noch nicht um die Netto-Neu-versiegelung, sondern um die maximal zulässige Netto-Versiegelung. Die bereits vorhandenen Versiegelungen werden in der nachfolgenden Tabelle von diesem Wert abgezogen. Daraus ergibt sich eine (maximal zulässige) **Netto-Neu-Versiegelung von 2.081 m² (Bezugsjahr Bestand 2019)**.

Gegenüber dem Zustand im Jahr 2000, bevor umfangreiche Abrissarbeiten erfolgten (ruinöser Gebäude und Pflasterflächen innerhalb des Geltungsbereiches), ergibt sich eine Netto-Neu-Versiegelung gemäß Planung von **1.388 m²**.

Netto-Versiegelung gemäß Planung Vorentwurf B-Plan „Wehrmühle“	3.696 m ²
Versiegelte Flächen Bestand Jahr 2019	1.615 m ²
Netto-Neuversiegelung (Bezugsjahr Bestand: 2019)	2.081 m²
Versiegelte Flächen Bestand Jahr 2000 innerhalb Geltungsbereich	2.308 m ²
Netto-Neuversiegelung (Bezugsjahr Bestand: 2000)	1.388 m²

Tabelle 13: Netto-Neuversiegelung durch die Planung gegenüber Bestand 2019 und Bestand 2000 im Geltungsbereich

Bodenbezogener Kompensationsbedarf

Bodenversiegelungen sollen gemäß der Brandenburger Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) 2009 vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung, wie es hier der Fall ist, erfolgt die Kompensation im Verhältnis **1:1**, d.h. in Höhe von **1.388 m² Entsiegelungsfläche**.

Der Vorhabenträger hat im Jahr 2012 ein **Stallgebäude abgerissen**, das nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (FS 164 der Flur 5) stand. Es hatte eine Grundfläche von 254 m². Die HVE sieht vor, dass die erhöhten Kosten für Abriss von Hochbauten unter bestimmten Voraussetzungen bei der Anrechnung der Kompensation berücksichtigt werden können. Dies geschieht indem ein **erhöhter Kompensationsfaktor von 1:2** zugrunde gelegt wird bzw. die Grundfläche in der Eingriffsbilanzierung doppelt angerechnet wird.

Voraussetzung nach HVE

Die Rückbaumaßnahme entspricht den Zielen der Landschaftsplanung (z.B. Wiederherstellung eines typischen Landschaftsbildes, Vernetzung von Lebensräumen durch Rückbau einer Barriere) und befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Das Abrissobjekt liegt innerhalb eines Naturschutzgebiets, Landschaftsschutzgebiets bzw. Naturparks oder innerhalb des Biotopverbunds gem. §1a BbgNatSchG, sofern die betroffenen Bestandteile im Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan oder Landschaftsplan dargestellt sind.

rechtliche Absicherung der Erhaltung und Nachfolgenrechtung unter naturschutzfachlichen Zielsetzungen

Die Abrissmaßnahmen werden nicht isoliert, sondern als Komplexmaßnahmen im Zusammenhang mit anderen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Situation im Plangebiet

Voraussetzungen gegeben:

- Landschaftsbildaufwertung durch Beseitigung einer visuellen Barriere und Beeinträchtigung,
- Wiederherstellung von Offenland-Lebensräumen
- Bauplanungsrechtlicher Außenbereich

Voraussetzungen gegeben:

- Lage innerhalb des Naturparks Barnim
- Lage im Biotopverbund (Näheres s. Kap. III 1.4.2)

Voraussetzungen gegeben:

- Bestandsschutz für das Gebäude ist entfallen

Voraussetzungen gegeben:

- Es werden im räumlichen Zusammenhang weitere Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Der Abriss des Gebäudes wird vor diesem Hintergrund doppelt angerechnet.

Kompensationsbedarf Entsiegelung	Größe der entsiegelten Fläche	Anrechnungsfaktor	anrechenbare Kompensation	verbleibender Kompensationsbedarf Entsiegelung
1.388 m ²	254 m ²	2 (Abriss Hochbau)	508 m ²	880 m ²

Die Entsiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits in die Summe der Netto-Versiegelungsfläche (Bestand) eingeflossen. Weitere Entsiegelungsflächen im Geltungsbereich stehen nicht zur Verfügung. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf in Form von Entsiegelungsmaßnahmen, die gemäß HVE im Naturraum zu suchen sind.

Die HVE sieht als weitere Möglichkeit vor, dass Bodenversiegelungen durch Aufwertung von Bodenfunktionen, bspw. durch Gehölzpflanzungen, die Umwandlung von

Acker in Grünland oder weitere naturschutzfachlich geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Im Folgenden wird daher für den Fall, dass auch im Naturraum keine geeigneten Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, der erforderliche **Kompensationsumfang** auch in Form von **Kostenäquivalenten** zur Umrechnung in solcherlei Maßnahmen berechnet.

Zur Bestimmung des Umfangs wird die Kostentabelle des „Barnimer Modells“ genutzt. Die Methode basiert auf dem Herstellungskostenansatz. Hierbei werden die potentiellen Kosten für die naheliegendste Maßnahme zugrunde gelegt und in andere, realisierbare Maßnahmen umgerechnet, wiederum über deren potentielle Kosten. Die Kostentabelle wurde 2009 für den Landkreis Barnim auf Grundlage realer Kosten erarbeitet. Da die Euro-Angaben als Kostenäquivalente der Umrechnung sowohl für die Eingriffe als auch deren Ausgleich dienen, ist keine Aktualisierung notwendig. Die tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Maßnahmen können von den potentiellen Kosten abweichen. Die für eine Bodenversiegelung naheliegendste Maßnahme ist die Entsiegelung. Die sich daraus ergebenden potentiellen Kosten (Kostenäquivalent) sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Art des Eingriffs	Flächenanteil	naheliegende Kompensationsmaßnahme gemäß Barnimer Modell	Kostenäquivalent pro Fläche in €	Kompensationsbedarf in Kostenäquivalenten (€)
Bodenversiegelung	880 m ²	Entsiegelung < 25 cm Stärke, ohne Bodenarbeiten, Ziffer 1.1.1.1	10 €	8.800 €

Tabelle 14: verbleibender Kompensationsbedarf Boden in Kostenäquivalenten

Für die (verbleibenden) versiegelungsbedingten Eingriffe ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **880 m²** Entsiegelung oder **8.800 €** in Kostenäquivalenten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine weiteren Entsiegelungen möglich. Entsiegelungsmöglichkeiten im Naturraum werden im weiteren Verfahren gesucht. Wenn keine Entsiegelungsmöglichkeiten gefunden werden sollten, können bodenverbessernde Maßnahmen auf einer Fläche östlich des Plangebietes umgesetzt werden. Sie befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Nach derzeitiger Planung ist die Anlage eines „Wacholderhains“ auf ehemaligen Ackerflächen geplant. Nach HVE wird kann eine Aufwertung von Bodenfunktionen erreicht werden, indem intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen werden. Möglich ist es auch, Flächen mit geschädigten Bodenfunktionen zu regenerieren, z.B. indem einem entwässerten Niedermoor Wasser zugeführt wird. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen nicht auf Flächen durchzuführen, die bereits besondere Bodenfunktionen aufweisen. Als bodenverbessernde Maßnahmen werden in der HVE konkret aufgeführt:

- Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm
- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland
- Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit
- Wiedervernässung von Niedermoorböden

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, eine bisherige Ackerfläche in einen „Wachholderhain“ umzuwandeln, d.h. eine Grünlandfläche, die teilweise mit Sträuchern wie Wachholder bepflanzt und nach Möglichkeit beweidet werden soll. Für die konkretere konzeptionelle Ausgestaltung, auch für benachbarte Flächen, wurde Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt aufgenommen.

Die Maßnahme entspricht den in der folgenden Tabelle genannten Maßnahmen gemäß Barnimer Modell, für die jeweils die gleichen Kosten angesetzt werden.

Nr. der Kostentabelle des Barnimer Modells	Maßnahme	Konkretisierung	Kostenäquivalent Einzelpreis	Kompensationsbedarf in Kostenäquivalenten	Erforderlicher Umfang der Maßnahme
2.7.1.1 oder	Herstellung einer Zwergstrauchheide oder	(ohne Boden- Auf- oder Abtrag)	1,30 €/m ²	8.800 €	6.769 m ²
4.6.1	(Extensivierungsmaßnahmen:) Entwicklung einer artreichen Kräuterwiese auf Ackerflächen				
Summe					6.769 m²

Tabelle 15: Ausgleichmöglichkeit Boden durch Maßnahme Wachholderhain ausgedrückt in Maßnahmentypen gemäß Barnimer Modell

Die für die Maßnahme vorgesehene Fläche ist deutlich größer. Falls erforderlich können hier auch flächige Gehölzpflanzungen, z.B. eine breite freiwachsende Hecke am Rand, integriert werden.

Ein **vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden** durch Versiegelung infolge der Planung ist also möglich, entweder über Entsiegelungen im Naturraum oder über Extensivierung und ggf. Anpflanzungen auf der benachbarten Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers.

Nähere Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

2.5.1. Bestandssituation

Wasserrechtliche geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich **außerhalb von Wasserschutzgebieten** (Kartenanwendung Wasserschutzgebiete Brandenburg des LfU, Abruf 14.11.2018).

Auch sind im und im Umfeld des Plangebietes **keine Überschwemmungsgebiete** ausgewiesen worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich **ein hydrologischer Pegel** (Wehrmühle UP), ein zweiter (Wehrmühle OP) liegt knapp außerhalb des Geltungsbereiches südlich des Sacklagers und südlich der Straße neben der Brücke über das Finowfließ (Kartenanwendung Hydrologie des LfU Brandenburg). Die Pegel des Landesmessnetzes werden vom Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg betrieben.

Grundwasser

Das Grundwasser im Plangebiet gehört zum Flussgebiet Oder. Es besteht ein Grundwassergefälle nach Norden, die Grundwasserisohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) 35 und 34 NHN verlaufen in Ost-West-Richtung sehr eng nebeneinander durch den Süden des Plangebietes (Kartenanwendung Grundwassermessstellen des LfU Brandenburg).

Gemäß Hydrogeologischer Karte des LBGR ist im Bereich des Plangebietes ein **weitgehend unbedeckter (oberer) Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler** vorhanden, der hydraulisch mit dem darunterliegenden Grundwasserkörper verbunden ist. Es ist davon auszugehen, dass die Finow in hydraulischer Verbindung mit dem oberen Grundwasserleiter steht.

Das Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen in Bezug auf den unbedeckten oberen Grundwasserleiterkomplex wird als „**sehr gering**“ eingestuft, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt danach wenige Tage bis max. 1 Jahr. Aufgrund der hydraulischen Verbundenheit der beiden Grundwasserleiter ist auch der untere potenziell empfindlich gegen Schadstoffeinträge.

Gemäß Kartenanwendung Grundwassermessstellen des LfU Brandenburg 2013 liegen die **Grundwasserflurabstände** im Plangebiet recht hoch, nämlich in unmittelbarer Nähe des Finowfließes bei >7,5-10m, östlich und westlich davon >10-15m. Diese Werte beziehen sich auf den „oberen genutzten Grundwasserleiter“. Es ist aber anzunehmen, dass die Karte aufgrund des kleinräumigen Maßstabes und der im Planungsraum sehr bewegten Topographie für das Plangebiet nur eingeschränkt nutzbar ist. Vergleicht man die Grundwasserisolinien mit den topographischen Höhen laut Vermesserplan, ergibt sich im Bereich hinter dem Wehrmühlenhauptgebäude ein Grundwasserflurabstand von unter 5 m (um 3 m – höchster Abstand im Nordosten dieses Bereichs zu erwarten), im westlich gelegenen Teilbereich um 5 m.

Die mittlere jährliche **Sickerwasserrate** aus dem Boden in das Grundwasser liegt mit >201 mm/a im gesamten Gebiet **sehr hoch** (höchste Kategorie der Skala).

Ein Bodengutachten liegt nicht vor, daher können zur **Versickerungsfähigkeit** der Böden nur eingeschränkte Aussagen gemacht werden. Aus den Angaben der geologischen Karte zu den im Plangebiet vorkommenden Substraten (s. SG Boden, Sande, Kiese, allerdings auch Schluff) lässt sich schließen, dass die Versickerungsfähigkeit im Zentrum und v.a. im Osten des Geltungsbereiches grundsätzlich gegeben sein kann. Es kann jedoch sein, dass nicht genug Sickerraum zur Verfügung steht (anstehende Böden gehören zum Grundwasserleiterkomplex 1).

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet, weitestgehend auf dem Flurstück 151, verläuft die **Finow bzw. das Finowfließ** (lokaler Name; Gewässerkennzahl 696264).

Die Finow fließt von Süden nach Norden, sie entspringt mit ihren Ursprungsfließen kleineren Seen wie dem Hellsee im Landkreis Barnim, südlich von Biesenthal. Sie mündet in den Finowkanal, der in Teilen aus dem Finowfließ gebildet wurde (LUA 1998, S. 13, Landkreis Barnim 2014). Unterhalb (nördlich) von Biesenthal durchfließt das Finowfließ mit geringem Gefälle auf ca. 1,5 km ein Moor- und Bruchwaldgebiet, das von der Stauhaltung an der Wehrmühle beeinflusst wurde. Der Waldbereich grenzt im Süden an den Geltungsbereich an. Ca. 30 m südlich des Wehrmühlenwegs befindet sich eine teichartige Aufweitung des Fließgewässers. An der im Mittelalter auch als Schutzschild dienenden Wehrmühle konnte das Wasser der Finow angestaut werden, so dass nur das Umfeld der Burg auf dem nahe gelegenen Schlossberg im Trockenen blieb (Naturpark Barnim o.J.).

Die Finow gilt als **Gewässer II. Ordnung** und wird vom Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ bewirtschaftet.

Mit einer Einzugsgebietsgröße von 191,9 km² (Fließgewässerverzeichnis LfU 2016) gehört die Finow zu den **berichtspflichtigen Gewässern der Wasserrahmenrichtlinie** (WRRL). Der Wasserkörpersteckbrief weist die Finow als natürliches Gewässer und organisch geprägten Bach aus. Gemäß Statusmeldung vom 23.07.2015 weist sie einen **unbefriedigenden ökologischen Zustand** auf. Die Einstufung fußt auf einer Bewertung anhand der Fischfauna (unbefriedigender Zustand), allgemeiner physiko-chemischer Parameter (mäßig) und der Makrophyten und des Phytobentos (gut). Ihr **chemischer Zustand** wird als „**schlecht**“ eingestuft (aufgrund prioritärer Stoffe inklusive ubiquitären Schadstoffen; die Bewertung allein auf Grund der prioritären Stoffe ergab einen „guten“ Zustand; ubiquitär = allgegenwärtig).

Im Geltungsbereich ist die Finow **Teil des Naturschutzgebietes und des FFH-Gebietes Finowtal-Pregnitzfließ**. Zu dessen Schutzzweck gehört gem. § 3 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung des Finow- und des Pregnitzfließes als **mäandrierende, sommerkühle, von Einträgen weitgehend unbelastete Bäche des Tieflandes** mit ihrer natürlichen Fließgewässerdynamik, einschließlich ihrer Quellbereiche mit Quellmooren und Quellwiesen. Die NSG-Verordnung umfasst zahlreiche Verbote, siehe Kapitel 2.2 des Umweltberichts. Die Finow ist an anderer Stelle auch Bestandteil des FFH-Gebiets „Biesenthaler Becken“.

Im Landschaftsprogramm Brandenburg wird die Finow als **Hauptgewässer** und damit eines der Kernstücke **des Fließgewässerschutzsystems** geführt (LaPro 2000). Zugrunde lag eine landesweite Erfassung der Fließgewässer Brandenburgs, in dem die Finow

auch als „sensibles Fließgewässer“ eingeordnet und dem Abschnitt von Biesenthal bis zur Mündung ein hoher Schutzwert zuerkannt wurde (LUA 1998). Als Erfordernis für die Finow wurde u.a. die Beseitigung von Wehren genannt, was im Bereich der Wehrmühle bereits erfolgt ist. Anstelle des bis 2010 noch vorhandenen Wehrs befindet sich jetzt im südlichen Teil des Plangebiets eine naturnahe Fischaufstiegsanlage.

Bis vor einigen Jahren war die Finow im Bereich der Wehrmühle durch die **Wehranlage** vollständig verbaut. 2010/2011 wurde das Wehr durch eine **naturnahe Fischaufstiegsanlage** ersetzt, um die **Durchgängigkeit für aquatische Organismen** herzustellen. Das Wehr wurde, abgesehen von der aus Denkmalschutzgründen erhaltenen Wehrtafel, durch eine Fischaufstiegsanlage ersetzt, die bis zum (nicht mehr genutzten) Klärwerksauslauf 65 m nördlich des ehem. Wehrs reicht. Sie wurde als Sohlgleite mit 19 Querriegeln aus großen Steinen und mit Störsteinen ausgeführt. Dabei wurde die Sohle angehoben und mit einer 40 cm starken Schüttung aus Wasserbausteinen auf einem Geotextil gesichert (WBV Finowfließ 2012) Die Böschung wurde im gesamten Bereich der Sohlenstufe und des Nachbettes ebenfalls mit einer Sicherung mit Steinwurf bis über die mittlere Hochwasserlinie versehen. Zur Sicherung der Böschung wurde Gras angesät (ebd.).

Die **Wasserspiegelhöhe** lag zum Zeitpunkt der Vermessung am 05.11.2019 bei 34,0 m NHN, dieser Stand ist in Biotopkarte und B-Plan-Zeichnung wiedergegeben. Messdaten des im Plangebiet befindlichen hydrologischen Pegels (Wehrmühle UP) wurden nicht abgefragt.

Die Finow gehört **nicht** zu den landesweit ausgewiesenen **überschwemmungsgefährdeten** Gewässern und auch nicht zu den „Gewässern und Gewässerabschnitten, an denen Überschwemmungsgebiete auszuweisen sind“ gemäß der Überschwemmungsgebietsgewässer-Bestimmungsverordnung (ÜSGGewBestV) vom 18. März 2019.

Beim Bau der Fischaufstiegsanlage anstelle der alten Wehranlage wurden die Abmessungen so gewählt, dass bei geringen bis mittleren Abflüssen der gesamte Abfluss ausschließlich über die Fischaufstiegsanlage abgeführt wird. Erst bei höheren Abflüssen werden auch das Schützenwehrgelände und der Mühlumfluter durchflossen. (WBV Finowfließ 2012) Der Sachbericht des WBV Finowfließ zum Wehrrumbau berichtet von einem Hochwasserereignis im Februar 2011, als die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen waren, mit Aufstau im „Oberwasser“ und Überflutung von Kleingärten (südlich des Geltungsbereiches). Daraufhin wurde die Planung zur Sicherung der schadlosen Abführung von Hochwasserabflüssen überarbeitet, das Einlaufbauwerk zum Mühlumfluter als offenes Gerinne ausgeführt, ein Hochwasserabfluss über das linke Wehrgelände gesichert und die Steinschüttung am linken Ufer der Fischaufstiegsanlage mit Beton vollständig verklammert. Ein weiteres **Hochwasserereignis** im Juli 2011 wurde daraufhin **von der Fischaufstiegsanlage „schadlos abgeführt“** (ebd.).

Entlang von Gewässern ist gemäß § 38 WHG ein **Gewässerrandstreifen** geschützt. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, er ist im Außenbereich 5 m breit (gemessen ab Linie

Mittelwasserstand/ab Böschungsoberkante wenn ausgeprägt). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Gewässerrandstreifen mit **angemessener Breite** festgesetzt werden.

Im Gewässerrandstreifen ist unter anderem verboten (§ 38 Abs. 4 WHG):

- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln [...] und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Als standortgerecht sind insbesondere die vorhandenen Erlen anzusehen, aber auch vorkommende Ulmen sowie Hasel und Holunder.

Am östlichen Ufer der Finow, innerhalb des Plangebietes, befindet sich der **ehemalige Einleitpunkt „Wehrmühlenfließ“** der ehemaligen „Kläranlage Biesenthal“, hier wurden die geklärten Abwässer zugeleitet, d.h. das Finowfließ hatte hier eine Funktion als Vorfluter. Die Kläranlage ist außer Betrieb, die Entwässerungsleitung ebenfalls, sie darf weder für die Regenentwässerung noch für die Schmutzwasserentsorgung genutzt werden (Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Panke/Finow“ zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und B-Plans „Abrundung Wehrmühle“ vom 12.12.2017). Das Abwasser aus dem Verbandsgebiet des WAV Panke/Finow, zu dem Biesenthal gehört, wird seit 2010 über Druckleitungen dem Klärwerk Schönerlinde zugeleitet (WAV Panke-Finow 2018), bzw. wie hier über Entsorgungsfahrzeuge.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen in der gerade genannten Vorgeschichte als Vorfluter der Kläranlage, der bis vor wenigen Jahren bestehenden vollständigen Verbauung des Gewässers im Bereich der Wehranlage und der oben genannten stofflichen Belastungen des Gewässers. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass es sich bei dem natürlich wirkenden Gewässerabschnitt mit großen Steinen etc. um eine 2010/11 baulich errichtete, naturnah gestaltete Fischaufstiegsanlage handelt.

Das Wehrmühlenareal ist als aufgrund der historischen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen, es liegen aber keine konkreten Hinweise auf Schadstoffbelastungen vor (s. Kap. III.2.4.1).

Zusammenfassende Bewertung

Das Schutzgut Wasser hat im Plangebiet eine **besondere Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit**. Das Fließgewässer Finow verläuft durch das Plangebiet und ist aus verschiedenen Gründen (Naturschutz, Artenschutz, Gewässerschutz) empfindlich, schutzwürdig bzw. geschützt. Das Grundwasser ist verschmutzungsempfindlich. Es sind wasser-

und naturschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass der heutige, relativ naturnahe Zustand des Fließgewässers erst vor wenigen Jahren durch umfangreiche Baumaßnahmen hergestellt wurde (Wehrumbau) und bis vor wenigen Jahren auch weitere Beeinträchtigungen bestanden (Klärwerksvorflut).

2.5.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Während der **Bauphase** sind allgemein Verschmutzungen des Bodens mit Schmier- und Betriebsstoffen denkbar. Diese grundwassergefährdenden Stoffe können über den Boden in das Grundwasser gelangen oder direkt in das Fließgewässer. Um dies verhindern zu können, ist eine Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle geboten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. Reste alter Vergrabungen, Verkippungen) angetroffen werden, könnten diese zur vermuteten **Alllast** gehören und es könnten Schadstoffe freigesetzt werden, die Boden oder Grundwasser beeinträchtigen können. In diesem Fall ist umgehend das Bodenschutzamt zu informieren (siehe Kap. II.2.5)

Insbesondere beim **Bau der Brücken** ist darauf zu achten, dass so wenig wie möglich in das Gewässer samt seiner Uferböschungen eingegriffen wird. Dies scheint umsetzbar, da die Widerlager für die südliche Brücke bereits vorhanden sind und die nördliche, schmale Fußgängerbrücke die Finow vollständig überspannen soll (Widerlager außerhalb der Böschungen). Es sollten hierbei auch keine Stoffe in das Wasser eingetragen werden.

Anlagebedingt kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Böden (siehe Kapitel Schutzgut Boden). Hierdurch wird die **Niederschlagsversickerung** auf diesen Flächen eingeschränkt. Um die Versiegelungswirkung zu mindern, wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich wie bisher auf dem Gelände und über die belebte Bodenschicht versickert. In diesem Fall wird die Grundwasserneubildung aus dem Gebiet nicht beeinträchtigt.

Angelehnt an die historische Bebauung ist eine uferbegleitende Bebauung vorgesehen (siehe Baugrenzen im SO 1, Planzeichnung des Bebauungsplans). Eingriffe in den Böschungsbereich sind dabei nicht vorgesehen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch unzulässig. Die vorhandene Ufervegetation bleibt erhalten. Es wird daher davon ausgegangen, dass **das Fließgewässer durch die geplanten baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt** wird.

Von den geplanten **Nutzungen** – Feriengäste, Veranstaltungen, Kunstwerke – können in gewissem Umfang Beeinträchtigungen des Gewässers, insbesondere Trittschäden im Böschungsbereich, auftreten. Stoffliche Einträge sind durch die Nutzungen nicht zu erwarten. Allerdings sind schon jetzt und in Zukunft die Vorschriften der Naturschutzgebietsverordnung in diesem Bereich zu beachten. Der Bebauungsplan weist hier eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung aus, in der abgesehen von Brücken keine baulichen Nutzungen erlaubt sind. Darüber hinaus besteht kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan. Es obliegt dem Eigentümer sowie jedem Einzelnen, die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

2.6. Schutzgut Biotope / Vegetation

2.6.1. Vorkommende Biotoptypen

Es erfolgte eine eigene Biotopkartierung auf der Grundlage von mehreren Begehungen (2018, 2019) sowie dem Vermessungsplan. Bei den in der Biotopkarte dargestellten Biotoptypen werden die Bezeichnungen und Codes gemäß der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (LUGV 2011) verwendet. Die Biotoptypen sind durch die Biotoptypenbeschreibung (LUA 2007) definiert. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

Biotoptypen	Biotop-Code	Schutzstatus	Größe Bestand in m ²	Größe Bestand in %
Naturnahe, beschattete Bäche und kleine Flüsse	01112, FBB	§	752 m ²	9 %
Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut	01134, FGV		45 m ²	<1 %
Ruderales Wiesen	05113, GMR		350 m ²	4 %
Staudenfluren (Säume), frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	051432, GSMA		776 m ²	9 %
Zierrasen/Scherrasen	05160, GZ		2.750 m ²	33 %
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	071021, BLMH		90 m ²	1 %
Markanter Solitärbaum, heimische Baumarten	071511, BESH		Siehe Kap. 2.6.2	
Sonstige Solitäre Bäume, heimische Baumarten	071521, BEAH			
Sonstige Solitäre Bäume, nicht heimische Baumarten	071522, BEAF			
Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten	071531, BEGH		366 m ²	4 %
Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten	071532, BEGF		178 m ²	2 %
Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	07190, BG	§	50 m ² (und Einzelbäume)	<1 %
Hecke (Formschnitt)	10273, PHH		31 m ²	<1 %

Biotoptypen	Biotop-Code	Schutzstatus	Größe Bestand in m²	Größe Bestand in %
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	12612, OVSB		292 m ²	4 %
Unbefestigter Weg	12651, OVWO		100 m ²	1 %
Teilversiegelter Weg (incl. Pflaster), hier auch Hof mit teils verwitterter Versiegelung, Holzterrasse und Holztreppe	12653, OVWT		357 m ²	4 %
Versiegelter Weg	12654, OVWV		98 m ²	1 %
Steg (über Wasser oder Land)	12655, OVWS		14 m ²	<1 %
Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand <i>Flächenangabe ohne Begleitbiotope wie Wege, Gebäude etc.</i>	12232, OSRO		1.040 m ²	12 %
Gebäude (zu BT Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand und Dörfliche Bebauung/Dorfkern)	12232, OSRO / 12290, OSD		1.047 m ²	13 %
Summe			<i>rd. 8.335 m²</i>	100 %

Tabelle 16 Biotoptypen im Plangebiet

Nähere Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen

Das **Hauptgebäude der Wehrmühle** (ehemalige Fabrikantenvilla) befindet sich im Süden des Plangebietes östlich der Finow. Westlich der Finow befindet sich mit dem ehemaligen „**Sacklager**“ ein weiteres Bestandsgebäude.

Südlich der beiden Gebäude verläuft der Wehrmühlenweg als Straße mit Asphaltdecke samt Brücke über die Finow. Südlich der Straße und um das Sacklager herum stellen sich die Rasenflächen als ruderales Wiesen dar. Nördlich des Sacklagers steht eine sehr große alte Ulme und ein großer Haselstrauch. Weitere große Bäume befinden sich südlich außerhalb des Geltungsbereiches, u.a. eine sehr große alte Eiche. Westlich des Hauptgebäudes befinden sich weitere Bäume und Sträucher. Südlich einer linearen Hecke (Formschnitt), (v. a. aus Taxus) die beiderseits des Gebäudes als Abgrenzung verläuft, steht wiederum ein großer Haselstrauch. Nördlich der Hecke befindet sich eine Gehölzfläche aus verschiedenen Baum- und Straucharten: Neben zwei heimischen Ulmen und einem Haselstrauch wachsen hier überwiegend nicht heimische Arten: Essigbaum, Robinie und ein großer Eschenahorn. Es schließen weitere Nebengebäude (Gästehaus) mit versiegelten Terrassen-/Wegeflächen an (Biotoptypen teilver-

siegelter Weg/versiegelter Weg). Östlich verläuft ein Radweg, dahinter steigt das Gelände stark an. Nördlich der Gebäude stehen weitere Ulmen in einem Hangbereich, der ansonsten von ruderalen Stauden bewachsen ist.

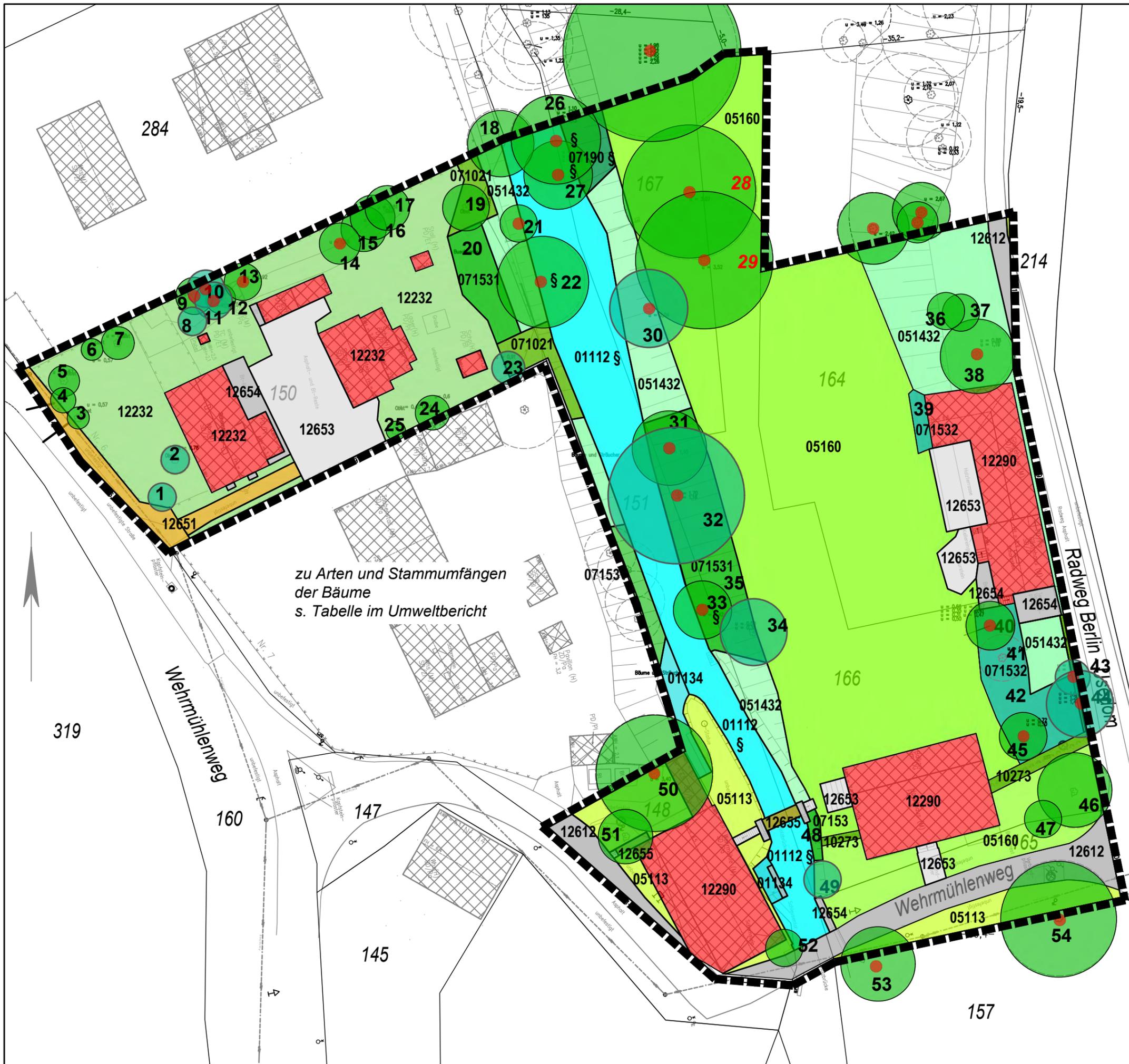
Einen großen Teil des Plangebietes nimmt eine **große offene Zierrasenfläche nördlich des Wehrmühlen-Hauptgebäudes** ein. Sie war bei allen Begehungen relativ kurzrasig. Neben Gräsern kommen u.a. Weißklee (*Potentilla reptans*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), stellenweise Geißbräute (*Gallega officinalis*) vor. Im Norden dieser Zierrasenfläche stehen sehr große alte Flatterulmen, die aufgrund ihrer Größe und Lage/Sichtbarkeit als markante Solitäräume eingestuft werden.

Das **Wohngrundstück im Nordwesten** wird dem Biotoptyp „Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand“ zugeordnet. Neben einem Wohngebäude befinden sich darauf mehrere Schuppen/ehemalige Ställe, Hühnerverschlag usw. Der Hof weist Reste einer Versiegelung (Beton) auf, hinter dem Wohnhaus befinden sich versiegelte, teilweise überdachte Terrassen. Der Gartenbereich zur Straße hin war 2018 noch als Zier- und Nutzgarten mit Obstgehölzen genutzt, 2019 lag die Gartennutzung weitgehend brach. Ein abgezaunter Gartenteil diente offenbar als Hühnerhof. Im hinteren Bereich befinden sich Rasenflächen, kleinere Obst- und große Nadelbäume. An seiner östlichen Seite wird das Wohngrundstück optisch durch eine mehreihige Baumgruppe aus jungen Fichten sowie Obstbäume und gebüschartige Gehölzflächen abgeschlossen. Dahinter fällt das Gelände zur Finow hin relativ steil ab, und das Grundstück ist durch einen Zaun begrenzt. Außerhalb des Zauns stehen vier großen Schwarzerlen dicht nebeneinander, die entsprechend des Vermesserplans als ein Baum mit vier Stämmen dargestellt werden. Am nördlichen Rand steht auf der Geltungsbereichsgrenze ein großer Haselstrauch. Der recht steil abfallende restliche Uferbereich war bei den Begehungen beschattet und nur lückig bewachsen (u.a. Brennesseln) und wird dem Biotoptyp „Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung“ zugeordnet.

Das **Finowfließ**/die Finow quert das Plangebiet von Süd nach Nord. Im Süden des Gebiets, zwischen Sacklager und Hauptgebäude, überquert eine behelfsmäßig errichtete Brücke aus Holz und Gerüstbohlen auf Brücken-Widerlagern aus Beton („Steg“) die Finow.

Im Süden des Geltungsbereichs, bis ca. 65 m nördlich des alten Wehrs, besteht das Fließgewässer großenteils aus einer künstlich angelegten, naturnah gestalteten Fischaufstiegsanlage. Diese wurde vor einigen Jahren anstelle des vorherigen Wehrs gebaut, um die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers wiederherzustellen (siehe Kap. Wasser). Nur ein kleiner Teil des früheren, verbauten Zustands der Finow befindet sich noch neben dem ehemaligen Sacklagergebäude bzw. der nördlich davon verlaufenden Mauer. Dieser Teil wird dem Biotoptyp „Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut“ zugeordnet. In den übrigen Teilen ist das Gewässer (die Fischaufstiegsanlage) naturnah gestaltet, auch direkt neben der „verbauten“ Restanlage, die nur bei höherem Wasseraufkommen durchflossen wird. Die Gewässersohle der Fischaufstiegsanlage wurde mit großen Steinen strukturiert und das Gewässerbett zwischen den Gebäuden mit Zustimmung des derzeitigen Grundstücksbesitzers nach Osten hin aufgeweitet.

Abbildung 17: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite)



zu Arten und Stammumfängen
der Bäume
s. Tabelle im Umweltbericht

Legende

Biotoptypen

Kartierung gem. Liste der Biotoptypen Brandenburgs (LUGV 2011) & Beschreibung der Biotoptypen (LUA 2007)

- 01112 § naturnahe, beschattete Bäche und kleine Flüsse
§ = gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG
- 01134 Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut
- 05113 ruderales Wiesen
- 051432 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung
- 05160 Zierrasen/Scherrasen
- 071531 einschichtige oder kleine Baumgruppen heimische Baumarten/nicht heimische Baumarten
- 26/26 sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten (071521) / markanter Solitärbaum, heimische Baumarten (071511)
- sonstige Solitärbäume, nicht heimische Baumarten (071512)
- geschützt nach Biesenthaler Baumschutzsatzung 2019
- § ggf. geschützt gem. § 30 BNatSchG im Zusammenhang mit BT 01112 / zu BT 07190 standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern
- 07190 § standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern, gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG
- 07102/10273 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten / Hecke (Formschnitt)
- 12232 Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand
- 12232/12290 Gebäude, zu Biotoptypen Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand / Dörfliche Bebauung, Dorfkern unbefestigter Weg
- 12651 Weg mit wasserdurchlässiger Versiegelung / Steg (über Wasser oder Land)
- 12652/12655 teilversiegelter Weg (incl. Pflaster) hier auch Hof mit teils verwitterter Versiegelung, Holzterrasse und Holztreppen
- 12653 versiegelter Weg / Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (hier auch weitere Betonflächen)
- 12654 /12612

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 455 Flurstücksgrenze und -nummer

Bebauungsplan "Wehrmühle"

Biotoptypkarte
Stand: Februar 2020
Maßstab 1 : 500

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaue.de

Amt Biesenthal - Barnim
Stadt Biesenthal



Nördlich dieser Fischaufstiegsanlage liegen keine großen Steine mehr im Wasser, die Ufer bestehen aus unbefestigten, teils recht steilen geradlinigen Böschungen mit einigen großen Bäumen (tw. Schwarzerlen). In der Gewässersohle findet sich eine flache, teils verwitterte Sohlschwelle aus Holzbrettern. Am Ostufer steht noch ein gemauerter (ehemaliger) Auslauf einer Kläranlage. Nördlich davon befindet sich ein hydrologischer Pegel (in Betrieb).

Aufgrund der vorgefundenen aktuellen Situation im Plangebiet wird die Finow (abgesehen von den kleinen verbauten Teilbereichen) vollständig dem Biotoptyp der naturnahen, beschatteten Bäche und kleinen Flüsse zugeordnet.

In der LfU-Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ wird die Finow dem Biotoptyp 01111 „Bäche und kleine Flüsse, naturnah, unbeschattet“ zugeordnet, außerdem dem FFH-Lebensraumtyp „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ (die Finow liegt hier im FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ). Der Uferstreifen östlich des linear dargestellten Fließgewässer-Lebensraumtyps wird als „Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen“ (kein FFH-Lebensraumtyp) dargestellt.

Bei der Biotopkartierung wurde Unterwasservegetation nur punktuell angetroffen: Im Norden in der Nähe des Pegels waren bei der Kartierung Unterwasserblätter von Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*) oder Igelkolben flutend im Wasser vorhanden (kein Wasserhahnenfuß). Stellenweise fand sich auch am Ufer Ästiger Igelkolben (*Sparganium erectum*). Im südlichen Teil des Plangebiets befand sich ein schmaler Saum mit verschiedenen typischen Gewässeruferpflanzen, teils im Wasser: Ästiger Igelkolben, Wasserminze (*Mentha aquatica*), schmalblättriger Merk (*Berula erecta*) und Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis scorpioides/palustris*). Aufgrund des geringen Flächenumfanges werden sie hier nicht einem gesonderten Biotoptyp, sondern als Teil der naturnahen, beschatteten Bäche und kleinen Flüsse betrachtet. Dieser Biotoptyp steht unter gesetzlichem Schutz (siehe näheres Kap. 2.6.3).

Der **Uferbereich** ist im nördlichen und mittleren Teil des Gebiets größtenteils von Bäumen und Sträuchern dominiert und beschattet, es gibt aber auch Bereiche weitgehend ohne oder mit krautiger Vegetation. Die ganz im Norden des Gebiets am Ostufer stehenden Schwarzerlen werden dem Biotoptyp „standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“ zugeordnet (geschützt gem. § 30 BNatSchG). Als standorttypisch sind Schwarzerlen und Weiden ausdrücklich genannt (LUGV 2011), auch Eschen (*Fraxinus excelsior*) können dazugerechnet werden. Weitere am Ufer stehende große Schwarzerlen stehen nicht im Zusammenhang mit weiteren standorttypischen Gehölzen, die Flächen werden daher nicht diesem Biotoptyp zugeordnet. Die Schwarzerlen selbst sind allerdings als das Gewässerbiotop begleitende natürliche Vegetation anzusehen, sie sind in der Biotopkarte gekennzeichnet (§). Die in der Mitte des Plangebiets gelegene Fläche am östlichen Ufer, die als Biotoptyp einschichtige oder kleine Baumgruppen heimischer Baumarten kartiert ist, stehen neben der großen Schwarzerle auch eine große Flatterulme (*Ulmus glabra*) und mehrere junge, neu gepflanzte Schwarzerlen, außerdem Aufwuchs von nicht heimischer Robinie und eine große, zweistämmige Esche. Dabei handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um eine nicht heimische Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica*). Die Krautvegetation der hier recht steilen Ufer besteht v.a. aus Brennesseln (*Urtica dioica*), auch Gänsefingerkraut (*Argentina anserina*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), weiter oben Beifuß

(*Artemisia vulgaris*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Gräser, Ulmenaufwuchs und Holunder (*Sambucus nigra*) kommen vor. Ganz im Süden am östlichen Ufer neben dem Wehrmühlen-Hauptgebäude befindet sich Aufwuchs von Schwarzerlen und Robinien. Ein Teil der Böschung im Norden wurde dem Biototyp Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung zugeordnet. Hier wuchsen v.a. Giersch und Brennesseln, aber auch Schneebeere (*Symphoricarpos*), Hopfen (*Humulus lupulus*) u.a., teilweise dominieren auch Gräser oder die steile Böschung ist nahezu vegetationsfrei.

Der Uferbereich im Süden des Geltungsbereiches ist weniger beschattet als im nördlichen Teil. Teilweise besteht die Vegetation in diesem südlichen Teil aus Gräsern (Biototyp ruderaler Wiese), teilweise aus Gräsern und höherwüchsigen krautigen Pflanzen, an der Böschung z.B. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Oregano (*Oreganum officinale*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Brennessel (Biototyp Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung). Teilweise findet sich hier auch ein schmaler Ufersaum typischer Uferpflanzen wie dem Igelkolben (siehe oben).

Bewertung

Die aktuell tatsächlich vorhandene Vegetation weicht großenteils von der potenziell natürlichen Vegetation (Erlen- und Erlen-Eschenwälder im Komplex mit Stieleichen-Hainbuchenwäldern) ab, das Gebiet ist deutlich durch die jahrhundertelange menschliche Nutzung **anthropogen überprägt**. Relikte der potenziell natürlichen Vegetation sind die Schwarzerlen am Ufer der Finow und die Ulmen in den tieferliegenden Bereichen.

Die Vegetation auf dem bisherigen Wohngrundstück westlich der Finow mit dem Obstbaumbestand, Zier-/Nutzgarten (brachgefallen) und Geflügelhaltung entspricht einem typischen dörflichen Nutzgarten, der stark anthropogen geprägt, aber auch vielfältig und daher von recht hohem Biotopwert ist. Der Wert ist hier aber eingeschränkt, da das Grundstück viele Versiegelungen aufweist und die überwiegende Gartenfläche inzwischen mit Rasen bewachsen ist.

Die **wertvollsten Biototypen** im Geltungsbereich sind das naturnahe **Fließgewässer** mit seinen Ufern, die **natürliche Ufervegetation** (insbes. **Schwarzerlen**) und die **großen Ulmen** auf dem Grundstück. Das Gewässer samt Ufer hat eine besondere Schutzwürdigkeit, die sich auch in ihrem Status als gesetzlich geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet und Gebiet gemeinschaftlicher (europäischer) Bedeutung gemäß FFH-Richtlinie ausdrückt.

2.6.2. Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume. In Rahmen der Biotopkartierung wurde die Arten bestimmt. Die Standorte der größeren Bäume wurden in der Biotopkarte aus dem Vermesserplan übernommen. Die Bäume sind in der Biotopkarte durchnummeriert. Nähere Angaben finden sich in folgender Tabelle. Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz bzw. der ggf. erforderlichen Anzahl von Ersatzpflanzungen werden unten dargelegt.

Baum-Nr. Biotopkarte	Baumart	Stammum- fang	Geschützt (bei derzeitigem Stammumfang)	Anmerkung	Betroffenheit angenommen	Anzahl Ersatz- bäume bei Fällung *****)
1	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)	mehrstämmig <60 cm	x	*)	x	0
2	Tamariske (<i>Tamarix spec.</i>)	78 cm		**) Strauch	x	0
3	Apfel (<i>Malus domestica</i>)	57 cm		**)		0
4	Apfel (<i>Malus domestica</i>)	Ca. 60 cm		*)		0
5	Apfel (<i>Malus domestica</i>)	57 cm		**)		0
6	Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	57 cm		**) (x)	(x)	0
7	Apfel	98 cm		**) (x)	(x)	0
8	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus spec.</i>)	mehrstämmig, stärkster Stamm ca. 60 cm		*) Strauch	x	0
9	Fichte (<i>Picea abies</i>)	78 cm	x	**) (x)	(x)	1
10	Blaufichte (<i>Picea pungens</i>)	72 cm	x	**) (x)	(x)	1
11	Blaufichte (<i>Picea pungens</i>)	69 cm	x	**) x	x	1
12	Fichte (<i>Picea abies</i>)	54 cm		**) x	x	0
13	Fichte (<i>Picea abies</i>)	92 cm	X	**) (x)	(x)	1
14	Lärche (<i>Larix decidua</i>)	156 cm	X	**) x	x	1
15	Apfel (<i>Malus domestica</i>)	Ca. 50 cm		*) x	x	0
16	Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	57 cm		**) (x)	(x)	0
17	Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	81 cm		**) (x)	(x)	0
18	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	vielstämmig	?	nur Standort vermesssen, auf Geltungsbereichsgrenze		
19	Pflaume (<i>Prunus domestica</i>)	75cm, 42 cm		**) 0		0

Baum-Nr. Biotopkarte	Baumart	Stammum- fang	Geschützt (bei derzeitigem Stammumfang)	Anmerkung	Betroffenheit angenommen	Anzahl Ersatz- bäume bei Fällung (*****)
20	Fichtenreihe 1-2-reihig + Apfel	Stämme <60 cm		Als Ge- hölzflä- che ver- messen	x	0
21	Holunder (Sambucus nigra)	Ca. 60 cm	x	*)		1
22	Schwarzerle (Alnus gluti- nosa)	Vier Stämme, je- weils ca. 125 cm	x	Nur Standort vermes- sen Arten- schutz Nr. B 04 ***) § ****)		8
23	Robinie (Robinia pseu- doacacia)	91 cm	x	**) geschä- digt, Ar- ten- schutz Nr. B 05 ***)	(x)	(0), Ar- ten- schutz zu be- achten
24	Apfel (Malus domestica)	60 cm		**)	(x)	0
25	Apfel (Malus domestica)	45 cm		**)	(x)	0
26	Schwarzerle (Alnus gluti- nosa)	110 cm 116 cm 119 cm 115 cm	x	**) § ****)		8
27	Schwarzerle (Alnus gluti- nosa)	165 cm, 50cm 69 cm	x	**) § ****)		6
28	Flatterulme (Ulmus laevis)	307 cm	x	**)		2
29	Flatterulme (Ulmus laevis)	352 cm	x	**)		2
30	Robinie (Robinia pseu- doacacia)	204 cm	x	**)		1
31	Flatterulme (Ulmus laevis)	110 cm	x	**)		1
32	Esche (Fraxinus pennsyl- vanica?)	170 cm, 116 cm	x	**)		4

Baum-Nr. Biotopkarte	Baumart	Stammum- fang	Geschützt (bei derzeitigem Stammumfang)	Anmerkung	Betroffenheit angenommen	Anzahl Ersatz- bäume bei Fällung *****)
33	Schwarzerle (Alnus glutinosa)	242 cm	x	**) Arten- schutz Nr. B 20 ***) § ****)		2
34	Robinie	50 cm, 38 cm		**)	x	0
35	(Aufwuchs von Erle, Robinie, mehrere gepflanzte junge Erlen)	< 60cm		*)		0
36	Flatterulme (Ulmus laevis)	Dreistäm- mig, dick- ster Stamm ca. 50 cm		*)	x	0
37	Flatterulme (Ulmus laevis)	Dreistäm- mig, dick- ster Stamm ca. 50 cm		*)	x	0
38	Flatterulme (Ulmus laevis)	88 cm, 119 cm	x	**)	x	4
39	Robinie (Robinia pseudoacacia) min. 3 junge Bäume	<60cm		*)		0
40	Hasel (Corylus avellana)	66 cm, 35 cm, 31 cm, 50 cm, 57 cm, 41 cm, 47 cm	x	**)	x	2
41	Essigbaum (Rhus typina)	57 cm		**)	x	0
42	Weitere kleinere Bäume in der Fläche, Arten: Essig- baum, Robinie, Eschenah- orn				x	0
43	Eschenhorn (Acer negundo)	69 cm, 126 cm	x	**)	x	4

Baum-Nr. Biotopkarte	Baumart	Stammum- fang	Geschützt (bei derzeitigem Stammumfang)	Anmerkung	Betroffenheit angenommen	Anzahl Ersatz- bäume bei Fällung *****)
44	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	107 cm; 126 cm 144 cm	x	**)	x	6
45	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	72 cm, 50 cm	x	**)	x	2
46	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)			Nur Standort vermes- sen	x	
47	Aufwuchs Ulme+Hasel (<i>Ulmus laevis</i> & <i>Corylus avellana</i>)	<60 cm		*)	x	0
48	Schwarzerlenaufwuchs (<i>Al- nus glutinosa</i>)	<60 cm		*)		0
49	Robinienaufwuchs (<i>Robi- nia pseudoacacia</i>)	<60 cm		*)		0
50	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	340 cm	x	**)		2
51	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)			Nur Standort vermes- sen	(x)	
52	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	36 cm		*)		0
53	Hainbuche (<i>Carpinus be- tulus</i>)			außerhal b Gel- tungsb.		
54	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)			außerhal b Gel- tungsb.		
Summe					20 (-31) betref- fen	20-23 Ersatz- pflan- zungen

Tabelle 17: Übersicht Bäume

*) Ungefähre Angaben zu Umfang und Standort gemäß Biotopkartierung

***) Angaben zu Umfang und Standort gemäß Vermessung

****) Baum mit artenschutzrechtlicher Relevanz, z.B. aufgrund von Höhlen, siehe Ökoplan 2020

§ ****) Baum gehört zu gesetzlich geschütztem Biotop

*****) Voraussichtliche Anzahl Ersatzbäume berechnet nach § 5 Abs. 4 der Biesenthaler Baumschutzsatzung 2019

Die Stadt Biesenthal hat eine eigene Baumschutzsatzung (ist a, im Folgenden „Baumschutzsatzung Biesenthal 2019“). Danach sind folgende Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt (§ 2):

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm); Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.
2. Rotdorn, Eibe, Stechpalme, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Maulbeere, Felsenbirne, Mehlbeere mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm; Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.
3. mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 5 dieser Verordnung oder aufgrund anderer Vorschriften handelt. Davon eingeschlossen sind Pflanzungen die mit Mitteln aus Ausgleichszahlungen gemäß § 5 gepflanzt wurden;

Die Satzung findet gemäß § 3 keine Anwendung auf:

1. Pappeln sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
2. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gefällt werden;
3. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
4. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
5. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
6. Obstgehölze

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden.

Gemäß § 4 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen das Wachstum nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Insbesondere ist es verboten:

1. Befestigung des Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (Asphalt oder Beton),
2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen,
3. Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, Laugen oder sonstigen Abwässern,
4. Anwendung von Pflanzenschutzmitteln,
5. Bodenverdichtung im Wurzelbereich von Bäumen
6. Das Anlegen von Feuer im Kronentraufbereich
7. Die mechanische Verletzung der Rinde bzw. des Holzkörpers, (ausgenommen hiervon sind Maßnahmen der Baumpflege)
8. Sämtliche Eingriffe, die die Stand- sowie Bruchsicherheit des Baumes beeinträchtigen oder aufheben.

Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich fünf Meter nach allen Seiten.

Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf nach § 5 Abs. 1 der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Biesenthal. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Stadt Biesenthal zu richten.

Als Ersatz sind pro entfernten Nadelbaum 1 Ersatzbaum, pro entfernten Laubbaum 2 Ersatzbäume zu pflanzen (§ 5 Abs. 4 der Baumschutzsatzung Biesenthal 2019). Für Ersatzpflanzungen sollen standortgerechte Baumarten verwendet werden mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm, 3 x verschult mit Ballen. Soweit Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich oder unzweckmäßig sind, ist eine Ausgleichszahlung zu entrichten. Die Höhe der Ausgleichszahlung wird auf 220 € je Ersatzbaum festgelegt. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden.

Die Biesenthaler Baumschutzsatzung findet Anwendung im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Stadt Biesenthal. Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen aufgrund von anderen Rechtsvorschriften.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuordnung ggf. erforderlicher Baumfällmaßnahmen nach der Baumschutzsatzung Biesenthal oder nach der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) nicht der verfahrensrechtlichen Abwägung unterliegt. Die rechtliche Zuordnung ist an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gebunden. Von daher gelten ab Rechtskraft des Bebauungsplans die Regelungen der Baumschutzsatzung Biesenthal. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist die BarBaumSchV anzuwenden. Im Bebauungsplan wird nur auf die Auswirkungen der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans Bezug genommen. Von daher erübrigt sich eine weitere Betrachtung oder gar parallele Auseinandersetzung mit der BarBaumSchV, da diese dann gegenstandslos wird. Sollten Baumfällmaßnahmen vor der Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich werden, sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

2.6.3. Geschützte Biotope

Die durch das Plangebiet verlaufende Finow wird dem Biotoptyp der naturnahen, beschatteten Bäche und kleinen Flüsse zugeordnet (siehe oben). Dieser Biotoptyp ist in der Brandenburger Biotoptypenliste (LUGV 2011) als gesetzlich geschützter Biotoptyp gekennzeichnet.

Bestimmte Biotope unterliegen einem gesetzlichen Schutz, ohne dass es einer Schutzverordnung o.ä. bedarf. Zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) gehören unter anderem:

„Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche“ (§ 30 BNatSchG).

Eine konkretisierende Definition findet sich in der Brandenburger Biotopschutzverordnung (2006, § 1 Nr. 1.1). Darin wird erläutert:

„Natürliche oder naturnahe Fließgewässer zeichnen sich in der Regel durch einen gewundenen, nicht oder nur wenig begradigten Verlauf aus und haben unverbauete Ufer. Sie haben einen weitgehend ungestörten Kontakt zum Untergrund und weisen eine deutliche Fließrichtung und eine typische Pflanzen- und

Tierwelt auf. Zum natürlichen oder naturnahen Fließgewässer gehören auch Altarme (vom Fließgewässer teilweise oder vollständig abgeschnittene, frühere Wasserläufe) sowie die angrenzenden überwiegend von Feuchtgrünland und typischen Gehölzen geprägten Auen.

Der gesetzliche Schutz erstreckt sich auf:

- natürliche oder naturnahe Fließgewässer in ihrem gesamten Verlauf, welche oben genannte Charakteristik aufweisen, ausgenommen die naturfernen Abschnitte mit mehr als 20 Meter Länge;
- naturnahe Abschnitte fließender Gewässer (mit mehr als 20 Meter Länge) eines sonst vollständig oder teilweise begrädigten oder verbauten Gewässers sowie eines künstlich geschaffenen Fließgewässers, welche oben genannte Charakteristik aufweisen;
- Bestände von Schwimmblattvegetation mit mehr als 50 Quadratmetern auf natürlichen oder naturnahen Fließgewässern sowie Röhrichtbestände mit mehr als 100 Quadratmetern in und an natürlichen oder naturnahen Fließgewässern; die in direktem Bezug zum Fließgewässer stehende, unmittelbare Umgebung wie naturnahe Prall- und Gleithänge, Kies-, Sand- und Schlammبانke, Flutrinnen oder regelmäßig überflutete Bereiche sowie unverbaute Altarme von Fließgewässern;
- Vordeichflächen sowie an nicht eingedeichten Gewässerabschnitten die angrenzenden Flächen, die in der Regel jährlich überschwemmt werden (HW1), soweit diese nicht bereits durch andere geschützte Biotope (zum Beispiel Feucht- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren etc.) abgedeckt sind; davon ausgenommen sind in ihrem Bestand geschützte Bauwerke (zum Beispiel versiegelte Flächen, Gebäude, Steganlagen).

Für diesen Biotop besonders typische Pflanzenarten sind: Einreihige Brunnenkresse (*Nasturtium microphyllum*), Bachbunze (*Veronica beccabunga*), Wasserstern (*Callitriche* spp.), Wasserhahnenfuß (*Ranunculus* spp.), Kanadische Wasserpest (*Elodea canadensis*), Große Teichrose (*Nuphar lutea*), Durchwachsendes und Spiegelndes Laichkraut (*Potamogeton perfoliatus*, *P. lucens*), Gemeines Hornblatt (*Ceratophyllum demersum*), Froschbiss (*Hydrocharis morsus-ranae*), Einfacher und Ästiger Igelkolben (*Sparganium emersum*, *S. erectum*), Berle (*Berula erecta*), Falt-Schwaden (*Glyceria plicata*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*), Zweizahn (*Bidens* spp.), Schilf (*Phragmites australis*), Echte Zaanwinde (*Calystegia sepium*), Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Schlammling (*Limosella aquatica*).

Für diesen Biotop besonders typische Tierarten sind: Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber albicus*), Wasserspitzmaus (*Neomys fodiens*), Flussuferläufer (*Actitis hypoleucos*), Rapfen (*Aspius aspius*), Westgroppe (*Cottus gobio*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Prachtlibelle (*Calopteryx spec.*), Bachflohkrebs (*Gammarus pulex*), Flussnapfschnecke (*Ancylus fluviatilis*), Flussmuscheln (*Unio spec.*), Teichmuscheln (*Anodonta spec.*).

Der Abschnitt der Finow im Plangebiet war, zumindest im Bereich des Wehrs, bis vor einigen Jahren naturfern und verbaut. Nach der Renaturierung ist die Gewässerstruktur als naturnah anzusehen (weitgehend unverbaute Ufer, weitgehend ungestörter Kontakt zum Untergrund, deutliche Fließrichtung). Die Pflanzenwelt ist nur zum Teil als typisch anzusehen (siehe Kap. Biotoptypen). Die aus Denkmalschutzgründen verbliebenen kanalartigen Gewässerbereiche entlang des „Sacklagers“ sind auch weiterhin verbaut und naturfern.

Der hier relevante Abschnitt der Finow wird in der Kartenanwendung Naturschutzfachdaten des Landesamtes für Umwelt als FFH-Lebensraumtyp „Flüsse der planaren bis

montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ (Code 3260) geführt und ist als FFH-Gebiet ausgewiesen. Das im Uferbereich und im Wasser vorhandene Artenspektrum entspricht teilweise den für den Lebensraumtyp typischen Charakteristika (vgl. LUGV 2014).

Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass der gesetzliche Schutz nach § 30 BNatSchG sich auf den gesamten Abschnitt der Finow im Plangebiet bezieht. Die genannten verbauten Bereichen werden zwar als eigener Biotoptyp kartiert, aufgrund ihrer geringen Größe (<20 m) sind sie zumindest im Zusammenhang mit dem § 30-Biotop zu sehen. Die am Ufer stehenden großen Schwarzerlen sind als zum Gewässer/§ 30-Biotop gehörenden uferbegleitenden natürlichen Vegetation anzusehen. Die als Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung“ kartierten Flächen gehören aufgrund ihrer Ausprägung derzeit nicht zum geschützten Biotop.

2.6.4. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope und Vegetation

Eingriffe in Biotope

Die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand **ohne Eingriffe in das sensible und schutzwürdige bzw. geschützte Fließgewässerbiotop** einschließlich seiner Ufervegetation umsetzbar. Die geplanten beiden Brücken nutzen bestehende Widerlager (südliche Brücke) bzw. überspannen das Gewässer und die Böschungen (nördliche Brücke).

Infolge der Planung kommt es jedoch zu einem **Verlust von Vegetationsflächen** durch Versiegelung (Gebäude, befestigte Hofflächen, Stellplätze und Wege) sowie zu einer **Umwandlung von Gartenfläche in sonstige Freiflächen**.

Betroffen von der Versiegelung sind überwiegend Garten- und Zierrasenflächen, außerdem zu kleineren Anteilen Gehölzflächen, ruderale Wiese, ruderale Staudenfluren und Wege.

Die Umwandlung von Gärtenflächen in sonstige Freiflächen (z.B. Zierrasenflächen) wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung und damit **nicht als Eingriff** gewertet, da im Durchschnitt eine gleiche Wertigkeit angekommen wird. Auch die bauliche Inanspruchnahme von Zierrasenflächen, die im Jahr 2000 noch mit Gebäuden bebaut waren, wird nicht als Eingriff gewertet (siehe Kapitel Boden).

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft **betreffen** demnach im Plangebiet den **Verlust von Vegetation durch Versiegelung** auf den bebaubaren Flächenanteilen der Sondergebiete, einschließlich Verluste von **Bäumen**. Bei den wenigen betroffenen Gehölzflächen wird von einem vollständigen Verlust ausgegangen, bei den anderen Biotopen wird die flächenmäßige Betroffenheit anhand der maximal zulässigen Grundflächenzahl samt Überschreitungsmöglichkeit berechnet.

Eine **Teilversiegelung** von Zufahrten etc. kann anders als beim Schutzgut Boden nicht mindernd berücksichtigt werden, da die Vegetation auch bei einem wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelag verloren geht. Auf der anderen Seite ist auf der bereits teilversiegelten Fläche im Bereich des Wohngrundstücks kein Eingriff in Biotope durch Überbauung zu verzeichnen.

In der folgenden Tabelle werden mehrere Biotoptypen ihrer Art und Wertigkeit nach zusammengefasst, für die ein gleichartiger Ausgleichsbedarf pro Fläche angenommen wird.

Art der Bodennutzung	Flächengröße	überbaubare Fläche (Herleitung siehe Tabelle 1)	In Anspruch genommene Biotoptypen (gruppiert)	Flächenanteile / Inanspruchnahme	Biotopeverlust
Sondergebiet SO1	2.649 m ²	1.669m ²	Zierrasen, ruderale Staudenfluren	1.376 m ² + 254 m ² 161 m ² =1.791 m ² x 0,63 (anteilig GRZ inkl. Überschreit.) =1.128 m ²	1.128 m ²
			Gehölzflächen (Hecke, Baumgruppen)	16,3 m ² +161 m ² +32 m ² +6 m ² = 215 m ² (vollständiger Verlust)	215 m ²
			Vegetationslose Flächen (Gebäude, Beton- u. Pflasterflächen)	(641 m ²)	0 m ²
			<i>Summe SO1</i>	<i>(2.647 m²)</i>	<i>1.343 m²</i>
Sondergebiet SO2	1.843 m ²	1.474 m ²	Gartenfläche, ruderale Stauden	1.022 m ² +30=1.052 m ² x 0,8 (anteilig GRZ inkl. Überschreit.) = 842 m ²	842 m ²
			Gehölzflächen (Fichten, Laubgebüsch)	133 m ² (vollständiger Verlust)	102 m ²
			vegetationslose Flächen (Gebäude, teilversiegelter Hof, Wege)	(655 m ²)	0 m ²
			<i>Summe SO2</i>	<i>(1.840 m²)</i>	<i>944 m²</i>
Sondergebiet SO3	413 m ²	373 m ²	Ruderale Wiese	140 m ² Inanspruchnahme hier: max. überbau-	99 m ²

Art der Bodennutzung	Flächengröße	überbaubare Fläche (Herleitung siehe Tabelle 1)	In Anspruch genommene Biotoptypen (gruppiert)	Flächenanteile / Inanspruchnahme	Biotoptverlust
				bare Fläche abzüglich bestehen bleibender Bebauung (373 m ² -274 m ² = 99 m ²)	
			Vegetationslose Flächen (Gebäude, Steg)	274 m ²	0
			Summe SO3	(413 m ²)	99 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kunstgarten	1.248 m ²	30 m ²	Zierrasen, ruderales Stauden	1.084 m ² +164 m ² =1.248 m ² 30 m ²	30 m ²
Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung	827 m ²	(Brücken)	(Brücke Süd: Widerlager bereits vorhanden, Brücke Nord: Überspannung, kein Eingriff)	0 m ²	0 m ²
Verkehrsflächen insgesamt	551 m ²	insgesamt 298 m ² versiegelt, keine zusätzliche Versiegelung	Asphaltflächen, ruderales Wiese (nicht betroffen)	0 m ²	0 m ²
	8.335 m²	3.849 m²			2.416 m²
Abzüglich 693 m² im Jahr 2000 noch bebaute Flächen					1.723 m²

Tabelle 18: Eingriffe in Biotope (ohne Einzelbäume)

Der Eingriff in Biotope beträgt danach insgesamt flächenmäßig 2.416 m² bzw. 1.723 m² bei Abzug der im Jahr 2000 noch bebauten Flächen (darauf befinden sich aktuell hauptsächlich Zierrasen). Hinzu kommen Verluste von 20-31 Einzelbäumen verschiedener Arten und Stammumfänge (s.o.).

Erforderlicher Kompensationsumfang

Der für das Schutzgut Biotope erforderliche Kompensationsumfang wird gemäß des Barnimer Modells für die Eingriffsbewertung und die Ableitung des Kompensationsumfangs (Landkreis Barnim 2010) quantifiziert. Es werden dabei die potentiellen Kosten für

die jeweils naheliegendste Maßnahme angerechnet (Kostenäquivalente). Die angegebenen Werte in Euro dienen der Umrechnung in verschiedene mögliche Maßnahmen, sie stellen keine aktuellen Kosten dar.

Nachfolgend werden die Eingriffe in Biotope bilanziert, die sich aus den jeweiligen Nutzungsarten entsprechend der überbaubaren Fläche und der räumlichen Anordnung der Nutzungen gemäß der Baugrenzen bzw. dem Konzeptplan des Vorhabenträgers von 2018 ergeben. Der Ausgleich von Solitärbäumen wird über die Biesenthaler Baumschutzsatzung berechnet (siehe Kap. 2.5.2).

Betroffene Biotypen (gruppiert, alle Gebiete)	Vom Eingriff betroffene Fläche /Anzahl	naheliegende Kompensationsmaßnahme gem. Barnimer Modell	Kostenäquivalent Fläche / m ² in €	Kompensationsbedarf in Kostenäquivalenten (€)
Zierrasen, ruderale Wiesen, ruderale Staudenfluren, Garten	1.128 m ² + 842 m ² + 99 m ² + 30 m ² = 2.099 m ² Abzüglich 693 m ² (im Jahr 2000 noch bebaute Flächen) =1.406 m ²	Nr. 2.4.1.1: Herrichten einer artenreichen Kräuterwiese, ohne Bodenabtrag	0,80 €/m ²	1.125 €
Gehölzbiotope	348 m ²	Nr. 2.21.2 flächige Gehölzpflanzung, Sträucher. 4Tr, h=70-100cm, mit F+E-Pflege 3 Jahre	3,40 €/m ²	1.183 €
Summe	1.754 m²			2.308 €

Tabelle 19: Fiktive Wiederherstellungskosten für Flächenbiotope

Für die Eingriffe in Flächenbiotope ergibt sich ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf von **2.308 €** in Kostenäquivalenten. Hinzu kommt die erforderliche Pflanzung von **23 Ersatzbäumen** für den Verlust von 17 nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützten Bäumen (Herleitung siehe Kap. III. 2.6.2) (oder entsprechend weniger bei Erhaltung von Bäumen, die in der Tabelle als betroffen und geschützt markiert sind).

Der Ausgleich kann voraussichtlich durch zusammenhängende Maßnahmen auf benachbarten, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erbracht werden. Die gedachte „Wacholderheide“ entspricht dem Biototyp der Nr. 2.7 „Herstellung einer Zwergstrauchheide“, die ohne Bodenabtrag mit 1,30 € / m² angerechnet werden kann. Am südlichen und/oder westlichen Rand der Fläche ist voraussichtlich auch die Pflanzung von Bäumen möglich und sinnvoll.

Um auf einen Wert von 2.308 € (Kostenäquivalente) zu kommen, ist die **Anlage einer Wacholder-/ Zwergstrauchheide mit einer Flächengröße von 1.775 m²** erforderlich. Falls die Pflanzung von Bäumen sich als fachlich nicht sinnvoll herausstellen sollte, könnte der Verlust der Bäume rechnerisch durch eine Vergrößerung der Zwergstrauch-/Wacholderheiden-Maßnahmenflächen ausgeglichen werden. Die Biesenthaler Baumschutzsatzung legt in § 5 Abs. 4 **für den Fall, dass eine Pflanzung nicht möglich ist**, den Wert einer Ausgleichszahlung bei 220 € pro Baum fest. Daraus ergibt sich bei 23 Bäumen ein Wert von $23 \times 220 \text{ €} = 5.060 \text{ €}$ Kostenäquivalenten (Kompensationsbedarf).

Nr. der Kostentabelle des Barnimer Modells	Maßnahme	Konkretisierung	Kostenäquivalent Einzelpreis	Kompensationsbedarf in Kostenäquivalenten	Erforderlicher Umfang der Maßnahme
2.7.1.1	Herstellung einer Zwergstrauchheide	Herstellung komplett, ohne Bodenabtrag	1,30 €/m ²	2.308 €	1.775 m ²
				Ggf. zusätzlich, wenn Pflanzung von Bäumen nicht sinnvoll 5.060 €	3.892 m ²
<i>Ergebnis (wenn zusätzlich Bäume gepflanzt werden)</i>					1.775 m ²
<i>Alternativ: (wenn nicht zusätzlich Bäume gepflanzt werden)</i>					5.667 m ²

Tabelle 20 erforderlicher Flächenumfang bei Ausgleich durch Maßnahme Wacholderhain

Es steht ausreichend Fläche für die Maßnahmen zur Verfügung (Gemarkung Biesenthal, Flur 5, Flurstück 163), auch wenn der Biotop-Ausgleich vollständig über die Maßnahme die Anlage einer Zwergstrauchheide (Wacholderhain) umgesetzt werden sollte, und auch, wenn der bodenbezogene Ausgleich ebenfalls über diese Maßnahme erfolgen sollte.

Der mit der Planung ermöglichte **Eingriff in das Schutzgut Biotope kann also vollständig ausgeglichen** werden.

In Hinblick auf das Schutzgut Klima ist es wirksamer, Bäume als Ersatz für den Verlust von Bäumen zu pflanzen, als andere Maßnahmen zu ergreifen.

2.7. Schutzgut Fauna und Lebensräume

2.7.1. Grundlagen

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG, siehe auch z.B. Landesbetrieb Straßenwesen 2018).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies sind in der Regel sogenannte „CEF-Maßnahmen“ zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Kontinuität der jeweiligen Lebensstätte (Continuous Ecological Functionality)

Können Verstöße gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewendet werden, ist die Genehmigung einer Ausnahme von den Verboten erforderlich. Dazu müssen die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt werden. In diesem

Fall kommen sogenannte „FCS-Maßnahmen“ zum Einsatz, die dazu dienen sollen, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) der Population zu bewahren (s. z.B. Runge et al. 2010).

Im Rahmen der Planung wurden Tierarten erfasst, die im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommen. Zunächst wurde 2017 eine faunistische Kartierung für den Bebauungsplan „Abrundung Wehrmühle“ durchgeführt (Ökoplan 2018). Für den Bebauungsplan „Wehrmühle“ mit verändertem Geltungsbereich wurde erneut kartiert, aufbauend auf den Untersuchungen von 2017.

Das zu untersuchende Artenspektrum wurde in Hinblick auf die artenschutzrechtliche Relevanz und die durchzuführende FFH-Verträglichkeitsprüfung und unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen durchgeführt. Neben den Kartierungen 2017 wurden auch vorliegende Daten zu Amphibienvorkommen ausgewertet. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zum (nicht weiterverfolgten) B-Plan „Abrundung Wehrmühle“ wurde berücksichtigt (diese bezog sich auf das Ergebnis der durchgeführten FFH-Vorprüfung und forderte eine stärkere Berücksichtigung der Zuwegungen bzw. Auswirkungen erhöhter Verkehrsströme auf die Amphibienfauna). Bezüglich des beauftragten Artenspektrums gab es mehrfach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Nach einer Strukturkartierung wurden folgende Artengruppen kartiert:

- **Brutvögel**
- **Fledermäuse**
- **Reptilien**
- **Amphibien**

Ein mögliches Vorkommen von tot- und altholzbewohnenden, artenschutzrechtlich relevanten **Käfern** wurde bei der Strukturkartierung geprüft und konnte ausgeschlossen werden. Durch einen Zufallsfund (Totfund) wurde das Vorkommen des **Bibers** im Untersuchungsraum nachgewiesen.

Die Kartierungen erfolgten im Zeitraum April bis September 2019, hinzu kam eine Innenraum-Begehung im Januar 2020. Aufbauend auf den Kartierungen wurden zudem zwei Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan 2020a)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung (Ökoplan 2020b)

In einem Artenschutzfachbeitrag (AFB) wird geprüft, ob infolge der Planung Verstöße gegen die oben genannten artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind, und es werden Maßnahmen benannt, mit denen solche Verstöße vermieden werden können.

In einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets geprüft, Rechtsgrundlage ist § 34 BNatSchG. Die Ergebnisse der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung werden in Kapitel 2.3 zusammenfassend wiedergegeben.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Kartierberichts (Ökoplan 2020) und des Artenschutzfachbeitrags wiedergegeben (Ökoplan 2020b), der auf dem Kartierbericht

aufbaut. Dabei wird darauf verzichtet, diese Gutachten wiederholt als Quellen anzugeben. Auch wurden die wiedergegebenen Textabschnitte um die Angaben zur verwendeten Fachliteratur gekürzt. Ausführliche Darstellungen mit Angaben zur Methodik, zu ökologischen Ansprüchen der Arten und zu verwendeter Fachliteratur sind den Gutachten selbst zu entnehmen.

2.7.2. Artenübergreifend: Strukturkartierung und Gebäude-Erfassungen

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden alle Bäume und die Gebäude im Untersuchungsgebiet auf ihre Habitataignung für Fledermäuse, Brutvögel (insbesondere Höhlenbrüter) und Holzkäfer hin untersucht.

Strukturbäume befinden sich vornehmlich in dem kleinen Gehölzbestand östlich und südlich des Untersuchungsgebiets, außerhalb des eigentlichen B-Plangebietes. Weiterhin wurden **zwei Erlen am Finowufer** erfasst, die Asthöhlen und Spalten aufweisen. Alle Bäume sind durch ihre Strukturen **potenziell für Fledermäuse** und teilweise auch für **Höhlenbrüter** geeignet. Für **totholz- und altholzbewohnende Käfer** sind in dem untersuchten Baumbestand **keine geeigneten Habitatbäume** vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet wurden sieben **Gebäude** aufgenommen, von denen sechs Gebäude eine **potenzielle Eignung für Fledermäuse und Gebäudebrüter** aufweisen. Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets ist insbesondere das große Nebengebäude G03 (ein Hühnerstall) für Fledermäuse und Gebäudebrüter geeignet. An der Fassade von G03 bieten Spalten und dahinter befindliche Höhlungen unter dem Dachabschluss Sommer- und Zwischenquartiers-Potenzial. In diesen Spalten wurden vor allem an der Westfassade Spuren (mindestens acht alte Nester und Kots Spuren) von gebäudebrütenden Arten gefunden. Da am Gebäude G03 durch Spalten an Holztüren Einflugmöglichkeiten ins Innere gegeben sind und eine Frostsicherheit des Gebäudes angenommen werden kann, bietet G03 auch Potenzial für Winterquartiere. Die Gebäude G01, ein Wohnhaus, und G04, ein Holzschuppen, im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets bieten kein Potenzial für Fledermäuse oder Gebäudebrüter. Das kleine Nebengebäude G02 besitzt Einflugmöglichkeiten lediglich durch Spalten an der Holztür. Vor allem an der Nordseite des Schuppens finden sich unter dem Welldach mehrere Spalten mit dahinter liegenden Höhlungen, die für Gebäudebrüter und Fledermäuse Potenzial bieten.

Baum- und Gebäude-Strukturkartierung

Ergebnisse der Baum-Strukturkartierung (B01 - B25)

-  Bäume mit Eignung für Höhlenbrüter und Fledermäuse
-  Bäume mit Eignung für Fledermäuse

Ergebnisse der Gebäude-Strukturkartierung (G01 - G09)

-  Gebäude mit Eignung für Fledermäuse und Gebäudebrüter
-  Gebäude ohne Eignung für Fledermäuse und Gebäudebrüter



Abbildung 18: Ergebnisse der Strukturkartierung, Ökoplan 2020

Bäume

Die Bäume im aktuellen B-Plangebiet (2019) weisen eine Vielzahl an Strukturen wie Rindentaschen, Spalten und Baumhöhlen an Ästen auf, die als Fledermausquartiere geeignet sind. Strukturen wie Asthöhlen bieten zudem potenzielle Brutplätze für höhlen- bzw. nischenbrütende Vogelarten. Für totholz- und altholzbewohnende Käfer sind in dem untersuchten Baumbestand keine geeigneten Habitatbäume vorhanden.

Baum Nr.	Baumart	BHD in cm	Spalten / Risse	Rindentaschen	Ausfauhöhlen Asthöhlen	Höhle am Stammfuß	Hohlstamm /-ast	Totholz	Nistkasten	Spechthöhlen			Höhe der Strukturen			Eignung für Altholzkäfer	Eignung für Fledermäuse	Eignung für Höhlenbrüter	Bemerkung
										Klein (< 5 cm)	Mittel (4-8 cm)	Groß (> 8)	< 5 m	5-10 m	> 10 m				
01*	Robinie	30	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Mehrstämmige Robinie mit Rindentaschen durch tief gefurchte Rinde
02*	Robinie	25	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Robinie mit geringem BHD, jedoch Rindentaschen durch gefurchte Rinde
03	Obstbaum	35	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Obstbaum mit abblätternder Rinde an Stamm und Ästen, dahinter Rindentaschen
04	Erle	40, 40, 40, 40	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	Erle mit vier Stämmen, mit Ast- und Ausfauhöhlen, mehrere morsche Äste mit Abbrüchen und Spalten, am Finowufer außerhalb der Grundstücksumzäunung
05	Robinie	30	-	-	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	Teils entrindeter Baum mit Moosbewuchs, wahrscheinlich nicht mehr vital, etwa 20 cm tiefe Asthöhle an Astabbruch auf 1,5 m Höhe

Baum Nr.	Baumart	BHD in cm	Spalten / Risse	Rindentaschen	Ausfauhöhlen Asthöhlen	Höhle am Stammfuß	Hohlstamm /-ast	Totholz	Nistkasten	Spechthöhlen			Höhe der Strukturen			Eignung für Altholzkäfer	Eignung für Fledermäuse	Eignung für Höhlenbrüter	Bemerkung
										Klein (< 5 cm)	Mittel (4-8 cm)	Groß (> 8)	< 5 m	5-10 m	> 10 m				
06*	Robinie	50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	X	-	Robinie mit abblättrender Rinde, Spalten, Rissen und Stammhöhle
07*	Robinie	60	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	Robinie mit Astabbruch, daran Spalten, zudem Rindentaschen am Stamm
08*	Robinie	40	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Robinie mit tiefem Spalt und abblättrender Rinde am Stamm, dahinter Rindentaschen
09*	Robinie	60	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Robinie mit Rindentaschen mit unbekannter Tiefe
10*	Robinie	80	-	X	-	X	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	Rindentaschen, tiefe Stammhöhle auf 1,5 m Höhe, Stamm eventuell hohl
11*	Robinie	70	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	X	X	Mehrstämmige Robinie mit Rindentaschen und frischen Fraßspuren des Spechts
12*	Robinie	70	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Robinie mit zahlreichen Rindentaschen
13*	Erle	60	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Stammfußhöhle an einer Erle mit relativ tiefem Hohlraum dahinter
14*	unbestimmt	20	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	X	-	-	-	X	X	Specht- oder Ausfauhöhle in 1,5m Höhe, Höhle reicht 10 cm nach oben
15*	Eiche	130	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Eiche mit 3 m hoher Stammhöhle
16*	Robinie	200	-	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	X	-	Dreistämmige Robinie mit Höhle (5 m hoch) und Rindentaschen
17*	Ulme	40	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	Ulme mit Ausfauhöhlen, Rissen, Rindentaschen und Spalten

Baum Nr.	Baumart	BHD in cm	Spalten / Risse	Rindentaschen	Ausfauhöhlen Asthöhlen	Höhle am Stammfuß	Hohlstamm /-ast	Totholz	Nistkasten	Spechthöhlen			Höhe der Strukturen			Eignung für Altholzkäfer	Eignung für Fledermäuse	Eignung für Höhlenbrüter	Bemerkung
										Klein (< 5 cm)	Mittel (4-8 cm)	Groß (> 8)	< 5 m	5-10 m	> 10 m				
18*	Hasel	50	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Hasel mit abblätternder Rinde und Rissen
19	Robinie	30, 35, 40	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	X	-	Robinie mit Spalten und Rindentaschen
20	Erle	55	X	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X	Erle mit zwei Ausfauhöhlen und Spalten
21*	Linde	50	X	-	1	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	-	X	X	Linde mit tiefer Höhle am Stamm, Hohlstamm nach oben führend wahrscheinlich
22*	unbestimmt	85	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	-	-	X	X	Höhle am Stamm ca. 3m hoch geöffnet, Hohlstamm wahrscheinlich bis auf 7m Höhe verlaufend
23*	Linde	40, 30	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	Linde mit tiefem Spalt bzw. Schadstelle am Stammfuß
24*	Ulme	50, 50, 50	X	-	1	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	X	X	Ulme mit Ausfauhöhle in Astgabel
25*	Erle	85		-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	Erle mit Stammfußhöhle (mind. 1m nach oben verlaufend)

Legende: * = Bäume liegen außerhalb der Untersuchungsgebietsgrenzen 2019

Tabelle 21: Ergebnisse zur Baum-Strukturkartierung (Erfassungen 2017, 2019, Ökoplan 2020)

(Nummerierung siehe vorherige Abbildung, sie ist nicht identisch mit der Nummerierung der Bäume in Kap. III.2.6 und der Biotopkarte)

Gebäude

Gebäude Nr.	Gebäude	Aktuelle Nutzung	Frostsicherheit	Zugänglichkeit			Hang- und Versteck-möglichkeiten					Fledermaus-/ Brutvogel spuren				Eignung für Fledermäuse	Eignung für Gebäudebrüter	Bemerkung
				Offene Fenster / Türen	Löcher/ Risse/ Spalten in Wänden	Sonstiges	Wände/ Decken verputzt	Wände/ Decken rau/unverputzt	offenes Mauerwerk	Spalten/Nischen/ Risse/ Ritzen	Versorgungs-Schächte, u.ä.	Kot / Urin	Fraßspuren	Totfund	Nester			
G01	Wohnhaus	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	Wohngebäude, Dachkasten aus Holz unter Dachrinne, tiefe Spalten darunter sind möglich, Brutplatz Haussperling
G02	Kleines Nebengebäude	X	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	Kleines Nebengebäude mit Metallwänden und Wellplatten-Dach, Einflug über Spalten an Holztür möglich, Quartiermöglichkeiten (SQ / ZQ) außen vor allem an Nordfassade, dort Nischen unter Dachabdeckung
G03	Großes Nebengebäude	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	Großes Nebengebäude (Hühnerstall) mit Einflugmöglichkeiten an der Tür zum Zwischenboden, Quartiermöglichkeiten außen an Spalten und Nischen unter dem Dachabschluss (West- und Ostfassade), alte Nester (mindestens acht) von Schwalben und/oder Haussperlingen vor allem an Westfassade und auch an Ostfassade, Eignung für Fledermäuse als SQ, ZQ und WQ
G04	Schuppen	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Schuppen mit Wellblechdach, Einflug durch mehrere große Spalten an Dach und Tür möglich, sehr zugig und offen, daher keine Eignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter

Gebäude Nr.	Gebäude	Aktuelle Nutzung	Frostsicherheit	Zugänglichkeit			Hang- und Versteck-möglichkeiten					Fledermaus-/ Brutvogel spuren				Eignung für Fledermäuse	Eignung für Gebäudebrüter	Bemerkung
				Offene Fenster / Türen	Löcher/ Risse/ Spalten in Wänden	Sonstiges	Wände/ Decken verputzt	Wände/ Decken rau/ unverputzt	offenes Mauerwerk	Spalten/Nischen/ Risse/ Ritzen	Versorgungs-Schächte, u.ä.	Kot / Urin	Fraßspuren	Totfund	Nester			
G05*	Wohnhaus	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wohngebäude mit Dachkasten aus Holz, tiefe Spalten darunter jedoch unwahrscheinlich
G06*	Nebengebäude	X	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	Nebengebäude mit Holzanbau, mit Einflugmöglichkeiten an der Tür zum Zwischenboden, Spalten unbekannter Tiefe unter Dachrinnen / Dachvorsprung an allen Nebengebäuden, Eignung für Fledermäuse als SQ und ZQ	
G07	Sacklager	X	X	-	X	-	-	X	X	X	-	-	-	-	X	X	Nebengebäude (Sacklager), Einflug unter Dach möglich, zahlreiche Nischen in unverputzter Ziegelwand und Einflug in Keller möglich; potenzielle Eignung als ZQ, SQ, WQ	
G08	Wehrmühle	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	Wehrmühle Biesenthal, in Nutzung befindlich, Einflug unter Dach möglich durch fehlende Ziegel, Brutplätze von Haussperlingen, potenzielle Eignung als ZQ, SQ	
G09	Nebengebäude	X	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	Wände größtenteils verputzt und Gebäude verschlossen, Spalten unter Regenrinne und unter Dachschindeln, dahinter evtl. Hohlräume, am Schuppen unverputzte Ziegelwand und Einflug durch Tor möglich	

Legende: SQ = Fledermaus-Sommerquartier, WQ = Fledermaus-Winterquartier, ZQ = Fledermaus-Zwischenquartier
 * = Gebäude liegen außerhalb der Untersuchungsgebietsgrenzen 2019

Tabelle 22: Ergebnisse zur Gebäude-Strukturkartierung (Erfassungen 2017, 2019, Ökoplan 2020)

Insgesamt betrachtet besitzen die im Jahr 2019 erfassten Strukturen an den Gebäuden G01, G02, G03, G07, G08 und G09 ein Potenzial für typische gebäudebrütende Arten wie z. B. Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe und für nischen- bzw. (halb-)höhlenbrütende Arten wie Hausrotschwanz und Bachstelze. Für Fledermäuse sind an den Gebäuden G01, G02, G03, G07, G08 und G09 Versteck- und Einflugmöglichkeiten gegeben, sodass diese potenziell als Sommerquartiere oder Zwischenquartiere genutzt werden können. Durch die wahrscheinliche Frostsicherheit des großen Nebengebäudes G03 ist zudem eine Eignung als Winterquartier gegeben.

Zusätzlich wurde im Januar 2020 eine ergänzende Gebäudekontrolle durchgeführt. Das Gebäude G04 wies keine Eignung für Brutvögel oder Fledermäuse auf und wurde dahingehend nicht kontrolliert.

Bez.	Gebäude	Gebäudeteil	Ergebnisse der Gebäudekontrolle
G01	Wohnhaus	Dachboden	Hangplatz, zahlreiche Kot- und Schweißspuren einer großen Fledermausart; Einflugmöglichkeit für Fledermäuse unklar, Großes Mausohr
G02	Kleines Nebengebäude		keine Fledermaus- oder Brutvogel-Spuren
G03	Großes Nebengebäude	Erdgeschoss	drei Schwalbennester (im Rahmen der Brutvogelkartierung nachgewiesen)
		Dachboden	keine Fledermaus- oder Brutvogelspuren; Nebenbefund Wespen- und Bienennester
G07	Sacklager	Erdgeschoss	zwei Vogelnester (wahrscheinlich vorjährig)
		Obergeschoss	vereinzelte Kotpellets einer kleinen bis mittelgroßen Fledermausart; ein Vogelnest hinter Holzbalken (Schwalbennest, wahrscheinlich vorjährig); Nebenbefund Wespennest
G08	Wehrmühle	Erd- und Obergeschoss	Innenraum in Nutzung befindlich, Eignung für Brutvögel und Fledermäuse nur im Außenbereich an der Fassade
G09	Nebengebäude	Vorbau Obergeschoss	Kotspuren einer kleinen Fledermausart; Nebenbefund Wespennest
		Anbau Erdgeschoss	keine Fledermaus- und Brutvogelspuren
		Dachgeschoss	drei Schwalbennester und mehrere Nester am Boden (wahrscheinlich vorjährig); zwei weitere Nester aus Stroh (wahrscheinlich vom im Rahmen der Brutvogelkartierung festgestellten Hausrotschwanz), zahlreiche Kotspuren; drei tote Küken und Eierschalen; Fledermaus-Fraßstelle (Hinweis auf Braunes Langohr), Fledermaus-Hangplatz mit Schweißspuren und zahlreichen Kotspuren (pot. Breitflügel- oder Großes Mausohr)

Tabelle 23: Ergebnisse der Gebäude-Quartierkontrollen (Erfassung Januar 2020, Ökoplan 2020)

2.7.3. Brutvögel

Brutvogelvorkommen

Unmittelbar **im B-Plangebiet** wurden **17 Brutvogelarten** und **1 Großrevier** ermittelt. **In unmittelbarer Nähe** zum B-Plangebiet (Entfernung bis ca. 30 m) und im Anfangsbereich des östlichen und westlichen Wehrmühlenweges wurden zudem **11 weitere Brutvogelarten** erfasst. (Ökoplan 2020b)

Vorkommende Arten <u>randlich, außerhalb des UG</u>		Gefährdung/ Schutz				Anzahl Brutpaare/ Reviere Brandenburg *	Anzahl						Vertiefte Betrachtung erfolgt: ** A – art- bezogen G – in Gilden N – nicht
Deutscher Name	Wissensch. Name	RL D	RL BB	SG	VS RL		Bn	Bv	Bz	Gr	Ng	Üf	
Amsel	<i>Turdus merula</i>					270.000- 320.000 / (=)		3					G (Freibrüter)
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>					25.000- 40.000 / (=)		1					G (Gebäudebrüter/ Baumhöhlenbrüter)
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>					200.000- 450.000 / (=)		3					G (Baumhöhlenbrüter)
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>					300.000- 500.000 / (=)		6					G (Freibrüter)
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>					60.000- 130.000 / (=)		1					G (Baumhöhlenbrüter)
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>					40.000- 75.000 / (-)		1					N (Brutverdacht außerhalb des Untersuchungsraums)
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>					45.000-60 000 / (-)		1					N (Brutverdacht außerhalb des Untersuchungsraums)
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>		3	3	Anh . I	700-1.300 / (=)			1				A (Großrevier)
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3			300.000- 400.000 / (-)		1					N (Brutverdacht außerhalb des Untersuchungsraums)
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>					150.000- 220.000 / (=)		1					G (Bodenbrüter)
Garten- baumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>					20.000- 30.000 / (=)			1				N (Brutzeitfest- stellung)
Gebirgs- stelze	<i>Motacilla cinerea</i>		V			600-800 / (+)		1					G (Gewässer und Ufer)
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>		V			30.000- 55.000 / (-)			1				N (Brutzeitfest- stellung außer- halb des Untersu- chungsraums)

Vorkommende Arten <u>randlich, außerhalb des UG</u>		Gefährdung/ Schutz				Anzahl Brutpaare/ Reviere Branden- burg *	Anzahl						Vertiefte Betrachtung erfolgt: ** A – art- bezogen G – in Gilden N – nicht
Deutscher Name	Wissensch. Name	RL D	RL BB	SG	VS RL		Bn	Bv	Bz	Gr	Ng	Üf	
<u>Gimpel</u>	<u><i>Pyrrhula pyrrhula</i></u>					1.000-2.000 / (=)		1					G (Freibrüter)
<u>Goldammer</u>	<u><i>Emberiza citrinella</i></u>	V				70.000- 130.000/ (=)		1					G (Freibrüter)
Graureiher	<i>Ardea cine- rea</i>					2.500-3.500 / (=)						1	N (Überflieger au- ßerhalb des Un- tersuchungs- raums)
Grau- schnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V				20.000- 30.000 / (-)			1				N (Brutzeitfest- stellung)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>					70.000- 130.000 / (=)		3					G (Freibrüter)
Hausrot- schwanz	<i>Phoenicu- rus ochruros</i>					25.000- 40.000 / (+)		1					G (Gebäudebrü- ter)
Hausper- ling	<i>Passer do- mesticus</i>	V				550.000- 850.000 / (-)	3						G (Gebäudebrü- ter)
<u>Höcker- schwan</u>	<u><i>Cygnus olor</i></u>					1.400-1.700 / (+)	1						G (Gewässer und Ufer)
Kleiber	<i>Sitta euro- paea</i>					40.000- 80000 / (=)		2					G (Baumhöhlen- brüter)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>					300.000- 600.000 / (=)		5					G (Baumhöhlen- brüter)
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>					2.500-3.500 / (+)			1				N (Brutzeitfest- stellung außer- halb des Untersu- chungsraums)
<u>Nachtigall</u>	<u><i>Luscinia megarhyn- chos</i></u>					15.000- 25.000 / (+)		1					G (Freibrüter)
Neuntöter	<i>Lanius col- lurio</i>		V		Anh . I	12.000- 20.000 / (-)		1					A
Rauch- schwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3			50.000- 100.000 / (-)	3						A
<u>Rotkehl- chen</u>	<u><i>Erithacus rubecula</i></u>					200.000- 300.000 / (=)		2					G (Freibrüter)
Schwanz- meise	<i>Aegithalos caudatus</i>					8.000-12.000 / (=)		1					G (Freibrüter)
Singdros- sel	<i>Turdus phi- lomelos</i>					60.000- 100.000 / (=)		1					G (Freibrüter)
Sommer- goldhähn- chen	<i>Regulus ig- nicapilla</i>					3.000-5.000 / (=)		1					G (Freibrüter)

Vorkommende Arten <u>randlich, außerhalb des UG</u>		Gefährdung/ Schutz				Anzahl Brutpaare/ Reviere Branden- burg *	Anzahl						Vertiefte Betrachtung erfolgt: ** A – art- bezogen G – in Gilden N – nicht
Deutscher Name	Wissensch. Name	RL D	RL BB	SG	VS RL		Bn	Bv	Bz	Gr	Ng	Üf	
<u>Star</u>	<u><i>Sturnus vul- garis</i></u>	3				150.000- 250.000 / (=)		2					A
<u>Stieglitz</u>	<u><i>Carduelis carduelis</i></u>					25.000- 30.000 / (+)		2					G (Freibrüter)
<u>Stockente</u>	<u><i>Anas pla- tyrhynchos</i></u>					15.000- 30.000 / (=)		2					G (Gewässer und Ufer)
<u>Sumpf- meise</u>	<u><i>Parus palustris</i></u>					12.000- 23.000 / (=)		2					G (Baumhöhlen- brüter)
<u>Sumpfrohr- sänger</u>	<u><i>Acroceph- alus palustris</i></u>					25.000- 50.000 / (=)		1					N (Brutverdacht außerhalb des Untersuchungs- raums)
<u>Tannen- meise</u>	<u><i>Parus ater</i></u>					60.000- 100.000 / (=)		1					G (Baumhöhlen- brüter)
<u>Wiedehopf</u>	<u><i>Upupa epops</i></u>	3	3	3		220-270 / (-)				1			N (Nahrungsgast außerhalb des Untersuchungs- raums)
<u>Zaunkönig</u>	<u><i>Troglodytes troglodytes</i></u>					80.000- 120.000 / (=)		1					G (Freibrüter)
<u>Zilpzalp</u>	<u><i>Phyllosco- pus collybita</i></u>					130.000- 220.000 / (=)		2					G (Freibrüter)

Legende:
 RL D: Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)
 RL BB: Rote Liste Brandenburg (RYSLAVY & MÄDLow 2008)
 Gefährdungskategorien:
 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, III = Neozoen, * = ungefährdet
 SG: streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. nach BArtSchV Anlage 1 Spalte 3
 A = Art des Anhangs A der EG-Verordnung Nr. 338/97, 3 = Art der Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV
 VSRL: Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie
 Status: Bn = Brutnachweis, Bv = Brutverdacht, Bz = Brutzeitfeststellung, Gr = Art mit Großrevier, Dz = Durchzügler,
 Ng = Nahrungsgast, Üf = überfliegender Vogel
 * Angaben nach RYSLAVY & MÄDLow (2008):
 (-): langfristiger Rückgang
 (=): langfristig stabil
 (+): langfristige Zunahme

** Die in Klammern gesetzten Angaben zum Nistplatz beziehen sich auf die Nistplatznutzung im Untersuchungsgebiet

Tabelle 24: Brutvogelarten mit nachgewiesenem Vorkommen im Plangebiet (ohne Unterstreichung) bzw. mit potenziellem Vorkommen im Plangebiet wg. Nachweisen am Rand des Plangebiets (mit Unterstreichung)

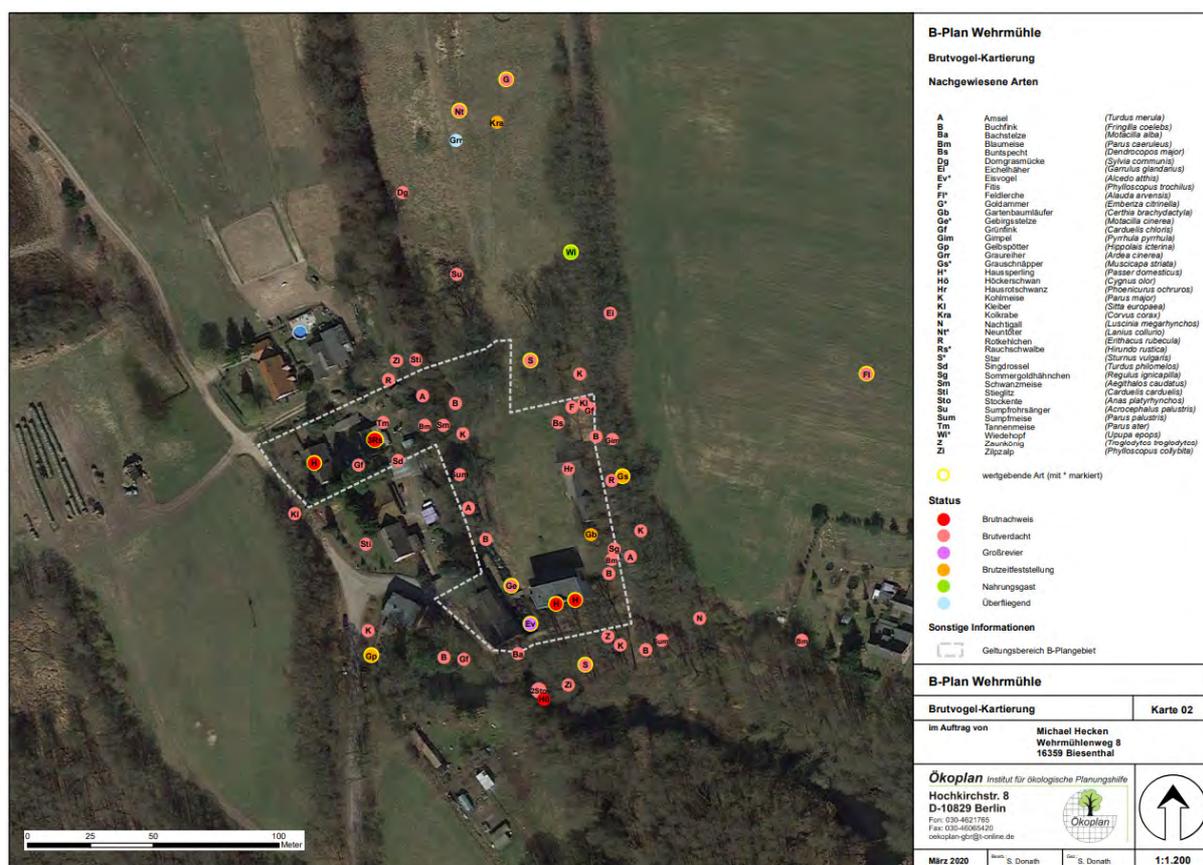


Abbildung 19 Ergebnisse der Brutvogel-Kartierung (Ökoplan 2020)

Bei den meisten erfassten Brutvogelarten handelt es sich um Arten, die zumindest teilweise als **Freibrüter** gelten. Als typische **gebäudebewohnende** Arten kommen Bachstelze, Hausrotschwanz und Hausperling vor. Zu den **Baumhöhlenbrütern** zählen Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kleiber, Kohlmeise, Sumpfwadler und Tannenmeise. Kohlmeise und Blaumeise nutzen gelegentlich auch anthropogene Strukturen als Brutplatz. Als Arten, die im **Gewässer- und Uferbereich** vorkommen, gelten Stockente, Gebirgsstelze und Höckerschwan. Zu den **Bodenbrütern** zählt der Fitis.

Der **Eisvogel** wurde mit einem Großrevier nachgewiesen. Er nutzt den Uferverlauf der Finow als Leitlinie. Eine Brut im B-Plangebiet wurde nicht festgestellt und ist hier aufgrund fehlender Habitatstrukturen unwahrscheinlich.

Die **Gebirgsstelze** wurde mit einem Revier mit Brutverdacht im Bereich der Finow nachgewiesen.

Hausperlinge wurden an zwei Gebäuden brütend im B-Plangebiet nachgewiesen. Zum einen brüteten zwei Paare an der Fassade der Wehrmühle Biesenthal (G08), und zum anderen wurde eine Hausperlingsbrut im Dachbereich eines Wohngebäudes (G01) festgestellt.

An den Stallungen (G03) im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden einfliegende **Rauchschwalben** beobachtet. Es ist von mindestens drei Brutpaaren auszugehen.

Der **Star** wurde mit zwei Brutvorkommen mit Brutverdacht im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ein Revier befindet sich im Gehölzbestand südlich der Wehrmühle und ein weiteres in dem nördlich an das B-Plangebiet grenzenden Gehölzbestand.

Im Kartierbericht (Ökoplan 2020) werden auch die Vorkommen wertgebender Arten im Umfeld des Plangebiets und die autoökologischen Ansprüche aller wertgebenden Arten ausführlich beschrieben.

Artenschutzrechtliche Beurteilung (Betroffenheit Brutvögel)

Die Arten Dorngrasmücke, Eichelhäher, Feldlerche, Gartenbaumläufer, Gelbspötter, Graureiher, Grauschnäpper, Kolkrabe, Sumpfrohrsänger und Wiedehopf, die lediglich im größeren Abstand zum B-Plangebiet festgestellt wurden oder für die nur eine Brutzeitfeststellung vorliegt, werden im Artenschutzfachbeitrag nicht weiter betrachtet, da kein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten ist.

Die **Arten Eisvogel, Neuntöter, Rauchschwalbe und Star, die infolge der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen** sind, werden im Artenschutzfachbeitrag einzelartbezogen **hinsichtlich der Verbotstatbestände betrachtet**, da diese Arten in Deutschland oder im Land Brandenburg einen Gefährdungstatus aufweisen oder es sich um Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie handelt.

Eisvogel

Der Eisvogel wurde mit einem Großrevier nachgewiesen, wobei der Nachweis im südlichen Bereich des B-Plangebietes liegt. Er nutzt den Uferverlauf der Finow als Leitlinie. Eine Brut im B-Plangebiet ist unwahrscheinlich.

(Das Vorkommen des Eisvogels ist auch relevant hinsichtlich der FFH- Verträglichkeitsprüfung, siehe Kap. III.2.7. Angaben zu den Lebensraumanprüchen siehe Artenschutzfachbeitrag und Kartierbericht).

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Die Planung sieht vor, das Gebäude B (Verbindungsbau im Norden) transparent zu gestalten. Es besteht somit das Risiko des Vogelschlags an Glasscheiben der geplanten Gebäude, wenn anfliegende Vögel die Glasflächen aufgrund ihrer Transparenz oder aufgrund von Spiegelungen nicht wahrnehmen. Um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden, ist Vogelschutzglas zu verwenden oder eine andere geeignete Maßnahme durchzuführen (Maßnahme VA 5).

Für die geplanten Neubauten G liegen nach Stand Feb. 2020 keine detaillierten Planungsunterlagen vor. Sollten an Neubauten zahlreiche sowie großflächige Fenster (mind. 2 m²) installiert werden, ist ebenfalls Maßnahme VA 5 zu beachten. Darüber hinaus existieren an der Wehrmühle Biesenthal bereits große Fensterflächen. Hier sind nachträgliche Maßnahmen zum Schutz vor Kollisionen zu empfehlen.

Sonstige bau- und anlagebedingte Tötungstatbestände sind weitestgehend ausgeschlossen, da der Eisvogel nicht im B-Plangebiet brütet. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung von Eiern oder einer Tötung von Nestlingen.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Der Eisvogel nutzt den Gewässerabschnitt der Finow im B-Plangebiet vor allem als Leitlinie bzw. zur Nahrungssuche. Das Vorhaben sieht den Bau zweier Brücken über die Finow vor. Auf dem Gelände rechts der Finow besteht bereits eine Nutzung als Wohn- und Veranstaltungsort. Diese Vorbelastung ist als gering einzuschätzen. Während des Baus kann es prinzipiell zu Störungen für den tagaktiven Vogel insbesondere durch die Arbeiten an den Brücken und in Bereichen geringer Entfernung zur Finow kommen. Da Arbeiten im direkten Bereich der Finow nur sehr kurzfristig und der sonstige bauzeitlich begrenzte, diskontinuierliche Lärm- und optische Reiz, mit größeren Pausen und nicht auf dem gesamten Gelände gleichzeitig stattfindet ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen die den Verbotstatbestand der Störung während der Bauarbeiten erfüllt.

Aufgrund der Deckelung der Großveranstaltungen im Jahr auf 10 Events wird auch während des Betriebs von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen, die nicht über eine Erheblichkeitsschwelle hinaus den Verbotstatbestand der Störung erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG: Es ist weitestgehend ausgeschlossen, dass der Eisvogel im B-Plangebiet brütet. Eine Zerschneidung des Lebensraumes durch die Brücken ist ebenfalls nicht gegeben, da auch weiterhin eine Durchgängigkeit der Finow gewährleistet ist.

Neuntöter

Der Neuntöter wurde mehrfach im nördlich an das B-Plangebiet angrenzenden Offenland beobachtet. Dort wurde ein Revier mit Brutverdacht abgegrenzt. Die Nachweise des Neuntöters im Norden reichen bis 35 m an das B-Plangebiet heran. Aufgrund der Reviergröße von 1,5 bis 2 ha und den vorhandenen Strukturen im B-Plangebiet kann der Neuntöter als Nahrungsgast zwischen Finow im Osten und dem Nebengebäude im Westen auftreten.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Auch für den Neuntöter besteht das Risiko des Vogelschlags an Glasscheiben, es gilt das gleiche wie beim Eisvogel. (Maßnahme VA 5 erforderlich)

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Die Fluchtdistanz des Neuntöters beträgt 30 m. Da die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum gestreckt in verschiedenen Teilbereichen des B-Plangebietes und somit nicht flächendeckend stattfinden, sind keine Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt können Störungen durch häufigere Frequentierung auftreten. Da im Umfeld des B-Plangebiets jedoch ausreichend Hecken- und Offenlandstrukturen vorhanden sind, kann der Neuntöter dahin ggf. ausweichen.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG: Aufgrund der Nachweise und Strukturen im B-Plangebiet sind keine Verluste von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 im B-Plangebiet zu erwarten.

Rauchschnwalbe

An den Stallungen (G03) im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden einfliegende Rauchschnwalben beobachtet. Es ist von mindestens drei Brutpaaren auszugehen. Zudem wurden im Rahmen der Gebäudestrukturkartierung im Nebengebäude (G09) mehrere Rauchschnwalbennester nachgewiesen, eine aktuelle Besetzung konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotcs gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Durch den Abriss der Stallung (G03), welche von der Rauchschnwalbe als Bruthabitat genutzt wird, kann es zur baubedingten Zerstörung von Eiern und zur Tötung von Nestlingen kommen. Zur Vermeidung des Tötungstatbestands erfolgt der Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder die relevanten Strukturen werden vor der potenziellen Brutzeit verschlossen bzw. unbrauchbar gemacht (Maßnahme VA 4).

Weiterhin besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf die Rauchschnwalbe (siehe Eisvogel). Die Maßnahme VA 5 ist auch bezüglich der Rauchschnwalbe erforderlich.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Baubedingte Störungen sind zwar bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Brutstandorten nicht auszuschließen, diese wirken jedoch nur temporär. Zudem ist entscheidend an welchen Gebäuden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Dauerhafte baubedingte Aufgaben von Brutstandorten sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population der Rauchschnwalbe sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Rauchschnwalbe ein ausgesprochener Kulturfolger ist und zudem bereits eine Nutzung als Wohn- und Veranstaltungsort vorliegt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Entsprechend der Brutvogelkartierung ist davon auszugehen, dass durch den Abriss der Stallung (G03) insgesamt 3 Nistplätze der Rauchschnwalbe verloren gehen. Die aktuell nicht genutzten Rauchschnwalbennester von Gebäude (G09) bleiben erhalten. Als ökologischer Ausgleich sind Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen. Entsprechend der anzunehmenden Nistplatzverluste werden insgesamt 3 geeignete Nisthilfen für die Rauchschnwalbe im Dachboden von Gebäude G 09 zeitlich vorgezogen angebracht (Maßnahme ACEF 1).¹

Star

Der Star wurde mit 2 Brutrevieren im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ein Revier befindet sich im Gehölzbestand südlich der Wehrmühle und ein weiteres in dem nördlich an das B-Plangebiet grenzenden Gehölzbestand.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotcs gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Da der Star zwar innerhalb des Untersuchungsgebietes jedoch außerhalb des B-Plangebietes brütet, sind keine baubedingten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten. Weiterhin besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf den Star (siehe Eisvogel). Die Maßnahme VA 5 ist auch bezüglich des Stars erforderlich.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Das Plangebiet und dessen Umfeld weist bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen auf. Die o. g. Arten brüten regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich; der Zustand der Populationen ist als stabil einzuschätzen, so dass keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Alle für Vögel relevanten Höhlenbäume im B-Plangebiet bleiben erhalten. Demnach sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten.

Baumhöhlen-/Nischenbrüter

Blaumeise (3 Brutpaare) und **Kohlmeise** (5 Brutpaare) sind im und im Randbereich außerhalb des B-Plangebiets recht zahlreich vertreten; sie brüten z. T. in Bäumen und z. T. in Gebäuden. 1 Brutrevier der **Bachstelze** kommt außerhalb am südlichen Rand des B-Plangebietes im Bereich der Brücke vor. Die letztgenannte Art brütet auch in Baumhöhlen, so dass sie zusätzlich in der Gilde der Baumhöhlenbrüter betrachtet wird. Das Brutrevier des **Buntspechtes** befindet sich nördlich des zukünftigen Seminarraums. Der **Kleiber** wurde mit jeweils einem Brutrevier innerhalb und außerhalb des B-Plangebiets nachgewiesen. Von der **Sumpfmeise** wurde 1 Brutrevier im B-Plangebiet im Bereich der Finow erfasst und 1 Brutrevier am östlichen Wehrmühlenweg. Das Brutpaar der **Tannenmeise** wurde im Bereich der Stallung erfasst, welche sich nordwestlich im B-Plangebiet befindet.

Angaben zu den Lebensraumansprüchen siehe Artenschutzfachbeitrag und Kartierbericht.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Die Höhlenbäume im Plangebiet bleiben erhalten. Demnach sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG infolge von Baumfällungen zu erwarten.

Weiterhin besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf den Star (siehe Eisvogel). Die Maßnahme VA5 ist auch bezüglich der genannten Baumhöhlen-/Nischenbrüter erforderlich.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Das Plangebiet und dessen Umfeld weist bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen auf. Die o. g. Arten brüten regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich; der Zustand der Populationen ist als stabil einzuschätzen, so dass keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Alle für Vögel relevanten Höhlenbäume im B-Plangebiet bleiben erhalten. Demnach sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten.

Bodenbrüter

Ein Brutrevier des **Fitis** befindet sich nördlich vom geplanten Seminarraum am Rande des B-Plangebiets.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Der Fitis ist ein Bodenbrüter, der sein Nest im dichten Bodenbewuchs anlegt. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baufeldräumung Neststandorte des Fitis zerstört werden. Eine baubedingte Zerstörung von Eiern oder Tötung von Individuen (v. a. Nestlingen) ist durch eine Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung zu vermeiden (Maßnahme VA 2)

Außerdem besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf den Fitis (siehe Beschreibung beim Eisvogel). Die Maßnahme VA 5 ist auch bezüglich des Fitis erforderlich.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Durch die Bauzeitenregelung wird das Baufeld außerhalb der Brutperiode hergerichtet, so dass eine baubedingte Störung ausgeschlossen wird. Der Fitis ist ein Bodenbrüter. Insbesondere in Grünflächen, bei denen zukünftig betriebsbedingt mit einer starken Nutzung zu rechnen ist, sind Störungen am Brutplatz zu erwarten. Da es am Rand und außerhalb des Plangebietes weitere zahlreiche geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind und der Zustand der Populationen als stabil eingeschätzt wird, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans gehen geht das nachgewiesene Brutreviere des Fitis verloren. Da es am Rand und außerhalb des Plangebietes weitere zahlreiche geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind und der Zustand der Populationen als stabil eingeschätzt wird, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten.

Brutvogelarten der Gewässer und Ufer

Sowohl 1 Brutrevier des Höckerschwans (*Cygnus olor*) und der Stockente (*Anas platyrhynchos*) befinden sich südlich vom B-Plangebiet im Bereich der Finow. Die Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*), wurde mit einem Brutrevier nahe der Brücke zwischen Wehrmühle und Sacklager im Bereich der Finow nachgewiesen.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Die Brutreviere von Höckerschwans und Stockente wurden in Uferabschnitten erfasst, die im Zuge der Umsetzung der B-Planung nicht in Anspruch genommen werden. Die Gebirgsstelze wurde im B-Plan Gebiet nahe der Brücken nachgewiesen. Die Arten legen jedoch in jeder Brutperiode ihr Nest neu an. Daher ist nicht auszuschließen, dass sie im Jahr der Baumaßnahmen Brutplätze in Uferbereichen aufweisen, die in Anspruch genommen werden. Um baubedingte Tötungen und Verletzungen von Tieren zu vermeiden, wird die Baufeldfreimachung im Bereich der Ufer außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel durchgeführt (Maßnahme VA 2).

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Das Plangebiet und dessen Umfeld weist bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen auf. Die o. g. Arten brüten regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich; der Zustand der Populationen ist als stabil einzuschätzen, so dass keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Eine kleinflächige Inanspruchnahme von Habitaten, die als Brutplätze geeignet sind, ist nicht auszuschließen. Die Arten können jedoch auf andere

Gewässerabschnitte ausweichen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Gebäudebrüter

Es wurden 2 Brutnachweise des **Haussperlings** am Haupthaus der Wehrmühle erbracht und 1 Brutnachweis im Dachbereich eines Wohngebäudes im nordwestlichen Teil des B-Plangebietes. Das Brutpaar des **Hausrotschwanzes** befindet sich im östlichen Bereich des B-Plangebietes beim Gebäude, wo ein Seminarraum entstehen soll.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Durch Baumaßnahmen an den Gebäuden während der Brutzeit können Brutvögel getötet oder verletzt werden. Zur Vermeidung des Tötungstatbestands ist daher vor den Sanierungs-, Abriss- und Sicherungsarbeiten an den Gebäuden sicherzustellen, dass keine Vögel in oder an den Gebäuden brüten. Dies wird erreicht, indem die Bauarbeiten an den Gebäuden außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Alternativ können die relevanten Strukturen an und in den Gebäuden bzw. die Zugangsmöglichkeiten für Vögel zu den Gebäuden vor den Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit verschlossen werden, damit Brutplatzgeeignete Strukturen im Zeitraum der Bauarbeiten nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden (Maßnahme V_A 4). Die genaue Vorgehensweise ist vom Gebäude sowie der Art und dem zeitlichen Ablauf der vorgesehenen Baumaßnahmen abhängig. Im Einzelnen sind die Maßnahmen daher im Rahmen einer Umwelt-Baubegleitung festzulegen und zu kontrollieren.

Außerdem besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf die genannten Gebäudebrüter (siehe Erläuterung beim Eisvogel). Die Maßnahme V_A 5 ist auch bezüglich Haussperling und Hausrotschwanz erforderlich.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Als typische Arten der Siedlungen und Städte zeichnen sich die o. g. Gebäudebrüter durch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber menschlichen Störungen aus. Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Störungen sind in dem urbanen Umfeld nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Durch Abriss und Sanierung von Gebäuden werden Nistplätze von Gebäudebrütern (Haussperling) zerstört, so dass der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllt ist. Entsprechend der Nistplatzverluste für den Haussperling sind 3 Fassadenkästen für Höhlenbrüter an bestehenden oder an den neu zu errichtenden Gebäuden des Bebauungsplangebietes anzubringen. Damit keine zeitliche Lücke zwischen der Zerstörung der Quartiere und deren Ausgleich entsteht, werden die Ersatzquartiere vor Abriss bzw. Sanierung an bestehenden Gebäuden angebracht (Maßnahme A_{CEF} 1). Der Gebäudeteil, indem der Hausrotschwanz brütend beobachtet wurde, bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand vom Feb. 2020 erhalten. Demnach ist für den Hausrotschwanz kein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten.

Weit verbreitete Brutvögel der Gehölze (Freibrüter)

Zu dieser Artengruppe gehören: Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Entsprechend der Gehölzverteilung kommen die meisten Brutvorkommen im Randbereich oder außerhalb des B-Plangebietes vor. Ein Schwerpunkt sind die Gehölzbestände im nördlichen Teil entlang der Finow und im östlichen Teil entlang des Fernradweges.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Bei der Rodung von Gehölzen, die als Bruthabitat genutzt werden, kann es zur baubedingten Zerstörung von Eiern und zur Tötung von Nestlingen kommen. Zur Vermeidung des Tötungstatbestands finden die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten statt (Maßnahme V_A2).

Außerdem besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf die genannten Freibrüter (siehe Erläuterung beim Eisvogel). Die Maßnahme V_A5 ist auch bezüglich dieser Arten erforderlich.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Das Plangebiet und dessen Umfeld weist bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen auf. Die o. g. Arten brüten regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich; der Zustand der Populationen ist als stabil einzuschätzen, so dass keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Bei Umsetzung des B-Planes ist für die o. g. Arten eine Inanspruchnahme von Brutplätzen in Gehölzbeständen zu erwarten. Da die Arten ihre Nester i. d. R. in jeder Brutsaison neu anlegen, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten durch eine Baufeldräumung im Winterhalbjahr vermieden werden. Im B-Plangebiet und dessen Umfeld existieren zahlreiche geeignete Habitatstrukturen, so dass auch beim Verlust einzelner Brutplätze die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Gesamtergebnis artenschutzrechtliche Betroffenheit Brutvögel

Bei Einhaltung/Durchführung der genannten Maßnahmen und Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten Eisvogel, Neuntöter, Rauchschwalbe, Star sowie die Baumhöhlen-/Nischenbrüter, Bodenbrüter, Gebäudebrüter und Freibrüter nicht verletzt werden.

2.7.4. Fledermäuse

Fledermausvorkommen – Artenbestand

Im Rahmen der Erfassungen 2017 und 2019 wurden insgesamt neun Fledermausarten sicher nachgewiesen. Wiederholt wurden außerdem Tiere der Gattung *Myotis* bei den Detektorbegehungen und mit Hilfe der Rufaufzeichnungen registriert, die trotz Rufanalyse keiner bestimmten Art zugeordnet werden konnten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	SG	FFH-RL
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	s	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	s	IV
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	1	2	IV / IV
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	3	4	IV / IV
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	1	s	II, IV
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	k. A.	s	IV
<i>Myotis</i> unbest.	<i>Myotis spec.</i>	-	-	s	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	s	IV
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	P	s	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4	s	IV

Legende:

RL D: Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2009)
 RL BB: Rote Liste gefährdeter Tiere im Land Brandenburg (DOLCH et al. 1992)
 SG: streng geschützt nach § 7 BNatSchG
 FFH-RL: Arten nach Anhang II bzw. IV der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potenziell gefährdet,
 V / P = Arten der Vorwarnliste, R = Extrem selten, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, D = Daten unzureichend,
 * = ungefährdet, k.A. = Keine Angabe, da die Mückenfledermaus erst kürzlich als Art von der Zwergfledermaus unterschieden wurde

Tabelle 25: Fledermaus-Nachweise (Erfassungen 2017, 2019)

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch seine Strukturvielfalt an Gebäuden und Gehölzen sowie durch die strukturgebenden Uferbereiche der Finow aus. Dadurch wird der Bereich durch querende und jagende Individuen verschiedener Arten stark frequentiert. Mit seinem Gebäudebestand hat das Gebiet eine **besondere Bedeutung für gebäudebewohnende Fledermausarten** wie das Große Mausohr, die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus und potenziell auch für das Braune und Graue Langohr. Diese Arten finden an den Gebäuden einige als Quartier geeignete Strukturen, die genutzt werden könnten. Zusammenfassend kann **für das B-Plangebiet eine mittlere Bedeutung** für die Fledermausfauna konstatiert werden.

Bez.	Quartierart / Quartierfläche	Fledermausarten	Beschreibung / Bemerkung
Q01	Sommerquartier	Zwergfledermaus	Quartier auf der Nordseite des Gebäudes G02
Q02	Sommerquartier	Zwergfledermaus	Gebäudequartier auf der östlichen Gebäudeseite von G03

Bez.	Quartierart / Quartierfläche	Fledermausarten	Beschreibung / Bemerkung
Q03	Pot. Wochenstubenquartier, Fraßplatz Braunes Langohr	Pot. Breitflügelfledermaus oder ggf. Großes Mausohr, Braunes Langohr	Fledermaus-Fraßstelle (Braunes Langohr), Fledermaus-Hangplatz mit Schweißspuren und zahlreichen Kotspuren
Q04	Sommerquartier/ Zwischenquartier	Pot. Zwergfledermaus	vereinzelte Kotpellets einer kleinen bis mittelgroßen Fledermausart
Q05	Wochenstubenquartier	Großes Mausohr	Hangplatz im Dachboden, zahlreiche Kot- und Schweißspuren einer großen Fledermausart
Q06	Sommerquartier	Pot. Zwergfledermaus	Kotspuren einer kleinen Fledermausart

Tabelle 26: Quartiere und Balzterritorien (Erfassungen 2017, 2019, Ökoplan 2020)

Von **großer Bedeutung ist der südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Wald**, der einschließlich des Waldwegs und Waldrands eine hohe Wertigkeit für die Fledermausfauna aufweist. Der Wald dient allen 9 nachgewiesenen Fledermausarten als Jagdgebiet, während der am Rand liegende Waldweg eine Flugroute in dieses Jagdgebiet darstellt. Das Waldgebiet besitzt aufgrund des vorhandenen Strukturreichtums der Gehölze ein sehr hohes Quartierpotenzial für sowohl Sommer- als auch Winterquartiere der baumbewohnenden Arten. Durch den Nachweis der Mopsfledermaus ist dem südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Waldbereich eine hohe Bedeutung zuzuweisen.

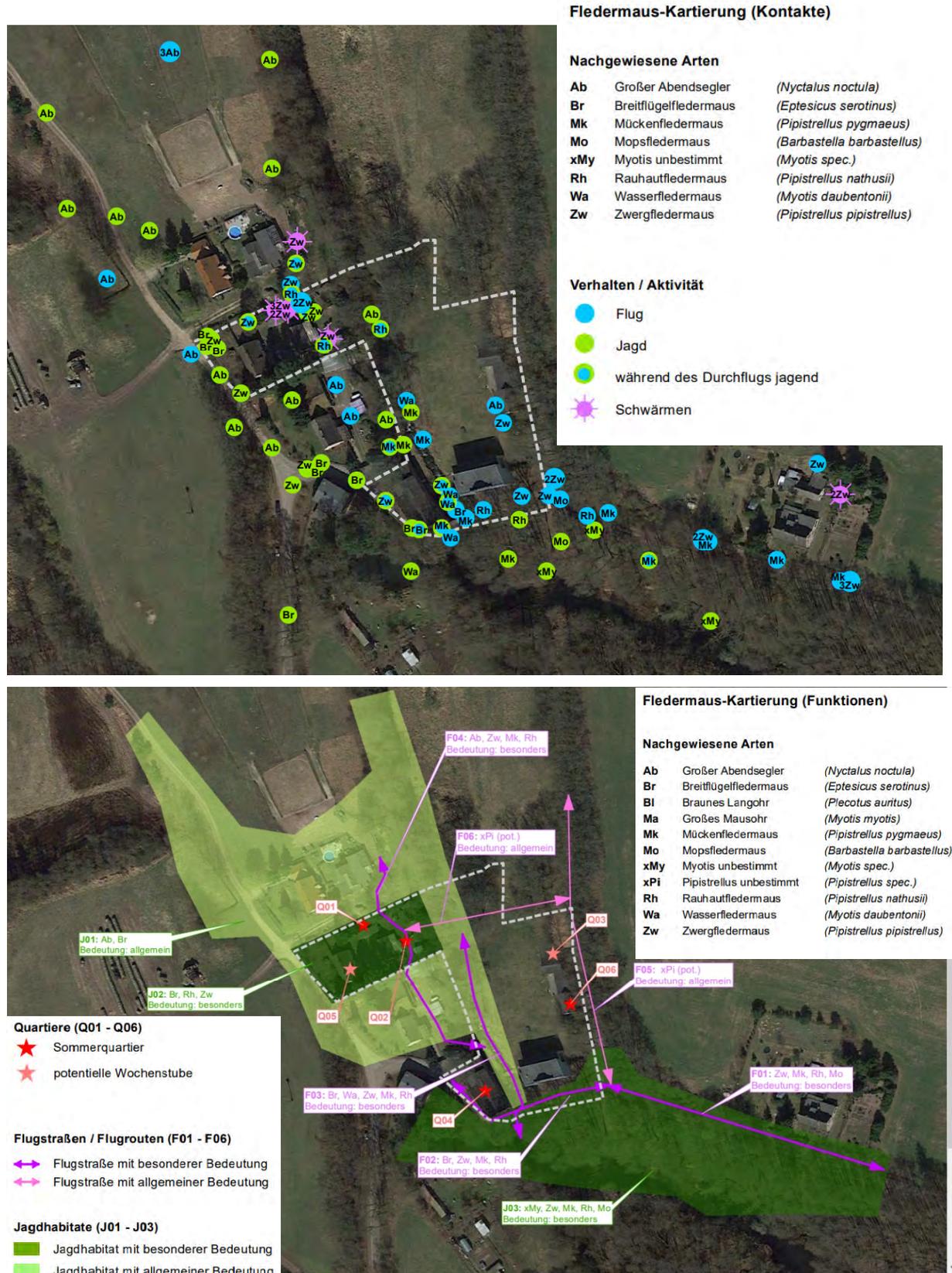


Abbildung 20: Ergebnisse Fledermaus-Kartierung (Kontakte, Funktionen) Ökoplan 2020

Artenschutzrechtliche Beurteilung (Betroffenheit Fledermäuse)

Braunes Langohr

Das Braune Langohr wurde ausschließlich im Rahmen der Strukturkartierung nachgewiesen. Hier wurde ein kleiner **Fraßplatz** des Braunen Langohres **im Nebengebäude (G09)** festgestellt. Sonstige Hinweise oder Nachweise auf ein Quartier liegen nicht vor.

Das Braune Langohr gehört zur Gruppe der Waldfledermäuse und ist vorwiegend in unterholzreichen lichten Laub- und Nadelwäldern zu finden. Als Quartierstandorte werden vorrangig Baumhöhlen, aber auch Nistkästen und walddnahe Gebäude genutzt. Daher wurden entsprechende Strukturen an Bäumen hier als potenzielle Quartiere berücksichtigt.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche Bäume mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume soll auch nach Umsetzung des B Plans erhalten bleiben. Von den zu fällenden Bäumen zeigt ein Baum ein Sommerquartierpotenzial mit einzelnen Rindentaschen und Spalten/ Risse auf. Durch Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen können baubedingte Tötungen von Fledermäusen erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bzw. der Fällung mit Fledermäusen besetzt sind. Zur Vermeidung des Tötungstatbestands ist der potenzielle Quartierbaum nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Da die Fällarbeiten in den Wintermonaten stattfinden, wird durch die Maßnahme die Gefahr einer Tötung von Fledermäusen in Baumquartieren weitgehend vermieden (Maßnahme VA 2). Soll die Fällung außerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt werden, ist der potenzielle Quartierbaum vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Fledermausbesatz zu untersuchen (Maßnahme VA 3).

Von den untersuchten Gebäuden weist das Erdgeschoss des Sacklagers ein Ganzjahresquartierpotenzial auf. In den anderen Gebäuden sind keine Keller vorhanden oder die Keller und sonstige frostsichere Bereiche sind nicht zugänglich für Fledermäuse. Die Dachböden sind für eine Überwinterung kaum geeignet, da mittlerweile an vielen Stellen die Dachhaut fehlt, so dass sich kein für eine Winterquartiernutzung geeignetes Mikroklima einstellen kann. Grundsätzlich ist jedoch die Überwinterung einzelner Tiere in Gebäuden möglich, vor allem in einem milden Winter können Tiere in nicht frostsicheren Nischen und Spalten sich verstecken. Bei Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial können Tötungen und Verletzungen weitgehend vermieden werden, indem der Abriss im Winter erfolgt. Besteht ein Quartierpotenzial für das ganze Jahr, ist die konfliktärmste Zeit für den Abriss der Herbst. In dieser Zeit sind die Sommerquartiere (Wochenstuben, Einzelquartiere) der Fledermäuse bereits aufgelöst und die Tiere befinden sich noch nicht in Winterruhe. Werden die Bauarbeiten in einem Zeitraum durchgeführt, in dem eine Quartiernutzung möglich ist, sind die relevanten Strukturen an den Fassaden und in den Gebäuden bzw. die Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden vor den Baumaßnahmen soweit möglich zu verschließen oder unbrauchbar zu machen. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses bzw. der Gebäudesanierung keine Fledermäuse das Gebäude besiedeln (Maßnahme VA 4). Die genaue Vorgehensweise ist vom Gebäude sowie von der Art und dem zeitlichen Ablauf der vorgesehenen Baumaßnahmen abhängig. Im Einzelnen sind die Maßnahmen daher im

Rahmen einer Umwelt-Baubegleitung festzulegen und zu kontrollieren. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Baubedingte Störungen von störungs- (licht- und lärm-)empfindlichen Fledermausarten lassen sich durch eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag vermeiden (Maßnahme VCEF 1).

Betriebsbedingt kann es generell durch die großen Fenster des Hauptgebäudes sowie künftige Veranstaltungen zu temporär erhöhten optischen und akustischen Störreizen kommen. Im Rahmen der Detektorkontrollen 2017 wurden keine Nachweise von Langohren erbracht. Jedoch sind Langohren wegen ihres Flüstersonars nur auf wenige Meter mit dem Detektor zu hören, so dass Nachweise bei einer Detektoruntersuchung Zufallstreffern gleichen. Bei der Gebäude-Strukturkartierung wurde ein kleiner Fraßplatz im Dachboden von Gebäude G09 nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass das Braune Langohr entlang der Gehölzreihe, östlich von Gebäude G 09 vereinzelt jagt (Weg parallel zur Finow im Osten). Das Braune Langohr gehört zu den Arten, bei denen eine schwache Meidung von Licht und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schall festgestellt wurden. Da Veranstaltungen nur vereinzelt stattfinden und der Weg parallel zur Finow außerhalb der angenommenen akustischen Störquelle liegt, sind Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B Plangebiet aufzuhängen. Der Fraßplatz im nördlichen Dachboden von Gebäude G 09 bleibt erhalten.ⁱⁱ Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen nicht verschlechtert und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Breitflügelfledermaus

Die Breitflügelfledermaus konnte in Bereichen des Untersuchungsgebietes bei allen fünf Begehungen jagend oder im Flug nachgewiesen werden. Sie nutzt dabei sowohl die Lichtkegel der vorhandenen Straßenlaternen als auch den offenen Luftraum über dem Untersuchungsgebiet. Nachweise oder Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Ausflüge, morgendliches Schwärmen und Einflüge der Art in die vorhandenen Gebäude oder in Bäume wurden nicht festgestellt. Als Flug- und Jagdroute wurde der Bereich der Finow und der südliche Rand des B-Plangebietes genutzt. Bei der Gebäudestrukturkartierung wurden auf dem Dachboden des Wohngebäudes und des Nebengebäudes (G 01, G 09) Kotspuren einer großen Fledermausart nachgewiesen. Obwohl die Kotanalyse auf das Vorkommen der Großen Mausohres hinweist, sind Quartiere von der Breitflügelfledermaus nicht auszuschließen.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Durch Bauarbeiten an und in den Gebäuden können baubedingte Tötungen von Fleder-

mäusen erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten mit Fledermäusen besetzt sind. Von den untersuchten Gebäuden weist das Erdgeschoss des Sacklagers ein Ganzjahresquartierpotenzial auf, weiteres zur Bedeutung potenzieller Quartieren in Gebäuden siehe Darstellung beim Braunen Langohr. Die Maßnahme V_A 4 wird auch für die Breitflügelfledermaus erforderlich, einschließlich der Konkretisierung und Kontrolle durch die Umwelt-Baubegleitung. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Betriebsbedingt kann es generell durch die großen Fenster des Hauptgebäudes sowie künftige Veranstaltungen zu temporär erhöhten optischen und akustischen Störreizen kommen. Die Breitflügelfledermaus gehört zu den Arten, bei denen gegenüber Licht bei Transferflügen eine schwache Meidung festgestellt wurde und die gegenüber Schall nicht empfindlich reagieren. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG: Im Rahmen der Gebäude-Strukturkartierung wurden in und an 7 Gebäuden zahlreiche Hang- und Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt, die durch den Abriss bzw. Sanierung der Gebäude verloren gehen. Dies betrifft das Wohnhaus (G01), das kleine Nebengebäude (G02), das große Nebengebäude (G03), das Sacklager (G07), die Wehrmühle (G08) und ein weiteres Nebengebäude (G09). Aufgrund von Kotnachweisen sowie Schweißspuren an der Decke wird im nördlichen Dachboden des Nebengebäudes (G09) ein (Wochenstuben)Quartier der Breitflügelfledermaus ggf. auch Großes Mausohr angenommen. Dieser Dachboden bleibt erhalten.ⁱⁱⁱ Generell gehen jedoch Spaltenquartiere von anderen Gebäuden im B-Plangebiet verloren. Diese werden unter anderen ausgeglichen in dem Optimierungsmaßnahmen im bereits erwähnten Dachboden erfolgen (Maßnahme: A_{CEF} 4). Ein Jagdhabitat der Breitflügelfledermaus befindet sich westlich der Finow, im Bereich der Gebäude G 01 - G 04. Laut Vorhabensbeschreibung (Stand: Feb. 2020) werden die Gebäude abgerissen, um ein Gästehaus bzw. eine Betriebswohnung zu errichten. Aktuell befindet sich auf dem Gelände ein Wohnhaus sowie Hühnerställe. Diese bäuerliche Nutzungsart bedingt zahlreiche Insekten, was wiederum ein gutes Jagdhabitat für die Breitflügelfledermaus darstellt, wie auch die Untersuchungen zeigen. Durch den Neubau ist davon auszugehen, dass das Nahrungshabitat teilweise verloren geht. Da sich im Umfeld jedoch weitere kleinräumige Strukturen befinden, ist davon auszugehen, dass der Breitflügelfledermaus weiterhin ausreichend Jagdhabitats zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme (Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier) kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Großer Abendsegler

Der Große Abendsegler konnte im Untersuchungsgebiet bei allen fünf Begehungen jagend oder im Flug nachgewiesen werden. Die Art nutzt den offenen Luftraum großflächig am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets und weit über dessen Grenzen hinaus. Nachweise oder Hinweise auf eine Quartiernutzung der Art wurden nicht festgestellt.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche Bäume mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Zur Relevanz dieser Strukturen in Hinblick auf das Tötungsverbot und den Großen Abendsegler gilt das gleiche wie bei Braunen Langohr, siehe Darstellung dort. Je nach Fällzeitpunkt werden die Maßnahme VA 2 oder Maßnahme VA 3 erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Der Große Abendsegler zeigt keine bis eine geringe Meidung von optischen und akustischen Störreizen. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B-Plangebiet aufzuhängen. Essenzielle Jagdhabitats vom Großen Abendsegler wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ein.

Großes Mausohr

Das Große Mausohr wurde im Rahmen der Gebäudekontrolle anhand von Kotspuren nachgewiesen. Mittels der gefundenen Kotpellets wurde eine Haaranalyse durchgeführt, die auf das Vorkommen des Großen Mausohr hinweist. Aufgrund der zahlreichen Kotnachweise von altem und frischem Kot sind Wochenstuben im Dachgeschoss des und Wohngebäudes (G 01) sehr wahrscheinlich. Auch im nördlichen Dachboden des Nebengebäudes (G09) wurde ein Quartier nachgewiesen. Es wird angenommen, dass es sich hier um ein Quartier von der Breitflügelfledermaus handelt. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es sich hier auch um ein Quartier des Großen Mausohrs handelt.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Durch Bauarbeiten an und in den Gebäuden können baubedingte Tötungen von Fledermäusen erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten mit Fledermäusen besetzt sind. Von den untersuchten Gebäuden weist das Erdgeschoss des Sacklagers ein Ganzjahresquartierpotenzial auf, weiteres zur Bedeutung potenzieller Quartieren in Gebäuden siehe Darstellung beim Braunen Langohr. Die Maßnahme VA 4 wird auch für das Große Mausohr erforderlich, einschließlich der Konkretisierung und Kontrolle durch die Umwelt-Baubegleitung. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Baubedingte Störungen von störungs- (licht- und lärm-)empfindlichen Fledermausarten lassen sich durch eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag vermeiden (Maßnahme VCEF 1). Betriebsbedingte Störungen können prinzipiell durch Licht- und

Schallimmissionen hervorgerufen werden. Das Große Mausohr gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine starke Meidung bei Jagd und Transferflügen zeigen und gegenüber Schall auch als sehr empfindlich gelten. Es ist zu vermeiden, die Ein- und Ausflugsöffnung der jeweiligen Quartiere direkt anzustrahlen. Zudem sollte auch eine sonstige diffuse Beleuchtung möglichst vermieden werden (Maßnahme V_{CEF} 7, fledermausfreundliche Beleuchtung). Störungen durch Lärmimmissionen werden ausgeschlossen, da sich im Untersuchungsgebiet keine Jagdhabitats befinden. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken, sind unter Berücksichtigung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Aufgrund der Anhäufung von alten und frischen Kotpellets wird im Wohnhaus (G01) ein Wochenstubenquartier vom Großen Mausohr vermutet. Auch auf dem Dachboden von dem Nebengebäude (G09) wurde Fledermauskot einer großen Fledermausart nachgewiesen. Aller Wahrscheinlichkeit nach befindet sich hier ein Quartier der Breitflügelfledermaus. Jedoch kann hier ein Quartier vom Großen Mausohr ebenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Große Mausohr wurde im Rahmen der Detektorbegehung 2017 nicht nachgewiesen. Grund dafür kann sein, dass die Quartierbesetzung erst nach 2017 erfolgte.

Das potenzielle Wochenstubenquartier des Großen Mausohrs in Gebäude G01 wird projektbedingt zerstört. Der Verlust des Quartiers wird durch die Schaffung bzw. Optimierung von Gebäudequartieren für Fledermäuse, durch u.a. Ausbau des Dachbodens, Öffnen von Zugängen zu einem geeigneten Dachboden ausgeglichen. Die Maßnahme erfolgt im Umfeld des betroffenen Quartiers (Maßnahme: A_{CEF} 4).

Essenzielle Jagdhabitats vom Großen Mausohr wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ein.

Mopsfledermaus

Die Mopsfledermaus wurde während zweier Begehungen, im Juli und im August, nachgewiesen. Sie nutze den östlichen Wehrmühlenweg als Flugstraße. Der an das B-Plangebiet angrenzende südliche Wald stellt ein Jagdhabitat für die Mopsfledermaus dar. Ein Quartier oder eine Übertragung der Art im Untersuchungsgebiet konnte nicht festgestellt werden. Es ist möglich, dass zumindest einzelne Tiere vorhandene Spaltenquartiere im südlich gelegenen Wald als Zwischenquartiere nutzen. Möglicherweise stammen die beobachteten Mopsfledermäuse aus einer bekannten Kolonie, die sich in der nordwestlich vom Untersuchungsgebiet gelegenen Schorfheide in der Nähe des Werbellinsee befindet.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche **Bäume** mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Relevanz dieser Strukturen in Hinblick auf das Tötungsverbot und die Mopsfledermaus gilt das gleiche wie bei Braunen Langohr, siehe Darstellung dort. Je nach Fällzeitpunkt werden die Maßnahme V_A 2 oder Maßnahme V_A 3 erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Vorhabensbedingte Störungen können prinzipiell durch Licht- und Schallimmissionen hervorgerufen werden. Die Mopsfledermaus gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine schwache Meidung bei Jagd und Transferflügen zeigen und gegenüber Schall als unempfindlich gelten. Demnach sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG: Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B-Plangebiet aufzuhängen. Essenzielle Jagdhabitats von der Mopsfledermaus sind durch die Maßnahmen nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen nicht verschlechtert und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Mückenfledermaus

Die **Mückenfledermaus** wurde im gesamten Untersuchungsgebiet bei jeder der fünf Begehungen angetroffen. Die Hauptjagdaktivität der Art konzentriert sich jedoch auf den südlichen Rand des B-Plangebiets und den östlichen Wehrmühlenweg entlang der vorliegenden Gehölzstrukturen. In diesem Bereich befinden sich viele Quartiermöglichkeiten in alten oder abgestorbenen Bäumen mit Spalten für die baumbewohnende Art, sodass Sommerquartiere als auch Winterquartiere dort nicht ausgeschlossen werden können.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche Bäume mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Relevanz dieser Strukturen in Hinblick auf das Tötungsverbot und die Mückenfledermaus gilt das gleiche wie bei Braunen Langohr, siehe Darstellung dort. Je nach Fällzeitpunkt werden die Maßnahme VA 2 oder Maßnahme VA 3 erforderlich.

Von den untersuchten Gebäuden weist das Erdgeschoss des Sacklagers ein Ganzjahresquartierpotenzial auf, weiteres zur Bedeutung potenzieller Quartieren in Gebäuden siehe Darstellung beim Braunen Langohr. Die Maßnahme VA 4 wird auch für die Mückenfledermauserforderlich, einschließlich der Konkretisierung und Kontrolle durch die Umwelt-Baubegleitung. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Die Mückenfledermaus gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine schwache Meidung bei der Jagd und Transferflügen zeigen und gegenüber Schall als nicht empfindlich gelten. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B-Plangebiet aufzuhängen (Maßnahme: A_{CEF} 2).

Durch Abriss von Gebäuden gehen Fledermausquartiere verloren. Daher werden auf den Grundstücken mit Quartierpotenzial für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere angebracht. Da das ehem. Sacklager ein Ganzjahresquartierpotenzial aufweist, sind frost-sichere Ersatzquartiere auf dem Grundstück anzubringen (Maßnahme: A_{CEF} 3). Essenzielle Nahrungshabitate werden nicht in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ein.

Rauhautfledermaus

Während der Untersuchungsperiode wurden erst während der fünften Begehung im September Rauhautfledermäuse festgestellt. Es wurden jedoch nur vereinzelte Individuen geortet, bei denen es sich vermutlich um erste Überwinterer oder ziehende Tiere handelt, die das B-Plangebiet zur Jagd nutzten. Nachweise oder Hinweise auf eine Quartiernutzung liegen nicht vor.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche Bäume mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Relevanz dieser Strukturen in Hinblick auf das Tötungsverbot und die Rauhautfledermaus gilt das gleiche wie bei Braunen Langohr, siehe Darstellung dort. Je nach Fällzeitpunkt werden die Maßnahme V_A 2 oder Maßnahme V_A 3 erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Die Rauhautfledermaus gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine schwache Meidung bei Transferflügen zeigen und gegenüber Schall als nicht empfindlich gelten. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind unter Berücksichtigung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B-Plangebiet aufzuhängen (Maßnahme: A_{CEF} 2).

Ein Jagdhabitat von der Rauhautfledermaus befindet sich westlich der Finow, im Bereich der Gebäude G 01 - G 04. Laut Vorhabensbeschreibung (Stand: Feb. 2020) werden die Gebäude abgerissen, um ein Gästehaus bzw. eine Betriebswohnung zu errichten. Aktuell befinden sich auf dem Gelände ein Wohnhaus sowie Hühnerställe. Diese bäuerliche Nutzungsart bedingt das Vorkommen zahlreicher Insekten, was wiederum ein gutes Jagdhabitat für die Breitflügelfledermaus darstellt, wie auch die Untersuchungen zeigen. Durch den Neubau ist davon auszugehen, dass das Nahrungshabitat teil-

weise verloren geht. Da sich im Umfeld jedoch weitere kleinräumige Strukturen befinden, ist davon auszugehen, dass der Rauhaufledermaus weiterhin ausreichend Jagdhabitats zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ein.

Wasserfledermaus

Die **Wasserfledermaus** wurde während vier Begehungen im Untersuchungsraum nachgewiesen. Ihr Jagdgebiet befindet sich hauptsächlich im Bereich der Finow. Quartiere konnten nicht festgestellt werden. Wiederholt wurden Tiere der **Gattung Myotis** bei den Detektorbegehungen und mit Hilfe der Rufaufzeichnungen registriert, die trotz Rufanalyse keiner bestimmten Art zugeordnet werden konnten.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche Bäume mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Relevanz dieser Strukturen in Hinblick auf das Tötungsverbot und die Wasserfledermaus gilt das gleiche wie bei Braunen Langohr, siehe Darstellung dort. Je nach Fällzeitpunkt werden die Maßnahme VA 2 oder Maßnahme VA 3 erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Baubedingte Störungen von störungs- (licht- und lärm-)empfindlichen Fledermausarten lassen sich durch eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag vermeiden (Maßnahme VCEF 1). Betriebsbedingte Störungen können prinzipiell durch Licht- und Schallimmissionen hervorgerufen werden. Die Wasserfledermaus gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine starke Meidung bei Jagd und Transferflügen zeigen und gegenüber Schall als nicht empfindlich gelten. Eine bedeutende Flugroute verläuft entlang der Finow von Nord nach Süd, zwischen Sacklager und Wehrmühle. Es ist zu vermeiden, die Flugroute zwischen Sonnenuntergang und -aufgang zu erhellen (Maßnahme VCEF 7, fledermausfreundliche Beleuchtung). Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind unter Berücksichtigung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG: Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B-Plangebiet aufzuhängen (Maßnahme: ACEF 2). Essenzielle Nahrungshabitats werden nicht in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ein.

Zwergfledermaus

Zwergfledermäuse konnten in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes bei allen fünf Begehungen jagend oder im Flug nachgewiesen werden. Die Gebäude (Stallung,

kleines Nebengebäude) im westlichen Teil des B-Plangebietes weisen zahlreiche Spalten, Nischen und Risse auf und haben somit ein sehr hohes Potenzial als Sommerquartiere für diese gebäudebewohnende Art. Hier konnten 2 Quartiere an den zwei verschiedenen Gebäuden ermittelt werden. Zudem existieren zahlreiche Nischen und Spalten in Gebäuden, in denen die Zwergfledermaus vorkommen kann.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche Bäume mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Relevanz dieser Strukturen in Hinblick auf das Tötungsverbot und die Zwergfledermaus gilt das gleiche wie bei Braunen Langohr, siehe Darstellung dort. Je nach Fällzeitpunkt werden die Maßnahme V_A 2 oder Maßnahme V_A 3 erforderlich.

Von den untersuchten Gebäuden weist das Erdgeschoss des Sacklagers ein Ganzjahresquartierpotenzial auf, weiteres zur Bedeutung potenzieller Quartieren in Gebäuden siehe Darstellung beim Braunen Langohr. Die Maßnahme V_A 4 wird auch für die Breitflügelfledermaus erforderlich, einschließlich der Konkretisierung und Kontrolle durch die Umwelt-Baubegleitung. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Die Zwergfledermaus gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine schwache Meidung bei der Jagd und zeigen und gegenüber Schall als nicht empfindlich gelten Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind unter Berücksichtigung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B-Plangebiet aufzuhängen (Maßnahme: A_{CEF} 2). Im Rahmen der Gebäude-Strukturkartierung wurden in und an sieben Gebäuden zahlreiche Hang- und Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt, die durch den Abriss bzw. Sanierung der Gebäude verloren gehen. Dies betrifft das Wohnhaus (G01), das kleine Nebengebäude (G02), das große Nebengebäude (G03), das Nebengebäude (G06), das Sacklager (G07), die Wehrmühle (G08) und ein weiteres Nebengebäude (G09).

Spuren der Fledermausnutzung, vor allem Kot, können als Hinweis auf vorhandene Quartiere gewertet werden. Solche Hinweise liegen für das Wohnhaus (G01), das Sacklager (G07), und das Nebengebäude (G09) vor.

In dem kleinen Nebengebäude (G02) und dem großen Nebengebäude (G03) wurden Sommerquartiere von der Zwergfledermaus nachgewiesen. Im ehem. Sacklager (G07) besteht der Verdacht auf eine Zwischenquartiernutzung. Die Kotpellets weisen auf eine kleine Fledermausart hin, wahrscheinlich Zwergfledermaus, da diese mit Abstand am häufigsten im Plangebiet festgestellt wurde. Zudem weist das Untergeschoss des ehem. Sacklagers ein Ganzjahresquartierpotenzial auf.

Die Gebäude G 01,02,03 werden vorhabensbedingt abgerissen. Das ehem. Sacklager (G07) wird saniert/ ausgebaut.

Durch Abriss bzw. Sanierung von Gebäuden gehen Fledermausquartiere verloren. Daher werden auf den Grundstücken mit Quartierpotenzial für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere angebracht. Da das ehem. Sacklager ein Ganzjahresquartierpotenzial aufweist, sind frostsichere Ersatzquartiere auf dem Grundstück anzubringen (Maßnahme:

ACEF

3)

Ein Jagdhabitat der Zwergfledermaus befindet sich westlich der Finow, im Bereich der Gebäude G 01 - G 04. Laut Vorhabensbeschreibung (Stand: Feb. 2020) werden die Gebäude abgerissen, um ein Gästehaus bzw. eine Betriebswohnung zu errichten. Aktuell befindet sich auf dem Gelände ein Wohnhaus sowie Hühnerställe. Diese bäuerliche Nutzungsart bedingt zahlreiche Insekten, was wiederum ein gutes Jagdhabitat für die Breitflügelfledermaus darstellt, wie auch die Untersuchungen zeigen. Durch den Neubau ist davon auszugehen, dass das Nahrungshabitat teilweise verloren geht. Da sich im Umfeld jedoch weitere kleinräumige Strukturen befinden, ist davon auszugehen, dass die Zwergfledermaus weiterhin ausreichend Jagdhabitats zur Verfügung stehen.

Im südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wald wurden bei drei der fünf Begehungstermine (Juni, Juli und August) **Myotis-Arten** erfasst, die **keiner bestimmten Art sicher zugeordnet** werden konnten. Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann es sich um die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) handeln, die als weit verbreiteter Generalist bekannt ist und häufig in Mischwäldern anzutreffen ist. Die unbestimmte Myotis-Art nutzte angrenzende Waldflächen als Jagdhabitat. Quartiere wurde keine festgestellt.

Die wird in Deutschland durchgängig erst seit dem Jahr 2000 von der Zwergfledermaus unterschieden. Aufgrund ihrer erst seit kurzem erfolgten Abtrennung liegen nur wenige Angaben zur Ökologie der Art vor. Wahrscheinlich ähnelt die Mückenfledermaus in ihren ökologischen Ansprüchen und auch in ihrem Flugverhalten sehr stark der Zwergfledermaus. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird angenommen, dass die Mückenfledermaus in Norddeutschland bevorzugt in gewässerreichen Waldgebieten sowie in baum- und strauchreichen Parklandschaften mit alten Baumbeständen und Wasserflächen vorkommt. In der Mitte Deutschlands besiedelt sie vor allem naturnahe Feucht- und Auwälder. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland werden gemieden. Die Mückenfledermaus bevorzugt wassernahe Lebensräume wie Auwälder oder Laubwaldbestände an Teichen als Jagdhabitat. Hier wurde auch der überwiegende Teil der wenigen bekannten Wochenstubenquartiere gefunden. Einzelne Männchen siedeln sich nicht nur zur Paarungszeit oft im direkten oder weiteren Umfeld der Wochenstubenquartiere an und meiden dabei auch reine Kiefernforste nicht. Mückenfledermäuse bevorzugen spaltenförmige Quartiere. Die Quartiere wurden an und in Gebäuden, wie Fassadenverkleidungen, Fensterläden oder Mauerhohlräume sowie in senkrechten Spalten von abgebrochenen und aufgesplitterten Bäumen und in Fledermauskästen gefunden. Baumhöhlen und Nistkästen werden vermutlich als Balzquartiere genutzt. Die Jagdhabitats können sich bis zu 2 km vom Quartierstandort entfernt befinden. Mückenfledermäuse fliegen bevorzugt in der Nähe und im Windschutz von Vegetationsstrukturen, wobei sie überwiegend Leitlinien folgen. Als Winterquartiere konnten bislang Gebäudequartiere und Verstecke hinter Baumrinde festgestellt werden. Der Erhaltungszustand der Mückenfledermaus in der kontinentalen biogeografischen Region wird als ungünstig-unzureichend eingestuft.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Rahmen der Strukturkartierung wurden zahlreiche Bäume mit quartierrelevanten Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc., erfasst. Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume soll auch nach Umsetzung des B-Plans erhalten bleiben. Von den zu fällenden Bäumen zeigt ein Baum ein Sommerquartierpotenzial mit einzelnen Rindentaschen und Spalten/ Risse auf. Durch Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen können baubedingte Tötungen von Fledermäusen erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bzw. der Fällung mit Fledermäusen besetzt sind.

Zur Vermeidung des Tötungstatbestands ist der potenzielle Quartierbaum nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Da die Fällarbeiten in den Wintermonaten stattfinden, wird durch die Maßnahme die Gefahr einer Tötung von Fledermäusen in Baumquartieren weitgehend vermieden (Maßnahme V_A 2). Soll die Fällung außerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt werden, ist der potenzielle Quartierbaum vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Fledermausbesatz zu untersuchen (Maßnahme V_A 3).

Von den untersuchten Gebäuden weist das Erdgeschoss des Sacklagers ein Ganzjahresquartierpotenzial auf, weiteres zur Bedeutung potenzieller Quartieren in Gebäuden siehe Darstellung beim Braunen Langohr. Die Maßnahme V_A 4 wird auch für die Zwergfledermaus erforderlich, einschließlich der Konkretisierung und Kontrolle durch die Umwelt-Baubegleitung.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ergibt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Die Mückenfledermaus gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine schwache Meidung bei der Jagd und Transferflügen zeigen und gegenüber Schall als nicht empfindlich gelten. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG: Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Als Ersatzquartier ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes im B-Plangebiet aufzuhängen (Maßnahme: A_{CEF} 2).

Durch Abriss von Gebäuden gehen Fledermausquartiere verloren. Daher werden auf den Grundstücken mit Quartierpotenzial für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere angebracht. Da das ehem. Sacklager ein Ganzjahresquartierpotenzial aufweist, sind frostsichere Ersatzquartiere auf dem Grundstück anzubringen (Maßnahme: A_{CEF} 3). Essenzielle Nahrungshabitate werden nicht in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ein.

Gesamtergebnis artenschutzrechtliche Betroffenheit Fledermäuse

Bei Einhaltung/Durchführung der genannten Maßnahmen und Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten nicht verletzt werden.

2.7.5. Biber

Vorkommen im Plangebiet

Im Finowtal sind mehrere große Biber-Reviere nachgewiesen, u.a. im etwa 2 km südwestlich gelegenen Biesenthaler Becken und am Ufer des etwa 4 km nordöstlich des Plangebietes gelegenen Großen Samithsees. Zur Förderung des Bibers sind an den Gewässern des Finowtals naturnahe Ufer mit dichter Vegetation und breiten Gewässerrandstreifen mit Weichholzarten zu erhalten und zu entwickeln.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen 2019 wurde ein toter Biber in der Finow gefunden. Zudem wurden im Uferbereich der Finow alte Nagespuren des Bibers festgestellt und aufgenommen. Weitere indirekte Nachweise wie Baue, Röhren oder Wechsel wurden im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht vorgefunden. Es ist daher anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet lediglich als Nahrungs- und Ausbreitungsgebiet des Bibers anzusehen ist.

Artenschutzrechtliche Beurteilung (Biber)

Bei dem Biber handelt es sich um eine streng geschützte Art, die in Brandenburg vom Aussterben bedroht ist und auf der Vorwarnliste der Deutschen Roten Liste aufgeführt ist. (Das Vorkommen des Bibers ist auch relevant in Hinblick auf die FFH-Verträglichkeit, siehe Kap. III 2.3)

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist weitestgehend ausgeschlossen, dass der Biber im B-Plangebiet eine Fortpflanzungsstätte aufweist. Weshalb es nicht zu einer Tötung von Jungtieren kommen kann. Zudem besteht kein erhöhtes Kollisionsrisiko infolge des etwas ansteigenden Autoverkehrs, da der Biber sich insbesondere im Bereich der Finow aufhält. Der Tötungstatbestand wird nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Störungen des Bibers können grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen entstehen, baubedingt z. B. infolge von Erschütterungen, Lärm und Bewegung durch Baufahrzeuge und Menschen. Um baubedingte Störungen zu vermeiden, sind Nachtbauarbeiten von Frühjahr bis Herbst zu vermeiden (Maßnahme V_{CEF} 1).

Durch die Nutzungseinschränkung als projektimmanente Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme sind verstärkte Verkehrsaufkommen sowie eine erhöhte Unruhe aufgrund menschlicher Anwesenheit begrenzt. Dadurch ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, die eine erhebliche Zunahme von Lärm bewirkt. Durch die geplante Intensivierung der Flächennutzung ist zwar eine Erhöhung der akustischen und der visuellen Störreize zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Revierverhalten des Bibers ergeben sich in Verbindung mit der Nutzungseinschränkung aber nicht.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Baue des Bibers wurden im B-Plangebiet nicht festgestellt. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art findet somit nicht statt.

2.7.6. Reptilien

Reptilienvorkommen im Plangebiet

Im B-Plangebiet wurde die **Waldeidechse**, die in Brandenburg und deutschlandweit als ungefährdet gilt, im Uferbereich der Finow mit einem Reproduktionsnachweis festgestellt. An das Untersuchungsgebiet grenzen außerdem prinzipiell für die **Ringelnatter** geeignete Land- und Wasserlebensräume. Eine Besiedlung des B-Plangebiets ist im Bereich der Finow und am Finowufer möglich. Für die **Zauneidechse** gibt es im direkten B-Plangebiet keine Nachweise. Jedoch wurde bei der beidseitig der östlichen Zuwegung entlang des Wehrmühlenwegs durchgeführten Untersuchung an mehreren Stellen die Zauneidechse in geringer Individuendichte nachgewiesen. Durch die Reptilienvorkommen am Wehrmühlenweg ist eine Einwanderung bzw. Ausbreitung durch Reptilien in das B-Plangebiet möglich, wobei die Habitatstrukturen im Plangebiet nur bedingt für die streng geschützte Zauneidechse geeignet sind.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	FFH-RL	BArt-SchV	BNat-SchG
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	V	3	-	b	b
Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	*	G	-	b	b
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	3	IV	b	s

Legende:
 RL D = Gefährdung nach Roter Liste Deutschland (KÜHNEL et al. 2009)
 RL BB = Gefährdung nach Roter Liste Brandenburg (SCHNEEWEIS et al. 2004)
 FFH-RL = Arten aus Anhang II bzw. IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
 BArtSchV = Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung Anlage I
 BNatSchG = Schutzstatus nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz

Gefährdungsstatus: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, G= Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, R = durch extreme Seltenheit gefährdet, * = ungefährdet

Schutzstatus: s = streng geschützt, b = besonders geschützt

Wertgebende Arten sind **fett** gedruckt.

Tabelle 27 Reptilien-Nachweise (Erfassung 2019, Ökoplan 2020)

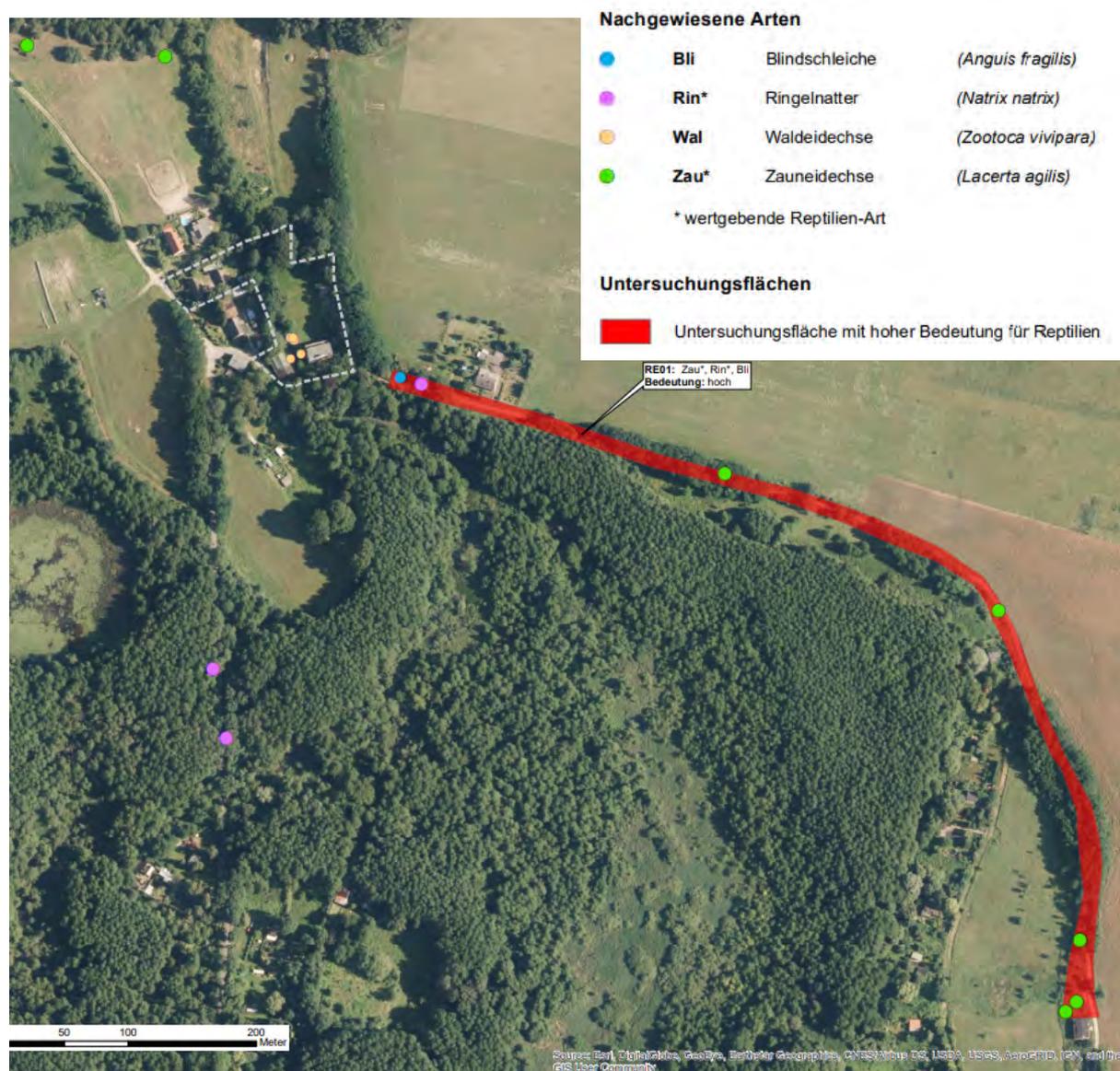


Abbildung 21: Ergebnis Reptilien-Kartierung (Ökoplan 2020)

Artenschutzrechtliche Beurteilung (Reptilien)

Als einzige Anhang-IV-Art wurde nur die Zauneidechse im Artenschutzfachbeitrag weiter auf ihre artenschutzrechtliche Betroffenheit hin im Einzelnen geprüft.

Zauneidechse

Die Zauneidechse wurde 2019 entlang der östlichen Zufahrt am Wehrmühlenweg mit 2 subadulten und 1 adulten Individuum nachgewiesen. Aus 2017 sind Nachweise für den Magerrasen nördlich des B-Plangebiets bekannt. Im direkten B-Plangebiet gibt es keine Artnachweise, jedoch stellen die Saumstrukturen im B-Plangebiet mögliche Leitstrukturen zur Einwanderung dar. Indem eine Blindschleiche und drei Ringelnattern

entlang der Wege im Untersuchungsumfeld nachgewiesen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Wegsäume eine Leitfunktion für Reptilien aufweisen.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Rahmen der Aufschüttung und durch den Baustellenverkehr im Bereich des östlichen Wehrmühlenweges können Zauneidechsen überfahren und überschüttet werden. Zauneidechsen suchen ihre Überwinterungsquartiere auf, sobald sie ausreichende Energiereserven für den Winter angelegt haben. Bei den erwachsenen Männchen kann dies bereits ab Anfang August der Fall sein. Die Weibchen und vorjährigen Tiere suchen in der Regel erst einige Wochen nach den Männchen die Winterquartiere auf. Vorwiegend ziehen sich die Adulten Ende September oder Anfang Oktober in ihre Winterverstecke zurück. Die Schlüpflinge bleiben häufig noch bis Mitte Oktober aktiv. Um signifikant erhöhte baubedingte Tötungen und Verletzungen von Zauneidechsen zu vermeiden, muss vor dem Baubeginn, zwischen Februar bis Oktober des jeweiligen Jahres, Reptilienschutzzäune zum Teil beidseits des Zufahrtswegs aufgestellt werden. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Aufschüttung bzw. die Nutzung des östlichen Wehrmühlenweges als Baustellenzufahrt auch ohne Reptilienschutzzaun möglich. (*Differenziertere Darstellung der Maßnahme in Kap. III.4.2. Außerdem wird die Nutzung einer mobilen Baustellenampel während der Bauzeit vorausgesetzt, mit der die Einrichtung von Haltebuchten vermieden wird*).

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Störungen der Zauneidechse können durch Erschütterungen entstehen. Diese bleiben jedoch auf die Bauphase beschränkt. Außerdem besitzen die Tiere die Möglichkeit, in angrenzende ungestörte Bereiche auszuweichen. Gegenüber Lärmimmissionen reagiert die Art nicht empfindlich.

Durch die Versiegelung des Weges entstehen anlagebedingte Barriere- und Zerschneidungseffekte von Teillebensräumen der Art, da die Tiere nur ungern versiegelte Flächen überwinden. Da es sich jedoch um eine Teilversiegelung handelt und auf einen schmalen Streifen beschränkt ist, ist eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokale Population auszuschließen.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Innerhalb des B-Plangebietes wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art findet somit nicht statt.

2.7.7. Amphibien

Amphibienvorkommen innerhalb des Plangebietes

Die Finow stellt das einzige potentielle Laichhabitat im Untersuchungsraum dar, das auf ein Amphibien-Vorkommen hin untersucht wurde. Lediglich der Teichfrosch wurde an der Finow nachgewiesen. Die Art wurde mehrfach am Ufer beziehungsweise auf Steinen sonnend beobachtet.

Die Bedeutung des Untersuchungsgewässers Finow für die Amphibien wird wie folgt beurteilt:

AM01		Finow								
Vorkommende Arten		RL D	RL BB	FFH- RL	BArt- SchV	BNat- SchG	Max. Häufigkeit			
							Ei.	Ad.	Juv.	Lar.
Teichfrosch	<i>Pelophylax esculentus</i>	*	*	-	b	b	-	3	-	-
Beschreibung	Bei diesem Untersuchungsgewässer handelt es sich um die Finow, die an dieser Stelle sowohl schneller strömende sowie strömungsberuhigte Bereiche aufweist. Die Finow weist im Bereich des B-Plangebiets wenig Submersvegetation auf und ist insgesamt wenig strukturreich. Im Süden des B-Plangebiets schließt sich eine strukturreichere Aufstauung der Finow an (Röhricht, Totholz und etwas Submersvegetation). Bei der Finow muss von einem Fischbesatz ausgegangen werden, der sich negativ auf das Vorkommen der meisten Amphibienarten auswirkt.									
Bemerkung	In der Finow wurde 2019 der Teichfrosch nachgewiesen. Drei adulte Teichfrösche wurden während der Sonnung auf Steinen beobachtet. Einen Nachweis der Reproduktion gibt es in diesem Bereich der Finow nicht.									
Bewertung	Die Finow hat im Bereich des Untersuchungsgebiets eine geringe Bedeutung für Amphibien.									
Legende:		RL D = Gefährdung nach Roter Liste Deutschland (KÜHNEL et al. 2009) RL BB = Gefährdung nach Roter Liste Brandenburg (SCHNEEWEIß et al. 2004) FFH-RL = Arten der Anhänge II bzw. IV der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie BArtSchV = Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung Anlage I BNatSchG = Schutzstatus nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz Gefährdungsstatus: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, R = durch extreme Seltenheit gefährdet, * = ungefährdet Schutzstatus: s = streng geschützt, b = besonders geschützt Max. Häufigkeit: Die Häufigkeit der vorkommenden Arten wird in absoluten Zahlen angegeben Status: Ei. = Eier/ Laich, Ad. = Adult, Juv. = Juvenil								

Tabelle 28: Bewertung der Finow als Amphibien-Untersuchungsgewässer (Ökoplan 2020)

Amphibienvorkommen an den Zufahrten (Wehrmühlenweg)

Am westlichen Wehrmühlenweg befindet sich jedoch auf einer Länge von 200 m ein temporärer Amphibienschutzzaun, an welchem im Jahre 2019 6 Moorfrösche erfasst wurden. Neben dem Moorfrosch wurden noch 39 Erdkröten, 4 Grasfrösche und 5 Teichfrösche an diesem Amphibienschutzzaun erfasst (NABU 2020). Diese 3 letztgenannten Amphibienarten sind jedoch keine Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und werden deshalb nicht im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages betrachtet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	SG	FFH-RL
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	3	*	s	IV
Legende: RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschland (KÜHNEL et al. 2009) RL BB: Gefährdung nach Roter Liste Brandenburg (SCHNEEWEIß et al. 2004) FFH-RL: Arten nach Anhang II bzw. IV der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie SG: streng geschützt nach § 7 BNatSchG Gefährdungsstatus: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, G= Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, R = durch extreme Seltenheit gefährdet, * = ungefährdet Schutzstatus: s = streng geschützt, b = besonders geschützt					

Tabelle 29 Nachgewiesene Amphibienart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Ökoplan 2020)

Artenschutzrechtliche Beurteilung (Amphibien)

Der am westlichen Wehrmühlenweg nachgewiesene Moorfrosch wird im Artenschutzfachbeitrag hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände untersucht.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Im Bereich des westlichen Wehrmühlenwegs wurden vom NABU Moorfrösche nachgewiesen. Die Bestandszahlen der Art und anderer Amphibien sind in dem Gebiet innerhalb der letzten 5 Jahre jedoch sehr stark zurückgegangen (NABU 2020). Gründe für den Rückgang beim Moorfrosch könnten verstärkter Prädationsdruck durch Wildschweine und/ oder eine Infektion mit dem Chytridpilz sein (E-Mail von A. KRONE 2020). Als Laichhabitat wird wahrscheinlich der Birkensee westlich des Wehrmühlenweges genutzt. Aufgrund des starken Rückgangs der Wanderung von Amphibien wurde 2020 jedoch kein Amphibienschutzzaun entlang des westlichen Wehrmühlenweges aufgestellt (NABU 2020). Durch die Nutzungseinschränkung als projektimmanente Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme sind zudem keine verstärkten Verkehrszunahmen zu erwarten, welche ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko bewirken.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG: Da im B-Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und zudem keine erhebliche Störung der Tiere im Bereich des westlichen Wehrmühlenweges durch den Verkehr zu erwarten sind, können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Da im B-Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen für Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorhanden sind, können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

2.7.8. Zusammenfassung Artenschutzbelange

Die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Das Ergebnis ist zusammenfassend in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Nachgewiesene Arten		Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG			Ausnahmeprüfung erforderlich
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Tötung	Störung	Zerstörung	
Vögel					
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	- (V _A 5)	-	-	-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	- (V _A 4, 5)	-	- (A _{CEF} 1)	-
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	- (V _A 5)	-	-	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	- (V _A 5)	-	-	-
Brutvogelarten der Gewässer und Ufer	-	- (V _A 2)	-	-	-
Gebäudebrüter	-	- (V _A 4, 5)	-	- (A _{CEF} 1)	-

Nachgewiesene Arten		Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG			Ausnahmeprüfung erforderlich
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Tötung	Störung	Zerstörung	
Freibrüter	-	- (V _A 2, 5)	-	-	-
Baumhöhlen-/Nischenbrüter	-	- (V _A 5)	-	-	-
Bodenbrüter	-	- (V _A 2, 5)	-	-	-
Fledermäuse					
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	- (V _A 2,3,4)	- (V _{CEF} 1)	- (A _{CEF} 2)	-
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	- (V _A 4)	-	- (A _{CEF} 4)	-
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	- (V _A 2,3)	-	- (A _{CEF} 2)	-
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	- (V _A 4)	- (V _{CEF} 1, 7)	- (A _{CEF} 4)	-
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	- (V _A 2,3)	-	- (A _{CEF} 2)	-
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	- (V _A 2,3,4)	-	- (A _{CEF} 2, 3)	-
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	- (V _A 2,3)	-	- (A _{CEF} 2)	-
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	- (V _A 2,3)	- (V _{CEF} 1, 7)	- (A _{CEF} 2)	-
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	- (V _A 2,3,4)	-	- (A _{CEF} 2, 3)	-
Säugetiere					
Biber	<i>Castor fiber</i>	-	- (V _{CEF} 1)	-	-
Reptilien					
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	- (V _A 6)	-	-	-
Amphibien					
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	-	-	-	-
Legende: X Verbotstatbestand erfüllt – Verbotstatbestand nicht erfüllt V Vermeidungsmaßnahme erforderlich CEF CEF-Maßnahme erforderlich Nr. 1, 2, 3 Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG					

Tabelle 30: Zusammenfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der untersuchten Arten (Ökoplan 2020a)

Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Gruppen der Fische, Tagfalter, Nachtfalter, Libellen, Käfer und Weichtiere über genannten hinaus sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten. Auch Vorkommen geschützter Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten im Untersuchungsraum bei der Kartierung der Biotoptypen und des Baumbestandes sowie bei den faunistischen Begehungen nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen ist aufgrund des Fehlens geeigneter Biotope unwahrscheinlich.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Die Beurteilung, ob ein Verbotstatbestand vorliegt, ist dabei unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erfolgt.

2.8. Schutzgut Klima/Luffthygiene

2.8.1. Bestandssituation

Die Stadt Biesenthal liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen. Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Die mittlere Lufttemperatur liegt im Januar bei -0,8 °C, im Juli bei 17,8 °C (Landschaftsplan Stadt Biesenthal 1995, Messwerte der nächstgelegenen Messstelle in Bernau). Zwischen 1961 und 1990 gab es pro Jahr im Mittel 33,57 Sommertage, 6,2 heiße Tage, 82,27 Frosttage und 26,52 Eistage (PIK 2009). Für die Zukunft (Zeitraum 2026-2055) wird eine deutliche Zunahme der Sommertage (auf ca. 56-60 Tage) und heißen Tage (ca. 13-15 Tage) sowie eine Abnahme der Frost- und Eistage vorhergesagt.

Gemäß Landschaftsplan wird der Raum Biesenthal mit einem mittleren Niederschlag von 520 mm im Jahr als regenarm gegenüber der Umgebung eingeordnet. Die Karte „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ gibt für den Zeitraum 1991-2010 allerdings einen Wert von 650 mm Jahresniederschlag an („korrigierter Niederschlag“, Modellierungsergebnis). Das Diagramm der Jahresniederschlagssummen, das das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung veröffentlicht hat, zeigt für das Biesenthaler Becken einen leichten Anstieg des Mittelwertes (PIK 2009). Prognostiziert werden im feuchten Szenario des PIK ein Anstieg auf 700 mm im Jahr 2055 oder ein etwa gleichbleibender Mittelwert (unter 600 mm/a) im trockenen Szenario (ebd.).

Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg, Teil 1 (GRK 1) wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen (GL 2011). Folgende hier grundsätzlich raumordnerisch relevante Wirkfolgen des Klimawandels werden aufgelistet:

- häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen
- steigende Waldbrandgefahr
- häufigere Starkregenereignisse und Sturzfluten
- Veränderung von Frequenz und Stärke von Flusshochwässern
- Häufigere Beeinträchtigung und Zerstörung der Infrastruktur
- Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen
- Zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels
- Zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion
- Steigende Gefährdung der Artenvielfalt

Für den Raum nördlich Berlins werden Winterstürme, Hochwasser und Dürren als Gefahren genannt. Die Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 zeigt für den hier relevanten Raum v.a. Starkniederschläge als prognostiziertes Problem auf (>12,5-17 Starkniederschläge pro Jahr, Szenarium 2,0K für den Zeitraum 2011–40, GL 2012). Biesenthal liegt etwas außerhalb des hitzebelasteten Gebiets nordöstlich von Berlin. (Differenziertere Prognoseergebnisse siehe „Klimareport Brandenburg 2016“, MLUL 2016).

Winde kommen überwiegend aus südwestlichen bis westlichen Richtungen (Landschaftsplan, Daten der Messstelle Bernau). Im Umfeld des Plangebietes finden sich sowohl Offenlandflächen (nördlich) als auch Waldgebiete und Gewässer. Die Waldflächen wirken tagsüber kühlend und puffern ggf. auftretende Temperaturspitzen. Sie filtern Luft, bremsen Wind und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima im Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche aus.

Das Plangebiet liegt abseits von größeren Verkehrsstrassen (Landesstraße über 800 m entfernt) oder Industriebetrieben (Möbelfolien GmbH Biesenthal ca. 1,5 m entfernt). Größere landwirtschaftliche Flächen mit möglicher Staubentwicklung etc. liegen v.a. östlich des Plangebietes, dieses ist aber durch Gehölze davon weitgehend abgeschirmt.

Zusammengefasst ergibt sich für das Schutzgut Klima/Lufthygiene, dass im Gebiet kaum Vorbelastungen vorhanden sind und für die Zukunft eine höhere Wahrscheinlichkeit von Wetterextremen zu berücksichtigen ist.

2.8.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Klima/Lufthygiene

Während der Bauarbeiten sind temporäre Luftbelastungen durch Emission gas- und partikelförmiger Luftschadstoffe möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit jedoch aufgrund des geringen Ausmaßes und der zeitlichen Befristung nicht verbunden (kein Eingriff in Natur und Landschaft).

Durch die Neuversiegelung von Böden kann es zu einer geringfügigen Erwärmung dieser Flächen kommen. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum und des umfangreichen Baumbestandes ist jedoch keine relevante Veränderung des Lokalklimas zu erwarten. Die meisten Bäume im Geltungsbereich bleiben erhalten.

Von den geplanten Nutzungen gehen voraussichtlich in geringem Maß klimaschädliche und luftbelastende Emissionen aus (infolge von Heizung, Warmwasseraufbereitung, Gastronomiebetrieb, Anlieferung etc.).

Von prognostizierten Folgen des Klimawandels ist das Vorhaben voraussichtlich nicht in besonderem Maße betroffen. Hier ist insbesondere die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, dass die Finow infolge von Starkregenfällen u.ä. mehr Wasser führt. Nach Aussagen des Wasser- und Bodenverbands ist das Gewässer bzw. die Fischaufstiegsanlage an der Wehrmühle so strukturiert, dass sie Hochwasserereignisse unbeschadet ableiten kann.

Insgesamt werden **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene prognostiziert.

2.9. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

2.9.1. Bestandssituation / Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt einer Splittersiedlung im Norden der Stadt Biesenthal, die sich um die Wehrmühle herum gebildet hat. Die Wehrmühle war vor dem Brand ein Gewerbebetrieb mit einem großen mehrstöckigen Mühlengebäude im Zentrum (zwischen jetzigem Hauptgebäude und Finow), dem Mühlenwehr mit Turbinenanlage, dem „Sacklager“ und weiteren rückwärtig anschließenden Nebengebäuden.

Das jetzige Wehrmühlen-Hauptgebäude (die frühere „Fabrikantenvilla“) ist saniert worden und wird teils zum Wohnen, teils gewerblich für Veranstaltungen genutzt. Das historische „Sacklager“-Gebäude westlich der Finow ist instandgehalten, aber noch nicht umfassend saniert worden (keine Wohnnutzung). Das im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegene Grundstück wird zum Wohnen genutzt (Einfamilienhausgrundstück mit Garten).

In der Nachbarschaft befinden sich die Wohngrundstücke Wehrmühlenweg 5, 7, 14 und 11. Das nächstgelegene Wohngebäude steht 13,5 m nordwestlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Wehrmühlenweg 5). Das Wohngebäude der Hausnummer 7 liegt >20 m vom Geltungsbereich entfernt (näher an der Grenze befinden sich Ställe).

Der überregionale Radweg Berlin-Usedom führt an der Wehrmühle vorbei, der Radweg verläuft auch über die im Geltungsbereich liegenden Straßenflächen.

Im Umfeld liegen außerdem landwirtschaftliche Nutzflächen, die Finow sowie bewaldete, teils unter Naturschutz stehende Flächen.

Zu den Vorbelastungen gehören die für Dorfgebiete und land- sowie forstwirtschaftliche Nutzungen typischen Geräusch- und Geruchsimmissionen wie

- Erschütterungen, Motorengeräusche, Abgase durch Verkehr und Maschineneinsatz in der Siedlung sowie auf den Zufahrten zu den Landwirtschaftsflächen und Waldgebieten,
- Staub- und Geruchsimmissionen, z. T. witterungsabhängig, z. B. bei Bodenbearbeitung und Ernte bei trockenem Wetter, Aufbringen von Mist und sonstigen Düngemitteln,
- Geruchsimmissionen beim Einsatz von Düngemitteln,
- Verkehrsbedingte Immissionen durch Anliegerverkehr, Einsatz von Rasenmähern etc.,
- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen aus der Wohn- und Gartennutzung, z. B. durch Holzfeuerung
- Lärm- und Schadstoffimmissionen, Abfälle durch touristische Nutzung des Wehrmühlenwegs.

Es handelt sich hierbei um Immissionen, die vor allem tagsüber, jahreszeitlich unterschiedlich auftreten. Verglichen mit anderen Gebieten ist mit einer relativ geringen Größenordnung dieser Immissionen auszugehen, da die Siedlung nur wenige Grundstücke umfasst, die östlich gelegenen größeren landwirtschaftlichen Flächen durch

Gehölze abgeschirmt sind und bei den benachbarten Waldflächen die forstliche Nutzung nicht im Vordergrund steht.

Mit der L29 (Breite Straße) befindet sich die nächstgelegene übergeordnete Verkehrsstraße über 800 m südlich des Plangebietes, abgeschirmt durch Gehölzflächen. Ein größerer Gewerbebetrieb in Biesenthal (Möbelfolie Biesenthal) ist ebenfalls abgeschirmt und ca. 1,5 km entfernt. Ca. 800 m südöstlich befindet sich an der Kirschallee ein Abwasserpumpwerk (Übergabestation). Von einer wesentlichen Verlärmung bzw. Geruchsimmissionen ist aufgrund der Entfernung und Hauptwindrichtung nicht auszugehen. Rund 800 m nordöstlich befindet sich eine Tierproduktionsanlage. Von Geruchsimmissionen ist aufgrund der Entfernung und Hauptwindrichtung nicht auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich damit außerhalb von Lärm-Belastungsbereichen. Es ist von einer allenfalls geringen Lärmvorbelastung des Plangebietes durch den örtlichen Verkehr auszugehen. Dabei stellt die vorhandene Randlage des Siedlungsgebietes eine zusätzliche Minderung des Verkehrsaufkommens dar.

2.9.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit stehen teilweise in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern und werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Eingriffsregelung betrachtet Natur und Landschaft generell als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen. An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu beleuchten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden.

Eine Wohnnutzung ist im geplanten Sondergebiet nur in sehr eingeschränktem Maß (Betriebswohnungen) zulässig. Potenziell betroffen sind zum einen die Gäste des Beherbergungsbetriebes und die Bewohner der Betriebswohnungen, insbesondere aber die Anwohner der benachbarten Wohngebäude.

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge und -maschinen. Hierbei ist im Zuge der Bauausführung v.a. darauf zu achten, dass die Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen reduziert wird (geeignete Bauzeiten, Vermeidung von Staubentwicklung etc.).

Durch den Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb sowie einzelne Veranstaltungen, die auch das Freigelände nutzen, sowie eine Zunahme des Zufahrtsverkehrs ist von zusätzlichen Schallemissionen auszugehen.

Die durch die geplanten Nutzungen zu erwartende Schallimmissionssituation wird in Kap. II.2.8 der Begründung immissionsschutzrechtlich erläutert und bewertet (siehe dort ausführlicher).

Eine Zunahme des Zufahrtsverkehrs wird lediglich den südlichen Wehrmühlenweg betreffen. Schwerpunktmäßig sollen kleinere kulturelle und Seminarveranstaltungen mit Übernachtungen stattfinden sowie Radtouristen, also Nutzer des vorbeiführenden Fernradwanderweges, angesprochen werden. Überdies soll ein Shuttleservice insbesondere Gäste ansprechen, die mit der Bahn anreisen und die naturverbundene Lage des Beherbergungsbetriebes schätzen.

Veranstaltungen im Außenbereich können v.a. auf dem gemäß Planungskonzept vierseitig eingefassten Innenhof nördlich des Wehrmühlengebäudes stattfinden. Auf der sich nördlich anschließenden privaten Grünfläche (Kunstgarten) können temporär Kunstobjekten aufgestellt werden. Im Sondergebiet SO2 auf dem derzeitigen Wohngrundstück lässt der Bebauungsplan keine Seminar- und Veranstaltungsräume zu. Der Abstand des bestehenden Wohnhauses (Wehrmühlenweg 7) zum Innenhof des Wehrmühlengebäudes beträgt mehr als 40m. Der Abstand zur Baugrenze des Sacklagers (wo Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind) beträgt ca. 25m. Da die Gastronomie- und Veranstaltungsräume vom Wohngrundstück abgewandt nach Süden ausgerichtet werden, wird hier keine relevante Verlärmung angenommen.

Voraussichtlich wird nur eine überschaubare Zahl größerer Veranstaltungen pro Jahr im Gebiet stattfinden. Regelungen zu Betriebszeiten der Veranstaltungsstätte sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen zu beauftragen. Auch hierfür wird von einer Vereinbarkeit ausgegangen.

Insgesamt wirken auf das Plangebiet keine immissionsrelevanten Einflüsse, und die Planung selbst hat keine erheblichen, über den bereits durch die Vornutzung bzw. durch die Lage im planungsrechtlichen Außenbereich geprägten Umfang anzunehmende Auswirkungen auf die bestehende Situation mit ca. 4 angrenzenden Wohngrundstücken.

Erhebliche Schadstoffemissionen sind von der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Auch ein nennenswert erhöhtes Unfall-Risiko ergibt sich durch das Vorhaben nicht.

Die Nutzbarkeit des öffentlichen Radweges wird nicht eingeschränkt. Für die Nutzer des überörtlichen Radweges und auch für Spaziergänger aus Biesenthal stellen die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten und die Gastronomie eine Verbesserung der Erholungsinfrastruktur dar.

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch das Vorhaben (z.B. durch starke Lärmbelastungen) ist nicht zu erwarten.

2.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Wehrmühle hat ihren Namen von der ehemaligen Landwehr, die als Schutz für die Burg Biesenthal errichtet wurde und bereits 1375 schriftlich erwähnt wurde. 1660 entstand eine Säge- und Getreidemühle, die nach 1928 mit moderner Technik erneuert wurde. 1907 wurde das Wohngebäude der Mühle zu einer Villa mit neobarocker Fassade umgebaut. (Förderverein Naturpark Barnim e.V. & Stadt Biesenthal o.J.). Die Nutzung als Mühle bestand bis 1974 (Untere Denkmalschutzbehörde, s. Kap. II.2.7).

Große Teile des Geltungsbereiches befinden sich im ausgewiesenen Bodendenkmal 40759 „Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit“ (nähere Angaben s. Kap. II. 2.7). Der Gebäudebestand selbst unterliegt nicht dem Denkmalschutz, eine Eintragung als Denkmal ist seitens der oberen Denkmalschutzbehörde nicht vorgesehen.

Der Gebäudebestand der Wehrmühle brannte 2002 teilweise ab. In diesem Zustand kaufte der jetzige Eigentümer das Grundstück. Er riss ruinöse Gebäudeteile ab, beseitigte Schutt und Müll und sanierte das Hauptgebäude, wobei die historische Fassade erhalten und der hintere Teil durch einen Neubau ersetzt wurde. Auch das Sacklager und die Nebengebäude an der Ostseite des Grundstücks wurden in einen nutzbaren Zustand versetzt.

Beim Wehrrumbau durch Wasser- und Bodenverband (siehe Kap. III.2.5.1) wurden auch Keller des alten Mühlengebäudes entfernt und umfangreiche Bauarbeiten am Gewässer durchgeführt. Hierbei wurden Denkmalschutzaspekte berücksichtigt und die zuständigen Behörden beteiligt. Die Wehrtafel wurde belassen und die Turbine nördlich des ehemaligen Sacklagers aufgestellt, vom Wehrmühlenweg aus sichtbar und zugänglich, etwas außerhalb des Geltungsbereiches (Fotos siehe Kap. II. 2.7). Eine Tafel vor dem Sacklager informiert über die Geschichte der Mühle.

2.10.1. Mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die verbliebene Wehrtafel und die aufgestellte Turbine werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten im Bereich des ausgewiesenen Bodendenkmals denkmalrelevante Funde gemacht werden. Bei einer Beseitigung oder unsachgemäßen Handhabung wäre eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals nicht auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung kann vermieden werden, indem der Fund und die Fundstelle zunächst in unverändertem Zustand erhalten und geschützt werden und der Fund unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises angezeigt werden (§ 11 BbgDSchG; näheres siehe Kap. II.2.7).

2.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe a bis d BauGB zu berücksichtigen.

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflussten die Zusammensetzung und der Zustand des Bodens die Menge und Qualität der Grundwasserneubildung, während das Grundwasser auch Einfluss auf den Boden haben kann. Als Wechselwirkungen können auch unbeabsichtigte „Neben“-Wirkungen von Schutzmaßnahmen auf andere Schutzgüter bezeichnet werden (z.B. Vegetationsveränderungen durch Deichbau zum Hochwasserschutz).

Im vorliegenden Fall sind zum jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Wechselwirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern benannt wurden. Dies

gilt auch für potenzielle Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten.

3. PLANUNGSALTERNATIVEN, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE

3.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Der Vorhabensträger und Eigentümer des Grundstücks verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die Nutzung dieses Standortes zu erweitern. Die Planungsabsichten wurden mehrfach geändert. Sie bezogen sich auch auf Flächen, die außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches liegen (Landwirtschaftsflächen nordwestlich und östlich). Der Flächenumfang ist mehrfach drastisch reduziert worden. Grund waren v.a. entgegengesetzte Stellungnahmen von Behörden. Die aktuelle Planung konzentriert und beschränkt sich räumlich auf den Kernbereich des Standortes um die ehemalige Wehrmühle sowie eine nordwestlich anschließende ergänzende Teilfläche. Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der historischen, vor 10-20 Jahren noch vorhandenen Bebauung.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb dieses Bereiches und die Errichtung von Wohngebäuden ist aufgegeben worden. Die aktuelle Planung ist im Vergleich zu den vorangegangenen die „Planungsalternative“ mit den geringsten Umweltauswirkungen.

3.2. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Südwestlich des Plangebietes, wo der Wehrmühlenweg in die Kirschallee mündet, wird derzeit ein Wohngebiet geplant. Die Aufstellung eines Bebauungsplans „Wohnpark am Kolterpfuhl“ wurde 2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal beschlossen. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass im Zusammenwirken des geplanten Vorhabens (B-Plan Wehrmühle) mit diesem Vorhaben (Wohnpark am Kolterpfuhl) keine kumulierenden Umweltwirkungen ausgehen. Die Gebiete liegen rund 800 m entfernt voneinander. Der Bereich um den Kolterpfuhl befindet sich, anders als die Wehrmühle, auf der höhergelegenen östlichen Grundmoränenfläche. Die Entwässerung des Wohngebiets erfolgt nicht über die Finow. Das Wohngebiet ist von Süden her erschlossen, sodass es keinen zusätzlichen Pkw-Verkehr auf dem Wehrmühlenweg nach sich zieht.

Darüber hinaus sind derzeit keine in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne oder anderen relevanten Planungen in der näheren Umgebung bekannt.

Daher sind **keine** kumulativen Wirkungen mit anderen Planungen zu berücksichtigen.

3.3. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches vom Mai 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB und Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB). Auswirkungen auf die Umwelt schließen auch hier umweltbezogene Auswirkungen auf den „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ein. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden. Soweit angemessen, sollte die Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe 3 BauGB).

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU von 2012 ein Ereignis – z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem unter die Störfall-Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt, ausschlaggebend ist das Vorhandensein von bestimmten gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen. Der Bebauungsplan weist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung, Gastronomie, Kultur aus. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet ist damit ausgeschlossen.

Ein Betrieb, der nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig ist, liegt in etwa 1,5 km Entfernung (Möbelfolien GmbH Biesenthal, Produktions-Anlage für Harnstoff-Acrylat-Folien).

Eine Katastrophe ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe

„ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in so ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden, dass die Gefahr nur abgewehrt oder die Störung nur unterbunden und beseitigt werden kann, wenn die im Katastrophenschutz mitwirkenden [...] Organisationen [...] unter [...] Leitung durch die Katastrophenschutzbehörde [...] tätig werden“

Das genannte Bundesamt gibt eine Liste potenzieller „Gefahren und Ereignisse“ heraus. Im vorliegenden Fall sind folgende Aspekte relevant:

Hinsichtlich möglicher Gefahren	Hinsichtlich Anfälligkeit des Vorhabens
<ul style="list-style-type: none"> • Störfallbetriebe im Sondergebiet unzulässig, keine Störfallbetriebe im Umfeld • Keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln • Im Umfeld Wohngebäude, Wald, insbes. Moorwald (wenig brandgefährdet) und Landwirtschaftsflächen • Verkehrsstrassen: Gemeindestraße, zugleich überregionaler Radweg • Fließgewässer (Finow) durchfließt Plangebiet, nicht als hochwassergeneigtes Gewässer vermerkt, Gewässer eingeschnitten, Böschung ausgeprägt 	<p>Sensible Nutzungen im Geltungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebswohnung(en), Gästebeherbergung • zeitweilig Veranstaltungen mit größeren Personenzahlen

Als potenzielle Gefahren mit grundsätzlicher Relevanz für das Gebiet werden eingeschätzt:

- Unwetter (Hitzeperioden, Stürme)
- Starkregenereignisse, Überschwemmungen

Hinsichtlich von Stürmen wird das Gebiet als vergleichsweise gut geschützt eingeschätzt, da es nicht exponiert, sondern in einer Niederung liegt. Problematische Überschwemmungen sind für das Plangebiet aus der Vergangenheit nicht bekannt. Das Flussbett liegt hier eingeschnitten und bietet genug Raum, um auch größere Wassermengen abzuführen. Die Fischaufstiegsanlage wurde so gebaut, dass sie Hochwasser schadlos abführt.

Es sind keine besonders sensiblen Nutzungen bzw. Bevölkerungsteile im Plangebiet zu erwarten (Kranke / Alte / Kinder). Es wird davon ausgegangen, dass bei Unfällen, Bränden etc. „normalen“ Ausmaßes die üblichen Warnungs- / Bekämpfungs- / Evakuierungs- / Hilfssysteme greifen und ausreichend leistungsfähig sind (z.B. Feuerwehreinsatz, Krankentransport). Dessen ungeachtet ist bei nachfolgenden Baugenehmigungen auf sicherheitsrelevante Aspekte wie Fluchtwege, Brandschutz etc. nach den einschlägigen Vorschriften zu achten.

Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird als gering eingeschätzt, dementsprechend auch die Wahrscheinlichkeit für daraus resultierende Auswirkungen auf die genannten Umweltbelange.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Maßnahme V1 – Boden- und Grundwasserschutz während der Bauphase

Während der Bauphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß der einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten (getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober-

und Unterboden etc.). Zur Bindung von Treib- und Betriebsstoffen sind Ölbindemittel auf der Baustelle vorzuhalten. Darüber hinaus sind innerhalb des Bodendenkmals die Vorgaben des Bodendenkmalschutzes zu beachten (Meldung von Funden etc.).

Maßnahme V2 – Schutz von Wohnbevölkerung und Tieren während der Bauphase

Während der Bautätigkeiten sind Emissionen von Schadstoffen (z.B. Abgase), Geräuschen, Staub sowie Erschütterungen und optische Störungen so weit wie möglich zu reduzieren. Der Einsatz lärmarrer Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Maßnahme V3 – Schutz des Fließgewässers während der Bauphase

Während der Baumaßnahmen sind Eingriffe in das Fließgewässer und seine Böschungen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Flächen sind vor Befahren mit Baufahrzeugen, vor Ablagerung von Baumaterial und ähnlichen vermeidbare Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bestimmungen der Verordnung zum Naturschutzgebiet sind einzuhalten.

Maßnahme V4 – Schutz von Gehölzen während der Bauphase

Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden.

Maßnahme V5 – Schutz des Bodens und des Grundwassers vor vermeidbarer Versiegelung

Die Versiegelung von Böden ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Neu zu errichtende Wege, Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind zu vermeiden.

Maßnahme V6 – Schutz des Grundwassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Maßnahme V7 – Schutz empfindlicher Biotope und des Fließgewässers

Während der Nutzung des Sondergebiets (Veranstaltungen, Kunstausstellungen, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb) sind Beeinträchtigungen des Fließgewässers und seiner natürlichen Ufervegetation zu vermeiden, die Bestimmungen der Verordnung zum Naturschutzgebiet sind einzuhalten.

4.2. Arten- und gebietsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden und die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Finowtal-Pregnitzfließ“ zu gewährleisten. Teilweise sind arten- und gebietsschutzrechtliche Maßnahmen auch kombiniert.

Die Bezeichnungen der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen. Die gebietsschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen stammen aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung, sind dort allerdings nicht als erforderliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung/Kohärenzsicherung o.ä. und Ergebnis der Prüfung aufgeführt, sondern werden als projektimmanente Maßnahmen bei der Beurteilung der Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG vorausgesetzt. Diese Maßnahmen wurden erst im Umweltbericht mit Bezeichnung und Überschrift versehen. Sie werden hier aufgeführt und auch als Hinweise auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen, um ihnen Geltung zu verschaffen und eine Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten. Es handelt sich um den Teil der „projektimmanenten“ Maßnahmen, die seitens des Vorhabensträgers zwar beabsichtigt sind, durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht erfasst und damit nicht bereits durch diese gesichert sind. Eine Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag wird empfohlen.

V_{CEF} 1 und V_{FFH} 1 Verzicht auf Baumaßnahmen in der Dämmerung und nachts

Bauarbeiten sind von Anfang März bis Mitte November frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang zu beginnen sowie spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.

Begründung und Konkretisierung

Zum Schutz des dämmerungs- und nachtaktiven, im Gebiet nachgewiesenen Bibers und von schall- und lichtempfindlichen Fledermäusen ist auf Bauarbeiten in der Dämmerung und nachts zu verzichten und auf den genannten Tagzeitraum zu begrenzen. Diese Regelung wird auf die Zeit erhöhter Aktivitäten des Bibers und der Fledermäuse (Frühjahr bis Herbst) beschränkt. Sie ist zum Schutz der Fledermäuse nicht nur im Umfeld der Finow, sondern im gesamten B-Plangebiet erforderlich.

V_A 2 Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten

Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung im Uferbereich sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Dies gilt ebenfalls für die Baufeldfreimachung im Bereich des geplanten Biomasselagers (L).

Habitatbäume, die potenzielle Fledermausquartiere aufweisen, sind nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen oder zurückzuschneiden.

Begründung und Konkretisierung

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung im Uferbereich nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Dies gilt ebenfalls für die Baufeldfreimachung im Bereich des geplanten Biomasselagers (L), da in diesem Bereich Bodenbrüter auftreten.

Habitatbäume, die potenzielle Fledermausquartiere aufweisen, sind nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen oder zurückzuschneiden. Da keine der zu fällenden Habitatbäume im B-Plangebiet ein Winterquartierpotenzial besitzen, wird durch diese Maßnahme die Gefahr einer Tötung von Fledermäusen in Baumquartieren weitgehend vermieden.

V_A 3 Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz

Wird die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen außerhalb des Zeitraums Dezember bis Februar durchgeführt, sind die Bäume vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Quartierseignung, aber unbesetztem Zustand ist das Quartier zu verschließen und der Baum kann in den Wintermonaten (V_A2) gefällt werden. Bei besetztem Quartier oder Unklarheit kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Ausfliegen erzwungen werden. Ist dies nicht möglich oder kann ein Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist die Fällung fledermausverträglich unter Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen und es sind durch diesen ggf. unentdeckt verbliebene Tiere fachgerecht zu versorgen.

Begründung und Konkretisierung

Die Maßnahme gilt nur für den Fall, dass es notwendig ist, Bäume außerhalb des empfohlenen Zeitraums (Dezember bis Februar) zu fällen. Sie zielt darauf, auch in diesem Fall Tötungen, Störungen und Zerstörung von Lebensstätten von Fledermäusen soweit wie möglich zu vermeiden.

Die konfliktärmste Zeit für die Besatzuntersuchung ist September/Okttober. In dieser Zeit sind die Wochenstuben bereits aufgelöst und die Tiere befinden sich noch nicht in Winterruhe.

Das Erzwingen des Ausfliegens darf nur bei Temperaturen über 10°C und z. B. durch einen Einwegverschluss erfolgen. Ein Besatz kann z.B. dann nicht ausgeschlossen werden, wenn eine Baumhöhle nicht vollständig einsehbar ist.

V_A 4 Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden

Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen. Hierzu sind diese Arbeiten an Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial für Fledermäuse G01, G02, G03, G04, G08, G09 vorzugsweise im Zeitraum 1.10. bis 29.02. durchzuführen (bzgl. G01 zudem Zeitvorgabe in Maßnahme A_{CEF}4 zu beachten). Bei Arbeiten am Gebäude G07 („Sacklager“) mit ganzjährigem Quartierpotenzial sind die Arbeiten vorzugsweise im Zeitraum 1.9. bis 31.10. und nur dann durchzuführen, wenn eine vorherige Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen ergeben hat, dass kein besetztes Winterquartier vorhanden ist.

Sofern Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb dieser Zeiträume stattfinden sollen oder wenn bei der Besatzkontrolle in Gebäude 07 ein besetztes Winterquartier festgestellt wurde, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn und

nach Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung zu ergreifen. Wenn eine danach durchzuführende Besatzkontrolle keinen Fledermausbesatz ergibt, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei Sanierungsarbeiten ohne Abriss sind die Vergrämungsmaßnahmen über die Dauer der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten.

Während der Bauarbeiten ist auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Bei Fledermausfunden sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen, es ist ein Sachverständiger zu informieren und die Tiere sind zu bergen und ggf. zu pflegen. Die Bauarbeiten können in diesem Fall nach Freigabe durch den Sachverständigen wieder aufgenommen werden.

Begründung und Konkretisierung

Die genannten Gebäude (G 01-G09) sind in Kap. III.2.7.2 in der Abbildung 18 verortet und in der Tabelle 22 beschrieben. Die Maßnahme wurde im Umweltbericht umformuliert mit dem Ziel, sie kürzer aber dennoch eindeutig zu halten. Die ausführliche Maßnahmenbeschreibung und -erläuterung im Artenschutzfachbeitrag lautet wie folgt:

Vor den Abriss- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen.

- *Bei Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial (G01, G02, G03, G04, G08, G09) für Fledermäuse können Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln weitgehend vermieden werden, indem die Bauarbeiten im Winterhalbjahr erfolgen.*
- *Besteht ein Quartierpotenzial für das ganze Jahr (G07), ist die konfliktärmste Zeit für die Bauarbeiten der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist. Die Wochenstuben der Fledermäuse sind in dieser Zeit bereits aufgelöst und die Tiere befinden sich noch nicht in Winterruhe.*
- *Sollen die Bauarbeiten in einem Zeitraum durchgeführt werden, in dem eine Brutplatz- oder Quartiernutzung möglich ist, sind die relevanten Strukturen an den Fassaden und in den Gebäuden bzw. die Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden vor den Baumaßnahmen soweit möglich zu verschließen oder unbrauchbar zu machen. Es kann erforderlich sein, einzelne Öffnungen zum Gebäude zu belassen und diese so zu gestalten, dass Fledermäuse zwar ausfliegen können, das Einfliegen jedoch verhindert wird.*

Im zweiten und dritten Fall ist zuvor eine Besatzkontrolle durchzuführen (z. B. Ein- / Ausflugbeobachtungen, Detektorbegehungen, Begehung der Gebäude).

Durch die Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass keine Brutvögel oder Fledermäuse in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen die Brutplatz- und quartiergeeigneten Strukturen zum Zeitpunkt der Bauarbeiten nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden.

Die genaue Vorgehensweise ist vom Gebäude sowie vom zeitlichen Ablauf der vorgesehenen Baumaßnahmen abhängig. Im Einzelnen sind die Maßnahmen daher im Rahmen einer Umwelt-Baubegleitung festzulegen.

Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, ist bei den Bauarbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- *Information der beteiligten Unternehmen, beteiligten Arbeiter und der zuständigen Mitarbeiter des Auftraggebers über Fledermäuse und die Notwendigkeit ihres Schutzes,*

- *vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren, aber für Fledermäuse zugänglichen Hohlräumen und Absuchen des Raumes nach Fledermäusen,*
- *sofortiger Baustopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Arbeiten, Information eines Sachverständigen, soweit notwendig Bergung und ggf. Pflege (Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder frei gelassen werden. Sollte zum Zeitpunkt des Fundes strenger Frost herrschen, müssen die Tiere gehältert werden, bis die Temperaturen mindestens um 0°C liegen.)*

VA 5 Vermeiden von Vogelkollision an Glasscheiben

Großflächige transparente Scheiben sind durch Verwendung von Vogelschutzglas oder geeignete Markierungen auf den Glasscheiben für Vögel sichtbar zu machen.

Begründung und Konkretisierung

Die Maßnahme dient dazu, Kollisionen von Vögeln an Glasflächen der geplanten Gebäude zu vermeiden. Die Gefahr des Vogelschlags an Glasflächen besteht zum einen, wenn aufgrund der Transparenz hinter der Glasfläche Bäume, Himmel oder ein Landschaftsausschnitt zu sehen sind. Zum anderen entstehen Vogelkollisionen aufgrund der Spiegelungen an Glasscheiben.

Die Maßnahme wurde insbesondere in Hinblick auf den geplanten Verbindungsbau an der Nordseite des geplanten Hofes entwickelt, da dieser möglicherweise transparent gestaltet werden soll (s. AFB, dort Tabelle 18/Eisvogel). Sie ist auch für zahlreiche sowie großflächige Fenster (mind. 2 m²) an weiteren Neubauten anzuwenden. Auch für die bereits vorhandenen großen Fensterflächen des Wehrmühlen-Hauptgebäudes werden nachträgliche Maßnahmen zum Schutz vor Kollisionen empfohlen.

Neben dem Vogelschutzglas gibt es eine Vielzahl von geeigneten Markierungen, z. B. Punkte, Raster, Linien, die einen recht zuverlässigen Schutz bieten. In jüngster Zeit wurden auch Markierungen entwickelt, die für den Menschen selbst unsichtbar bleiben, von den Vögeln jedoch erkannt werden. Sofern nicht die Transparenz, sondern nur Spiegelungen den Gefährdungsfaktor darstellen, können z. B. Gläser mit geringem Reflexionsgrad verwendet werden. Der Artenschutzfachbeitrag empfiehlt, eine Beratung wahrzunehmen.

VA 6 Bauzeitliche Errichtung eines Reptilienschutzzauns

Die Ertüchtigung des östlichen Wehrmühlenweges als Baustraße für das Vorhaben (Abschieben/Schottern) ist im Winter (1.10. bis 29.02.) durchzuführen.

Sollte die Ertüchtigung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist entlang des Weges teilweise beidseitig ein Reptilienschutzzaun gemäß der räumlichen Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags aufzustellen.

Sofern die Bauarbeiten im B-Plangebiet nicht ausschließlich im Winter durchgeführt werden, ist darüber hinaus während der Nutzung des Weges als Baustraße für das Vorhaben ein Reptilienschutzzaun jeweils im Zeitraum Februar bis Oktober nach den räumlichen Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung aufzustellen.

Der Zaun ist hierbei jeweils spätestens im Februar zu errichten und bis Ende Oktober bzw. bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.

Begründung und Konkretisierung

Die Maßnahme ist erforderlich, weil der östliche Wehrmühlenweg ein Zauneidechsenhabitat quert. Sie zielt darauf, Tötungen und Verletzungen von Zauneidechsen durch die Ertüchtigung des Weges als Baustraße und durch den Baustellenverkehr zu vermeiden. Der Zaun ist zu errichten (Februar), bevor die Zauneidechsen ihre Winterverstecke verlassen und jeweils aufrecht zu erhalten, bis ihre Aktivitätsphase endet (Oktober). Der Verlauf des Zauns während der Nutzung als Baustraße kann später im Rahmen der Umwelt-Baubegleitung festgelegt werden, da im Rahmen der Ertüchtigung andere Gegebenheiten entstehen können.

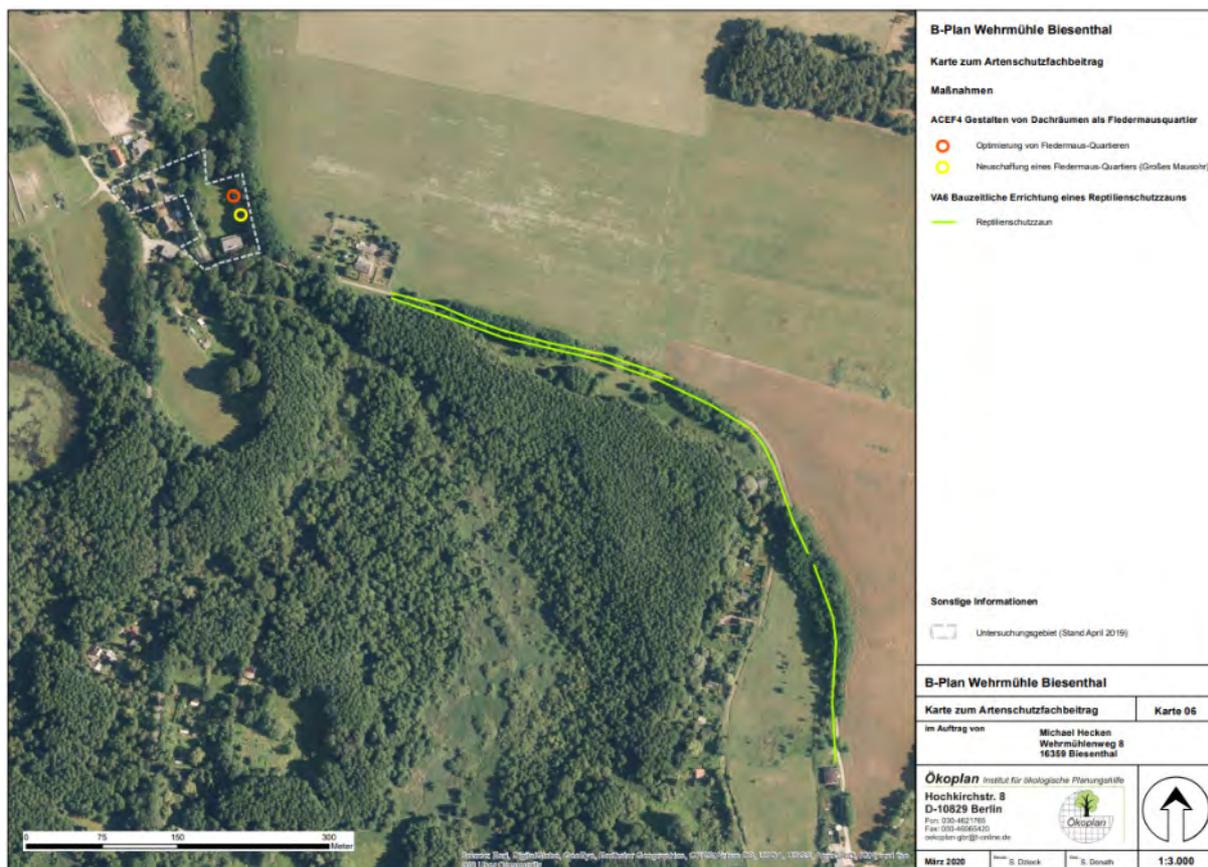


Abbildung 22: Lage der Maßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag

V_{CEF} 7 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Ein- und Ausflugsöffnungen von Fledermausquartieren sind nicht direkt zu beleuchten, in diesem Bereich soll auch auf diffuse Lichtquellen verzichtet werden. Die Flugrouten lichtempfindlicher Fledermausarten entlang des Radweges im Abschnitt östlich des Geltungsbereiches, der Wehrmühlenweg östlich der Wehrmühle und entlang Finow sind nicht stark zu erhellen, ggf. sind fledermausfreundliche Leuchten mit geeignetem Wellenlängenspektrum zu verwenden.

Ergänzende Erläuterung (hier: vollständige Maßnahmenbeschreibung mit Erläuterungen aus dem AFB)

Erfahrung im Bereich des praktischen Fledermausschutzes zeigen, dass die Tiere insbesondere an ihren Quartieren besonders lichtempfindlich sind. Durch Leuchtkörper direkt angestrahlte oder auch aufgehellte Quartieröffnungen/Schwarmkorridore bewirken eine Meidung bzw. das Verlassen solche Bereiche.

Besonders der östliche Weg neben Gebäude G 09 dient als Leitstruktur zu den Jagdhabitaten. Zudem verlaufen bedeutende Flugrouten entlang der Finow und des östlichen Wehrmühlenwegs.

Ist eine Beleuchtung nicht zu vermeiden sind folgende Ausgangswerte für die Beleuchtung zu beachten:

- *Fledermäuse nehmen Beleuchtung in einem Wellenlängenspektrum zwischen ca. 280 bis 700 nm wahr, wobei in den Bereichen ca. 340-380 nm (ultraviolett / schwarz), ca. 430 nm (violett) und ca. 520 nm (grün) der größte Helligkeitseindruck entsteht.*
- *Spezielle LED-Leuchten außerhalb der vorgenannten, größten Helligkeitsbereiche sowie Leuchten > 620 nm (meist Natriumdampflampen) werden als „fledermausfreundlich“ bezeichnet.*
- *Zur Leuchtdichte und ihre Wirkung auf Fledermäuse liegen keine vertiefenden, wissenschaftlichen Daten vor, eher negative Erfahrungen und Analogieschlüsse bzgl. Beleuchtungen, welche zur Vergrämung, verspätetem Jagdausflug und erhöhter Jungensterblichkeit führten.*

Weitere Einzelheiten, wie Leuchtenstandorte, Leuchtkegel, Aufhellung usw., sollten unbedingt mit einem Sachverständigen für Fledermausschutz abgeklärt werden.

A_{CEF} 1 Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden

Vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt 6 Nisthilfen an bestehenden Gebäuden im Gebiet in geeigneter Ausrichtung anzubringen: 3 für den Haussperling geeignete Nisthöhlen sind hierbei in räumlicher Nachbarschaft zueinander aufzuhängen. 3 für Rauchschwalben geeignete Nisthilfen sind in erhalten bleibenden Gebäuden des Gebäudekomplexes G09 (ehem. Stall/Remise/Wohnhaus an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze) im Abstand von min. 1 m zueinander aufzuhängen.^{iv}

Ergänzende Erläuterung

Alle CEF-Maßnahmen (Maßnahmen mit der Bezeichnung A_{CEF}) sind rechtlich erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden und die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern. Die Beurteilung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen. Das heißt, bei Nicht-Durchführung oder Einhaltung dieser Maßnahmen würde das Ergebnis der Beurteilung anders ausfallen, es wären Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Maßnahme A_{CEF} 1 dient dem ökologischen Ausgleich für entfernte Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln an Gebäuden.

Geeignet sind handelsübliche Fassadenkästen und Niststeine, die an die Fassade oder in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz eingebaut werden können. Hinweise zu geeigneten, handelsüblichen Nisthilfentypen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von einer ungeschützten Wetterseite abgewandt ist; d. h. die günstigste Ausrichtung ist Südosten.

A_{CEF} 2 Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen

Spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen ist ein Fledermauskasten an einem geeigneten Baum in geeigneter Ausrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufzuhängen.

Begründung und Konkretisierung

Bei Umsetzung des B-Plans ist von einem Verlust potenziellen Quartierbaumes für Fledermäuse auszugehen. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang ist ein Fledermauskasten, an einem geeigneten Baum innerhalb des B-Plangebiets aufzuhängen. Aufgrund der nachgewiesenen Rindentaschen, Risse und Spalten am zu fällenden Quartierbaum wird von einem Sommer- und Zwischenquartierpotenzial für Fledermäuse ausgegangen. Dementsprechend wird ein Ausgleichsfaktor von 1:1 angesetzt.

Der Artenschutzfachbeitrag gibt konkrete Hinweise auf geeignete Kastentypen (Flachkasten, Spaltenkasten u.a.). Das Ersatzquartier ist so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist, vorzugsweise in Südwest- bis Südost-Richtung ohne direkte Sonnenbestrahlung.

Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung/ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zwingend zeitlich vorgezogen zu realisieren, d. h. der Kasten muss spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen aufgehängt werden, so dass dieser in der darauffolgenden Aktivitätsperiode der Fledermäuse funktionsfähig ist.

A_{CEF} 3 Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden

Innerhalb des Plangebietes sind, zusätzlich zu Maßnahme A_{CEF} 4, neun geeignete Ersatzquartiere verschiedenen Typs an Fassaden, in der Wandverschalung oder unter der Dachhaut gemäß Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind jeweils rechtzeitig vor den Bauarbeiten an solchen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen anzubringen, die in dieser Bauphase nicht von Bauarbeiten betroffen sind.

Begründung und Konkretisierung

Als ökologischer Ausgleich für entfernte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden sind insgesamt 12 Ersatzquartiere verschiedenen Typs an Fassaden, in der Wandverschalung oder unter der Dachhaut zu schaffen.

Bei der Nutzung von Fledermauskästen ist auf geeignetes Material, Abmessung und Spaltenweiten zu achten. Die Quartiere bzw. die Einflugmöglichkeiten sind so anzubringen bzw. zu wählen, dass ein freies Anfliegen möglich ist, vorzugsweise in Südwest-, Südost- und Ost-Richtung ohne direkte Sonnenbestrahlung. Die Ersatzquartiere sind sukzessive entsprechend des Baufortschritts anzubringen, ein Teil der Ersatzquartiere ist vor Abriss bzw. Sanierung an bestehenden Gebäuden anzubringen.

Im Rahmen der Fledermauskartierung wurden 2 Sommerquartiere von der Zwergfledermaus erfasst. Zudem wurde im Rahmen der Gebäudestrukturkartierung ein Wochenstubenquartier des Großen Mausohres und ein wahrscheinliches (Wochenstuben) Quartier der Breitflügelfledermaus nachgewiesen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Strukturkartierung 2019, 2020 Nischen und Spalten in und an den Gebäuden G 01, 02, 03, 07, 09 kartiert, die ein Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Arten bieten. Durch den Abriss und die Sanierung gehen nachgewiesene als auch potenzielle Quartiere verloren.

Da das Große Mausohr spezielle Quartieransprüche aufweist, wird die Art unter der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme: A_{CEF} 4 - Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier, separat betrachtet.

In Abhängigkeit von der Fledermausaktivität im Umfeld der Gebäude, Ein-/Ausflugbeobachtungen, Hinweisen auf Quartiernutzung, Quantität und Qualität der quartierrelevanten Strukturen sowie der Größe des Gebäudes wurde die Anzahl von Fledermausquartieren eingeschätzt, für die ein Ausgleichsbedarf besteht. Es wird von einem Verlust von 6 nachgewiesenen bzw. potenziellen Fledermausquartieren ausgegangen (exkl. Großem Mausohr).

Als ökologischer Ausgleich für entfernte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden sind Ersatzquartiere in doppelter Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:2). Dementsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **12 Ersatzquartieren**. Davon werden 3 Ersatzquartiere im Rahmen von Optimierungs- und Ausbaumaßnahmen von bestehenden Quartieren mit ausgeglichen (vgl. A_{CEF} 4- Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier).

Dauerhaft wird der Ausgleichsbedarf durch Schaffung von Quartiermöglichkeiten an den geplanten bzw. sanierten Gebäuden gedeckt. Um die verschiedenen Ansprüche der Fledermausarten an ihr Quartier zu berücksichtigen und die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen, werden unterschiedliche Quartiershilfen verwendet. Zum Beispiel können Kästen aus unbehandeltem, sägerauhem Holz unter der Dachhaut angebracht werden. Breite und Höhe der Kästen sollen mindestens 40 cm betragen. Für die Zwergfledermaus sind v. a. Kästen mit einer lichten Spaltenweite von 1,5 cm (oben) bis 2,5 cm (unten) geeignet (SENSTADT 2000). Die Fluglochweite soll 2 cm x mind. 5 cm betragen. Sofern Kästen mit größerer Abmessung verwendet werden, reduziert sich die erforderliche Anzahl an Ersatzquartieren.

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs soll durch Quartiershilfen in oder an den Fassaden gedeckt werden. Geeignet sind handelsübliche Fledermausfassadenkästen, die an die Fassade, in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz eingebaut werden. Es können auch spezielle Fledermauskästen für Fassaden mit Spezialisierung verwendet werden, die dann als Ganzjahresquartiere für gebäu-

debewohnende Fledermausarten geeignet sind. Weiterhin kann die Wandverschalung für Fledermäuse zugänglich gemacht werden. Hohlräume/Spalträume hinter Wandverschalungen kommen als Quartier in Frage, wenn sie zuglufffrei sind und einen griffigen Zugang bieten. Diese können auch als Winterquartier dienen.

Das Anbringen der Ersatzquartiere geschieht sukzessiv entsprechend des Baufortschritts; damit keine zeitliche Lücke zwischen der Zerstörung der Quartiere und deren Ausgleich entsteht, muss ein Teil der Ersatzquartiere vor Abriss bzw. Sanierung an bestehenden Gebäuden angebracht werden.

Grundsätzlich sind verschiedene Quartiertypen zu verwenden, um die Akzeptanz zu erhöhen. Der Artenschutzfachbeitrag gibt Hinweise auf geeignete Kastentypen.

Die Ersatzquartiere sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Die Einschlußöffnung sollte an einer besonders markanten Stelle am Dach angebracht werden (z. B. an einer Dachkante, an Gebäudeecken, im Umfeld von Leitstrukturen), damit das Quartier von Fledermäusen gefunden wird. Dabei ist darauf zu achten, dass die Einflugöffnungen nicht beleuchtet werden. Um unterschiedlich temperierte Hangplätze zu schaffen, sind verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in der Regel Südwest-, Südost- und Ost-Richtung. Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden.

ACEF 4 Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier für das Große Mausohr

Im südlichen Teil des Gebäudekomplexes G09 ist, mindestens 1 bis 2 Jahre vor Abriss des Gebäudes G01, ein Ersatzquartier für die Wochenstube des Großen Mausohres nach den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags herzurichten.

Vor dem Abriss des Gebäudes G01 sind geeignete Maßnahmen zur Vergrämung und Ansiedlung der Tiere im Ersatzquartier durchzuführen. Die Maßnahmen sind durch eine Umwelt-Baubegleitung anzuleiten und zu begleiten, und es ist eine Erfolgskontrolle inkl. Dokumentation durch einen Fledermausgutachter im 1., 3. und 5. Folgejahr der Installation durchzuführen und ggf. sind Korrekturmaßnahmen zu ergreifen.

Begründung und Konkretisierung

Die Maßnahme zielt darauf, den Verlust des Wochenstubenquartiers des Großen Mausohrs im Gebäude 01, das abgerissen werden soll, auszugleichen, bzw. ein Wochenstubenquartier an einem neuen Standort im Gebiet weiterhin zu ermöglichen.

Im Rahmen der Gebäudestrukturkartierung wurde im Plangebiet mindestens ein Wochenstubenquartier des Großen Mausohres nachgewiesen, welches durch die Umsetzung des B-Plans wegfällt (Abriss Gebäude G01). Im Gebäudekomplex 09 bleiben hierfür voraussichtlich geeignete Dachräume erhalten, oder es können geeignete Räume in die neuen Gebäude integriert werden. Auch die Nutzung anderer Gebäude im Gebiet ist möglich. Der Artenschutzfachbeitrag enthält eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung für die Einrichtung eines Ersatzquartiers im Dachstuhl des Einfamilienhauses im Süden des Gebäudekomplexes G 09. Diese können auch auf andere Dachräume übertragen werden. Bei der Nutzung des genannten Raumes gilt:

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob in der Vergangenheit DDT-haltige Holzschutzmittel eingesetzt wurden. Ist dies der Fall, sind alle Öffnungen für Fledermäuse unzugänglich zu machen und die hier aufgeführte Maßnahme muss an einem

anderen Ort stattfinden. Wurde dies ausgeschlossen, ist bei den weiteren Baumaßnahmen ebenfalls auf Holzschutzmittel zu verzichten.

Bei festgestellter Eignung sind auf dem Dachboden 2 Spaltenquartiere im Dachfirst einzubauen und Holzwolle-Leichtbauplatten in die ersten Sparrenfelder auf der Nord- und Südseite einzubauen. Am Obergeschoss sind 3 Fledermausbretter anzubringen. Nach Möglichkeit ist das Dach als Mörteldach oder mit einem gemörtelten First zu gestalten. Bei dem östlichen Fenster ist die Fensterscheibe durch einen Holzladen zu ersetzen mit einem Durchflugsschlitz von mindestens 40 cm Breite und 15 cm Höhe zu versehen. Zusätzlich ist im Dachbodenbereich eine Ein- und Ausflugsöffnung im Osten des Gebäudes zu installieren. Alle weiteren Fenster im Dachboden sind zu verschließen und abzudunkeln.

Wichtig für die Eignung von Dachböden als Fledermausquartier sind neben der Größe des Raumes ein Angebot von unterschiedlich temperierten Hangplätzen sowie eine nicht zu glatte Oberflächenbeschaffenheit der Decken und Seitenwände, die das Klettern von insbesondere Jungtieren ermöglichen. Ideale Temperaturen während der Wochenstubenzeit (Mai bis August) betragen 25- 33°C. Ein Warmluftanstau im Firstbereich ist für Große Mausohren essenziell. Weiterhin ist es wichtig, dass die Quartiere zugluftfrei, trocken und dunkel sind. Mit den genannten Maßnahmen (Holzwolle-Leichtbauplatten, gemörtelter First) sollen unterschiedlich temperierte Hangplätze geschaffen werden. Das Anbringen von Fledermausbrettern bietet für andere gebäudebewohnende Fledermausarten wie Zwergfledermaus, Langohren zusätzliche Quartiermöglichkeiten. Die Einflugöffnungen sind zu optimieren, da das Große Mausohr freie Durchflugmöglichkeiten bevorzugt.

Da Große Mausohren als besonders quartiertreu gelten sind die Maßnahmen mindestens 1 bis 2 Jahre vor Abriss des Gebäudes durchzuführen. Sobald das neue Quartier fertig ist, können im Frühjahr und Sommer an dem neuen Quartier Lockrufe abgespielt werden. Der genaue Zeitraum ist im weiteren Planungsverfahren mit einem Fledermausgutachter abzustimmen. Die Baumaßnahmen beider Quartiere und die Vergrämungen der Fledermäuse aus dem Gebäude G01 sind entsprechen der Vermeidungsmaßnahme V_A 4 durchzuführen.

Der Artenschutzfachbeitrag enthält für diese Maßnahmen weitere umfangreiche Hinweise und Abbildungen / Bauzeichnungen.

Nach Abschluss der Maßnahme soll Zugang zu dem für die Fledermäuse optimierten Dachboden nur durch einen Fledermausgutachter für die Erfolgskontrollen erfolgen.

Es ist eine Erfolgskontrolle inkl. Dokumentation durch einen Fledermausgutachter (Sichtprüfung auf Reproduktion) im 1., 3. und 5. Folgejahr der Installation durchzuführen. Bei möglichen Defiziten sollten Korrekturmaßnahmen erfolgen.

V_{FFH} 2 Erhaltung der Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere

Die Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten. Im Gewässerbett und im Bereich der Uferböschungen sind beim Bau der Brücken Eingriffe zu vermeiden bzw. räumlich und zeitlich zu minimieren.

Begründung

Die Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere wird in der FFH-Verträglichkeitsprüfung als projektimmanent vorausgesetzt. Durch die festgesetzten zulässigen Nutzungen in diesem Bereich (Grünfläche ohne Zweckbestimmung, Brücken auf bestehenden Widerlagern/ gewässerüberspannend) ist dies anlagenbezogen gewährleistet. Die Durchgängigkeit ist auch während der Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten.

V_{FFH} 3 Baustellenampel zum Schutz von Reptilien

Der Baustellenverkehr auf dem östlichen Wehrmühlenweg ist zwischen Kirschallee und Plangebiet über eine temporäre Ampelschaltung und ohne Einrichtung von Haltebuchten zu regeln.

Begründung

Die Maßnahme dient dem Schutz von in den Saumbereichen des Weges vorkommenden Reptilien und dem südlich angrenzenden FFH-Gebiet. Sie wurde mit dem Vorhabenträger und dem Bauamt der Gemeinde Biesenthal und im Vorfeld abgestimmt und in der FFH-Verträglichkeitsprüfung als projektimmanente Maßnahme vorausgesetzt.

V_{FFH} 4 Baustelleneinrichtung außerhalb des FFH-Gebiets

Notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des FFH-Gebietes einzurichten.

Begründung

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als projektimmanent vorausgesetzt, dass Baustelleneinrichtungsflächen sich auf der Seite des jeweiligen Baugrundstücks befinden. Nach Rücksprache mit den Gutachtern ist es ausreichend, wenn Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des FFH-Gebiets eingerichtet werden. Das FFH-Gebiet ist durch die Verbote der Naturschutzgebietsverordnung weitgehend geschützt (keine baulichen Anlagen, keine Bodenveränderungen etc.). Die Maßnahme soll klarstellen, dass Flächen im FFH-Gebiet auch für das temporäre Lagern von Baumaterial und das Abstellen von Baumaschinen nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

V_{FFH} 5 Beschränkung der Häufigkeit und Größe von Veranstaltungen

Störintensive Nutzungen im Gebiet sind grundsätzlich auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr mit maximal 250 gleichzeitigen Besuchern zu beschränken.

Begründung

Diese Werte wurden vom Vorhabenträger genannt und bei einer Besprechung mit Vertretern des Landkreises protokolliert; sie werden in der FFH-Verträglichkeitsprüfung als projektimmanent vorausgesetzt. (Es sind Veranstaltungen gemeint, die bis in die Nachtstunden andauern, also nach 22.00 Uhr).

4.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Planung kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer **Nettoneuversiegelung** und damit erheblichen Beeinträchtigung von Böden in Höhe von **880 m²**, wobei Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich sowie eine Abrissmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches bereits mildernd berücksichtigt sind (siehe Kapitel III 2.4.2).

Mit der Neuversiegelung verbunden sind auch **Verluste an Vegetationsflächen und Bäumen**. Der Eingriff in **Biotope** beträgt bei Abzug der im Jahr 2000 noch bebauten Flächen **1.723 m²** sowie Verluste von **20-31 Bäumen** (anders als beim Boden sind hier keine Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches und keine Minderung wegen Teilversiegelung berücksichtigt). Für die Eingriffe in Flächenbiotop ergibt sich ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf von **2.308 €** in Kostenäquivalenzen. Hinzu kommt die Pflanzung von **23 Ersatzbäumen**. (Herleitungen siehe Kapitel Boden, Biotop).

Ein kleiner Teil der Baum-Ersatzpflanzungen kann im Sondergebiet SO 2 erfolgen.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers sind und für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Aufgrund ihrer Nähe Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ und der Hanglage der Flächen weisen sie ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Derzeit wird in Kooperation mit dem Landesamt für Umwelt an einem Maßnahmenkonzept für die Flächen gearbeitet. Möglich ist hier eine Extensivierung der Nutzung und ggf. eine Bepflanzung („Wacholderhain“).

Ausgleichsmaßnahmen

A1 – Pflanzung von Laubbäumen im Sondergebiet SO2

Im Sondergebiet SO2 sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder 4 kleinkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II und III zu pflanzen. Vorhandene Laub- oder Obstbäume, die erhalten bleiben, können angerechnet werden. Die Bäume der Pflanzlisten I und II sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzliste III sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10-14 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für Kultursorten der Obstgehölze).

Bei der geplanten Umwandlung des bisherigen Wohngrundstücks in ein Sondergebiet mit Gebäuden für die Beherbergung soll ein durchgrüntes, dörfliches Ortsbild erhalten bleiben. Der vorhandene Baumbestand ist nur zum Teil durch die Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützt. Mit der Pflanzung von 2 großkronigen oder 4 kleinkronigen Laub- oder hochstämmigen Obstbäumen auf dem Grundstück wird eine Mindest-Durchgrünung gewährleistet. Die Pflanzung oder Erhaltung von Bäumen wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft bzw. erhält Rückzugsräume und Nistplätze für einen Teil der im Gebiet vorkommenden Vogelarten. Die Möglichkeit der Anrechnung von Bäumen, die erhalten werden, soll einen Anreiz darstellen, auch nicht zum Erhalt festgesetzte vorhandene Bäume zu erhalten.

Pflanzlisten

Nr. I - Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Nr. II - Kleinkronige Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflich)
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (zweigrifflich)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Nr. III - Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne',

Süß- und Sauerkirsche (*Prunus avium/cerasus*) in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen (*Prunus domestica*) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne'

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind angemessen zu sichern, z.B. über einen städtebaulichen Vertrag.

Maßnahme A2 – Entsiegelungen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen durch Neuversiegelung sind im Naturraum versiegelte Flächen im Umfang von 880 m² zu entsiegeln.

(Falls keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausgleich für die Bodenbeeinträchtigungen durch Extensivierung benachbarter Ackerflächen auf einer Fläche von (zusätzlich) 6.769 m².

Maßnahme A3 – Offenhalten einer entsiegelten Fläche außerhalb des Geltungsbereichs

Der bereits erfolgte Abriss eines Stallgebäudes auf dem Flurstück 164 der Flur 5, Gemarkung Biesenthal, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wird als

Ausgleich angerechnet. Hierfür ist die dauerhafte Freihaltung der Fläche von Bebauung erforderlich. Die nicht-dauerhafte Aufstellung von Kunstwerken (>1/2 Jahr) ist davon nicht betroffen.

Maßnahme A4 – Anlage einer Zwergstrauchheide („Wachholderhain“) außerhalb des Geltungsbereichs

Auf dem Flurstück 163 der Flur 5 in der Gemarkung Biesenthal ist auf einer Fläche von 1.775 m² eine Zwergstrauchheide anzulegen und in ihrem Bestand zu erhalten, z.B. durch regelmäßige Beweidung oder Mahd der offenen Flächen.

Nähere Angaben zur Maßnahme werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

Maßnahme A5– Pflanzung von Bäumen am Rand der Maßnahmenfläche „Wachholderhain“ außerhalb des Geltungsbereichs

Am östlichen und südlichen Rand der Maßnahmenfläche „Wachholderhain“ (außerhalb der 1.775 m²) sind 23 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen.

4.4. Bilanzierung Eingriffe / Ausgleich

Eine schutzgutbezogene Bilanz von Eingriff/Ausgleich findet sich jeweils in den Kapiteln zu den Schutzgütern. Eine zusammenfassende Gegenüberstellung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die Planung mit dem Ausgleich durch geplante Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Eine eigene Biotopkartierung erfolgte auf Grundlage von Begehungen 2018/2019.

Darüber hinaus wurde der Landschaftsplan der Stadt Biesenthal (1995) ausgewertet, außerdem diverse kartographisch vorliegende Informationen ausgewertet (Datenangebote des Landesamtes für Umwelt Brandenburg, des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe sowie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum). Die verwendeten Quellen sind im Quellenverzeichnis aufgeführt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde das Barnimer Modell des Landkreises Barnims (Stand 2010) sowie die HVE (Hinweise zum Vollzug der

Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), Stand April 2009, Potsdam, herangezogen. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen.

Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sowie die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte erfolgte durch externe Fachgutachter (Ökoplan 2020, Ökoplan 2020a). Ökoplan führte auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch (Ökoplan 2020b). Die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei der Überwachung nach § 4 c BauGB geht es darum, erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird ein Monitoring in mehreren Phasen durchgeführt. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Bestehende Kontrollmechanismen können genutzt werden.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind z.B. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht berücksichtigt oder als nicht erheblich angesehen wurden, oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des § 4 c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitorings beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitorings bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase: Vor Baubeginn
2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung): Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Eine Zusammenfassung wird im weiteren Verfahren erstellt.

5.4. Quellen zum Umweltbericht

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

BfN (Bundesamt für Naturschutz) 2019: Steckbriefe der Natura-2000-Gebiete. <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura/gebiete/list.html> (29.10.2019)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

Förderverein Naturpark Barnim e.V. & Stadt Biesenthal o.J.: Biesenthaler Mühlen. Schautafel, Standort Wehrmühle.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Fachinformationssystem Boden. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden>.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Hydrogeologische Karten Brandenburg. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>.

Landkreis Barnim (2010): Das Barnimer Modell, Stand 2010.

LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion) vom 13.05.2019, Anlage. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Teil III Textliche Festlegungen. Teil IV Begründungen.

LfU (Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg) 2016: Fließgewässerverzeichnis.

LfU 2019: Kartenanwendung Wasserschutzgebiete Brandenburg. Im Internet unter: <http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete>. Abruf 14.11.2018

LfU 2019a: Kartenanwendung Hydrologie. Im Internet unter: http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_CORE.

LfU 2019b: Kartenanwendung Naturschutzfachdaten. Im Internet unter: <https://lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.320507.de>

LUA (Landesumweltamt Brandenburg, Hrsg.) 1998: Die sensiblen Fließgewässer und das Fließgewässerschutzsystem im Land Brandenburg. Studien und Tagungsberichte Band 15.

LUA 2007: Biotopkartierung Brandenburg. Band 2 Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie. 3. Auflage 2007.

LUGV (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) 2011: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.

LUGV 2014: Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie in Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 3,4 2014.

Landkreis Barnim (2010): Das Barnimer Modell, Stand 2010.

Landkreis Barnim 2014: Landkreis Barnim – reich an Natur. Einladung zum Entdecken, Verstehen und Handeln.

Landkreis Barnim 2018: Stellungnahme des Landkreises Barnim als Träger öffentlicher Belange vom 24. Mai 2018. Amt Biesenthal-Barnim, Stadt Biesenthal, Bebauungsplan-zweiter Vorentwurf „Abrundung Wehrmühle“, zweite frühzeitige Beteiligung Anschreiben vom 05. April 2017 / Vorentwurf vom März 2018.

Landschaftsplan Stadt Biesenthal. Büro für Freiraumgestaltung Schirmer & Kernbach und Partner im Auftrag des Amtes Biesenthal-Barnim. 1995.

Landschaftsprogramm Brandenburg, 2001, Text und Karten

MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009: HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

NABU (Naturschutzbund e.V.) 2020: Amphibien- und Reptilienschutz aktuell Schutzzaundatenbank. Im Internet unter: http://www.amphibienschutz.de/zaun/zaun_index.html

Naturpark Barnim (und andere) 2009: Pflege- und Entwicklungsplan. Mehrere Dokumente. (Kurzfassung, Fachbeitrag Fauna, Fachbeitrag Flora und Vegetation, Fachbeitrag Fließgewässer, Fachbeitrag Forst) Im Internet unter: <https://www.barnim-naturpark.de/unsere-auftrag/pflege-und-entwicklungsplan/>

Ökoplan (Ökoplan Institut für ökologische Planungshilfe) 2018: FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 218 (EU-Kennziffer DE 3147-301) „Finowtal-Pregnitzfließ“ im Rahmen des Vorhabens Bebauungsplan „Abrundung Wehrmühle“, Biesenthal, im Auftrag von Michael Hecken. Februar 2018.

Ökoplan 2020: Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan „Wehrmühle“, 16359 Biesenthal. im Auftrag von Michael Hecken Wehrmühlenweg 8 16359 Biesenthal. März 2020. Berlin.

Ökoplan 2020a: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Wehrmühle“, 16359 Biesenthal, im Auftrag von Michael Hecken Wehrmühlenweg 8, 16359 Biesenthal. März 2020. Dresden.

Ökoplan 2020b: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 218 (EU-Kennziffer DE 3147-301) „Finowtal-Pregnitzfließ“ im Rahmen des Vorhabens Bebauungsplan „Wehrmühle“, Biesenthal, im Auftrag von Michael Hecken Wehrmühlenweg 8 16359 Biesenthal. März 2020. Dresden.

Satzung der Stadt Biesenthal zum Schutz von Gehölzen (Baumschutzsatzung) vom 07.12.2018, zuletzt geändert durch Beschluss vom 31.01.2019.

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 6. Dezember 2006 (GVBl. II/06, [Nr.33], S. 550), geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 19. August 2015 (GVBl. II/15[Nr. 40])

WAV (Wasser- und Abwasserverband) WAV „Panke/Finow“ o.J.: Geschichte. Vertragsverhältnisse. Im Internet unter: <https://www.wav-panke-finow.org/der-verband/geschichte/> Abruf am 20.11.2018.

WBV (Wasser- und Bodenverband) Finowfließ 2012: Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Finowfließes in der Ortslage Biesenthal (Sachbericht Vorhaben). 03.01.2012

Endnote

ⁱ Für den Fall, dass das Gebäude nicht erhalten bleiben kann, erfolgt eine Anpassung ggf. im weiteren Verfahren.

ⁱⁱ ebenda

ⁱⁱⁱ ebenda

^{iv} ebenda