

STADT BIESENTHAL



# **BEBAUUNGSPLAN „WEHRMÜHLE“**

## **Sondergebiet für einen Beherbergungs-, Gastronomie- und Kulturbetrieb**



ENTWURF OKTOBER 2021



STADT BIESENTHAL



## BEBAUUNGSPLAN „WEHRMÜHLE“

ENTWURF OKTOBER 2021

- Stadt:** Stadt Biesenthal,  
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim  
Am Markt 1  
16359 Biesenthal  
Tel.: (0 33 37) 20 03  
Fax: (0 33 37) 30 50
- Vorhabenträger:** Michael Hecken  
Wehrmühlenweg 8  
16359 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](mailto:info@wow-bernau.de)
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Ing. Sonja Pobloth, Landschaftsplanung  
Dr. Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplanung

STADT BIESENTHAL



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>11</b>
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 .....	19
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	19
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	20
2.3. Ver- und Entsorgung .....	21
2.4. Natur und Landschaft.....	22
2.5. Altlasten.....	24
2.6. Kampfmittel .....	24
2.7. Bau- und Bodendenkmale .....	25
2.8. Immissionsschutz .....	27
2.9. Waldbetroffenheit .....	32
3. PLANUNGSKONZEPT .....	33
4. PLANINHALT .....	34
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	34
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	36
4.3. Bauweise .....	39
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....	39
4.5. Verkehrserschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze .....	40
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz, Gebietsschutz.....	44
4.7. Wasserflächen, Gewässerbewirtschaftung .....	53
4.8. Geh- und Fahrrechte.....	55
5. FLÄCHENBILANZ.....	55
<b>III. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>57</b>
1. EINLEITUNG .....	58
1.1. Rechtsgrundlage und Vorbemerkung zum Verfahrensstand.....	58
1.2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	58
1.3. Wirkfaktoren der Planung .....	61
1.4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen.....	63
1.5. Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	66
2. UMWELTZUSTAND UND UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	67
2.1. Naturräumliche Situation .....	67
2.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	67
2.3. Schutzgebiete .....	69

2.4. Schutzgut Boden und Fläche.....	78
2.5. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	84
2.6. Schutzgut Biotop und Vegetation.....	94
2.7. Schutzgut Fauna.....	105
2.8. Schutzgut Klima und Luft.....	120
2.9. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	122
2.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	124
2.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	125
3. PLANUNGSAUTERNATIVEN, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE ...	125
3.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	125
3.2. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	126
3.3. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	126
4. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	127
4.1. Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	127
4.2. Arten- und gebietsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen .....	129
4.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	134
4.4. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	139
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	140
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	140
5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	141
5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	141
5.4. Quellen zum Umweltbericht.....	143

## ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

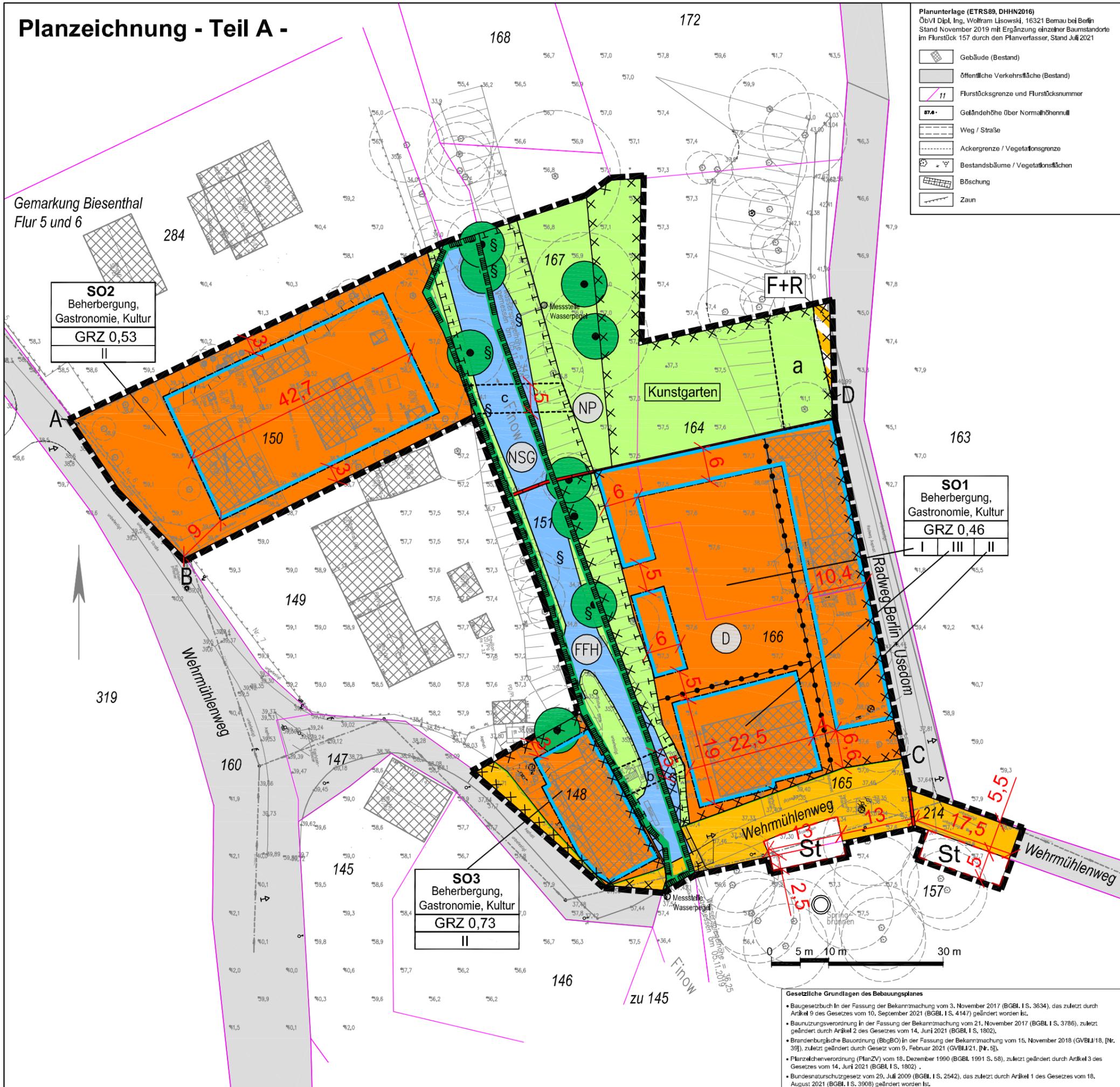
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	13
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal mit Abgrenzung des Plangebietes .....	16
Abbildung 3: Lage des Bodendenkmals .....	25
Abbildung 4: am ursprünglichen Ort belassene Wehrtafel .....	27
Abbildung 5 aufgestellte Turbine .....	27
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept .....	33
Abbildung 7: Stellplatzkonzept .....	43
Abbildung 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte zur Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ .....	71
Abbildung 9: LSG Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet (grün) .....	77
Abbildung 10: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite).....	95
Abbildung 11 Mögliche Anordnung der Ausgleichsmaßnahme .....	137
Tabelle 1: Entwicklungsziele Leitbild Naturparkstadt Biesenthal .....	17
Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan.....	55
Tabelle 3: Im Jahr 2019 versiegelte Flächen .....	80
Tabelle 4: Im Jahr 2000 zusätzlich vorhandene und durch den Vorhabenträger im Zeitraum 2005-2012 entsiegelte Flächen .....	80
Tabelle 5: Netto-Versiegelung bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Bebauung.	83
Tabelle 6: Biotoptypen im Plangebiet .....	95
Tabelle 7: Übersicht Bäume .....	101
Tabelle 8: Eingriffe in Biotope (ohne Einzelbäume) .....	104
Tabelle 9: Fiktive Wiederherstellungskosten für Flächenbiotope .....	105
Tabelle 10: Kompensationsbilanz .....	140



# **I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**



# Planzeichnung - Teil A -



- Planunterlagen (ETRS89, DHHN2016)**  
 ÖbVI Dipl. Ing. Wolfram Lisowski, 16321 Barmau bei Berlin  
 Stand November 2019 mit Ergänzung einzelner Baumstandorte  
 im Flurstück 157 durch den Planverfasser, Stand Juli 2021
- 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)
- II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 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", davon
- Teilbereich, der von Stellplätzen überbaut werden darf
- Teilbereich, der von Brücken überbaut werden darf
- 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)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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 (Barmim, 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)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 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

**SO2**  
 Beherbergung,  
 Gastronomie, Kultur  
 GRZ 0,53  
 II

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

**SO3**  
 Beherbergung,  
 Gastronomie, Kultur  
 GRZ 0,73  
 II

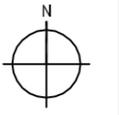
**Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).
- Flurzeichnerverordnung (FlurZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**Stadt Biesenthal**

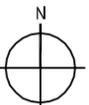
## Bebauungsplan „Wehrmühle“

**Entwurf**  
 Stand Oktober 2021  
 Maßstab 1: 750  
 Teil A (von Teil A und B)



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



<p><b>Textliche Festsetzungen - Teil B -</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 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 Freizeit- und Spielanlagen, 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 sowie Freizeit- und Spielanlagen 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><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 16, 17 Abs. 2 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im SO1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7</li> <li>- im SO2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8</li> <li>- im SO3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§§ 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)</li> </ul> <p><b>3. Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 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 1,0 m und für nicht überdachte Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur innerhalb der Sondergebiete zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)</p> <p><b>4. Grünflächen / Wasserflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)</p> <p>4.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unbefestigte Wege bis 2,0 m Breite,</li> <li>- nicht dauerhaft aufgestellte Kunstgegenstände,</li> <li>- insgesamt 3 Freisitze, Pavillons oder Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup>,</li> <li>- auf der mit "a" bezeichneten Teilfläche höchstens 8 Stellplätze.</li> </ul> <p>4.2 Im Bereich mit der Bezeichnung "b" ist zwischen SO1 und SO3 auf den vorhandenen Widerlagern die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 5,0 m Breite zulässig.</p> <p>4.3 Im Bereich mit der Bezeichnung "c" ist zwischen SO1 und SO2 und außerhalb der Böschungen der Finow die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 2,0 m Breite zulässig.</p> <p><b>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>5.1 Neu zu errichtende Wege, Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet und auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kunstgarten" 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 &gt; 5%. In den Flächen für Stellplätze "St" sind keine Bodenversiegelungen zulässig. (§ 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 Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen. Vorhandene Laub- oder Obstbäume, die erhalten bleiben, können angerechnet werden. Die Bäume der Pflanzenlisten I und II sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzenliste III sind als Hochstämmige 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 Pflanzenlisten festgesetzt:</p> <p>Nr. I - Großkronige Laubbäume:</p> <table border="1"> <tr><td><i>Acer platanoides</i></td><td>Splitz-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>	Splitz-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="1"> <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', 'Alländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'</p> <p>Birne (<i>Pyrus communis</i>) in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', '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 Knorpet', 'Morellefeuer', 'Werderaner Glaskirsche'</p> <p>Pflaumen (<i>Prunus domestica</i>) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Hauszweische', 'Graf Althans Reneklobe', 'Wangenheim', 'Herman', 'Katarina'</p> <p>5.4 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist verboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,</li> <li>- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,</li> <li>- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,</li> <li>- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.</li> </ul> <p>Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind sowie Maßnahmen der Gewässerunterhaltung, sind von den Verboten ausgenommen.</p> <p><b>6. Geh- und Fahrrechte</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (F+R) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Sondergebiete SO1-3 zu belasten.</p> <p><b>Teil - C - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b></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 Erd Eingriffe mit über 30 cm ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p><u>Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen zu Natur und Landschaft</u></p> <p>Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Natur-schutzgebiet 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"> <li>1. bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf;</li> <li>2. Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen sowie Leitungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern;</li> <li>3. Plakate, Werbeanlagen, Bild- oder Schrifttafeln aufzustellen oder anzubringen;</li> <li>4. Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen;</li> <li>5. die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;</li> <li>6. die Art oder den Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung zu ändern;</li> <li>7. zu lagern, zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, Feuer zu verursachen oder eine Brandgefahr herbeizuführen;</li> <li>8. die Ruhe der Natur durch Lärm zu stören;</li> <li>9. das Gebiet außerhalb der Wege zu betreten;</li> <li>12. außerhalb der [...] gekennzeichneten Badestellen zu baden oder zu tauchen;</li> <li>15. Hunde frei laufen zu lassen;</li> <li>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;</li> <li>17. Düngemittel [...] sowie Schmutzwasser zu sonstigen Zwecken zu lagern, auf- oder auszubringen oder einzuleiten;</li> <li>18. sonstige Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes oder sonstige Materialien zu lagern oder sie zu entsorgen;</li> <li>19. Tiere zu füttern oder Futter bereitzustellen;</li> <li>20. Tiere auszusetzen oder Pflanzen anzusiedeln;</li> <li>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;</li> </ol>	<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>22. wild lebende Pflanzen oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;</p> <p>23. Pflanzenschutzmittel jeder Art anzuwenden;</p> <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>Hinweise zu wasserrechtlichen Bestimmungen</u></p> <p>Gemäß § 41 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss eine ungehinderte Gewässerunterhaltung durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband sichergestellt werden. Auf die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) wird hingewiesen.</p> <p><u>Biesenenthal 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><b>VA 1 / VFFH 1 - Verzicht auf Baumaßnahmen in der Dämmerung und nachts</b></p> <p>Bauarbeiten sind vom 1. März bis 15. November frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang zu beginnen sowie spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden. Diese Bauzeitenbeschränkung wird zum Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten notwendig.</p> <p><b>VA 2 - Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten</b></p> <p>Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung im Uferbereich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung im Bereich der Grünfläche für Stellplätze "a" nordöstlich des Sondergebiets SO2. Habitatbäume, die potenzielle Fledermausquartiere aufweisen, sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember bis 28./29. Februar zu fällen oder zurückzuschneiden.</p> <p><b>VA 3 - Kontrolle zu fallender Bäume auf Fledermausbesatz</b></p> <p>Wird die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen außerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis 28./29. Februar durchgeführt, sind die Bäume vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz zu untersuchen. Bei Quartierseignung, aber unbesetztem Zustand ist das Quartier zu verschließen und der Baum kann in den Wintermonaten (V A 2) 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><b>VA 4 - Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden</b></p> <p>Vor den Abriss- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen.</p> <p>Arbeiten an oberirdischen Gebäudeteilen können im Winter (30. November bis 15. März) nach mehrtägiger Frostphase durchgeführt werden. Sollen die Baumaßnahmen an den Gebäuden zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist der konfliktärmste Abriss-/ Sanierungszeitraum je nach Witterung vom 15. September bis 31. Oktober, bei Nachttemperaturen über 10° Celsius auch bis zum 15. Dezember. Alternativ sind die Hohlräume und Spalten im genannten Zeitraum vor den Sanierungs- und Abrissmaßnahmen und nach Besatzkontrolle soweit möglich sorgfältig zu verschließen oder anderweitig unbrauchbar zu machen. Die Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sowie das Verschließen von quartierrelevanten Strukturen sollen nach vorheriger Besatzkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen. Im Einzelnen sind diese Maßnahmen im Rahmen einer Umwelt-Baubegleitung festzulegen.</p> <p>Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden trotz sorgfältiger Kontrolle nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, ist bei den Sanierungs- und Abrissarbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Im Falle eines Fundes von Fledermäusen während der Arbeiten ist ein Sachverständiger zu informieren und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Bergung und Umsetzung von Fledermäusen erfordert die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p><b>VA 5 - Vermeiden von Vogelkollision an Glasscheiben</b></p> <p>Großflächige transparente Scheiben sind durch Verwendung von Vogelschutzglas oder geeignete Markierungen auf den Glasscheiben für Vögel sichtbar zu machen.</p> <p><b>VA 6 - Bauzeitliche Errichtung eines Reptilienschutzzauns</b></p> <p>Um Tötungen und Verletzungen von Zauneidechsen durch die Ertüchtigung der Baustraße zu vermeiden ist teilweise beidseitig der Baustellenzufahrt (östlicher Wehrmühlenweg) ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Die Errichtung des Zauns soll vor Verlassen der Winterverstecke erfolgen, spätestens zum 1. Februar. Die Zäune sind bis zum Ende der Baumaßnahmen beizubehalten bzw. bis zum Ende der Aktivitätszeit zum 31. Oktober. Um Tötungen und Verletzungen von Eidechsen auch durch den Baustellenverkehr selbst zu vermeiden, ist hierfür ebenfalls ein Reptilienschutzzaun im genannten Zeitraum notwendig. Dessen Verlauf ist im Rahmen der Umwelt-Baubegleitung festzulegen.</p> <p><b>VA 7 - Fledermausfreundliche Beleuchtung</b></p> <p>Zum Schutz von Fledermäusen ist auf unnötige Außenbeleuchtungen zu verzichten und nur dort einzusetzen, wo sie sicherheitstechnisch erforderlich ist. Es sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die so ausgerichtet sind, dass ihr Licht nach unten nur auf die Betriebsflächen fällt. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Sie sind zudem waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Insbesondere ist zu vermeiden, dass die Ein- und Ausflugsöffnungen von (Ersatz-) Quartieren direkt beleuchtet werden. In diesem Bereich sollte auch auf diffuse Lichtquellen verzichtet werden. Es sind außerdem insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen im Spektrum nach dem Stand der Technik einzusetzen.</p> <p><b>ACEF 1 - Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Gebäuden</b></p> <p>Vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt 7 Nisthilfen an bestehenbleibenden Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Davon sind 3 für den Haussperling geeignete Nisthöhlen in räumlicher Nachbarschaft zueinander aufzuhängen. 3 für Rauchschwalben geeignete Nisthilfen sind im Gebäudekomplex an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Abstand von mind. 1 m zueinander aufzuhängen. 1 Nisthilfe ist als Halbhöhle für den Haurotschwanz erforderlich.</p> <p><b>ACEF 2 - Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen</b></p> <p>Zur Wahrung der ökologischen Funktion möglicher Fledermausquartiere in einem von Fällung betroffenen Baum ist ein Fledermauskasten für baumwohnende Arten im Plangebiet aufzuhängen. Darüber hinaus ist ein Teil des Verlustes von Gebäudequartieren durch Anbringen von Rundkästen oder großvolumigen Kästen an Bäumen auszugleichen. Insgesamt sind 4 Fledermauskästen an Bäumen anzubringen. Die Kästen müssen spätestens im Winterhalbjahr vor der Baumfällung aufgehängt werden, so dass diese in der darauffolgenden Aktivitätsperiode der Fledermäuse funktionsfähig sind.</p> <p><b>ACEF 3 - Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden</b></p> <p>Als Ausgleich für die bei Abriss oder Sanierung von Bestandsgebäuden verloren gehenden Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen sind 16 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Arten anzubringen. Hiervon sind 3 Rundkästen aufgrund der besseren Akzeptanz durch das Braune Langohr und Einzeltiere des Großen Mausohrs an Bäumen aufzuhängen (siehe Maßnahme ACEF 2). Damit keine zeitliche Lücke zwischen der Zerstörung der Quartiere und deren Ausgleich entsteht, müssen die Ersatzquartiere vor Abriss bzw. Sanierung an bestehenden Gebäuden angebracht werden.</p> <p><b>VFFH 2 - Erhaltung der Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere</b></p> <p>Die Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten. Im Gewässerbett und an Uferböschungen sind beim Bau der Brücken Eingriffe zu vermeiden bzw. räumlich und zeitlich zu minimieren.</p> <p><b>VFFH 3 - Baustellenampel zum Schutz von Reptilien</b></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><b>VFFH 4 - Baustelleneinrichtung außerhalb FFH beiderseits der Finow</b></p> <p>Notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des FFH-Gebietes einzurichten.</p> <p><b>VFFH 5 - Beschränkung der Häufigkeit und Größe von Veranstaltungen</b></p> <p>Störtensive Nutzungen im Plangebiet sind auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr mit maximal 250 gleichzeitigen Besuchern zu beschränken.</p>	<p><b>Stadt Biesenthal</b></p> <p><b>W.O.W.</b> Baubegleitung und Projektbegleitung GmbH Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin Tel.: 033 38 / 75 66 00 Fax: 0 33 38 / 75 66 02 e-mail: info@wow-bernaue.de</p> <p><b>W.O.W.</b> Baubegleitung und Projektbegleitung GmbH Bernau bei Berlin</p> <p><b>Bebauungsplan „Wehrmühle“</b></p> <p><b>Entwurf</b></p> <p><b>Stand Oktober 2021</b></p> <p><b>Maßstab 1: 750</b></p> <p><b>Teil B (von Teil A und B)</b></p> <p>N  </p>
<i>Acer platanoides</i>	Splitz-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																																	

## **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. 0,85 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 Prüfmethode 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. 0,85 ha groß und umfasst in der Gemarkung Biesenthal, Flur 5, die Flurstücke 164 (tlw.), 165, 157 (tlw.), 166, 167 (tlw.) und 214 (tlw.) sowie Flur 6, Flurstücke 148, 150, 151 (tlw.).

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich im südöstlichen Teil geringfügig vergrößert (Abbildung 1, blaue Ergänzungsfläche), um Stellplätze und einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche des Wehrmühlenweges aufzunehmen.

Die Flurstücke 165 und 214 (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.

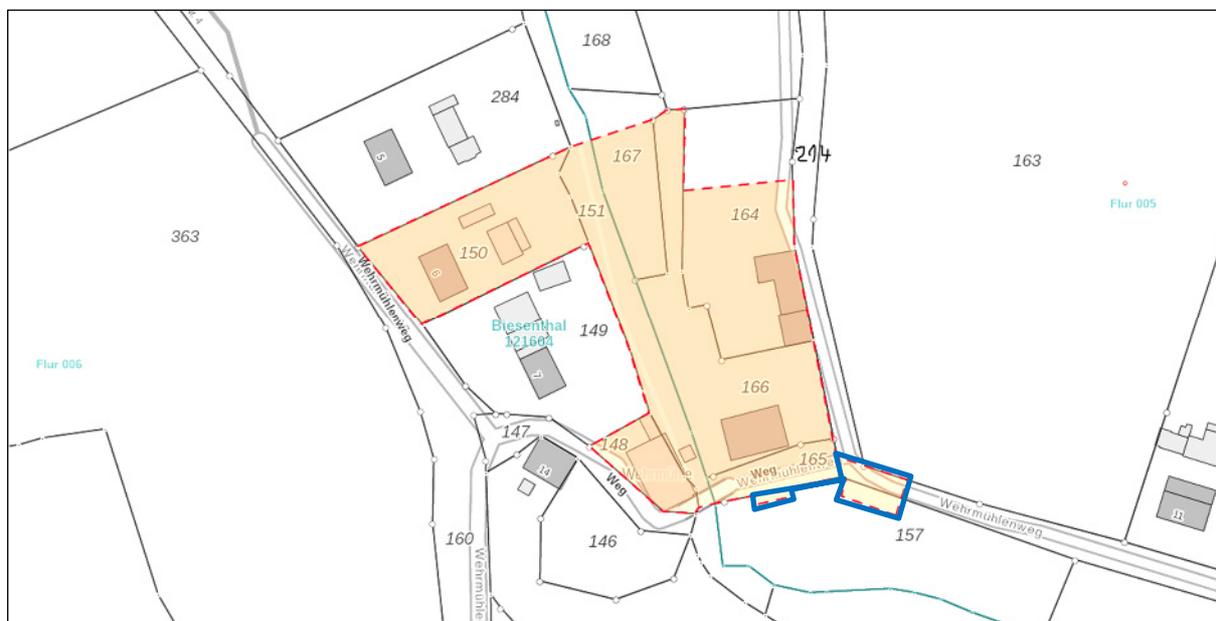


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 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 Metropolenraum“ (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 Eröffnung 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.

Gemäß Stellungnahme der GL vom 27.08.2020 wurde diesbezüglich mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Bei der Planung handelt es sich um eine angemessene Verdichtung des durch Wohn-, Wochenendhaus- und Freizeitnutzung geprägten Siedlungsteils Wehrmühle der Stadt Biesenthal. Da die Planung nicht zu einer raumbedeutsamen Ausdehnung des Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Freiraum führt, steht sie nicht im Widerspruch zu Ziel Z 5.4 (Vermeidung der Erweiterung von Splittersiedlungen). Der Siedlungsteil Wehrmühle liegt nach der Festlegungskarte zum LEP HR maßstabsbedingt im raumordnerischen Freiraumverbund. In den Erläuterungen zu dem Ziel Z 6.2 (Freiraumverbund) ist jedoch klargelegt, dass u. a. Sondergebiete aus bei Inkrafttreten des LEP HR bereits wirksamen Flächennutzungsplänen nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes geworden sind. Somit kommt für den im Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal als Sondergebiet dargestellten Siedlungsteil Wehrmühle das Ziel Z 6.2 nicht zur Anwendung. Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den

Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind.

### Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) zum B-Planentwurf

Gemäß Stellungnahme der RPG vom 26.08.2020 ist der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg rechtskräftig geworden.

Der Teilregionalplan trifft Festlegungen zur Raumstruktur sowie zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden. Diesen Ortsteilen bietet der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Biesenthal wurde darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt nach Z 2.1 festgelegt.

Im gegenwärtig geltenden sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) ist das Plangebiet nicht von den o.g. Belangen betroffen. Es existieren keine Bedenken gegen die Planung.

### **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 Gewässerverlauf 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.

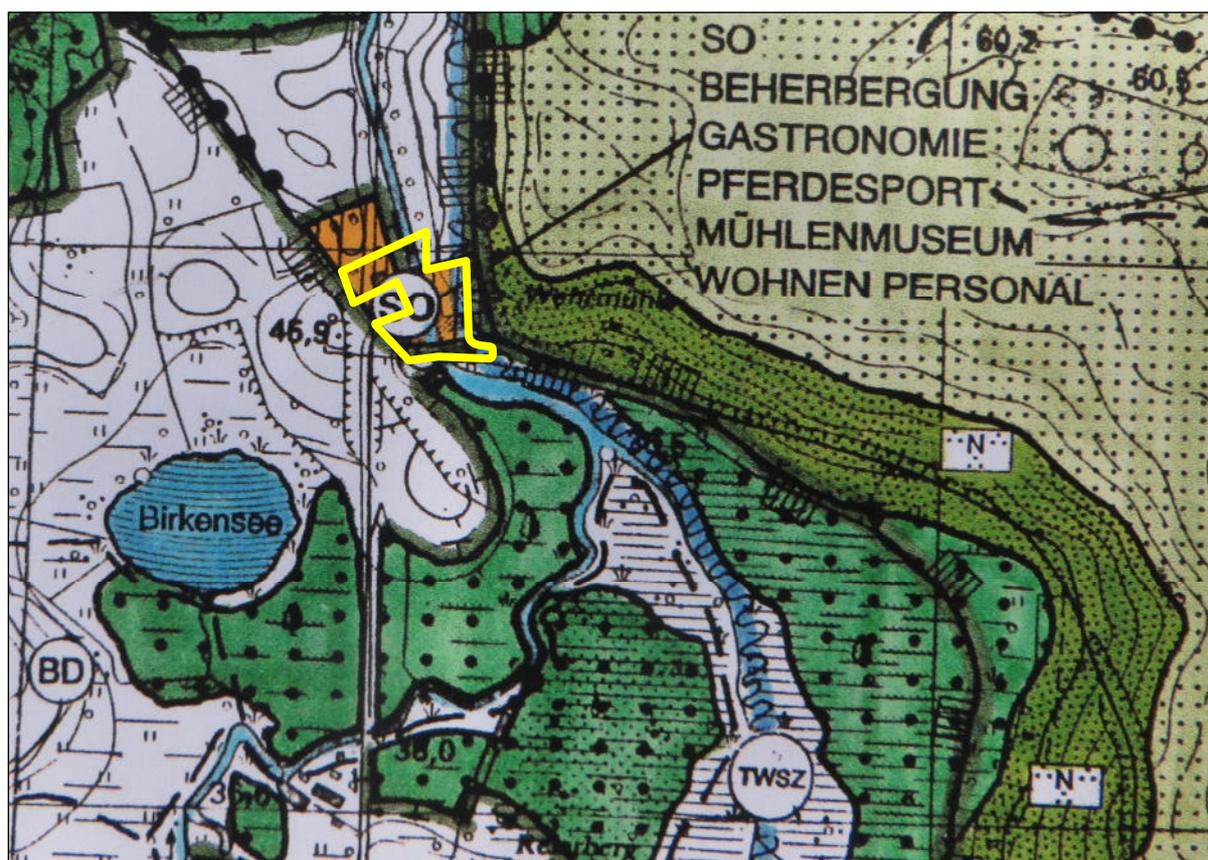


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal mit Abgrenzung des Plangebietes

### 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 Leitmotiv 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 Freiraumverbundes 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.

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-Gebietes „Finowtal-Pregnitzfließ“ führt.

Die Planung ist auch mit den Zielen des Naturparks Barnim vereinbar und hat 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) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal hat in öffentlicher Sitzung am 18.06.2020 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf i.d.F. vom März 2020 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Auslegung wurde im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 8 vom 28.06.2020 bekannt gemacht. Die Auslegung fand vom 10.08. – 11.09.2020 statt.

## **3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TöBs und Nachbargemeinden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am Vorentwurf i.d.F. vom März 2020 nach § 4 (1) Satz 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte bis zum 15.09.2020. Fristverlängerungen wurden bis zum 11.11.2020 gewährt.

## **4) Mitteilung der Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zum geplanten Vorhaben der Stadt Biesenthal am 27.08.2020 eine positive Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung abgegeben.

## **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. Der Einmündungsbereich zzgl. eines Teilstückes des östlichen Wehrmühlenweges mit Bankettbereich für vorhabensbezogene Stellplätze ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

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 Sekundärserschließung 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 Löschwassergrundschatzes obliegt der Gemeinde. Unter Berücksichtigung des Regelwerkes W 405 ist die angemessene Bereitstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet über die Trinkwasserleitung nicht in vollem Umfang nach den Vorgaben des Regelwerkes W 405 gewährleistet. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Errichtung von Löschwasserhydranten zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger hat den Mehrbedarf abzusichern. Die Maßnahme ist über den Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Die Andienung durch Rettungsfahrzeuge erfolgt gemäß üblicher Anfahrpraxis für die Müllentsorgung. Für die Sondergebiete SO2 und 3 (westlich) über den südlichen Wehrmühlenweg; für das SO1 über den auszubauenden östlichen Wehrmühlenweg.

#### 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 Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen kann nach Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung ggf. in die Finow abgeleitet werden. Dies betrifft auch bereits bestehende Dachentwässerungen in die Finow. Weitere Ausführungen zur Zulässigkeit und technischen Umsetzung sind im Umweltbericht in Kap. 2.5.1 aufgeführt.

#### 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. Die Andienung durch Müllfahrzeuge erfolgt üblicherweise über den südlich verlaufenden Wehrmühlenweg mit leerem Müllfahrzeug auf der Hintour (wegen eingeschränkter Befahrbarkeit des Straßendamms).

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 liegt innerhalb des Naturpark Barnim und entlang der Finow, welche durch den Geltungsbereich verläuft, teilweise auch im Naturschutz- und FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ.

Mit der Finow bzw. dem Finowfließ 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 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 ist im Gebiet nur wenig gegenüber Schadstoffeinträgen geschützt.

Die Böden des Plangebietes sind seit langem anthropogen überprägt. So sind im Bestand umfangreiche Versiegelungen vorhanden, wobei der Versiegelungsgrad bis vor einigen Jahren noch deutlich höher war. Der Landschaftsplan gibt für den Bereich östlich der Finow lehmigen Sand über schwer durchlässigem Lehm-Untergrund, ab 1,5 m schwer durchlässigen Mergel, z.T. auch durchlässigen 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 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.

Nördlich des Wehrmühlen-Hauptgebäudes befindet sich eine offene Zierrasenfläche. An dessen Rändern stehen etliche Bäume. Markant sind hier v.a. mehrere große alte Flatterulmen im Norden. 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 BNatSchG anzusehen. Hierzu gehört auch ein Teil der Ufervegetation, insbesondere die Schwarzerlen. Ein kleiner Abschnitt des früheren, verbauten Zustands der Finow befindet sich noch neben dem Sacklager. Die krautige Ufervegetation besteht nur zum kleinen Teil aus typischen Uferpflanzen wie dem Igelkolben, ansonsten finden sich hier ruderalisierte Staudenfluren und 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, Solitäräume, Hecken, ruderale Wiese, Wege, Straßen und Stege.

Zur Bestimmung der faunistischen Bedeutung des Gebietes wurden Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Dabei wurden 17 Brutvogelarten im Geltungsbereich und 11 weitere im näheren Umfeld sowie 9 Fledermausarten nachgewiesen. Insbesondere der Gebäudebestand ist auch mit Sommer- bzw. Zwischenquartieren für einige Fledermausarten bedeutsam. Ein Zufallsfund belegte außerdem das Vorkommen des Bibers im weiteren räumlichen Zusammenhang. artenschutzrelevante Vorkommen von Amphibien und Reptilien betreffen Moorfrosch und Zauneidechse, allerdings außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wurden mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG infolge der Planung geprüft. In diesem Zusammenhang werden spezifische Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen erforderlich, wie Bauzeitenregelungen oder das Aufhängen von Nistkästen und Ersatzquartieren. Bei Einhaltung

bzw. Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung ohne Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote umsetzbar ist.

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

Nähere Angaben zu Natur und Landschaft 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 naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung errechnet und die Ergebnisse der genannten Gutachten ausführlich vorgestellt. Darauf aufbauend werden Maßnahmen für Vermeidung und Ausgleich erheblicher Auswirkungen sowie zur Einhaltung der arten- und gebietsschutzrechtlichen Vorschriften benannt. Der erforderliche Ausgleich kann 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**

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 19.08.2020 bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen, Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren

zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

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“, welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.



Abbildung 3: 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, Metallsachen, 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 denkmalrechtlich 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 4: 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 5 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 Nutzungsspezifika 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 Zufahrtbereich 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. 1.000m<sup>2</sup> 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.

#### Immissionsschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der Behördenbeteiligung

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg (LfU) vom 15.09.2021 wird bzgl. des Immissionsschutzes auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

*Gefolgt wird den Äußerungen zur Anwendung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für ein Mischgebiet gelten. Auch den Äußerungen zur Immissionsvorbelastung außerhalb des Geltungsbereiches kann gefolgt werden.*

*Empfohlen wird das Schutzziel für die Nachbarschaft durch Auswirkungen der Geräuschemissionen, die durch Veranstaltungen für bis zu 250 Personen hervorgerufen werden, aufzunehmen.*

*Auswirkungen: Die nutzungsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens wurden benannt. Der Aussage (Zusatzimmission), dass durch den Gastronomiebetrieb nur Auswirkungen durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens hervorgerufen werden, kann nicht gefolgt werden. Auswirkungen sind insbesondere auch, durch*

- technische Anlagen,*
  - Außengastronomie und*
  - die kulturellen Veranstaltungen, Events (bis 250 Personen) im SO 3*
- zu erwarten.*

*Derzeit wurde hierzu ausgeführt, dass durch den Innenhof von keiner relevanten Verlärmung des Wohngrundstückes Wehrmühle Nr. 7 ausgegangen wird. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sollen Regelungen u.a. zu Betriebszeiten der Veranstaltungsstätte und den größeren Veranstaltungen folgen. Derzeit wird in den Unterlagen von einer Vereinbarkeit ausgegangen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollten hierzu im Umweltbericht detaillierte Aussagen aufgenommen werden.*

*Die Nutzung des Außengeländes für Veranstaltungen und Events für bis zu 250 Personen ist geeignet, erhebliche Beeinträchtigung durch Geräuschemissionen in der Nachbarschaft auf Grund der geringen Entfernungen hervorzurufen. Auch die Festsetzungen der Baugrenzen und der vorgesehene niedrige Verbindungsgang (Gebäude B u. F) sichern derzeit keinen geschlossenen Innenhof zur Vermeidung der Auswirkungen.*

*Ich verweise weiterhin auf Unterschiede zwischen der Abwägungsentscheidung im Bauleitplanverfahren und der gebundenen Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren.*

*Nicht bekannt sind die Auswirkungen der bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere durch die Veranstaltungen. Eine Verträglichkeit*

der Nutzungen kann gegeben sein, wenn die immissionsschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren geprüft wurden und das Nutzungskonzept (Art und Anzahl der Veranstaltungen) dem Rahmen der Baugenehmigung entspricht.

Dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird bei seltenen Ereignissen entsprochen, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A), außerhalb der schutzbedürftigen (betriebsfremden) Gebäude nicht überschritten werden.

Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Auf Grund der geringen Entfernung zur angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung, wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dringend empfohlen gutachterlich zu untersuchen, ob der Vollzug der Nutzungen im SO 1, insbesondere der Veranstaltungen bis zu 250 Personen auf dem Außengelände, gegeben ist. Je nach Planungsziel der Gemeinde und dem Ergebnis der Untersuchung können sich Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben.

Im Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass weder im Betrieb noch bzgl. der Verkehrsauswirkungen immissionsrelevante Störungen, über die zeitweise zulässigen besonderen Ereignisse gemäß TA Lärm hinaus, eintreten werden. Zur Absicherung wird zwischen der Stadt Biesenthal und dem Vorhabenträger eine vertragliche Vereinbarung zur Einhaltung des Veranstaltungsumfang geschlossen. Dieser beinhaltet folgende Punkte:

1. Max. 10 Veranstaltungen im Jahr mit mehr als 200 Personen, maximal 250 Personen gemäß den Anforderungen der TA Lärm.
2. Anmeldung aller Veranstaltungen über 100 Personen beim Ordnungsamt der Stadt Biesenthal.
3. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen werden ab 22.00 Uhr Musik oder sonstige veranstaltungsbegleitende Geräusche auf 55 dB reduziert.
4. Ab einer Veranstaltungsgröße von 100 Personen wird in Absprache mit der Stadt Biesenthal der Sammelstellplatz auf dem Eulenberg i. V. m. einem Shuttleservice genutzt.
5. Veranstaltungen im Hof- und Gartenbereich werden maximal bis 1.00 Uhr nachts durchgeführt.

### 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.

## 2.9. Waldbetroffenheit

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 01.09.2020 wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg befindet.

*Hinweise: Südlich des Bebauungsplangebietes grenzen teilweise Waldflächen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Es gelten die Regelungen des § 23 LWaldG „Umgang mit Feuer“ uneingeschränkt.*

*In der Vergangenheit gab es auf den umgebenden Waldflächen Kulturveranstaltungen/ Installationen verschiedenster Art. Die untere Forstbehörde, Oberförsterei Eberswalde, weist darauf hin, dass derlei Betätigungen vom betroffenen Waldbesitzer nach § 17 LWaldG gestattet werden müssen. Kommt es durch kulturelle Veranstaltungen/ Installationen zu Beeinträchtigungen des Allgemeinen Betretungsrechtes (§ 15 LWaldG) für andere Waldbesucher, so ist zumindest zeitweise von einer überlagernden, genehmigungspflichtigen Nutzung des Waldes auszugehen.*

*Zur Vorbeugung von Missverständnissen sollten die Veranstaltungen/ Installationen im Wald vorab der Oberförsterei Eberswalde angezeigt werden.*

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der umliegenden Waldflächen. Veranstaltungen und Installationen finden nur auf den Eigentumsflächen statt. Bei Aktivitäten außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden.

Neu in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen wurden Stellplätze und ein Teil des östlichen Wehrmühlenweges. Nach Vor-Ort-Begehung mit der unteren Forstbehörde am 22.04.2021 wurde festgelegt, dass die für Stellplätze und Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche nicht als Wald i. S. d. LWaldG anzusprechen sind.

### 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 6: 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 (L) soll eine Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen gesichert werden. Weitere Bedarfsstellplätze werden innerhalb der Sondergebiete hergestellt. Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze südlich des Wehrmühlenhauptgebäudes und entlang des östlichen Wehrmühlenweges errichtet.

Im Südosten des SO1 soll ein Rezeptionsgebäude (E) neu gebaut werden. Ein Abriss des Einfamilienhauses in diesem Bereich ist hierfür keine Voraussetzung und derzeit nicht beabsichtigt, in längerer Perspektive aber nicht auszuschließen.

Es ist außerdem beabsichtigt, die Gebäude auf dem bisherigen Wohngrundstück westlich der Finow (SO2) abzureißen und hier einen Neubau (Gästehaus, Betriebswohnung) zu errichten (H).

Als weitere Neubauten (Gästehäuser) sind im SO1 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 (ebenfalls im SO1) 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 Freizeit- und Spielanlagen, 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 sowie Freizeit- und Spielanlagen 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). 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, Freizeit- und Spielanlagen 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. Darüber hinaus sollen auf den Freiflächen im SO2 Stellplätze und Garagen sowie Freizeit- und Spielanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig sein.

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. 1.138,5 m<sup>2</sup>. 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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 0,7
- 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. 2.415,5 m<sup>2</sup> ergibt sich zusätzlich der Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 3.577,5 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Für die untergeordneten Nebenanlagen, die in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ zulässig sein, fällt ein Flächenanteil von ca. 30 m<sup>2</sup> an. Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von 3.910,5 m<sup>2</sup>.

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 bildet der private Kunstgarten mit einer straßenbegleitenden Stellplatzanlage. Der Bereich ist unmittelbar an der Böschung des Fernradweges am Höchsten gelegen und soll baulich nicht dominieren

. 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.

### **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 Wehrmühlenweg im Westen und dem Böschungsbereich der Finow im Osten wird das Baufeld etwas weiter zurückgesetzt, um Platz für notwendige Stellplätze und Raum zur Erhaltung 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 Baufeld 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, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für nicht überdachte Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur innerhalb der Sondergebiete 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 zugelassene Überschreitung der Baugrenze durch bestimmte Gebäudeteile und Anbauten lässt Gestaltungsspielräume für die künftigen Bauherren in angemessenem Umfang zu, ohne das Gesamterscheinungsbild zu beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen, die in der Regel sonnenseitig ausgerichtet werden. Diese dürften die Baugrenze nur überschreiten, wenn Grenzabstände nicht überschritten werden und, wenn von den Terrassen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Terrassen dauerhaft seitlich eingehaust und überdacht werden. Sonstige nachbarrechtliche Belange werden durch das BbgNRG hinreichend geschützt wie z.B. 2,0 m Mindestabstand zur Nachbargrenze. Da es sich in seiner Gesamtheit um ein Sondergebiet zu Beherbergungszwecken handelt, zählen Terrassen zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen der geplanten Gebäude und Einrichtungen. Vor diesem Hintergrund wird von einer Einschränkung der Terrassenflächen abgesehen. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Überschreitungen nur innerhalb der Baugebiete zulässig sind. Angrenzende Grün- oder Verkehrsflächen dürfen nicht überbaut werden.

## **4.5. Verkehrserschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze**

### **4.5.1. 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 Wegabschnitt 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 Begegnungsfall Lkw/Lkw. Inklusiv des Brückenbauwerks ist die Straße mit einer Gesamtbelastung 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. Hierfür soll ein Geh- und Fahrrecht eingerichtet werden (siehe Kap. 4.8).

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.

#### **4.5.2. Ruhender Verkehr / Stellplätze**

Die Stadt Biesenthal hat eine Stellplatzsatzung in Aufstellung. Der darin festgelegte Stellplatzschlüssel ist nach Rechtskraft der Satzung für den Bebauungsplan anzuwenden. Auf eine eigenständige Festsetzung zur Regelung des Stellplatzbedarfes wird verzichtet, weil ein allgemeingültiger Bemessungsgrundsatz für Bauvorhaben in der Stadt Biesenthal gelten soll. Danach sind Stellplätze für Gäste, Besucher und Personal entsprechend des betrieblichen Bedarfs und nach Nutzungseinheiten unterzubringen.

Doppelnutzungen können zugelassen werden, wenn sich diese mit den betrieblichen Abläufen vereinbaren lassen und diese tatsächlich für den Stellplatzbedarf verfügbar sind. Gemäß Satzungsentwurf müssen die Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück hergestellt und öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Zur Ermittlung der Richtzahlen für Kfz- und Fahrradstellplätze wird von folgenden Maßgaben ausgegangen:

1. 2 Betriebswohnungen (1 Stpl. je Wohnung) = 2
2. Seminar + Veranstaltungsräume (1 Stpl. je 8 Sitzplätze, Maximalbelegung je Gästezimmer ergibt insgesamt 64 Teilnehmer) = 8
3. Restaurantbetrieb (1 Stpl. je 10m<sup>2</sup>), Restaurantgröße ca. 150m<sup>2</sup> = 15
4. Verwaltung / Büro (1 Stpl. je 40m<sup>2</sup>) ausgehend von ca. 80m<sup>2</sup> = 2
5. 32 Gästezimmer (1 Stpl. je Gästezimmer) = 32

Rechnerisch ergäbe sich ein Bedarf von 59 Stellplätzen.

Nach § 3 Abs. 5 der Stellplatzsatzung kann bei Mehrfachnutzungen der Stellplatzbedarf gemindert werden. Da vorgesehen ist, dass die Seminar- und Veranstaltungsräume sowie der Gastronomiebereich nur in Kombination mit der Vermietung der Gästezimmer an dieselben Gäste erfolgt, kann die Anzahl des Stellplatzbedarfs entsprechend gemindert werden:

Betriebswohnung = 2 Stpl., Seminar- + Veranstaltungsräume (/), Gastronomie (/), Verwaltung + Büro 20m<sup>2</sup> = 1 Stpl., Gästezimmer 32 = 32 Stpl. -> **35 Kfz-Stellplätze.**

Zur Ermittlung der notwendigen Fahrradstellplätze wurde von folgender Berechnung ausgegangen:

Betriebswohnung (/), Seminar- + Veranstaltungsräume (/), Gastronomie (/), Verwaltung + Büro 20m<sup>2</sup> = 1 Stpl., Gästezimmer 32 = 32 Stpl. -> **33 Fahrradstellplätze.**

Die nachfolgende Abbildung (Stellplatzkonzept) zeigt Beispielstandorte für Pkw- und Bikestellplätze innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens kann von der Lage und vom Umfang der Stellplätze abgewichen werden.

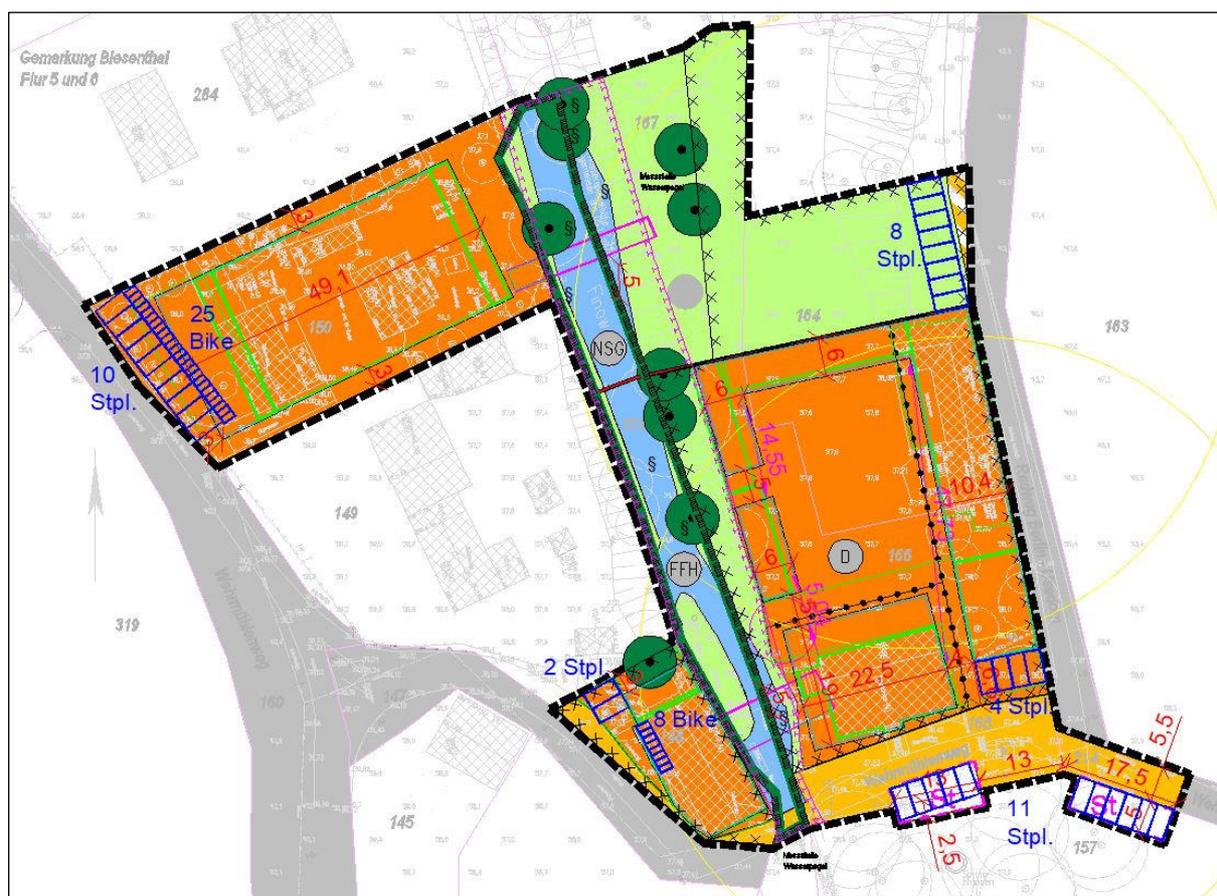


Abbildung 7: Stellplatzkonzept

Bei größeren Veranstaltungen, die gesondert zu beantragen sind (siehe Kap. 4.1), wird auf den Sammelparkplatz auf dem Eulenberg zurückgegriffen. Dieser ist jedoch nicht an den regulären Stellplatzbedarf anzurechnen. Die jeweils gültige Benutzungs- und Entgeltordnung für den Festplatz „Eulenberg“ in Biesenthal ist diesbezüglich anzuwenden.

Stellplätze mit deren Zufahrten sind als Anlagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO regelmäßig in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Demzufolge werden in den Gebieten SO1-SO3 keine gesonderten Festsetzungen zum Stellplatzbedarf getroffen. Darüber hinaus werden auch Stellplätze in der nördlichen privaten Grünfläche „Kunstgarten“ zugelassen (textliche Festsetzung 4.1.).

Zur Erfüllung des notwendigen Stellplatzbedarfes müssen ca. 11 Stellplätze außerhalb der Baugebiete und Grünflächen untergebracht werden. Dafür sind zwei Stellplatzflächen jeweils südlich des Mühlenhauptgebäudes (5 Stellplätze) und am östlichen Teil des Wehrmühlenweges (6 Stellplätze) vorgesehen. Die Flächen werden bereits seit Jahren als Parkplätze für Besucher und Touristen genutzt und sind entsprechend anthropogen vorbelastet. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung sollen nun die bisher unkontrolliert genutzten Stellplatzflächen abgegrenzt und rechtlich gesichert werden. Dafür erfolgt im B-Plan eine Festsetzung als „Flächen für Stellplätze (St)“. Um das naturnahe Umfeld zu schonen, sollen die Stellplatzflächen nicht befestigt werden, sondern

im bestehenden Zustand belassen bleiben. Es soll lediglich eine Einfassung durch Poller erfolgen, um das wilde Parken in diesem Bereich wirksam zu unterbinden.

#### **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 und auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ 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%. In den Flächen für Stellplätze „St“ sind keine Bodenversiegelungen zulässig.*

*(§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.

Die Stellplatzflächen südlich und östlich des Wehrmühlenhauptgebäudes (St-Flächen) werden bereits als Parkplatz genutzt und sind ausreichend befestigt. Diese sollen lediglich durch Poller abgegrenzt werden, ohne weitere bauliche Befestigung. Damit wird der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Einbindung in den umgebenden Naturraum Rechnung getragen und wildes Parken unterbunden.

##### **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 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.

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 erhaltenen Bestandsbäumen soll einen Anreiz darstellen, auch nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume zu erhalten.

#### Textliche Festsetzung 5.3:

*Für gebietsheimische, standortgerechte Pflanzungen werden folgende Pflanzlisten festgesetzt:*

**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 Bellefleure', '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. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Finow sowie ihre Uferbereiche sind wasser- und naturschutzrechtlich geschützte Flächen. Aufgrund der heranrückenden Bebauung sollen klarstellende Festsetzungen zum Schutz des Bereiches beitragen sowie dessen Bewirtschaftung regeln. Zur Sicherung der Böschung der Finow sowie dessen ordnungsgemäße Bewirtschaftung wird

der gesamte Bereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 5.4:

*In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist verboten:*

- *das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- *das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- *der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,*
- *die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

*Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind sowie Maßnahmen der Gewässerunterhaltung, sind von den Verboten ausgenommen.).*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### Begründung:

Dem Schutz der Finow kommt, unter anderem vor dem Hintergrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie und der EU-FFH-Richtlinie sowie überregionaler Zielsetzungen, eine große Bedeutung zu. Die Finow und ihr Uferbereich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils durch die Lage im Naturschutz- und FFH-Gebiet und die Regelungen der Schutzgebietsverordnung geschützt. Nach den Gewässerumbaumaßnahmen vor einigen Jahren liegen die Uferbereiche jedoch teilweise außerhalb des Schutzgebietes. Durch die Festsetzung von Baugebieten wird außerdem eine Bebauung in der Nähe der Finow (wieder) zulässig. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich entfällt zudem die für den Außenbereich allgemein geltende Schutzregelung des § 38 WHG.

Daher erfolgt im Bebauungsplan eine klarstellende Regelung. Es wird eine zeichnerische und textliche Festsetzung getroffen, die dem Schutz des Gewässerrandbereichs und damit dem Schutz des Gewässers vor stofflichen Einträgen und vor einer für das Gewässer schädlichen Veränderung der Ufervegetation dient. Sie trägt auch dazu bei, die Gewässerunterhaltung weiterhin zu gewährleisten. Die Festsetzung beschränkt sich auf die hier wesentlichen Aspekte des § 38 WHG. Ein Schutz des Uferbereiches ist auch durch die Festsetzungen 3.1 (Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen etc. nur innerhalb der Sondergebiete zulässig) sowie 4.2 und 4.3 (Brücken nur in definierten Bereichen zulässig) gegeben.

#### **4.6.4. 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 Flächen, die nicht 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, welches im Eigentum der Stadt Biesenthal ist und zum Naturschutzgebiet gehört. Hier gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“. Im Bebauungsplan erfolgt über die Regelungen der Verordnung hinaus eine Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zur planungsrechtlich eindeutigen Absicherung 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 m<sup>2</sup>,*

*auf der mit "a" bezeichneten Teilfläche höchstens 8 Stellplätze.*

#### **Begründung:**

Für den geplanten Kunst- und Kulturbetrieb sind auch Ausstellungsflächen im Außen Gelände 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 von Gästen und Besuchern genutzten 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 m<sup>2</sup> ist für die Unterbringung

kleinerer Gästegruppen ausreichend und stellt sicher, dass der Landschaftsraum durch dauerhafte bauliche Anlagen nicht verbaut wird.

Entlang des Usedom-Radweges, welcher bis auf Höhe der letzten Bebauung durch die Anlieger als Zufahrt genutzt wird, befinden sich auf einer kleinen plateauartigen Fläche Stellplätze für den Beherbergungsbetrieb. Diese Stellplatzfläche mit der Bezeichnung „a“ soll planungsrechtlich gesichert werden. Eingriffe zur Befestigung der Stellplätze sollen so gering wie möglich gehalten werden (siehe textliche Festsetzung 5.1.), weshalb auch die Lage innerhalb der privaten Grünfläche dem Nutzungszweck nicht entgegensteht. Gemäß Stellplatzkonzept sollen hier maximal 8 Stellplätze angeordnet werden.

#### Textliche Festsetzung 4.2

*Im Bereich mit der Bezeichnung „b“ ist zwischen SO1 und SO3 auf den vorhandenen Widerlagern die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 5,0 m Breite zulässig.*

#### Textliche Festsetzung 4.3

*Im Bereich mit der Bezeichnung „c“ ist zwischen SO1 und SO2 und außerhalb der Böschungen der Finow die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 2,0 m 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. Aufgrund der räumlichen und eigentumsrechtlichen Trennung zwischen den Sondergebieten SO2 und SO3 ist keine barrierefreie Mitnutzung der südlichen Brücke für die Apartments im SO2 möglich. Der Restaurantbetrieb und die Veranstaltungsräume befinden sich im SO1, weshalb hier zwischen SO2 und SO1 ein barrierefreier und schneller Zugang zu den zentralen Veranstaltungsbereichen gewährleistet ist. In Gegenrichtung erfolgt die Versorgung und Betreuung der Gäste von den zentralen Einrichtungen im SO1. Eine Wegführung entlang des Wehrmühlenweges zum SO1 ist länger und aufgrund des fehlenden Gehweges barrierefrei nur unwirtschaftlich herstellbar. Außerdem müsste man das Beherbergungsgelände im SO2 erst verlassen, um dann am Hauptgebäude im SO1 wieder Zugang zu den Kunst- und Kulturveranstaltungen zu bekommen. Eine fehlende Brückenverbindung zwischen SO1 und SO2 würde deshalb die inneren betrieblichen Abläufe und auch die Qualität der

Gästeversorgung erheblich beeinträchtigen. Im Gegensatz dazu soll das verbindende Brückenbauwerk zwischen SO1 und SO2 oberhalb der Böschungskante und außerhalb der wasserrechtlich relevanten Bereiche errichtet werden.

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. Diese kann in einem Korridor von 5 m Breite angeordnet werden. Sie ist so zu platzieren, dass Eingriffe in den Gehölzbestand vermieden werden.

#### **4.6.5. Hinweise zum gesetzlichen Biotopschutz und zur Baumschutzsatzung**

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.

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).

#### **4.6.6. 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.

#### **4.6.7. 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 Brutvögel, Fledermäuse u.a. Säugetiere sowie für 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 daher durch externe Gutachter umfangreiche Kartierungen durchgeführt und ein

Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (Ökoplan 2021, vertiefende Ausführungen im Umweltbericht, Teil III, Kap. 2).

Zum Zweiten zielt ein Teil der im Folgenden genannten Maßnahmen auf die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung (Ökoplan 2021) 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 führt. Diese Maßnahmen haben teilweise die Gestalt von Festsetzungen (z.B. Baugrenzen), aber auch die im NSG und FFH-Gebiet einzuhaltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung gehören dazu.

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. Eine Beschreibung und Begründung der Maßnahmen finden sich im Umweltbericht, Teil III, Kap. 4, sowie in Artenschutzfachbeitrag und FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe Anlagen).

V<sub>CEF</sub> 1 und V<sub>FFH</sub> 1 – Verzicht auf Baumaßnahmen in der Dämmerung und nachts

V<sub>A</sub> 2 – Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten (Brutvögel, Fledermäuse)

V<sub>A</sub> 3 – Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz

V<sub>A</sub> 4 – Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden

V<sub>A</sub> 5 – Vermeiden von Vogelkollision an Glasscheiben

V<sub>A</sub> 6 – Bauzeitliche Errichtung eines Reptilienschutzzauns

V<sub>CEF</sub> 7 – Fledermausfreundliche Beleuchtung

A<sub>CEF</sub> 1 – Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden

A<sub>CEF</sub> 2 – Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen

A<sub>CEF</sub> 3 – Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden

A<sub>CEF</sub> 4 – Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier für das Große Mausohr

V<sub>FFH</sub> 2 – Erhaltung der Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere

V<sub>FFH</sub> 3 – Baustellenampel zum Schutz von Reptilien

V<sub>FFH</sub> 4 – Baustelleneinrichtung außerhalb FFH beidseits der Finow

V<sub>FFH</sub> 5 – Beschränkung der Häufigkeit und Größe von Veranstaltungen

#### **4.6.8. 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 naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. So sind Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft 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, Teil III, Kap. 4 beschrieben und, soweit planungsrechtlich möglich, in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingeflossen. Soweit die Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind sie anderweitig zu sichern. Hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Biesenthal und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

V1 – Boden- und Grundwasserschutz während der Bauphase

V2 – Schutz von Wohnbevölkerung und Tieren während der Bauphase

V3 – Schutz des Fließgewässers während der Bauphase

V4 – Schutz der Gehölzbestände vor baubedingten Schäden

V5 – Begrenzung von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung

V6 – Schutz von Grundwasser und Gewässerqualität

V7 – Schutz der Uferbereiche

V8 – Erhalt von wertvollen Einzelbäumen

#### **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 km<sup>2</sup> 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 dem Bewirtschafter (i. d. R. der örtliche Verband, hier (WBV)) und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Hierbei wurde auch geklärt, welche baulichen Freihaltebereiche zwischen den Gebäuden eingehalten werden müssen, um eine Bewirtschaftung mit schwerem Gerät zu gewährleisten. Ein entsprechender Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigungspflicht erfolgt auf der Planzeichnung.

Gemäß Stellungnahme des „WBV Finowfließ“ vom 28.08.2020 wird auf folgende Abstimmungen und Bewirtschaftungsziele hingewiesen:

*„Im Gebiet des B-Plans „Wehrmühle“ befindet sich mit dem Finowfließ, Gewässerkennzahl: 696264 ein Gewässer II. Ordnung für das unser Verband unterhaltungspflichtig ist. Damit sind die Belange des WBV „Finowfließ“ durch das Planverfahren betroffen. Das Finowfließ ist im Bereich des B-Plans im Unterhaltungsplan dauerhaft ohne Gewässerunterhaltung verzeichnet. Regelmäßige Unterhaltungsarbeiten (Böschungsmahd und Sohlmahd) werden nur im Bereich des Oberflächenwasser-Pegel ausgeführt. Zur Durchführung ggf. notwendiger Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Fischaufstiegsanlage wurde die notwendige*

*Zugänglichkeit im B-Plan berücksichtigt. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen gegen die Planung keine Bedenken.“*

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 mit Bewirtschaftungsregelungen gemäß textlicher Festsetzung 5.4). Die beiden geplanten Brückenbauwerke stehen den Regelungen nicht entgegen, weil sie auf bereits vorhandenen Widerlagern (südliche Brücke) bzw. außerhalb des geschützten Böschungsbereiches errichtet werden (siehe Kap. 4.6, textliche Festsetzung 4.2 und 4.3). Weiterhin gilt, dass Brückenbauwerke so zu errichten sind, dass sie wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Weitergehende Regelungen sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu bestimmen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

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).

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).

Gemäß Stellungnahme des LfU vom 15.09.2020 wurde mitgeteilt, dass sich im Nahbereich des Plangebietes Oberflächenwassermessstellen der Landesmessnetze (Gewässerkundliche Messstelle des LfU) befinden. Diese wurden bereits in der Planzeichnung

gekennzeichnet (hier als Messstelle Wasserpegel). Baumaßnahmen mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen sind. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.

#### 4.8. Geh- und Fahrrechte

Der Usedom-Radweg, welcher unmittelbar südlich und östlich am Plangebiet entlangführt, ist in diesem Bereich mit einer Asphaltdecke ausgebaut. Der nach Norden abbiegende Teilabschnitt ist nur für den Forst- und Landwirtschaftsverkehr freigegeben. Die Anlieger nutzen diesen jedoch auch als Zufahrt für die nördlich des SO1 liegenden Stellplätze. Dies soll langfristig durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht gesichert werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

##### Textliche Festsetzung 6

*Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (F+R) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Sondergebiete SO1-3 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Begründung:

Zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs sind innerhalb des Plangebietes Stellplätze herzustellen. Dabei ist vornehmlich auf bereits vorhandene Stellplatzflächen zurückzugreifen, um versiegelungsbedingte Eingriffe zu minimieren. Dementsprechend wird über ein Zufahrtsrecht die Erschließung der nördlich liegenden Stellplätze gesichert.

### 5. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha sowie folgende Teilgebiete.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>0,85 ha</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Sondergebiete</b>	<b>0,49 ha</b>	<b>57,7 %</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>0,07 ha</b>	<b>8,2 %</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>0,08 ha</b>	<b>9,4 %</b>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,21 ha</b>	<b>24,7 %</b>
<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 Umweltbericht beruht teilweise auf dem Umweltbericht von Dipl.-Ing. Judith Stauch vom April 2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Abrundung Wehrmühle“.

### **1.2. Kurzdarstellung der 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 ist mit 0,85 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 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. 0,85 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 privater 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.

## Sondergebiete

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes aus drei Teilflächen vor, jeweils mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie, Kultur“ (siehe Planzeichnung des Bebauungsplans Teile A und B).

Für das Gebiet mit dem bestehenden Wehrmühlen-Hauptgebäude weist der Bebauungsplan die Sondergebiets-Teilfläche SO1 aus. Hierfür wird eine Grundflächenzahl von 0,46 und eine zulässige Überschreitung bis 0,7. Für das bestehende Wehrmühlen-Hauptgebäude ist entsprechend des Bestandes eine 3-geschossige Bebauung zulässig. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist hingegen nur eine 2-geschossige, entlang der Finow und der nördlichen Grenze eine 1-geschossige Bebauung 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 Freizeit- und Spielanlagen, die im sachlichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen und diesen untergeordnet sind.

Für das bisherige Wohngrundstück westlich der Finow (FS 150) wird mit dem Bebauungsplan die Sondergebiets-Teilfläche SO2 ausgewiesen. 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 sowie Freizeit- und Spielanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

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

Für das ehemalige Sacklager und umliegende Flächen westlich der Finow (FS 148) weist der Bebauungsplan die Sondergebiets-Teilfläche SO3 aus. Hier wird eine maximal 2-geschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,73 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,9 zugelassen. Die Überschreitung der Obergrenze von 0,8 ist auf die Bestandsbebauung zurückzuführen. Im SO3 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 setzt der Bebauungsplan Baugrenzen zeichnerisch fest. Ein Hervortreten über die Baugrenze ist für bestimmte Gebäudeteile wie Vordächer oder Wintergärten (genauer definiert in der textlichen Festsetzung 3.1) bis zu 1 m und für nicht überdachte Terrassen bis zu 3 m zulässig, dies gilt explizit nur innerhalb der Sondergebiete. Für neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahren im Sondergebiet und auf der privaten Grünfläche setzt der Bebauungsplan eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung fest.

Nördlich des Sondergebiets SO1 sieht der Bebauungsplan auf 0,12 ha eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ vor. Innerhalb dieser Grünfläche sind gemäß B-Plan-Vorentwurf zulässig:

- unbefestigte Wege bis 2,0 m Breite,
- nicht dauerhaft aufgestellte Kunstgegenstände,
- insgesamt 3 Freisitze, Pavillons und Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup>,
- auf der mit „a“ bezeichneten Teilfläche höchstens 8 Stellplätze.

#### Wasserflächen, Grünflächen und Schutzgebiete

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 der Grün- und Wasserflächen ist im Süden des Plangebiets, zwischen SO3 und SO1, die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 5,0 m Breite auf den vorhandenen Widerlagern zulässig. Außerdem im Norden des Gebiets, zwischen SO2 und Grünfläche, eine freitragende Brücke bis 2,0 m Breite. Die Widerlager für die nördliche Brücke dürfen gemäß textlicher Festsetzung nur außerhalb der Böschungen der Finow errichtet werden.

Nachrichtlich übernommen wird die rechtsverbindliche Abgrenzung des Naturschutzgebietes und FFH-Gebietes „Finowtal-Pregnitzfließ“. Die Schutzgebiete umfassen die Wasserflächen 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. Mit Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der textlichen Festsetzung 5.4 werden die Anforderungen des Biotopschutzes übernommen.

Einige der vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Für das Sondergebiet SO2 wird die Pflanzung von 2 großkronigen oder 4 kleinkronigen oder hochstämmigen Obstbäumen Bäumen der Pflanzlisten festgesetzt. Vorhandene, erhalten bleibenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

## Verkehrsflächen

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

Stellplätze für Pkw und Fahrräder werden innerhalb der Sondergebiete und Verkehrsflächen eingerichtet, außerdem in einem gekennzeichneten Teilbereich „a“ der Grünfläche mit Zweckbestimmung Kunstgarten. Sie sind gemäß Festsetzung wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Bei den Stellplätzen südlich des Wehrmühlenhauptgebäudes handelt es sich um in der Vergangenheit bereits entsprechend genutzte Parkplätze. Diese sollen lediglich gekennzeichnet (abgepollert), aber nicht baulich hergerichtet werden und unversiegelt bleiben.

Gegenüber dem Vorentwurf werden mehr Stellplätze eingeplant. In der Folge wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig vergrößert, um die Stellplätze am östlichen Wehrmühlenweg vollständig einzubeziehen. Diese Änderungen begründen sich mit der Aufstellung einer Stellplatzsatzung für die Stadt Biesenthal (im Verfahren) sowie durch Forderungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

## **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 sind. 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 (Angaben dazu, welche Gebäude vorauss. betroffen sind, siehe Umweltbericht in Kap. 1.2).
- 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.
- Südliche Brücke zwischen SO3/Sacklager und SO1/Wehrmühlen-Hauptgebäude: Hier 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.
- Die im Norden vorgesehene Brücke (zwischen SO2 und Grünfläche/SO1), ist als einfache, max. 2 m breite, freitragende, die Finow überspannende Fußgängerbrücke

geplant. Die Brücke kann voraussichtlich mittels Mobilkran innerhalb eines Tages aufgebaut werden.

- Beide Brücken erfordern keine Eingriffe in die Finow oder ihren Uferbereich. Das Flurstück 151 der Flur 6 Gemarkung Biesenthal, auf dem die Finow verläuft, ist Eigentum der Stadt Biesenthal. Das Fließgewässer wird als Gewässer 2. Ordnung vom Wasser- und Bodenverband Finowfließ bewirtschaftet.
- 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 Auskofferung, Pflaster wird belassen).
- Zur Erschließung des Plangebietes gab es 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.
- Geräusche, Erschütterungen, ggf. Licht und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und Bauarbeiten).

### **1.3.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren**

- Neubau von Gebäuden, Terrassen/Freisitzen, Stellflächen u.ä. und hiermit verbundene Bodenversiegelungen.
- Zum maximal zulässigen Umfang der Versiegelungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und dazu, welcher Teil davon als Neuversiegelung zu werten ist, siehe ausführlich in Kap. 2.4 (Boden) des Umweltberichtes.
- 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.
- 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, Feuerwehrzufahrt, 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 Bundesregierung 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**

### Landschaftsprogramm

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):

Das Finow-Fließtal gehört zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes. Mit der Erhaltung der Kernflächen des Naturschutzes 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 haben oder bei ihren Wanderungen 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. 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 das Wehr bereits zurückgebaut, die Finow in diesem Bereich renaturiert und ihre ökologische Durchgängigkeit wiederhergestellt. Den Zielen des Landschaftsprogramms wurde also bereits Rechnung getragen.

Für den Biotopverbund wurde eine Ergänzung zum Landschaftsprogramm erarbeitet, die jedoch nur im Entwurfsstand vorliegt. Gemäß dem Textband zum Biotopverbund (Stand 2016) ist das Ziel, die Fließgewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen

und Auen als Lebensstätten für Tier- und Pflanzenarten so weiter zu entwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Es werden Zielarten dieses Biotopverbunds genannt. Gemäß der Karte „Biotopverbund“ des Landschaftsprogramms liegt das Plangebiet innerhalb des großflächig ausgewiesenen „Verbundsystem Klein- und Stillgewässer“. Die Finow selbst ist zudem als Kernfläche der Fließgewässer dargestellt.

### Landesentwicklungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 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. Näheres siehe in Kap. 1.3.1 der Begründung zum Bebauungsplan. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat hierzu mitgeteilt (Stellungnahme vom 27.08.2020 zum Vorentwurf):

*„Bei der Planung handelt es sich um eine angemessene Verdichtung des durch Wohn-, Wochenendhaus- und Freizeitnutzung geprägten Siedlungsteils Wehrmühle der Stadt Biesenthal. Da die Planung nicht zu einer raumbedeutsamen Ausdehnung des Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Freiraum führt, steht sie nicht im Widerspruch zu Ziel Z 5.4 (Vermeidung der Erweiterung von Splittersiedlungen). Der Siedlungsteil Wehrmühle liegt nach der Festlegungskarte zum LEP HR maßstabsbedingt im raumordnerischen Freiraumverbund. In den Erläuterungen zu dem Ziel Z 6.2 (Freiraumverbund) ist jedoch klargelegt, dass u. a. Sondergebiete aus bei Inkrafttreten des LEP HR bereits wirksamen Flächennutzungsplänen nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes geworden sind. Somit kommt für den im Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal als Sondergebiet dargestellten Siedlungsteil Wehrmühle das Ziel Z 6.2 nicht zur Anwendung.“*

### Landschaftsplan

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. Ihre Darstellungen sind nicht 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 formuliert in Hinblick auf die Flächennutzung im Bereich Wehrmühle den Grundsatz einer landschaftsschonenden, freiraumbetonten Erholungsnutzung. Weitere allgemeine Ziele sind die Beschränkung des Landschaftsverbrauchs für Siedlungszwecke auf ein vertretbares Maß, einer gute Durchgrünung der Bebauung, eine reliefgerechte Eingliederung von Gebäude, die Minimierung von Erschließungsflächen und des Versiegelungsgrades sowie die Eingrünung von 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 Alleebäumen 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 nicht anwendbar oder inzwischen überholt. Z.B. bezüglich Kläranlage, Wasserschutzgebieten, Schutzgebieten oder Radwegen.

#### Weitere Ziele

Weitere umweltbezogene Ziele finden sich in den Rechtsgrundlagen und Fachplanungen zu den Schutzgebieten (siehe Abschnitt 2.3 des Umweltberichtes). Außerdem hat die Stadt Biesenthal ein Leitbild für eine fundierte und zukunftsorientierte Entwicklung der Jahre 2018 bis 2035 unter dem Leitmotto „Naturparkstadt“ beschlossen (siehe Teil II.1.3.3. der Begründung).

### **1.5. Voraussichtliche Entwicklung 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 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 könnten die alten Gebäude und Ställe abgerissen sowie durch ein oder mehrere neue Wohngebäude ersetzt 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. UMWELTZUSTAND UND UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden wird untergliedert nach Schutzgütern der derzeitige Umweltzustand im Plangebiet beschrieben sowie jeweils prognostiziert, welche Auswirkungen die vorgesehene Planung voraussichtlich haben wird.

### **2.1. Naturräumliche Situation**

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.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch das Fließtal der Finow mit Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen auf topografisch bewegtem Gelände geprägt. Die Wehrmühle liegt in einer Splittersiedlung nördlich des Hauptsiedlungsgebietes der Stadt Biesenthal. 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.

Der Landschaftsplan gibt als potenziell natürliche Vegetation für das Niederungsgebiet um die Finow Erlen- und Erlen-Eschenwälder im Komplex mit Stieleichen-Hainbuchenwäldern an, wobei hier östlich direkt angrenzend ein Gebiet mit Traubeneichen-Buchenwald anschließt.

### **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 sowie typische Siedlungen und Bauweisen. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist vor allem durch das Fließtal der Finow und die Wehrmühle mit ihrer umgebenden Splittersiedlung geprägt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Niederungsbereiches der Finow. Das Gelände steigt hier sowohl östlich als auch westlich an. Nach Osten hin stehen Bäume auf der Hangkante, dahinter schließen sich großräumige Ackerflächen an. Nördlich des Gebietes schließen Wiesen und Brachflächen an. Im Norden und Westen wechseln sich Wald- und Offenlandstandorte recht kleinräumig ab. Der Radfernweg Berlin – Usedom führt über den Wehrmühlenweg, von Biesenthal kommend an der Wehrmühle vorbei nach Norden. Der Geltungsbereich lässt sich hinsichtlich des Landschaftsbildes in drei Bereiche gliedern:

- 1) Der Bereich mit dem Hauptgebäude, das als Fabrikantenvilla der Mühle gebaut wurde und unter Erhaltung der historischen Fassade modernisiert wurde. Dahinter liegt eine große offene 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 durch die Finow im Westen und das beidseits ansteigenden Gelände mit prägendem Baumbestand.
- 2) Das historische Gebäude an der Straßenbiegung westlich der Finow (ehemaliges Sacklager).
- 3) Das 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. Der Blick auf die Finow und die tiefer gelegene Niederung ist durch eine Fichtenspflanzung 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. Das gesamte Gebiet ist zwar anthropogen geprägt, für das Orts- und Landschaftsbild aber von hoher Qualität und Schutzwürdigkeit.

### **2.2.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild**

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden.

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 es, 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. Aufgrund der topographischen Lage und des Baumbestandes werden die Neubauten nicht weithin sichtbar sein.

Im Inneren des Plangebietes wird ein stärker baulich geprägtes Ensemble an die Stelle des derzeit offenen Landschaftsraumes treten. Der Blick in die umgebende Landschaft und auf das Gewässer wird dadurch etwas eingeschränkt. Die vorgesehene Entwicklung passt aber aufgrund der Anlehnung an die historische Bebauung in die örtliche, durch die Mühle geprägte Kulturlandschaft. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Bäume werden erhalten. Aufgrund der an den historischen Bestand angepassten Planung in den Teilgebieten SO1 und 3 kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Beräumung der ruinösen Gebäude hat zudem in der Vergangenheit bereits eine Aufwertung bewirkt.

Im Sondergebiet SO2 wird ein Einfamilienhaus mit Garten und Ställen durch eine zweigeschossige Bebauung mit Gästezimmern ersetzt. Der Garten wird hierfür mit in Anspruch genommen und die bebaute Fläche wird zunehmen. Die Anordnung der Gebäude ist hier nicht durch einzelne Baugrenzen vorgegeben. Aufgrund der Lage wird aber auch hier die Bebauung nicht weithin sichtbar sein. Im Sondergebiet SO2 ist durch das geplante Vorhaben ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild anzunehmen. Hierfür werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Eine Durchgrünung mit landschaftstypischen und standortgerechten Bäumen wird für dieses Grundstück über die festgesetzte Verpflichtung zur Pflanzung bzw. zur Erhaltung von Bäumen gesichert. Der Eingriffe in das Landschaftsbild kann voraussichtlich im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Biotop mit ausgeglichen werden.

## **2.3. Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb bzw. überschneidet sich teilweise mit dem Naturpark Barnim, dem FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ sowie dem gleichnamigen Naturschutzgebiet. Nur der Gewässerlauf der Finow liegt innerhalb des FFG-Gebietes bzw. des NSG. Benachbart liegt außerdem das Landschaftsschutzgebiet Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet.

### **2.3.1. Naturpark Barnim**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Barnim. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. 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 ländersübergreifend praktiziert werden. Außerdem liegt für das Gebiet ein Pflege- und Entwicklungsplan vor. 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.

Als prioritäre Entwicklungsziele nennt der Pflege- und Entwicklungsplan u.a. die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Lebensräume seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, die Entwicklung eines naturparkweiten Biotopverbundsystems, die Wasserrückhaltung in der Landschaft, die Wiederherstellung der Selbstreinigungskraft der Gewässer, die Schaffung von Gewässerrandstreifen und die Ausrichtung der Tourismusentwicklung auf einen naturverträglichen Naherholungsverkehr.

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

### **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. Das gleichnamige FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) erstreckt sich mit einer Größe von 1.805 ha entlang des Finowtals von Biesenthal bis nach Eberswalde und entlang des Pregnitzfließes zwischen Prenden und Eberswalde. Es ist also deutlich größer als das NSG, im Plangebiet sind aber beide Schutzgebiete deckungsgleich. Das FFH-Gebiet umfasst insgesamt 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 2021).

Der Siedlungsbereich Wehrmühle ist aus den Schutzgebieten ausgenommen. Lediglich die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Finow ist auch in diesem Abschnitt Bestandteil des NSG und des FFH-Gebietes. 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, das ungefähr den Verlauf der Finow abdeckt, liegt innerhalb des Naturschutzgebietes.

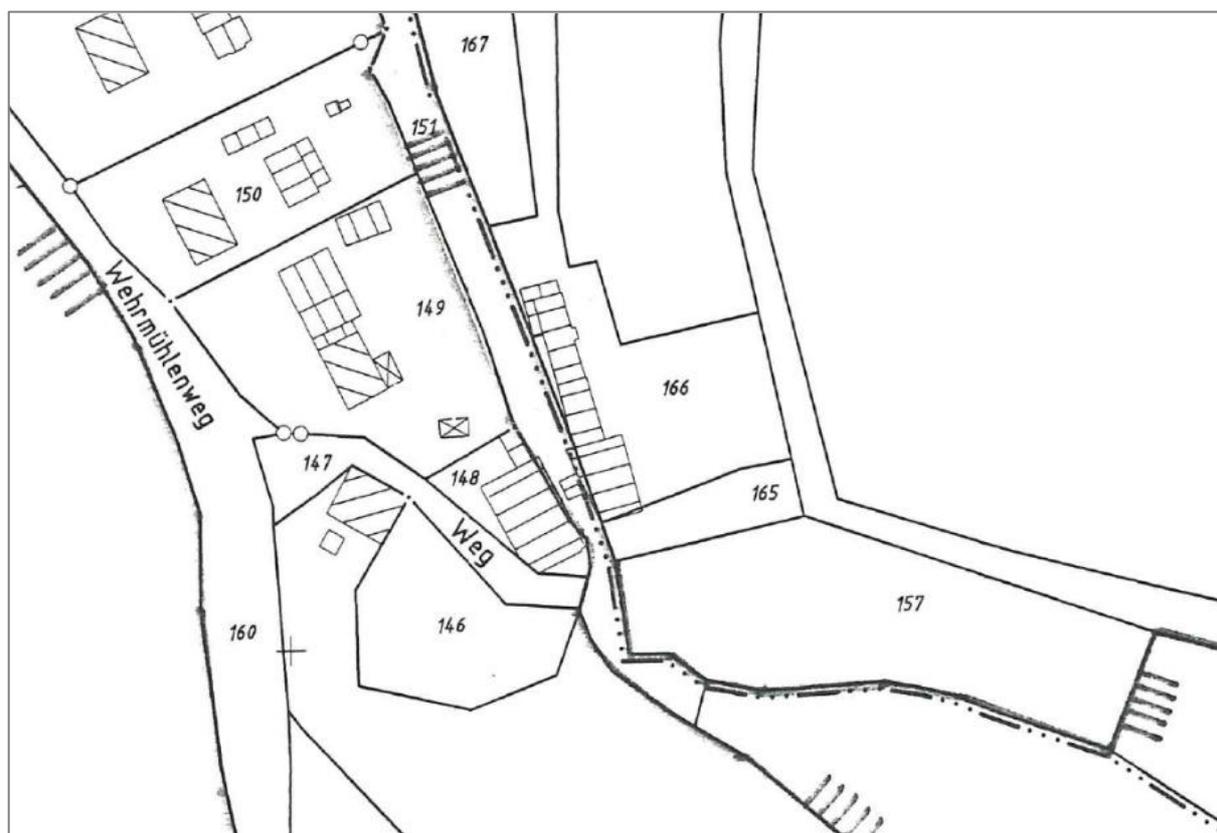


Abbildung 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte zur Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“, Blatt 1 von 21, vom 27.11.2006, unmaßstäbliche Wiedergabe

Das Flurstück 157, auf dem einige private Stellplätze vorgesehen werden, ist gemäß der rechtsverbindlichen Abgrenzung nicht Teil des Schutzgebiets. Die gröbere informatorische Darstellung der LfU-Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ ist hier offenbar fehlerhaft bzw. ungenau. In den Metadaten zur Darstellung der Schutzgebiete in der Kartenanwendung wird „ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Daten lediglich der Übersicht dienen und keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. In den Fällen in denen rechtsverbindliche Angaben gefordert werden, ist die in der zugehörigen Schutzanordnung genannte analoge Grundlage heranzuziehen (...)“ (LfU 2021).

#### Schutzzweck, Erhaltungsziele und Arten

Für das NSG gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 6. Dezember 2006, zuletzt geändert 2015. Schutzzwecke des Naturschutzgebietes sind gemäß der Schutzgebietsverordnung:

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 Feuchtgebiete 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.

Die Unterschutzstellung des NSG dient außerdem der Erhaltung und Entwicklung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Finowtal-Pregnitzfließ“ mit seinen Vorkommen von:

1. Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*, Oligo- bis mesotrophen kalkhaltigen Gewässern mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen, 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

*Niedermooren, 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.

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 derzeit nicht öffentlich verfügbar. 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).

Im Plangebiet bzw. dessen Umfeld kommen die Finow als „Fluss der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ (EU-Code 3260) sowie „Auwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (EU-Code 91E0) vor. Der Erhaltungszustand des Flusslaufs wird mit „gut“ angegeben, der der Auwälder als „mittel bis schlecht“.

Zu den im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie gehören nach Aussage der FFH-Verträglichkeitsprüfung (Ökoplan 2021) Biber, Fischotter, Bitterling, Schlammpeitzger, Steinbeißer und Kleine Flussmuschel.

### 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). Gemäß der Verordnung ist es 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-, Schwimtblatt- 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 Verordnung genannten Voraussetzungen. Weiterhin ist u.a. das nichtgewerbliche Sammeln von Pilzen und Wildfrüchten nach dem 31. August 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.

#### Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet

Zur Beantwortung der Frage, ob sich die Planung auf die Erhaltungsziele des Schutzgebiets negativ auswirkt, wurden umfangreiche Kartierungen und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Sowohl die Kartierungen als auch deren gutachterliche Bewertungen erfolgten durch „Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe“, Berlin/Dresden. Ökoplan hatte bereits 2017 Kartierungen für den Bebauungsplan „Abrundung Wehrmühle“ durchgeführt sowie eine FFH-Vorprüfung erarbeitet. 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 älteren B-Plans unterscheiden sich jedoch wesentlich von dem aktuellen Plan. Der damalige Geltungsbereich umfasste außerdem keine Flächen des FFH-Gebietes.

Zu berücksichtigen war zudem die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zum B-Plan Vorentwurf „Abrundung Wehrmühle“, in der die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert wurde. 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 nunmehr neu aufgestellten Bebauungsplan Sondergebiet „Wehrmühle“ mit deutlich reduziertem Umfang der geplanten Nutzung und Bebauung, dessen Geltungsbereich aber nun mit der Finow einen Teil des FFH-Gebiets umfasst, wurde eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (Stand September 2021). Die äußeren Zufahrten werden eingehender als bisher betrachtet.

Im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Finowtal-Pregnitzfließ“ führt. So können erhebliche Beeinträchtigungen der beiden im Untersuchungsraum vorhandenen Lebensraumtypen (Flusslauf der Finow und Auwälder mit Schwarzerlen und Eschen) unter Berücksichtigung projektimmanenter Maßnahmen ausgeschlossen werden. Diese Lebensräume werden durch die Planung weder flächig in Anspruch genommen noch gestört und sind auch nicht durch Zerschneidungswirkungen betroffen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen können außerdem erhebliche Beeinträchtigungen auf die im Schutzgebiet vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Als entscheidende projektimmanente Maßnahmen wird in der Verträglichkeitsprüfung insbesondere die Bauzeitenregelung mit Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag genannt, durch die baubedingte Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Fischotter und Biber vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Gewässer lebenden Arten (Bitterling, Rapfen, Schlammpeitzger, Steinbeißer und Kleine Flussmuschel) werden ebenfalls sicher ausgeschlossen, mit Verweis auf die im Bebauungsplan verankerten Verbote zum Schutz der Finow. Die vollständige und für einzelne Lebensraumtypen sowie Arten spezifischen Ausführungen können der FFH-Verträglichkeitsprüfung (Ökoplan, September 2021) entnommen werden.

#### Ergänzung zu den Stellflächen südlich des Wehrmühlenwegs

Die Stellplätze südlich des östlichen Teils des Wehrmühlenwegs, die im Entwurf des Bebauungsplans in den Geltungsbereich einbezogen sind, wurden bereits in der Vergangenheit zum Abstellen von Pkw genutzt. Zwischenzeitlich hatte der Vorhabenträger hier mit Hinweis auf die Lage im Naturschutzgebiet das Abstellen von Pkw unterbunden. Inzwischen wurde jedoch geklärt, dass die rechtsverbindliche NSG-Grenze in diesem Bereich weiter südlich verläuft. Außerdem wurde in der FFH-Verträglichkeitsprüfung keine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die Stellplätze festgestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat mit E-Mail vom 01.07.2021 bestätigt, dass die geplanten Stellplätze außerhalb des rechtskräftigen NSG und FFH-Gebietes liegen.

Außerdem wurde seitens der unteren Forstbehörde im Ergebnis einer Vor-Ort-Beratung am 22.04.2021 beurteilt, dass beide Stellplatzflächen südlich des Wehrmühlenwegs außerhalb der nach Landeswaldgesetz zu beurteilenden Waldfläche liegen. Der Bereich gegenüber der Wehrmühle wird als Parkanlage eingestuft. Hier zeugt u.a. ein Schmuckbrunnen von der früheren repräsentativen Gestaltung. Der Baumbestand (u.a. Roteiche und Buche) wurden vermutlich im Zuge der Gestaltung im Umfeld der Wehrmühle gepflanzt. Seitens der Forstbehörde wurde eingeschätzt, dass in diesem Bereich eingeordnetes Parken verträglicher ist, als ein unkontrolliertes Parken weiter

östlich am Wehrmühlenweg. Um dies zu unterbinden, sollen die geplanten Stellplätze gekennzeichnet und östlich davon das Abstellen von Pkw baulich durch Poller o.ä. verhindert werden. Die Stellplätze sollen unversiegelt bleiben.

### 2.3.3. Landschaftsschutzgebiet Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, grenzt aber im Süden und Westen an das LSG Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet. Dessen Grenze verläuft entlang des Wehrmühlenwegs, wie in folgender Abbildung ersichtlich.



Abbildung 9: LSG Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet (grün) gem. BfN 2015

Das LSG wurde am 1965 durch Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) festgesetzt und hat einen Umfang von 5.591 ha. Der Beschluss, mit dem damals 15 Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen wurden, enthält allgemeine Grundsätze für alle Gebiete. U.a. soll der Erholungswert und der Gesamtcharakter der Landschaft erhalten und das „Verbot 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 nachteilig beeinflussen 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 Naturparkes Barnim liegt, ist es von dessen Pflege- und Entwicklungsplanung erfasst. Im Bereich südlich der Wehrmühle, wird das LSG außerdem teilweise durch das NSG überlagert.

Bereits aufgrund der Lage des Geltungsbereiches außerhalb des LSG ist das Schutzgebiet durch die Planung nicht betroffen. Die südliche Zufahrt über den Wehrmühlenwegs verläuft zwar durch das LSG. Der Besucherverkehr wird durch die Planung aber voraussichtlich nur leicht zunehmen, sodass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten sind.

## 2.4. Schutzgut Boden und Fläche

### 2.4.1. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit Barnimplatte. Die Jungmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichsel-Eiszeit ist durch ebene Grundmoränenflächen, Sander sowie kleine Fließtäler und Dünenfelder geprägt. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand außerhalb des Biesenthaler Beckens, einem eiszeitlich entstandener Gletscherzungenbeckenkomplex. Nördlich von Biesenthal setzt sich das Biesenthaler Becken in einem breiten Durchströmungstal fort.

Der Hauptteil des Plangebietes ist weitgehend eben mit leichter Neigung. Die Freifläche direkt hinter der Wehrmühle liegt gemäß Vermessungsplan bei 37,5 m über NHN. Zur Finow hin fällt das Gelände bis auf rund 34 m ab. Auch die Teilfläche westlich der Finow liegt höher. Nordöstlich des Plangebietes, wo auch der Radweg verläuft, steigt das Gelände sprunghaft an, unweit des Radwegs bereits auf 48 m über NHN.

Karte 1 „Boden“ des Landschaftsplans der Stadt Biesenthal gibt für den Bereich östlich der Finow Lehmigen Sand über schwer durchlässigem Lehm-Untergrund und ab 1,5 m schwer durchlässigen Mergel, z.T. auch durchlässigen 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 (LBGR 2021) gibt im unmittelbaren Flusstal, also im Großteil des Plangebietes Senken- und Talfüllungen aus Sand und Schluff an. Westlich schließen Stillwasserablagerungen ebenfalls aus Schluff, aber wechselnd feinsandig oder tonig an. In den östlichen Hanglagen befinden sich Sand-Ablagerungen durch Schmelzwasser. Dementsprechend sind im Gebiet überwiegend Sandböden über Lehm anzutreffen. Östlich Braunerde-Fahlerden und Fahlerden. Westlich: hingegen Braunerden, die auch podsolig sein können sowie verbreitet Erdniedermoore aus Torf über Flusssand.

Anfang 2021 wurde eine geotechnische Untersuchung der möglichen Standorte von Versickerungsanlagen durchgeführt (Dr. Marx Ingenieure 2021). Es wurden drei Sondierungen bis in eine maximale Teufe von 4,0 m im vorgenommen. Dabei wurden im nördlichen Plangebiet östlich des Flusslaufs (BS1) Auffüllung aus kiesigem Sand mit Schotter, Ziegelbrocken, Kohle und Betonbruch, darunter feinsandiger bis stark feinsandiger Mittelsand bis in die Endteufe von 4 m festgestellt. Im Bereich des Kunstgartens (BS2) wurde unterhalb einer 20 cm starken Mutterbodenschicht ein Feinsand/Mittelsand-Gemisch mit nach unten zunehmendem Schluffgehalt bis zum anstehenden Geschiebemergel angetroffen. Die Bohrstelle Nr. 3 lag im Bereich des Sondergebiets SO2 westlich der Finow. Hier wurde bis 0,40 m wiederum eine Auffüllung mit Bauschutt angetroffen. Darunter befindet sich ein mittelsandiger, schwach schluffiger Feinsand bis in 2,30 m Teufe. Der Abschnitt von 2,30 bis 2,80 m wird durch Geschiebemergel eingenommen, der hier als schluffiger Sand mit steifer Konsistenz ansteht. Den Abschluss bildet wiederum ein Mittelsand/Feinsand-Gemisch.

Die Böden waren bei der Untersuchung sämtlich organoleptisch unauffällig. Die Lagerungsdichte der anstehenden Sande wurde gemäß Bohrfortschritten überwiegend als locker eingestuft.

### Frühere Nutzung und vorhandene Versiegelung

Die Wehrmühle stammt bereits aus dem 14. Jahrhundert. 1660 entstand dann 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, wie sie noch heute teilweise erhalten ist. Die Nutzung als Mühle bestand bis 1974.

Ein Teil des Gebäude-Ensembles brannte im Jahr 2002 nieder. In diesem Zustand wurde das Grundstück durch den heutigen Eigentümer übernommen. Der amtliche Lageplan aus dem Jahr 2000 belegt, dass zu diesem Zeitpunkt im Geltungsbereich deutlich mehr Gebäude und gepflasterte Flächen vorhanden waren. Der heutige Eigentümer veranlasste den Abbruch ruinöser Gebäudeteile und eine Entsiegelung der Flächen, ohne Anrechnung als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.

Im heutigen Zustand finden sich neben den Gebäuden auch teilversiegelte 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 Wehrmühlenwegs. Dieser Teil der öffentlichen Wegefläche ist in einer Fahrbahnbreite von ca. 3,7 m ausgebaut und als Bestandteil des Radfernwegs mit einer Schwarzdecke befestigt. In der Flächenbilanzierung werden auch die vor dem Abriss durch den derzeitigen Eigentümer auf dem Grundstück vorhandenen Versiegelungen berücksichtigt. Der Berücksichtigung von Abrissmaßnahmen vor Planungsbeginn hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim im Grundsatz zugestimmt. Aus der nachfolgend detailliert aufgeführten Flächenberechnung ergibt sich eine als Ausgangszustand zu bewertete Vorversiegelung im Geltungsbereich von insgesamt 2.484 m<sup>2</sup>.

Objekt	Teilbereiche	Größe	im Jahr 2000 versiegelt	Versiegelungsgrad	Netto-Versiegelung
Wohngrundstück (FS 150, Flur 6)	Gebäude	290 m <sup>2</sup>	x	100%	<b>290 m<sup>2</sup></b>
	vollversiegelte Flächen	35 m <sup>2</sup>	x	100%	<b>35 m<sup>2</sup></b>
	teilversiegelte Fläche (Hof)	226 m <sup>2</sup>	x	75%	<b>170 m<sup>2</sup></b>
Sacklager (FS 148, Flur 6)	Gebäude	270 m <sup>2</sup>	x	100%	<b>270 m<sup>2</sup></b>
Straßenfläche asphaltiert	verteilt auf Flur 6 FS 148 und Flur 5 FS 165, 214	313 m <sup>2</sup>	x	100%	<b>313 m<sup>2</sup></b>
Straßenfläche unbefestigt oder geschottert, inkl. Zuwegungen	verteilt auf Flur 6 FS 148, 150 und Flur 5 FS 165, 214	153 m <sup>2</sup> Σ466 m <sup>2</sup>		75%	<b>115 m<sup>2</sup></b>

Objekt	Teilbereiche	Größe	im Jahr 2000 versiegelt	Versiegelungsgrad	Netto-Versiegelung
Wehrmühle mit rückwärtigem Grundstück (FS 164, 166, 167, Flur 5)	Gebäude	488 m <sup>2</sup>	x	100%	<b>488 m<sup>2</sup></b>
	vollversiegelte Flächen	59 m <sup>2</sup>	x	100%	<b>59 m<sup>2</sup></b>
	teilversiegelte Flächen	33 m <sup>2</sup> 15 m <sup>2</sup> =48 m <sup>2</sup>	x	75%	<b>36 m<sup>2</sup></b>
	Holzterrasse vor Remise, Holztreppen zw. Hauptgebäude & südl. Brücke)	(nicht berücksichtigt)	Nein  nein (war 2000 aber anderweitig überbaut)		Wird nicht als Bestand angerechnet
Gewässerflurstück (151, Flur 6)	westliches Brückenwiderlager, Wehrtafel, Steg	15 m <sup>2</sup>	2000 anderweitig überbaut	100%	15 m <sup>2</sup>
	(Holztreppe)	(nicht berücksichtigt)	2000 anderweitig überbaut		Wird nicht als Bestand angerechnet
<b>Summe</b>		<b>1.897 m<sup>2</sup></b>			<b>1.791 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 3: Im Jahr 2019 versiegelte Flächen

Objekt	Größe	Versiegelungsgrad	Netto-Versiegelung
Nebengebäude (FS 166)	370 m <sup>2</sup> (2019 vorhandene Widerlager, Steg etc. abgezogen)	100%	370 m <sup>2</sup>
weitere versiegelte Hofflächen (Großpflaster)	430 m <sup>2</sup>	75%	323 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>693 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 4: Im Jahr 2000 zusätzlich vorhandene und durch den Vorhabenträger im Zeitraum 2005-2012 entsiegelte Flächen

### Altlasten und Kampfmittel

Es ist eine Altlastenverdachtsfläche 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. Die Fläche ist in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt („Umgrenzungen der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs.

5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB). Die an den Bohrpunkten der geotechnischen Untersuchung begutachteten Böden waren jedoch organoleptisch unauffällig.

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 19.08.2020 bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen, Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### Zusammenfassende Bewertung

Es handelt sich um einen bereits bebauten und entsprechend vorbelasteten Standort. Seltene Böden sind nicht vorhanden, ebenso wenig eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung. Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit ergeben sich im Hinblick auf den Status als Bodendenkmal mit möglicherweise im Boden vorkommenden schutzwürdigen Elementen sowie durch das Finowfließ und sein Umfeld. Hierzu gehören auch Böden und Ufer als Standorte natürlicher Fließgewässer-Vegetation sowie als für Erosionsschutz und Wasserhaushalt bedeutsame Bereiche.

### **2.4.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche**

Baubedingt kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Fahrzeuge sowie zu Störungen des Bodengefüges durch Abgrabungen und Überschüttungen kommen. Es ist vorgesehen, die Baustelleneinrichtung östlich neben dem Hauptgebäude der Wehrmühle, also nördlich des Weges zu verorten. Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Die baubedingte Beeinträchtigung des Bodens wird als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingt kommt es zu einer Versiegelung von Böden. Auf den betroffenen Flächen führt dies zu einem Verlust nahezu aller Bodenfunktionen. Bei Teilversiegelungen bleiben einige Funktionen zumindest teilweise erhalten. Neuversiegelung von Böden stellt grundsätzlich einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und ehemaligen Nutzung bereits vorbelastet ist. Vorhandene Versiegelungen einschließlich der in jüngerer Vergangenheit durch den Vorhabenträger bereits rückgebauten Flächen werden daher bei den Berechnungen als Ausgangssituation berücksichtigt. Nur die aufgrund der Planung darüber hinaus zulässige Versiegelung wird als ausgleichspflichtiger Eingriff in den Boden gewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 8.545 m<sup>2</sup>. Zeichnerisch werden drei sonstige Sondergebiete mit einer Größe von insgesamt 4.734 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die drei Sondergebiete werden Grundflächenzahlen zwischen 0,46 und 0,73 festgesetzt. Über textliche Festsetzungen wird jeweils eine maximal zulässige Überschreitung für Anlagen wie Terrassen, Stellplätze und Zufahrten definiert. Außerdem wird eine wasserdurchlässige Befestigung für die Stellplätze und Zufahrten in den Sondergebieten textlich festgesetzt. Es wird angenommen, dass dies etwa die Hälfte der Überschreitungsfläche betrifft und die Teilversiegelung eine Reduzierung der Bodenfunktionen um 70% verursacht. Die maximal anzunehmende Versiegelung in den

Sondergebieten beträgt unter mildernder Berücksichtigung von Teilversiegelungen (netto) bis zu 3.411 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kunstgarten“, eine private Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Flächen beidseits der Finow) sowie Wasserflächen fest. In der privaten Grünfläche ohne Zweckbestimmung sind abgesehen von einer freitragenden Brücke keine baulichen Anlagen zulässig. Hier wird angenommen, dass das östlich herzustellende Brückenwiderlager zu einer Versiegelung von maximal 5 m<sup>2</sup> führt. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ sind gemäß textlicher Festsetzung unbefestigte Wege, eine nicht dauerhafte Aufstellung von Kunstwerken sowie Freisitze, Pavillons und Unterstände mit insgesamt 30 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Außerdem ist in einem gekennzeichneten Teilbereich „a“ dieser Grünfläche die Errichtung von 8 Stellplätzen zulässig, die gemäß textlicher Festsetzung wasser- und luftdurchlässig zu gestalten sind.

Darüber hinaus weist der B-Plan öffentliche Verkehrsflächen aus. Diese sind bereits vorhanden und befestigt. Ihre Festsetzung führt also nicht zu weiteren Versiegelungen. Die Stellplätze am Wehrmühlenweg, für die der Bebauungsplan „Flächen für Stellplätze“ ausweist, sollen nicht durch bauliche Eingriffe (abgesehen von Pollern o.ä.) verändert werden und unversiegelt bleiben.

In folgenden Tabellen wird die mit der Planung ermöglichte Bodenversiegelung unter Berücksichtigung von teilbefestigten Flächen und den Vorbelastungen ermittelt.

Nutzung	GRZ	überbaubare Fläche	davon teilversiegelt	30% Funktionserhalt	Netto-Versiegelung
Sondergebiet SO 1 2.477 m <sup>2</sup>	0,46 Überschreitung bis 0,7	1.139 m <sup>2</sup> + 594 m <sup>2</sup> = <b>1.733 m<sup>2</sup></b>	297 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	<b>1.644 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet SO 2 1.843 m <sup>2</sup>	0,53 Überschreitung bis 0,8	977 m <sup>2</sup> + 498 m <sup>2</sup> = <b>1.475 m<sup>2</sup></b>	249 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet SO 3 414 m <sup>2</sup>	0,73 Überschreitung bis 0,9	302 m <sup>2</sup> + 70 m <sup>2</sup> = <b>372 m<sup>2</sup></b>	35 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	<b>361 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung und Flächen für Stellplätze (Flur 6: FS 148, Flur 5: FS 165, 214) 737 m <sup>2</sup>	-	befestigter Flächenanteil Bestand (Asphalt, Schotter, Zuwegung Gebäude): <b>350 m<sup>2</sup></b> Stellplätze unbefestigt	10 m <sup>2</sup> Weg + 53 m <sup>2</sup> Schotterstraße = 63 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	<b>331 m<sup>2</sup></b>

Nutzung	GRZ	überbaubare Fläche	davon teilversiegelt	30% Funktionserhalt	Netto-Versiegelung
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) 27 m <sup>2</sup>	-	befestigter Flächenanteil Bestand: <b>27 m<sup>2</sup></b>	-	-	<b>27 m<sup>2</sup></b>
Private Grünfläche „Kunstgarten“ 1.401 m <sup>2</sup>	-	Pavillons etc. 30 m <sup>2</sup> + Stellplätze / Fläche „a“ rd. 170 m <sup>2</sup> <b>= 200 m<sup>2</sup></b>	170 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	<b>149 m<sup>2</sup></b>
Private Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) 843 m <sup>2</sup>	-	Brücken-Widerlager <b>8 m<sup>2</sup></b>	-	-	<b>8 m<sup>2</sup></b>
Wasserfläche 803 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
<b>Gesamte zulässige Versiegelung im Geltungsbereich</b>					<b>3.920 m<sup>2</sup></b>
<b>Vorversiegelung (Übertrag aus Tabellen 3 und 4)</b>					<b>- 2.484 m<sup>2</sup></b>
<b>Neuversiegelung im Plangebiet</b>					<b>1.436 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 5: Netto-Versiegelung bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Bebauung

Unter Berücksichtigung der Teilversiegelungen mit 30%igem Funktionserhalt ergibt sich eine im Plangebiet maximal zulässige Versiegelung von 3.920 m<sup>2</sup>. Abzüglich der im vorigen Abschnitt ermittelten Vorbelastungen im Geltungsbereich ergibt sich die bei Durchführung der Planung zu erwartende Neuversiegelung von 1.436 m<sup>2</sup>.

#### 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 1.436 m<sup>2</sup> Entsiegelungsfläche. Dies entspricht einem Kostenäquivalent nach Barnimer Modell entsprechend 11 Euro pro m<sup>2</sup> von 15.796 Euro. In diesem Wert sind Maßnahmen erforderlich, die eine Verbesserung von Bodenfunktionen bewirken.

## 2.5. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

### 2.5.1. Bestandssituation

#### Wasserrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und abseits von Wasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein hydrologischer Pegel (Wehrmühle UP). Ein zweiter (Wehrmühle OP) liegt knapp außerhalb des Geltungsbereiches südlich der Straße, neben der Brücke über das Finowfließ. 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 hydrogeologische Karte HYK 50-1 zeigt das Plangebiet in einem Bereich, in dem ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungsgebieten und Urstromtälern (GWL 1.1) auftritt. Diese Bereiche sind dem Eberswalder Urstromtal zuzuordnen. Im Talsandbereich nördlich von Biesenthal treten zudem großräumige hydraulische Verbindungen zum tiefer liegenden GWLK 2 auf.

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. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate aus dem Boden in das Grundwasser liegt nach aktuellen Angaben des LBGR im Umfeld des Plangebiets in einem niedrigen Bereich. Sowohl der chemische als auch der quantitative Zustand des Grundwasserkörpers gemäß Wasserrahmenrichtlinie wurde 2015 ist als „gut“ eingestuft.

Gemäß Kartenanwendung Grundwassermessstellen (LfU 2019c) liegen die Grundwasserflurabstände im Plangebiet recht hoch, in unmittelbarer Nähe des Finowfließes bei > 7,5 bis 10m, östlich und westlich davon > 10 bis 15 m. Diese Werte beziehen sich auf den oberen genutzten Grundwasserleiter. Es ist aber anzunehmen, dass die Karte maßstabsbedingt und aufgrund der im Planungsraum sehr bewegten Topographie nicht sehr aussagekräftig ist. Vergleicht man die durch das Gebiet verlaufende Grundwasserisolinie (36 m) mit den topographischen Höhen laut Vermesserplan, wären hinter dem Wehrmühlenhauptgebäude bei Geländehöhen um 37,5 m über NHN eher Grundwasserflurabstände im Bereich von 1,5 m zu erwarten, im westlich gelegenen Teilbereich 2,5 m.

Bei den im Plangebiet durchgeführten geotechnischen Untersuchungen (Dr. Marx Ingenieure GmbH 2021) wurden Wasserstände in Tiefen von 0,90, 2,60 und 3,45 m angetroffen. Von klimatisch und jahreszeitlich bedingten Schwankungen des Grund- und Schichtenwasserstandes muss ausgegangen werden. Der Bemessungswasserstand für das Schichtenwasser wird aufgrund der Bohrerergebnisse etwa bei 0,50 - 1,50 m unter Geländeoberkante angegeben.

## Oberflächengewässer

Die Finow bzw. das Finowfließ (Gewässerkennzahl 696264, Abschnitt \_1104) fließt von Süden kommend durch das Plangebiet weiter in nördliche Richtung bis zum Finowkanal. Als Gewässer II. Ordnung wird sie vom Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ bewirtschaftet. Die Finow wird von kleineren Fließen im Süden von Biesenthal gespeist. Nördlich des Stadtgebietes durchfließt es mit geringem Gefälle auf ca. 1,5 km Länge ein Moor- und Bruchwaldgebiet, welches von der Stauhaltung an der Wehrmühle beeinflusst wurde. Dieser Waldbereich grenzt im Süden an den Geltungsbereich. Etwa 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 Trockenem blieb.

Noch 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 eine Durchgängigkeit für aquatische Lebewesen herzustellen. Bereits im Landschaftsprogramm Brandenburg aus dem Jahr 2000 wird die Finow als Hauptgewässer und damit als eines der Kernstücke des Fließgewässerschutzsystems geführt. 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 wurde u.a. die Beseitigung von Wehren genannt.

Die Wasserspiegelhöhe der Finow lag zum Zeitpunkt der Vermessung am 05.11.2019 bei 34,0 m NHN, dieser Stand ist in Biotopkarte und Planzeichnung wiedergegeben.

Mit einer Einzugsgebietsgröße von 191,9 km<sup>2</sup> laut Fließgewässerverzeichnis des LfU 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 von Juli 2015 wird ihr chemischer Zustand im Sinne der WRRL als „schlecht“ eingestuft, v.a. aufgrund ubiquitärer (allgegenwärtiger) Schadstoffen. Die Bewertung allein auf Grund der prioritären Stoffe ergab einen „guten“ Zustand. Das Gewässer weist gemäß dieser Statuseinstufung außerdem einen unbefriedigenden ökologischen Zustand auf. Diese Einstufung basiert auf einer Bewertung anhand der Fischfauna, allgemeiner physiko-chemischer Parameter und der Makrophyten sowie des Phytobentos. Weitere in Zusammenhang mit der Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigende Aspekte werden gesondert in Kap. 2.5.3 des Umweltberichtes behandelt.

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 darauf abzielende Verbote.

Die Finow gehört nicht zu den landesweit ausgewiesenen Überschwemmungsgefährdeten Gewässern und auch nicht zu Gewässern und Gewässerabschnitten, an denen Überschwemmungsgebiete auszuweisen sind (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 Schützenwehrfeld und der Mühlumfluter durchflossen (WBV Finowfließ 2012). Der Sachbericht des WBV 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 Wehrfeld 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.

### Bewirtschaftungsstreifen

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Ein Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er ist im Außenbereich 5 m breit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können, nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband, 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) befand sich der Einleitpunkt „Wehrmühlenfließ“ der ehemaligen „Kläranlage Biesenthal“. Hier wurden die geklärten Abwässer zugeleitet. 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).

### Vorbelastungen

Vorbelastungen der Finow bestehen in der beschriebenen Vorgeschichte als Vorfluter der Kläranlage, der bis vor wenigen Jahren bestehenden vollständigen Verbauung des Gewässers im Bereich der Wehranlage und der stofflichen Belastungen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem natürlich wirkenden Gewässerabschnitt mit großen Steinen um eine 2010/11 baulich errichtete Fischaufstiegsanlage handelt. Das Wehrmühlenareal ist aufgrund der historischen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Es liegen aber keine konkreten Hinweise auf Schadstoffbelastungen vor.

### Möglichkeit der Niederschlagsentwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Bebauungsplanverfahren ist hingegen nur zu klären, dass die Grundstücksentwässerung grundsätzlich möglich ist. Wie in Kap. 2.3 der städtebaulichen Begründung erläutert, stehen keine Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung zur Verfügung. Es ist vielmehr beabsichtigt, das Niederschlagswasser der neuen Gebäude auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf hierzu nähere Angaben gefordert.

Das auf den Dachflächen der historischen Bestandsgebäude an der Finow (Sacklager und Wehrmühlen-Hauptgebäude) anfallende Niederschlagswasser wird durch Einleitung in die Finow entwässert. Die Beratung mit der unteren Wasserbehörde (08.02.2021) hat ergeben, dass dies wasserrechtlich auch weiterhin zulässig ist. Die Einleitung ist im Fall der Bestandsgebäude vom Anliegergebrauch gedeckt. Es ist lediglich für die Einleitstelle, also das zuführende Rohr, eine Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen.

Auch naturschutzrechtlich ist eine Einleitung von Niederschlagswasser im bisherigen Umfang zulässig. Dies gilt aber nicht für neu errichtete Gebäude. So ist es laut § 4 Abs. 2 Nr. 16 der NSG-Verordnung verboten, Be- oder Entwässerungsmaßnahmen über den bisherigen Umfang hinaus durchzuführen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wäre also für eine Entwässerung in die Finow eine Ausnahme von den Verboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Dabei ist es durchaus denkbar, dass angesichts zunehmender Trockenperioden eine Einleitung sogar positive Auswirkungen auf das Gewässer und seine Durchgängigkeit für Fische hätte.

Um auf Bebauungsplan-Ebene zu klären, ob eine Niederschlagsentwässerung durch Versickerung im Gebiet möglich ist, reicht in diesem Fall die Auswertung von vorliegenden Kartenwerken nicht aus. In Absprache mit der unteren Wasserbehörde wurde daraufhin eine punktuelle Bodenbeprobung möglicher Versickerungsanlagen durchgeführt (Dr. Marx Ingenieure, 2021). Im dazu vorgelegten Gutachten wird ausgeführt, dass eine Versickerung aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des Standorts möglich ist. Nach den durchgeführten Bohrungen wurden im Bereich, der für die Versickerung nutzbar ist, überwiegend nicht bindige Böden angetroffen. Die Wasserdurchlässigkeit wurde mit durchschnittlich  $k_f = 1,4 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  angesetzt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommen überwiegend Mulden für die Versickerung in Betracht.

Aufgrund des Altlastenverdachts wurde einer der drei Bohrpunkte bewusst in die Altlastenverdachtsfläche gelegt. Dabei wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten

festgestellt. Das Gutachten wurde der unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt. Das Umweltamt Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landkreises Barnim sieht nach Prüfung der Unterlagen keine Bedenken, das anfallende Niederschlagswasser z.B. über Mulden zu versickern. Auch die untere Wasserbehörde beurteilte die Untersuchungstiefe für ausreichend und bestätigte mündlich, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Altlastenverdacht der wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Versickerung nicht entgegensteht.

Ob die Versickerung hier ohne Verunreinigung des Grundwassers möglich ist, hängt auch von der Beschaffenheit und Nutzung der Herkunftsflächen des Niederschlagswassers ab. Gemäß der Versickerungsfreistellungsverordnung gelten als „gering belastete Herkunftsflächen“ unter anderem Gründächer, Dachflächen ohne oder mit nur geringfügiger Metalleindeckung, Terrassen, Fuß-, Rad- und Gehwege sowie wenig befahrene Verkehrsflächen. In Hinblick auf Metalleindeckungen konkretisiert die „Checkliste“ zur Verordnung, dass Bedachungen oder Verkleidungen aus Zink, Blei oder Kupfer und einer Gesamtfläche von > 50 m<sup>2</sup> der Genehmigungsfreistellung entgegenstehen. Geplant ist, die Dachflächen mit Bitumenbahnen, Dachfolie oder beschichtetem Aluminium einzudecken.

### Zusammenfassende Bewertung

Das Schutzgut Wasser hat aufgrund der durch das Plangebiet verlaufenden Finow eine besondere Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit. Das Grundwasser ist auf dem Standort verschmutzungsempfindlich. Es sind wasser- und naturschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass der heutige naturnahe Zustand des Fließgewässers erst vor wenigen Jahren durch umfangreiche Baumaßnahmen hergestellt wurde (Wehrumbau) und bis vor wenigen Jahren noch weitere Beeinträchtigungen durch gewässernahe Bebauung und Klärwerksvorflut bestanden. Die Niederschlagsentwässerung ist nach vertiefender Prüfung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden innerhalb des Plangebietes möglich.

### **2.5.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser**

Während der Bauphase sind 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 Altlast gehören und es könnten Schadstoffe freigesetzt werden, die Boden oder Grundwasser beeinträchtigen. In diesem Fall ist umgehend das Bodenschutzamt zu.

Insbesondere beim Bau der Brücken ist darauf zu achten, dass so wenig wie möglich in das Gewässer und seine 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). Beim Bau sollen außerdem Stoffeinträge in das Gewässer vermieden werden.

Anlagebedingt kommt es zu einer Versiegelung von Böden, wodurch auch die Niederschlagsversickerung und damit die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Um die Versiegelungswirkung zu mindern, wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt. Das auf den Dächern der neu errichteten Gebäude anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden. Das Dachflächenwasser der Bestandgebäude wird weiterhin in die Finow eingeleitet. Es kann daher angenommen werden, dass die Grundwasserneubildung nicht wesentlich verändert wird.

Angelehnt an die historische Bebauung ist eine uferbegleitende Bebauung vorgesehen. Eingriffe in den Böschungsbereich sind dabei nicht vorgesehen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch unzulässig. Die vorhandene Ufervegetation ist von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen. Durch die Einbeziehung in den baulichen Innenbereich entfällt allerdings die für den Außenbereich geltende Regelung zur Breite des Gewässerrandstreifens nach § 38 WHG. Durch die Festsetzung von Baugebieten wird eine Bebauung in der Nähe der Finow (wieder) zulässig. Daher erfolgt im Bebauungsplan eine klarstellende Regelung mit textlicher Festsetzung zum Schutz des Gewässerrandbereiches und damit dem Schutz des Gewässers vor stofflichen Einträgen sowie vor einer für das Gewässer schädlichen Veränderung der Ufervegetation. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die Gewässerunterhaltung weiterhin zu gewährleisten. Das Fließgewässer wird daher durch die geplanten baulichen Anlagen voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Von den geplanten Nutzungen durch Feriengäste und Veranstaltungen 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 und sieht auch durch textliche Festsetzung einen Schutz dieses Bereichs vor. Darüber hinaus besteht kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan. Es obliegt dem Eigentümer sowie jedem Einzelnen, die naturschutzrechtlichen Vorschriften unter anderem der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

### **2.5.3. Beurteilung der Planung im Hinblick auf die Wasserrahmenrichtlinie**

In der Stellungnahme des LfU vom 15.09.2020 wird die Einordnung der Finow als berichtspflichtiges Gewässer gemäß Wasserrahmenrichtlinie bestätigt. Es werden weitere Hinweise hierzu gegeben und Anforderungen genannt, die einen zusätzlichen Prüfbedarf bedeuten. In der Stellungnahme gibt außerdem das Referat W 26 des LfU Hinweise zur Einschätzung des Vorhabens im Hinblick auf die Komponente „ökologischer Zustand“ der Finow und zur Problematik der Durchlässigkeit für Fische mit möglicher Behinderung der Zielerreichung im Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden auf die Anforderungen genauer eingegangen, die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie und den damit verbundenen Planungen ergeben. Insbesondere wird erörtert, ob bei Umsetzung des Vorhabens das Verschlechterungsverbot sowie das Zielerreichungsgebot eingehalten werden und ob bzw. welche spezifischen Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

In Bezug auf den Grundwasserkörper wird vorab davon ausgegangen, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, dessen sowohl quantitativ als auch chemisch als „gut“ eingestuftem Zustand zu verschlechtern oder der Zielerreichung entgegen zu stehen. Das Ziel des guten Zustands ist bezüglich des Grundwassers bereits erreicht. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Finow-Fließ.

#### Prüfung der Einhaltung des Zielerreichungsgebots nach WRRL

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz sind oberirdische Gewässer, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Das Zielerreichungsgebot kann „eine Sperrwirkung für ein Vorhaben entfalten, wenn die Folgewirkungen des Vorhabens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit faktisch zu einer Vereitelung der Bewirtschaftungsziele führen können“ (LfU 2018).

Der aktuelle, für den Zeitraum 2016-2021 gültige Bewirtschaftungsplan für den deutschen Teil der internationalen Flussgebietseinheit „Oder“ formuliert als übergeordnetes Ziel für die Oberflächengewässer ein Erreichen des guten ökologischen Zustands bzw. des guten ökologischen Potenzials und des guten chemischen Zustands. Die Zielerreichung für den Zeitraum bis 2021 wird für die Finow allerdings sowohl für den ökologischen als auch für den chemischen Zustand als „unwahrscheinlich“ eingestuft. Die Durchgängigkeit wurde dabei nicht bzw. als „unklar“ bewertet.

Gemäß WRRL können, wenn die Ziele für den Wasserkörper nicht oder nicht fristgemäß erreicht werden können, verschiedene Ausnahmen in Anspruch genommen werden. Im Fall der Finow wurde eine Fristverlängerung für die Zielerreichung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL / § 29 WHG bis nach 2021 in Anspruch genommen. Als Gründe wurden eine zwingende technische Abfolge von Maßnahmen sowie die zeitliche Wirkung schon eingeleiteter bzw. geplanter Maßnahmen angegeben.

Zur Erreichung des Teil-Ziels der Durchgängigkeit:

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit für Rückhaltebecken, Stau oder Wasserkraftanlagen. Im Rahmen des Vorhabens sind nur zwei schmale Fußgänger-Brücken geplant. Diese werden jedoch nicht den Charakter von Querbauwerken haben und weder die Durchlässigkeit für Fische noch die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen. In der für das Vorhaben durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden die vorkommenden FFH-relevanten Fischarten berücksichtigt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Zerschneidungs- und Barrierewirkungen für die Arten ausgeschlossen werden können, da baubedingt nicht in den Wasserkörper der Finow eingegriffen wird und ihre Durchgängigkeit gewährleistet ist (Ökoplan 2021).

Das früher im Geltungsbereich vorhandene Wehr der Wehrmühle wurde im Rahmen einer Maßnahme zur Herstellung der Durchgängigkeit zurückgebaut. Der zuvor vollständig verbaute Gewässerabschnitt wurde so in eine naturnahe Fischaufstiegsanlage umgebaut. Durch den WBV konnte in diesem Bereich eine umfangreiche Gewässeraufweitung vorgenommen werden, weil durch den Vorhabenträger zuvor das ruhmlose Wehrmühlen-Betriebsgebäude sowie weitere Gebäude entlang der Finow abgerissen wurden und der Vorhabenträger zudem einen Teil seines Grundstücks für die Gewässermaßnahme zur Verfügung gestellt hat.

Im Plangebiet wurden also bereits umfangreiche WRRL-Maßnahme durchgeführt. Es ist nicht erkennbar, dass in diesem Abschnitt der Finow zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Durchgängigkeit erforderlich werden. Sohle und Böschungen der Finow sind nördlich der erfolgten Maßnahme unverbaut.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Wehrmühle“ erfolgte eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband (WBV Finowfließ). In den B-Plan wurden Regelungen aufgenommen, um die Unterhaltung weiterhin zu ermöglichen. Bei der formalen Beteiligung zum B-Plan-Vorentwurf hat der WBV keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht.

Oberhalb der Böschungen ist eine Ausweisung als Sondergebiet vorgesehen und darin am östlichen Ufer eine Bebauung parallel zum Gewässer. Eine Behinderung von Maßnahmen zur Herstellung der Durchgängigkeit am Standort durch diese Bebauung ist nicht erkennbar. Der Bebauungsplan trifft eigene Regelungen, die auch dem Gewässerschutz dienen. Z.B. die Ausweisung einer Grünfläche zwischen Gewässer und dem geplanten Sondergebiet, eine Gestaltung der Baufelder, die die Durchführung von Pflege- Unterhaltungsmaßnahmen weiter gewährleistet, die Regelung, dass Gebäudeteile, Terrassen etc. nicht über die Grenze des Sondergebiets hinaus hervortreten dürfen und eine Maßnahme zum Schutz des Gewässerrandes.

Die Regelungen des B-Plans sind dabei in Verbindung mit den geltenden Ge- und Verboten der Naturschutzgebietsverordnung sowie den allgemein geltenden naturschutz- und wasserrechtlichen Bestimmungen zu betrachten. Im Zusammenwirken der Regelungen kann davon ausgegangen werden, dass die Finow nicht beeinträchtigt wird und die genannte Bebauung der Erreichung des Ziels der Durchgängigkeit nicht entgegensteht.

Zu interkommunalen Zusammenschlüssen und Stilllegungen von Kläranlagen:

Die „Kläranlage Biesenthal“, deren geklärte Abwässer früher im Plangebiet in die Finow geleitet wurden, ist bereits stillgelegt worden, ebenso die noch vorhandene Entwässerungsleitung. Das Abwasser aus dem Verbandsgebiet des WAV Panke/Finow wird im Klärwerk Schönerlinde gereinigt.

Zur Reduzierung auswaschungsbedingter Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft:

Da im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden oder geplant ist, ist dieser Punkt nicht für den B-Plan selbst relevant. Es sei aber darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger Flächen nördlich des Plangebietes im unmittelbaren Umfeld der Finow an die Stiftung Pro Artenvielfalt veräußert hat und diese dort Maßnahmen plant, die auch auf Verbesserungen im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie abzielen.

Zur Förderung des natürlichen Rückhalts:

Der natürliche Rückhalt von Wasser im Einzugsgebiet der Finow wird durch die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans gefördert. Der B-Plan steht dieser Maßnahme folglich nicht entgegen.

Zum Initiieren/Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung, Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderungen sowie Ufer- und Sohlgestaltung:

Für zusätzliche Maßnahmen im Hinblick auf die Gewässermorphologie und die Fischfauna stehen großflächige Bereiche nördlich des Plangebietes zur Verfügung. Hier wurden Niederungsflächen vom Vorhabenträger an die Stiftung Pro Artenvielfalt veräußert. Eine Verbesserung durch kleinflächige Laufveränderung ist im Plangebiet beim Umbau des Wehrs zu einer naturnahen Fischaufstiegsanlage bereits erfolgt. Weiteren Maßnahmen an Sohle und Uferböschung bis zur Böschungsoberkante steht das Vorhaben nicht entgegen.

Zu konzeptionellen Maßnahmen, vertiefende Untersuchungen und Kontrollen:

Weitere Untersuchungen und Kontrollen am Gewässer werden ebenso wie Unterhaltungsmaßnahmen durch das Vorhaben nicht behindert. Der Bebauungsplan trifft in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband spezifische Regelungen, welche die Zugänglichkeit des Gewässers gewährleisten. Der im Plangebiet vorhandene und für Untersuchungen bzw. Kontrollen bedeutende Pegel ist in der B-Plan-Zeichnung nachrichtlich übernommen.

#### Prüfung der Einhaltung des Verschlechterungsverbots nach WRRL

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind oberirdische Gewässer, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen sowie ihres chemischen Zustands vermieden wird. Wie bereits erwähnt wird der ökologische Zustand der Finow gemäß Statusmeldung von 2015 als „unbefriedigend“ und ihr chemischer Zustand als „schlecht“ bewertet. Eine Verschlechterung im Hinblick auf den ökologischen Zustand des Wasserkörpers liegt vor, sobald sich der Zustand mindestens einer biologischen Qualitätskomponente um eine Klasse nachteilig verändert, auch wenn dies nicht zu einer Verschlechterung der Einstufung des Zustands oder Potenzials des Oberflächenwasserkörpers insgesamt führt. Befindet sich die betreffende Qualitätskomponente bereits in der niedrigsten Zustandsklasse, stellt jede weitere nachteilige Veränderung eine Verschlechterung dar. (MLUL 2017)

Keine der Qualitätskomponenten befindet sich gemäß der Statusmeldung 2015 in der niedrigsten Zustandsklasse. Die biologischen Qualitätskomponente „Makrophyten, Phytobentos“ (höhere Wasserpflanzen, Moose und Armeleuchteralgen, Aufwuchsalgen an der Sohle des Gewässers) ist danach in gutem Zustand. Die Komponente Fischfauna befindet sich in „unbefriedigendem“ Zustand, die anderen Qualitätskomponenten (Phytoplankton, benthische wirbellose Fauna, andere Arten) sind „unklar“. Von den unterstützenden Komponenten wurden die allgemeinen physiko-chemischen Parameter als „mäßig“ eingestuft, die anderen (Durchgängigkeit, Morphologie, Wasserhaushalt) sind „unklar“.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung durch Zerschneidungs- und Barrierewirkungen für die FFH-relevanten Fischarten ausgeschlossen werden kann (Ökoplan 2021). Es hat also bereits diese Prüfung nach strengem Maßstab ergeben, dass keine Verschlechterung zu erwarten ist. Schon daher trifft dies wahrscheinlich auch für die Beurteilung nach wasserrechtlichem Maßstab zu. Eine

Verschlechterung des ökologischen Zustands der Finow durch das Vorhaben ist auch aus folgenden Gründen sehr unwahrscheinlich:

- Die Pflanzen- und Tierwelt des Gewässers (Makrophyten, Fischfauna etc.) ist im Plangebiet durch die Naturschutzgebietsverordnung geschützt, welche zum Schutz des Gewässers spezifische Verbote enthält (z.B. Badeverbot, Verbot des Fangens von wildlebenden Tierarten, der Beschädigung oder Neuansiedlung von Pflanzen).
- Es sind keine nennenswerten Nähr- und Schadstoffeinträge aus dem Vorhabengebiet zu erwarten, welche die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen im Gewässer verändern könnten.
- Die Durchgängigkeit der Finow wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Das Vorhaben begründet nicht die Zulässigkeit für morphologische Änderungen am Gewässer. Der Bebauungsplan enthält Regelungen zum Schutz der Uferböschungen (Brückenwiderlager außerhalb der Böschungen).
- Für eine Beeinflussung physiko-chemischer Parameter wie Gewässertemperatur oder Sauerstoffgehalt durch das Vorhaben liegen keine Anhaltspunkte vor.

Selbst wenn es durch das Vorhaben für einige dieser Aspekte zu einer Beeinträchtigung kommen sollte, würde die Schwelle zur Verschlechterung des gesamten Wasserkörpers der Finow dadurch aller Voraussicht nach nicht erreicht. Auswirkungen auf den gesamten Gewässerkörper wären u.U. von neuen Stauanlagen o.ä. zu erwarten, die aber weder beabsichtigt sind noch durch den B-Plan zulässig werden.

Eine Verschlechterung des chemischen Zustands liegt bei Oberflächenwasserkörpern vor, wenn infolge eines Vorhabens eine Umweltqualitätsnorm für einen Stoff nach Anlage 8 Tabellen 1 und 2 OGeWV überschritten wird. Eine Verschlechterung ist auch dann anzunehmen, wenn der chemische Zustand bereits wegen Überschreitung einer anderen Umweltqualitätsnorm nicht gut ist. Keine Verschlechterung ist hingegen gegeben, wenn sich zwar der Wert für einen Stoff verschlechtert, die Norm aber noch nicht überschritten wird. Bei einer bereits überschrittenen Norm ist auch die weitere Konzentrationserhöhung als Verschlechterung des Zustands anzusehen. (MLUL 2017)

Der chemische Zustand der Finow würde bei Betrachtung prioritärer Stoffe ohne ubiquitäre Schadstoffe bereits als „gut“ eingestuft. Die Einstufung als „schlecht“ basiert auf ubiquitären Schadstoffen. Ubiquitäre Schadstoffe sind weitverbreitet vorkommende Stoffe, zu denen u.a. auch Quecksilber und Dioxine gehören (UBA 2020, OGeWV Anlage 8).

Für den Bebauungsplan Wehrmühle kann aufgrund der Art des Vorhabens eingeschätzt werden, dass mit großer Wahrscheinlichkeit keine Schadstoffe in nennenswertem Umfang in das Gewässer eingetragen werden und daher auch keine weitergehende Prüfung erforderlich ist. So wird lediglich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie, Kultur“ sowie private Grünflächen festgesetzt. Landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, bei denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind nicht geplant. Anfallendes Schmutzwasser wird nicht der Finow zugeleitet, sondern ordnungsgemäß entsorgt.

Im direkten Gewässerumfeld unterbindet zudem die NSG-Verordnung gewässergefährdende Nutzungen. Wo die Verordnung räumlich nicht greift, regelt der B-Plan durch textliche Festsetzungen, dass im Böschungsbereich der Umgang mit wasser-

gefährdenden Stoffen verboten ist. Niederschlagswasser darf nur von unbelasteten Dachflächen in die Finow eingeleitet werden, die keine unversiegelten Eindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei aufweisen.

Ein Teil des Plangebiets ist aufgrund der Vornutzung als Altlasten-Verdachtsfläche gekennzeichnet. In der Vergangenheit wurden aber bereits umfangreiche Rückbaumaßnahmen durchgeführt und auch im Bereich der Finow war der Umbau des Wehres zu einer naturnahen Fischaufstiegsanlage mit umfangreichen erdbaulichen Maßnahmen verbunden. Von der geplanten Bebauung, der Pflasterung von Hofflächen und dem Aufstellen von Kunstwerken ist eine Rücklösung von potenziell vorhandenen Schadstoffen nicht zu erwarten. Bodenaushub wird ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt. In Hinblick auf die Versickerungsanlagen hat ein Baugrundgutachten gezeigt, dass der untersuchte Boden keine organoleptischen Auffälligkeiten aufweist. Daher wird angenommen, dass auch durch die Versickerung keine Schadstoffe ausgetragen werden.

#### Ergebnis der Prüfung zur Vereinbarkeit mit der Wasserrahmenrichtlinie

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplanten Nutzungen bei Einhaltung der Regelungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den geltenden Naturschutz- und wasserrechtlichen Regelungen weder gegen das Zielerreichungsgebot noch gegen das Verschlechterungsverbot gemäß § 27 WHG verstoßen wird. Die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.

## 2.6. Schutzgut Biotope und Vegetation

### 2.6.1. Vorkommende Biotoptypen

Es erfolgte eine eigene Biotopkartierung auf der Grundlage mehrerer Begehungen und des Vermessungsplans. 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 des LUA (2007) definiert. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

Biotoptypen	Code	Schutz	Größe	Flächenanteil
Naturnahe, beschattete Bäche und kleine Flüsse	01112, FBB	§30	755 m <sup>2</sup>	9 %
Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut	01134, FGV		46 m <sup>2</sup>	<1 %
Ruderaler Wiesen	05113, GMR		465 m <sup>2</sup>	5 %
Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, veramnt oder ruderalisiert	051432, GSMA		780 m <sup>2</sup>	9 %
Zierrasen/Scherrasen	05160, GZ		2.754 m <sup>2</sup>	32 %
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	071021, BLMH		90 m <sup>2</sup>	1 %
Markanter Solitärbaum, heimische Baumarten	071511, BESH		Siehe Kap. 2.6.2	

<b>Biotoptypen</b>	<b>Code</b>	<b>Schutz</b>	<b>Größe</b>	<b>Flächenanteil</b>
Sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten	071521, BEAH			
Sonstige Solitär bäume, nicht heimische Baumarten	071522, BEAF			
Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten	071531, BEGH		366 m <sup>2</sup>	4 %
Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten	071532, BEGF		178 m <sup>2</sup>	2 %
Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	07190, BG	§	50 m <sup>2</sup>	<1 %
Anpflanzung von Sträuchern (>1 m Höhe)	10272, PHS		27 m <sup>2</sup>	<1 %
Hecke (Formschnitt)	10273, PHH		32 m <sup>2</sup>	<1 %
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	12612, OVSB		313 m <sup>2</sup>	4 %
Unbefestigter Weg	12651, OVWO		101 m <sup>2</sup>	1 %
Teilversiegelter Weg (incl. Pflaster), hier auch Hof mit teils verwitterter Versiegelung, Holzterrasse und Holztreppen	12653, OVWT		411 m <sup>2</sup>	5 %
Versiegelter Weg	12654, OVWV		85 m <sup>2</sup>	1 %
Steg (über Wasser oder Land)	12655, OVWS		14 m <sup>2</sup>	<1 %
Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand (Flächenangabe ohne Begleitbiotope wie Wege, Gebäude etc.)	12232, OSRO		1.025 m <sup>2</sup>	12 %
Gebäude (zu BT Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand und Dörfliche Bebauung/Dorfkern)			1.049 m <sup>2</sup>	12 %
Summe			rd. 8.545 m <sup>2</sup>	100 %

Tabelle 6: Biotoptypen im Plangebiet

Abbildung 10: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite)

### 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 ruderale Wiesen dar. Nördlich des Sacklagers steht eine sehr große alte Ulme und ein großer Haselstrauch. Weitere große Bäume befinden sich südlich außerhalb des

# Legende Biototypen

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

- 01112 §** naturnahe, beschattete Bäche und kleine Flüsse  
§ = gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG
  - 01134** Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut
  - 05113** ruderale Wiesen
  - 051432** Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung
  - 05160** Zierrasen/Scherrasen
  - 071531** einschichtige oder kleine Baumgruppen heimische Baumarten/nicht heimische Baumarten
  - 071532** sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten (071521) / markanter Solitärbaum, heimische Baumarten (071511)
  - 26/26** 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)
  - 10272** Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)
  - 12232** Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand
  - 12232/12290** Gebäude, zu Biototypen 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 Holztreppe
  - 12653** versiegelter Weg / Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (hier auch weitere Betonflächen)
  - 12654/12612** (hier auch weitere Betonflächen)
- Sonstige Darstellungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 455 Flurstücksgrenze und -nummer



zu Arten und Stammumfängen der Bäume  
s. Tabelle im Umweltbericht

**Bebauungsplan "Wehrmühle"**

**Biotopkarte**  
Stand: August 2021  
Maßstab 1 : 550

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

**W.O.W.**  
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Bernau bei Berlin

Amt Biesenthal - Barnim  
Stadt Biesenthal

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 Eibe) 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 wie Essigbaum, Robinie und ein großer Eschenorn. Es schließen weitere Nebengebäude (Gästehaus) mit versiegelten Terrassen-/Wegflächen an (Biotoptypen teilversiegelter Weg/versiegelter Weg). Östlich verläuft ein Radweg. 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*) und stellenweise Geißbräute (*Galega officinalis*) vor. Im Norden dieser Zierrasenfläche stehen sehr große alte Flatterulmen, die aufgrund ihrer Größe und Lage als markante Solitäräume eingestuft werden können.

Das Wohngrundstück im Nordwesten wird dem Biotoptyp „Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand“ zugeordnet. Neben einem Wohngebäude befinden sich darauf mehrere Schuppen und ehemalige Ställe. 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 mehrreihige 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. Am nördlichen Rand steht auf der Geltungsbereichsgrenze ein großer Haselstrauch. Der recht steil abfallende restliche Uferbereich war bei den Begehungen beschattet, nur lückig bewachsen (u.a. Brennnesseln) und wird dem Biotoptyp der Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte mit verarmte oder ruderalisierte Ausprägung zugeordnet.

Das Finowfließ quert das Plangebiet von Süd nach Nord. Im Süden des Gebietes, zwischen Sacklager und Hauptgebäude, überquert eine behelfsmäßig errichtete Brücke aus Holz und Gerüstbohlen das Gewässer.

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 ehemaligen Wehrs gebaut, um die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers. Nur ein kleiner Teil des früheren, verbauten Zustands der Finow befindet sich noch neben dem ehemaligen Sacklager bzw. der nördlich davon verlaufenden Mauer. Dieser Teil wird dem Biotoptyp „Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut“ zugeordnet. In den übrigen

Teilen ist das Gewässer 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.

Nördlich dieser Fischaufstiegsanlage liegen keine großen Steine mehr im Wasser. Die Ufer bestehen aus unbefestigten, teils recht steilen geradlinigen Böschungen mit einigen großen Bäumen (teilweise 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.

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 *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*“. Der östliche Uferstreifen 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 oder Igelkolben flutend im Wasser vorhanden (kein Wasserhahnenfuß). Stellenweise fand sich auch am Ufer Ästiger Igelkolben (*Sparganium erectum*). Im südlichen Teil des Plangebietes befand sich ein schmaler Saum mit verschiedenen typischen Gewässeruferpflanzen, teils im Wasser, darunter 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.

Der Uferbereich im nördlichen und mittleren Teil des Gebiets ist größtenteils von Bäumen und Sträuchern dominiert und beschattet. Es gibt aber auch Bereiche mit krautiger Vegetation. Die ganz im Norden am Ostufer stehenden Schwarzerlen werden dem Biotoptyp „standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“ zugeordnet (geschützt gem. § 30 BNatSchG). Weitere am Ufer stehende Schwarzerlen stehen nicht im Zusammenhang mit weiteren standorttypischen Gehölzen und werden daher nicht diesem Biotoptyp zugeordnet. Die Schwarzerlen selbst sind allerdings als das Gewässerbiotop begleitende natürliche Vegetation anzusehen.

Die in der Mitte des Plangebietes 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 dem derzeitigen 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*), Gräsern, Ulmenaufwuchs und Holunder (*Sambucus nigra*).

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 Biotoptyp 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..

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

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich im Süden geringfügig erweitert, um Flächen für nachzuweisende Stellplätze in den Geltungsbereich aufzunehmen. Die Biotopkarte wurde für diesen Bereich ebenfalls erweitert. Dadurch sind Flächen der Biotoptypen „Straßen mit Asphalt- und Betondecken“, „teilversiegelter Weg“, „ruderaler Wiesen“ sowie, als neuer Biotoptyp, „Anpflanzung von Sträuchern (>1 m Höhe)“ hinzugekommen. Bei den Sträuchern handelt es sich um Schneebeeren (*Symphoricarpus albus*), ein nicht heimisches Ziergehölz. Die Flächen, auf denen die Stellplätze angeordnet werden sollen, können derzeit dem Biotoptyp ruderaler Wiese zugeordnet werden. Direkt gegenüber dem Wehrmühlen-Hauptgebäude sind die Stellplätze Teil eines Bereichs, der ehemals wohl parkartig gestaltet war. Die etwas weiter östlich am Wehrmühlenweg vorgesehenen Stellplätze befinden sich in einem Bereich, der mit Gräsern, Brennesseln u.a. ruderaler Vegetation gering bewachsen ist. Hier wurden auch in der Vergangenheit schon Fahrzeuge abgestellt. Erst deutlich weiter hinten und auch tiefer gelegen beginnt die Ufervegetation mit Schwarzerlen.

### Geschützte Biotope

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 begrabten 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 Schlammbanken, 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).

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

Der Abschnitt der Finow im Plangebiet war, zumindest im Bereich des Wehrs, bis vor einigen Jahren noch naturfern und verbaut. Nach der Renaturierung ist die Gewässerstruktur als naturnah mit weitgehend unverbautem Ufer, ungestörtem Kontakt zum Untergrund und deutlicher Fließrichtung anzusehen. Die Pflanzenwelt ist nur zum Teil standorttypisch. 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.

Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass der gesetzliche Schutz nach § 30 BNatSchG sich auf den gesamten Abschnitt der Finow im Plangebiet bezieht. Die genannten verbaute Bereiche werden zwar als eigener Biotoptyp kartiert, aufgrund ihrer geringen Größe aber dem Biotopschutz zugeordnet. Die am Ufer stehenden großen Schwarzerlen sind als zum Gewässer, also zum geschützten Biotop gehörende natürliche, uferbegleitende Vegetation anzusehen. Die als „Staudenfluren frischer, nährstoffreicher

Standorte“ kartierten Flächen gehören aufgrund ihrer Ausprägung derzeit nicht zum geschützten Biotop.

### Bewertung des Biotopbestandes

Die vorhandene Vegetation weicht größtenteils von der potenziell natürlichen Vegetation eines Erlen- bzw. Erlen-Eschenwälders im Komplex mit Stieleichen-Hainbuchenwäldern ab. Das Gebiet ist deutlich durch die jahrhundertelange menschliche Nutzung überprägt. Das Wohngrundstück westlich der Finow mit Obstbaumbestand, Gartenland und Geflügelhaltung besitzt einen dörflichen Charakter mit vergleichsweise hohem Biotopwert aber auch Beeinträchtigungen durch Versiegelungen und artenarme Rasenflächen. Die mit Abstand wertvollsten Biotoptypen im Geltungsbereich sind das naturnahe Fließgewässer einschließlich seiner natürlichen Ufervegetation mit Gehölzbestand aus Schwarzerlen und Ulmen. Das Gewässer hat eine besondere Schutzwürdigkeit, die sich auch in ihrem Status als gesetzlich geschütztes Biotop sowie als Teil des Naturschutzgebietes bzw. FFH-Gebietes ausdrückt.

### **2.6.2. Baumbestand**

Das Plangebiet ist durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt. In der Biotopkartierung wurden die Bäume bestimmt und durchnummeriert. Folgender Tabelle listet den Bestand mit Angaben zu Schutz und Betroffenheit auf.

Nr.	Baumart	Stammumfang	Anmerkung	Fällung	Ersatz
1	Flieder	< 60 cm	§	x	0
2	Tamariske	78 cm		x	0
3	Apfel	57 cm		x	0
4	Apfel	60 cm		x	0
5	Apfel	57 cm		x	0
6	Kirsche	57 cm		(x)	0
7	Apfel	98 cm		(x)	0
8	Pfaffenhütchen	60 cm		x	0
9	Fichte	78 cm	§	(x)	1
10	Blaufichte	72 cm	§	(x)	1
11	Blaufichte	69 cm	§	x	1
12	Fichte	54 cm		x	0
13	Fichte	92 cm	§	(x)	1
14	Lärche	156 cm	§	x	1
15	Apfel	50 cm		x	0
16	Kirsche	57 cm		(x)	0
17	Kirsche	81 cm		(x)	0
18	Hasel	< 60 cm			
19	Pflaume	42; 75 cm			0
20	Fichtenreihe	< 60 cm		x	0
21	Holunder	< 60 cm			1
22	Schwarzerle	4 x 125 cm	§ A B		8
23	Robinie	91 cm	§ A	(x)	(0)
24	Apfel	60 cm		(x)	0
25	Apfel	45 cm		(x)	0
26	Schwarzerlen	110; 116; 119; 115 cm	§ B		8
27	Schwarzerle	50; 69; 165 cm	§		6
28	Flatterulme	307 cm	§		2

Nr.	Baumart	Stammumfang	Anmerkung	Fällung	Ersatz
29	Flatterulme	352 cm	§		2
30	Robinie	204 cm	§		2
31	Flatterulme	110 cm	§		1
32	Esche	116; 170 cm	§		4
33	Schwarzerle	242 cm	§ A		2
34	Robinie	38; 50 cm		x	0
35	Aufwuchs aus Erle, Robinie	< 60 cm			0
36	Flatterulme	3 x 50 cm		x	0
37	Flatterulme	3 x 50 cm		x	0
38	Flatterulme	88; 119 cm	§	x	4
39	Robinie	3 x < 60 cm			0
40	Hasel	(7 x) bis 66 cm	§	x	2
41	Essigbaum	57 cm		x	0
42	Essigbaum, Robinie, E-Ahorn	< 60 cm		x	0
43	Eschenahorn	69; 126 cm	§	x	4
44	Robinie	107; 126; 144 cm	§	x	6
45	Flatterulme	50; 72 cm	§	x	2
46	Hasel	< 60 cm		x	
47	Aufwuchs aus Ulme, Hasel	< 60 cm		x	0
48	Aufwuchs aus Schwarzerle	< 60 cm			0
49	Aufwuchs aus Robinie	< 60 cm			0
50	Flatterulme	340 cm	§		2
51	Hasel	< 60 cm		(x)	
52	Flatterulme	36 cm			0
53	Hainbuche		außerhalb		
54	Stieleiche		außerhalb		
				<b>20 (31)</b>	<b>20-23</b>

Tabelle 7: Übersicht Bäume

- § Baum geschützt nach Biesenthaler Baumschutzsatzung  
A Baum mit artenschutzrechtlicher Relevanz, z.B. aufgrund von Höhlen  
B Baum ist Teil eines geschützten Biotops  
Ersatz Anzahl von Ersatzbäumen bei Fällung gemäß Baumschutzsatzung

### Schutz nach Baumschutzsatzung

Die Stadt Biesenthal verfügt über kommunale Baumschutzsatzung (Stand 2019). Danach sind folgende Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

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 mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm, 3 x verschult mit Ballen verwendet werden. 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 der BarBaumSchV. Sollten Baumfällmaßnahmen vor der Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich werden, sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

### **2.6.3. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope und Vegetation**

#### Eingriffe in Biotope

Zunächst ist festzustellen, dass mit der Planung Eingriffe in das sensible und geschützte Fließgewässerbiotop sowie seine Ufervegetation vollständig vermieden werden. Die einzige bauliche Nutzung in diesem Bereich stellen die beiden geplanten Fußgängerbrücken dar. Diese nutzen aber bestehende Widerlager bzw. überspannen das Gewässer und seine Böschungen ohne erhebliche Beeinträchtigungen zu verursachen.

Infolge der Planung kommt es aber zu einem Verlust von Vegetationsflächen durch Bebauung sowie die Anlage von Stellplätzen und Wegen sowie zu einer Umwandlung von Gartenbereichen in sonstige Freiflächen. Von Bebauung sind dabei überwiegend Garten- und Zierrasenflächen betroffen, zu kleineren Anteilen auch Gehölzbestände, ruderalen Wiesen und Staudenfluren sowie bestehende Wege.

Die Umwandlung von Gärten in sonstige Freiflächen wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung und damit nicht als Eingriff gewertet, da hier auch nach Umsetzung der Planung eine vergleichbare Wertigkeit angekommen werden kann. Auch die bauliche Inanspruchnahme von Zierrasen, die im Jahr 2000 noch mit Gebäuden bebaut waren, wird nicht als Eingriff gewertet.

Erhebliche Eingriffe betreffen demnach den Verlust von Vegetation durch Versiegelung auf den bebaubaren Flächenanteilen der Sondergebiete, einschließlich der Verluste von Bestandsbäumen. 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 und Wegen kann hierbei, anders als beim Schutzgut Boden, nicht mindernd berücksichtigt werden, da die Vegetation auch bei einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung vollständig verloren geht.

In der folgenden Tabelle werden die bei Durchführung der Planung verursachten Biotopverluste ermittelt. Dabei werden Biotoptypen mit ähnlichem Wert und Ausgleichserfordernis zusammengefasst. Unterschieden wird hauptsächlich zwischen den

anthropogenen Offenlandbiotopen wie Gartenland, Rasenflächen und Ruderalfluren mit überwiegend geringem Biotopwert sowie den Gehölzbiotopen mit höherem Wert.

Nutzung	Betroffene Biotope	Inanspruchnahme	Verlust
SO1	Zierrasen und ruderale Staudenfluren	1.617 m <sup>2</sup> x 0,7 (GRZ + Überschreitung)	1.132 m <sup>2</sup>
	Gehölzflächen (Hecke, Baumgruppen)	215 m <sup>2</sup> (vollständiger Verlust)	215 m <sup>2</sup>
	Vegetationslose Flächen (Gebäude, Beton- und Pflasterflächen)	kein Eingriff	
SO2	Gartenfläche und ruderale Staudenfluren	1.052 m <sup>2</sup> x 0,8 (GRZ + Überschreitung)	842 m <sup>2</sup>
	Gehölzflächen (Fichten, Laubgebüsch)	133 m <sup>2</sup> (vollständiger Verlust)	133 m <sup>2</sup>
	vegetationslose Flächen (Gebäude, teilversiegelter Hof, Wege)	655 m <sup>2</sup> (kein Eingriff)	
SO3	Ruderale Wiese	373 m <sup>2</sup> maximal überbaubare Fläche – 274 m <sup>2</sup> bestehenbleibender Bebauung	99 m <sup>2</sup>
	Vegetationslose Flächen (Gebäude, Steg)	274 m <sup>2</sup> (kein Eingriff)	
Verkehrsflächen einschließlich Stellplätze		keine zusätzliche Versiegelung, Nutzung im Bereich der Stellplätze ist kein erheblicher Eingriff	
Private Grünfläche (Kunstgarten)	Zierrasen und ruderale Stauden	200 m <sup>2</sup> (vollständiger Verlust)	200 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung	Zierrasen	5 m <sup>2</sup> für Widerlager der nördlichen Brücke	5 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	Fließgewässer und Ufer	Keine, da die Brücken das Gewässer überspannen	
Gesamt			2.626 m <sup>2</sup>
Abzüglich 693 m <sup>2</sup> im Jahr 2000 noch bebauter Flächen			<b>1.933 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 8: Eingriffe in Biotope (ohne Einzelbäume)

Der bei Durchführung der Planung verursachte Biotopverlust beträgt unter Berücksichtigung der Vorbelastungen insgesamt 1.933 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 1.585 m<sup>2</sup> auf Zierrasen und ruderale Staudenfluren mit überwiegend geringem Biotopwert sowie 348 m<sup>2</sup> Gehölzflächen mit einem mittleren bis hohen Wert. Hinzu kommen die Verluste von 20-31 Einzelbäumen verschiedener Arten und Stammumfänge.

### Kompensationsbedarf

Der für Biotope und Vegetation erforderliche Kompensationsumfang wird gemäß dem Barnimer Modell quantifiziert. Es werden dabei die potentiellen Kosten für die jeweils naheliegendste Maßnahme zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktionen angerechnet. In diesem Sinne wird nachfolgend dem Biotopverlust die naheliegende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet und ihr Kostenäquivalent ermittelt. Der Ausgleich von Solitärbäumen wird gesondert nach den Bestimmungen der Biesenthaler Baumschutzsatzung berechnet.

Betroffene Biotope	Fläche	Naheliegende Maßnahme nach Kostentabelle	Kosten
Ruderales Wiesen und Staudenfluren, Gartenland und Zierrasen	1.585 m <sup>2</sup>	Nr. 2.3.1: Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen ohne Bodenabtrag	1,00 €/m <sup>2</sup> 1.585 €
Gehölzbiotope	348 m <sup>2</sup>	Nr. 2.2.1: flächige Gehölzpflanzung, Sträucher, 4Tr, h=70-100cm, mit F+E-Pflege 3 Jahre	7,00 €/m <sup>2</sup> 2.436 €
<b>Summe</b>			<b>4.021 €</b>

Tabelle 9: Fiktive Wiederherstellungskosten für Flächenbiotope

Für die Eingriffe in Flächenbiotope ergibt sich damit ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf von 4.021 €. 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.

## 2.7. Schutzgut Fauna

Im Plangebiet und dessen Umfeld wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Bestandserhebungen zu artenschutzrelevanten Tiergruppen durchgeführt. Ausgangspunkt war die Vorgängerplanung „Abrundung Wehrmühle“ mit größerem Geltungsbereich. Hierfür wurden durch Ökoplan bereits 2017 faunistische Kartierungen durchgeführt. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Wehrmühle“ erfolgten anschließend zwischen 2019 und 2021 erneut Untersuchungen.

Das Artenspektrum wurde im Hinblick auf die rechtliche Relevanz und die durchzuführende FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen ausgewählt. Neben den Kartierungen von 2017 wurden auch vorliegende Daten zu Amphibienvorkommen ausgewertet. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum nicht weiterverfolgten B-Plan „Abrundung Wehrmühle“ wurde berücksichtigt. Die Untersuchungen umfassen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Außerdem wurde ein mögliches Vorkommen von tot- und altholzwohnenden, artenschutzrechtlich relevanten Käfern geprüft. Durch den Totfund eines Bibers wurde außerdem auch diese Art im Untersuchungsraum nachgewiesen.

In einem aktuellen Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan 2021) wurde schließlich geprüft, inwieweit bei Durchführung der Planung Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind und durch welche Maßnahmen diese vermieden werden können. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags zusammenfassend wiedergegeben.

### **2.7.1. Brutvögel**

Innerhalb des Plangebietes wurden 17 Brutvogelarten sowie 1 Großrevier festgestellt. Im näheren Umfeld sowie im Anfangsbereich des östlichen und westlichen Wehrmühlenweges wurden weitere 11 Brutvogelarten erfasst. Dabei handelt es sich überwiegend um freibrütende Arten der Gehölzbestände wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Schwanzmeise, Goldhähnchen, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Als typische Gebäudebrüter Arten kommen im Gebiet Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling vor. Sperlinge wurden an zwei Gebäuden nachgewiesen, an der Fassade der Wehrmühle selbst und im Dachbereich des Wohngebäudes im Nordwesten des Geltungsbereichs. An den Stallungen wurden zudem einfliegende Rauchschwalben beobachtet. Hier war von mindestens drei Brutpaaren auszugehen.

Zu den nachgewiesenen Baumhöhlenbrütern zählen Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kleiber, Kohlmeise, Sumpfmeise und Tannenmeise, von denen Kohl- und Blaumeise gelegentlich auch anthropogene Strukturen zur Brut nutzen. Der Star wurde mit zwei Paaren als Brutverdacht kartiert. Ein mögliches Revier befindet sich im Gehölzbestand südlich der Wehrmühle, ein weiteres im nördlich angrenzenden Gehölzbestand.

Als Arten der Gewässer und Uferbereiche gelten Gebirgsstelze, Stockente und Höcker- schwan. Zudem wurde der Eisvogel mit einem Großrevier nachgewiesen. Er nutzt den Uferverlauf der Finow als Leitlinie. Eine Brut im Plangebiet wurde nicht festgestellt und ist hier aufgrund fehlender Habitatstrukturen auch nicht wahrscheinlich. Im Kartierbericht von Ökoplan werden die Vorkommen wertgebender Arten sowie deren ökologische Ansprüche ausführlich beschrieben.

In einem Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan 2021) erfolgte zudem eine nach Gilden gruppierte Bewertung der im Gebiet vorkommenden Brutvögel. Im Folgenden werden die Aussagen des AFB zusammenfassend wiedergegeben. Dies dient insbesondere der Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und der Ermittlung erforderlichen Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen. Eisvogel, Neuntöter, Rauchschwalbe und Star werden im Artenschutzfachbeitrag einzelartbezogen betrachtet, da diese Arten in Deutschland oder im Land Brandenburg einen Gefährdungstatus aufweisen.

#### Eisvogel

Da der Eisvogel nicht unmittelbar im Eingriffsbereich brütet, sind bau- und anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen bzw. die Zerstörung von Gelegen ausgeschlossen. Eine Zerschneidung des Lebensraums durch die beiden geplanten Brücken ist ebenfalls nicht gegeben, da die Durchgängigkeit der Finow gewährleistet bleibt. Mit erheblichen baubedingten Störungen ist nicht zu rechnen, da die Bauarbeiten im direkten

Bereich der Finow nur sehr kurzfristig und nicht auf dem gesamten Gelände gleichzeitig stattfinden. Aufgrund der Deckelung der Großveranstaltungen im Jahr auf 10 Events wird auch während des Betriebs nur von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen, die nicht über eine Erheblichkeitsschwelle hinaus den Verbotstatbestand der Störung erfüllt. Mögliche Beeinträchtigungen des Eisvogels beschränken sich damit auf ein mögliches Kollisionsrisiko an Glasscheiben. Sollten an Neubauten zahlreiche sowie großflächige Fenster installiert werden, ist Maßnahme V<sub>A</sub> 5 zu beachten. Darüber hinaus existieren am Hauptgebäude bereits große Fensterflächen. Hier werden nachträgliche Maßnahmen zum Schutz vor Kollisionen empfohlen.

### Neuntöter

Der Neuntöter wurde mehrfach im nördlich an das B-Plangebiet angrenzenden Offenland beobachtet. Die Nachweise reichen bis 35 m an das Plangebiet heran. Aufgrund der Reviergröße und den vorhandenen Strukturen im Gebiet kann der Neuntöter als Nahrungsgast zwischen Finow im Osten und dem Nebengebäude im Westen auftreten. Direkte Tötungen und Verletzungen oder Verluste von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind ausgeschlossen. Auch für den Neuntöter besteht aber das Risiko von Vogelschlag an Glasscheiben. Maßnahme V<sub>A</sub> 5 wird erforderlich.

Erhebliche Störungen sind für den Neuntöter nicht zu erwarten, da er nicht im Eingriffsbereich selbst vorkommt und die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum gestreckt und nicht flächendeckend stattfinden. Anlage- und betriebsbedingt können Störungen durch häufigere Frequentierung auftreten. Mit den Hecken- und Offenlandstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches sind aber genügend Ausweichmöglichkeiten gegeben.

### Rauchschwalbe

Bei Abriss der Stallung im Westen des Plangebietes, welche von Rauchschwalben als Bruthabitat genutzt werden, kann es zur baubedingten Zerstörung von Eiern und zur Tötung von Nestlingen kommen. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes muss der Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen. Alternativ können die relevanten Strukturen vor Brutzeit verschlossen bzw. unbrauchbar gemacht werden (Maßnahme V<sub>A</sub> 4). Weiterhin besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf die Rauchschwalbe. Die Maßnahme V<sub>A</sub> 5 ist also auch bezüglich der Rauchschwalbe erforderlich.

Baubedingte Störungen sind zwar im unmittelbaren Umfeld von Brutstandorten nicht auszuschließen, 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 Rauchschwalbe sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Art ein ausgesprochener Kulturfolger ist und zudem bereits eine Nutzung als Wohn- und Veranstaltungsort vorliegt.

Durch den Abriss der Stallung gehen insgesamt 3 Nistplätze der Rauchschwalbe verloren. Als Ausgleich sind Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Maßnahme ACEF 1).

### Star

Der Star wurde mit zwei Brutrevieren im Untersuchungsgebiet, aber außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Ein Revier befindet sich im Gehölzbestand südlich der Wehrmühle, ein weiteres an der nördlichen Gebietsgrenze. Damit sind keine baubedingten Verbotstatbestände zu erwarten. Es besteht aber das Risiko des Vogelschlags an Glasscheiben wie bei den vorgenannten Arten. Die Maßnahme V<sub>A</sub> 5 ist demnach auch bezüglich des Stars erforderlich.

Stare brüten regelmäßig in Siedlungsbereichen und sind weitgehend störungsresistent. Bau- oder betriebsbedingte erheblichen Störungen sind für die Art nicht zu erwarten. Alle für Vögel relevanten Höhlenbäume des Plangebietes bleiben erhalten. Demnach ist auch kein Verlust von diesen wiedergenutzten Fortpflanzungsstätten zu erwarten.

### Baumhöhlen- und Nischenbrüter

Unter den Höhlenbrütern sind Blau- und Kohlmeise im Plangebiet und dessen Umfeld recht zahlreich vertreten. Ein Brutrevier der Bachstelze kommt außerhalb am südlichen Rand im Bereich der Brücke vor. Das Buntspechte-Revier befindet sich nördlich des zukünftigen Seminarraums. Der Kleiber wurde mit jeweils einem Brutrevier innerhalb und außerhalb des B-Plangebiets nachgewiesen. Von der Sumpfmehse wurde ein Revier im Bereich der Finow erfasst und ein weiteres am östlichen Wehrmühlenweg. Das Brutpaar der Tannenmeise wurde im Bereich der Stallung erfasst.

Die Höhlenbäume im Geltungsbereich bleiben erhalten. Demnach sind keine Verbotstatbestände durch Tötungen und Verletzungen oder durch Verlust von Fortpflanzungsstätten infolge von Baumfällungen zu erwarten. Allerdings besteht auch für diese Arten das Risiko von Vogelschlag an Glasscheiben, insbesondere auch in Bezug auf den Star. Die Maßnahme V<sub>A</sub> 5 ist erforderlich.

Das Plangebiet und dessen Umfeld weisen bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen auf. Die hier genannten Arten brüten regelmäßig in Siedlungsbereichen und sind weitgehend störungsunempfindlich. Der Zustand ihrer Populationen wird zudem als stabil eingeschätzt, so dass keine erheblichen bau- oder betriebsbedingten Störungen zu erwarten sind.

### Bodenbrüter

Ein Brutrevier des Fitis befindet sich nördlich vom geplanten Seminarraum am Rande des Plangebiets. Der Fitis legt seine Nester im dichten Bodenbewuchs an. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baufeldräumung Neststandorte zerstört werden können. Dies ist durch eine Beschränkung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode zu vermeiden (Maßnahme VA 2). Darüber besteht auch das Risiko von Vogelschlag an Fensterscheiben in Bezug auf den Fitis.

Durch die genannte Bauzeitenregelung werden auch baubedingte Störungen ausgeschlossen. Insbesondere auf Grünflächen mit zukünftig intensiver Nutzung sind Störungen zu erwarten. Hierdurch geht das nachgewiesene Brutrevier des Fitis voraussichtlich verloren. Da am Rand und außerhalb des Plangebietes zahlreiche weitere geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind und der Zustand der Populationen als stabil eingeschätzt wird, ist aber keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten.

### Brutvogelarten der Gewässer und Ufer

Die Brutreviere von Höckerschwan und Stockente wurden in Uferabschnitten südlich vom Plangebiet kartiert, welche Umsetzung der Planung nicht in Anspruch genommen werden. Die Gebirgsstelze wurde nahe der Brücke zwischen Wehrmühle und Sacklager nachgewiesen. Dennoch sind baubedingte Tötungen und Verletzungen bei Baumaßnahmen nicht gänzlich auszuschließen, da alle Arten dieser Gruppe in jeder Brutperiode neue Standorte besetzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Baufeldfreimachung im Bereich der Ufer daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (Maßnahme V<sub>A</sub> 2).

Das Plangebiet und dessen Umfeld weist bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen auf. Die o. g. Arten brüten regelmäßig in Siedlungsbereich und der Zustand der lokalen Populationen wird als stabil eingeschätzt. Erhebliche bau- oder betriebsbedingte erheblichen Störungen sind daher nicht zu erwarten.

Eine kleinflächige Inanspruchnahme von Habitaten im Umfeld von Brutplätzen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Arten können jedoch auf andere Gewässerabschnitte ausweichen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

### Gebäudebrüter

Es wurden zwei Brutnachweise des Haussperlings am Haupthaus der Wehrmühle erbracht und ein weiterer im Dachbereich eines Wohngebäudes im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Das Brutpaar des Hausrotschwanzes befindet sich im östlichen Bereich an dem für den Seminarraum vorgesehenen Gebäude.

Durch Baumaßnahmen an den Gebäuden sind Verletzungen und Tötungen nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher vor den Sanierungs- oder Abrissarbeiten sicherzustellen, dass keine Vögel in oder an den Gebäuden brüten. Dies kann auch durch Beschränkung der Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode erreicht werden. Alternativ dazu können die geeigneten Strukturen an und in den Gebäuden im Vorfeld der Baumaßnahmen und außerhalb der Brutzeit verschlossen werden (Maßnahme V<sub>A</sub> 4). Die genaue Vorgehensweise ist vom Gebäude sowie von Art und Ablauf der vorgesehenen Baumaßnahmen abhängig. Im Einzelnen sind die Maßnahmen daher im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen und zu kontrollieren. Darüber hinaus besteht auch für diese Arten das Risiko von Vogelschlag an Glasscheiben.

Als typische Arten der Siedlungen zeichnen sich die o. g. Gebäudebrüter durch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber menschlichen Störungen aus. Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Störungen sind daher nicht zu erwarten.

Durch Abriss und Sanierung von Gebäuden werden wiedergenutzte Nistplätze von Haussperlingen zerstört. Um die Funktion dieser Fortpflanzungsstätten zu erhalten, sind 3 Fassadenkästen für Höhlenbrüter an bestehenden oder an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen. Damit keine zeitliche Lücke zwischen Zerstörung der Niststätten und deren Ausgleich entsteht, sind sie vor Abriss bzw. Sanierung an bestehenden Gebäuden anzubringen (Maßnahme A<sub>CEF</sub> 1). Der Gebäudeteil, indem der Hausrotschwanz brütend beobachtet wurde, bleibt voraussichtlich erhalten. In diesem Fall ist für den Hausrotschwanz kein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten.

### Weit verbreitete Brutvögel der Gehölze (Freibrüter)

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

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 müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden (Maßnahme V<sub>A</sub>2). Außerdem besteht das Risiko des Vogelschlags auch in Bezug auf die Freibrüter.

Das Plangebiet und dessen Umfeld weist bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen auf. Die Arten dieser Gruppe brüten regelmäßig im Siedlungsbereich. Der Zustand der Populationen wird zudem als stabil eingeschätzt, so dass keine erheblichen bau- oder betriebsbedingten Störungen zu erwarten sind.

Bei Umsetzung des B-Plans ist für die Freibrüter innerhalb des Geltungsbereiches 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 Plangebiet und dessen Umfeld existieren außerdem zahlreiche geeignete Habitatstrukturen, so dass auch beim Verlust einzelner Brutreviere die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

### Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Brutvögeln

Bei Einhaltung bzw. Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der Bauzeitenregelung und dem Erhalt von Baumbeständen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf die im Gebiet nachgewiesenen Brutvogelarten nicht verletzt werden.

## **2.7.2. Fledermäuse**

Das Plangebiet und sein Umfeld zeichnen sich durch eine hohe und für Fledermäuse wertvolle Strukturvielfalt mit Gebäuden, Gehölzbeständen und dem Uferbereich der Finow aus. Mit seinem Gebäudebestand hat das Gebiet insbesondere eine Bedeutung für Arten, die Quartiere in Gebäuden nutzen, wie das Große Mausohr, die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus, potenziell auch für das Braune und Graue Langohr. Von großer Bedeutung ist auch der südöstlich angrenzende Wald. Er dient vorrangig als Jagdgebiet für Fledermäuse mit Leitlinien für Flugrouten entlang der Wege und des Waldrandes. Im Altbaumbestand bietet er aber auch ein hohes Potenzial sowohl für Sommer- als auch für Winterquartiere baumbewohnender Arten. Der Gebäudebestand im Plangebiet bietet wiederum ein erhebliches Quartierspotenzial für gebäudebesiedelnde Fledermausarten.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen zwischen 2017 und 2020 wurden 9 Fledermausarten nachgewiesen. Hierzu gehören Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Braunes bzw. Graues Langohr, Wasserfledermaus, Mopsfledermaus,

Rauhautfledermaus sowie Mücken- und Zwergfledermaus. Ein Vorkommen des Großen Mausohr konnte nur aufgrund von Kotspuren bei Gebäudekontrollen vermutet werden. Im Sommer 2021 erfolgte eine Nachuntersuchung zur Bestimmung der aktuellen Bestandssituation. Dabei wurde zusätzlich ein Vorkommen der Fransenfledermaus festgestellt, während ein direkter Nachweis des Großen Mausohr erneut nicht gelang.

Genutzte Sommer und Zwischenquartiere wurden in den Gebäuden des Wohngrundstücks im Nordwesten sowie in den Bestandsgebäuden am östlichen Gebietsgrenze festgestellt. Im ehemaligen Sacklager wurde 2020 durch Kotfunde ebenfalls auf eine Quartiersnutzung geschlossen. Zusätzlich wurde 2021 im Gebäude südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches eine Nutzung als Wochenstube durch Zwergfledermäuse nachgewiesen. Die weiteren Details der Fledermauskartierung können den Berichten von Ökoplan entnommen werden.

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und zählen damit zu den in der Bebauungsplanung für die Verbote des § 44 BNatSchG relevanten Tierarten. Hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung sind von den genannten Arten die Mopsfledermaus und das Große Mausohr hervorzuheben. Beide gelten in Brandenburg laut der Roten Liste als vom Aussterben bedroht. Die Fransenfledermaus gilt in Brandenburg immerhin als stark gefährdet.

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlichen Beurteilungen der Planung auf Grund des AFB (Ökoplan 2021) wiedergegeben. Daraus resultieren insbesondere die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlichen Maßnahmen.

#### Braunes Langohr

Langohren wurden im Plangebiet akustisch durch Horchboxen erfasst. Die Rufaufzeichnungen sind Hinweise auf eine zumindest zeitweise Quartiernutzung in einem Nebengebäude auf dem Wohngrundstück im Nordwesten. Darüber hinaus fanden sich deutliche Hinweise auf Vorkommen von Langohren im Rahmen der Gebäude-Strukturkartierungen. Dabei wurde ein Fraßplatz im Dachboden eines Nebengebäudes an der westlichen Gebietsgrenze festgestellt.

Durch Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen können baubedingte Tötungen von Fledermäusen erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bzw. der Fällung besetzt sind. Der weitaus größte Teil möglicher Quartierbäume soll auch nach Umsetzung des B-Plans erhalten bleiben. Sofern dennoch Fällungen erforderlich werden, dürfen diese nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden. (Maßnahme V<sub>A</sub>2). Soll die Fällung außerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt werden, ist der potenzielle Quartierbaum vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz zu untersuchen (Maßnahme V<sub>A</sub>3).

Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen können auch beim Abriss und der Sanierung der Gebäude entstehen. Durch Bauzeitenregelung und Besatzkontrollen vor den Abriss- und Sanierungsarbeiten wird auch hier der Tötungstatbestand vermieden (Maßnahme V<sub>A</sub>4).

Baubedingte Störungen von empfindlichen Fledermausarten lassen sich durch eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag vermeiden (Maßnahme V<sub>A</sub>1). Betriebsbedingt kann es generell durch die großen Fenster des Hauptgebäudes sowie

durch künftige Veranstaltungen zu temporär erhöhten optischen und akustischen Störreizen kommen. Aufgrund der Strukturkartierung ist davon auszugehen, dass das Braune Langohr Flugrouten entlang der Finow und entlang des Weges im Osten des Plangebietes nutzt. Da Veranstaltungen nur vereinzelt stattfinden und die vermuteten Quartiere außerhalb der angenommenen akustischen Störquelle liegen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten. Betriebsbedingte Störungen durch Licht können durch eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen minimiert werden (Maßnahme VA 7). Eine Anstrahlung von (Ersatz-) Quartieren ist grundsätzlich zu vermeiden.

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Fledermauskasten in der Nähe des zu fällenden Baumes aufzuhängen (Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2). Darüber hinaus besteht der Verdacht auf Sommerquartiere von einzelnen Langohren oder einem Zwischenquartier auf den Dachböden von Bestandsgebäuden, die durch Abriss bzw. Sanierung verloren gehen. Als Ausgleich werden zeitlich vorgezogen Quartiershilfen im Plangebiet angebracht. Da das Braune Langohr sowohl in Bäumen als auch in Gebäuden Quartier bezieht, wird ein Teil der Fledermauskästen zur Erhöhung der Akzeptanz an Bäumen (Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2) und ein Teil an Gebäuden aufgehängt (Maßnahme A<sub>CEF</sub> 3). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

#### Breitflügelfledermaus

Die Breitflügelfledermaus wurde im Untersuchungsgebiet jagend oder im Flug festgestellt. Nachweise oder Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Ausflüge, morgendliches Schwärmen und Einflüge in die vorhandenen Gebäude oder in Bäume wurden nicht festgestellt. Als Flug- und Jagdroute wurde der Bereich der Finow und der südliche Rand des Plangebietes genutzt. Bei den Gebäudekontrollen wurden auf dem Dachboden des Wohnhauses und in Nebengebäuden Kotspuren einer großen Fledermausart nachgewiesen. Dabei kann es sich um Einzel- oder Zwischenquartiere von der Breitflügelfledermaus gehandelt haben.

Durch Bauarbeiten an und in den Gebäuden können baubedingte Tötungen von Fledermäusen dieser Art erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten besetzt sind. Durch eine Bauzeitenregelung bei Abriss und Sanierung von Gebäuden mit vorheriger Kontrolle der potenziellen Quartiere wird ein signifikant erhöhtes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko vermieden (Maßnahme VA 4).

Die Breitflügelfledermaus gehört zu den Arten, die Licht bei der Jagd nutzen, bei Transferflügen eine schwache Meidung von Licht zeigen und gegenüber Schall keine besondere Empfindlichkeit aufweisen. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Art auswirken könnten, sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund von Kotnachweisen einer großen Fledermausart sowie Schweißspuren an der Decke wird im nördlichen Dachboden eines der Nebengebäude im Nordosten sowie im Dachboden des Wohnhauses auf diesem Grundstück ein Männchen- oder Zwischenquartier der Breitflügelfledermaus angenommen. Die Quartiere sowie Spaltenverstecke an Gebäuden gehen durch Abriss und Sanierung verloren. Ein zeitlich

vorgezogener Ausgleich muss durch das Anbringen von Quartierhilfen an Gebäuden innerhalb des Plangebietes erfolgen (Maßnahme: A<sub>CEF</sub> 3).

Ein Jagdhabitat der Breitflügelfledermaus befindet sich westlich der Finow. Die Gebäude sollen abgerissen werden, 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. Durch den Neubau ist davon auszugehen, dass das Nahrungshabitat teilweise verloren geht. Da der Verlust im Vergleich zum gesamten Jagdrevier der Breitflügelfledermaus gering ist und sich im Umfeld weitere geeignete Strukturen befinden, stehen der Breitflügelfledermaus weiterhin ausreichend Jagdhabitats zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Fransenfledermaus

Die Fransenfledermaus wurde erst 2021 im Plangebiet nachgewiesen. Sie wurde zweimal am nördlichen Rand jagend festgestellt und mit zwölf Rufsequenzen an fünf der sechs Tage von der Horchbox im Hof des Wohngrundstücks im Nordwesten erfasst. Grundsätzlich können zumindest Zwischenquartiere der Fransenfledermaus in Höhlen und Spalten von Bäumen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume soll auch nach Umsetzung des B-Plans erhalten bleiben. Tötungen und Verletzungen von Tieren werden bei den noch erforderlichen Fällungen durch eine Bauzeitenregelung (Maßnahme V<sub>A</sub> 2) und Besatzkontrollen (Maßnahme V<sub>A</sub> 3) weitgehend vermieden. Hinweise auf Quartiere in Gebäuden des Plangebietes liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ergibt sich kein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko.

Zur Minimierung möglicher betriebsbedingter Störungen soll bei den Außenanlagen eine fledermausfreundliche Beleuchtung eingesetzt werden (Maßnahme V<sub>A</sub> 7). Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Hierfür soll ein Fledermauskasten an einem Baum innerhalb des Plangebietes angebracht werden. Unter Berücksichtigung der dieser Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Großer Abendsegler

Der Große Abendsegler konnte im Untersuchungsgebiet jagend oder im Flug nachgewiesen werden. Die Art nutzt den offenen Luftraum des Gebiets großflächig und weit über dessen Grenzen hinaus. Hinweise auf eine Quartiernutzung der Art wurden nicht festgestellt. Grundsätzlich können aber zumindest Zwischenquartiere des Großen Abendseglers in Höhlen von Bäumen nicht ausgeschlossen werden.

Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume soll auch nach Umsetzung des B-Plans erhalten bleiben. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist lediglich die Fällung eines Baumes mit quartierrelevanten Strukturen vorgesehen. Tötungen und

Verletzungen von Fledermäusen werden dabei durch eine Bauzeitenregelung (Maßnahme V<sub>A</sub>2) und Besatzkontrollen (Maßnahme V<sub>A</sub>3) weitgehend vermieden.

Der Große Abendsegler weist keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Licht und Schall auf. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind somit nicht zu erwarten.

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 aufzuhängen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Großes Mausohr

Das Große Mausohr wurde im Rahmen der Gebäudekontrolle 2020 anhand von Kotspuren und anschließender Haaranalyse auf dem Dachboden des Wohnhauses im Nordwesten nachgewiesen. Die Art konnte aber bei Detektorbegehungen, Ein- und Ausflugbeobachtungen sowie Horchbox-Untersuchungen nicht direkt nachgewiesen werden. Möglicherweise nutzte das Große Mausohr den Dachboden als Männchen- oder Zwischenquartier. Eine Wochenstube der Art ist nicht zu erwarten. Im Dachboden des Nebengebäudes am östlichen Rand des Gebietes wurden Kotspuren einer großen Fledermausart gefunden. Aufgrund der fehlenden Nachweise des Großen Mausohrs und der geringen Eignung des Dachbodens für diese Art wird hier von einem Quartier der Breitflügelfledermaus ausgegangen.

Durch Bauarbeiten an und in den Gebäuden können baubedingte Tötungen von Fledermäusen erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten mit Fledermäusen besetzt sind. Durch eine Bauzeitenregelung bei Abriss und Sanierung von Gebäuden mit vorheriger Kontrolle der potenziellen Quartiere wird ein signifikant erhöhtes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko vermieden (Maßnahme V<sub>A</sub>4).

Das Große Mausohr gehört zu den Arten, die als empfindlich gegenüber Licht und Schall gelten. Baubedingte Störungen lassen sich in diesem Fall durch eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag vermeiden (Maßnahme V<sub>A</sub>1). Betriebsbedingte Störungen durch Licht können durch fledermausfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen minimiert werden (Maßnahme V<sub>A</sub>7). Ein Anstrahlen von (Ersatz-) Quartieren ist zu vermeiden. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.

Eine Nutzung des genannten Wohnhauses als Männchen- oder Zwischenquartier ist nicht auszuschließen. Durch den Abriss des Gebäudes kommt es zum Verlust des Quartiers. Als Ausgleich werden zeitlich vorgezogen Quartiershilfen im Plangebiet erforderlich. Für das Große Mausohr sind bevorzugt Rundkästen oder großvolumige Kästen zu verwenden. Da sich Männchen- und Zwischenquartiere des Großen Mausohrs sowohl in Bäumen als auch in Gebäuden befinden, wird ein Teil der Fledermauskästen zur Erhöhung der Akzeptanz an Bäumen (Maßnahme A<sub>CEF</sub>2) und ein Teil an Gebäuden aufgehängt (Maßnahme A<sub>CEF</sub>3). Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Mopsfledermaus

Die Mopsfledermaus wurde im Sommer 2017 während zweier Begehungen nachgewiesen. Sie nutzte den östlichen Wehrmühlenweg als Flugstraße. Der an das Plangebiet angrenzende südliche Wald stellt ein Jagdhabitat dar. Im Rahmen der Horchbox-Untersuchung 2021 wurde die Mopsfledermaus mit einer Rufsequenz im Hof des Wohngrundstückes im Nordwesten erfasst. Ein Quartier konnte nicht festgestellt werden. Grundsätzlich können zumindest Zwischenquartiere der Mopsfledermaus in Spalten und Rissen von Bäumen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume bleibt erhalten. Lediglich die Fällung eines Baumes mit quartierrelevanten Strukturen ist vorgesehen. Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen werden dabei durch eine Bauzeitenregelung (Maßnahme V<sub>A</sub>2) und Besatzkontrollen (Maßnahme V<sub>A</sub>3) weitgehend vermieden.

Vorhabenbedingte Störungen können durch Licht- und Schallimmissionen hervorgerufen werden. Die Mopsfledermaus gehört zu den Arten, die eine schwache Meidung gegenüber Licht zeigen und gegenüber Schall keine besondere Empfindlichkeit aufweisen. Zur Minimierung möglicher betriebsbedingter Störungen wird bei den Außenanlagen eine fledermausfreundliche Beleuchtung empfohlen (Maßnahme V<sub>A</sub>7). Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Hierfür ist ein Fledermauskasten an einem Baum in der Nähe des zu fällenden Baumes aufzuhängen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Mückenfledermaus

Die Mückenfledermaus wurde bei den Untersuchungen im gesamten Gebiet angetroffen. Die Hauptjagdaktivität der Art konzentriert sich jedoch auf den südlichen Rand des Plangebietes und den östlichen Wehrmühlenweg entlang der vorliegenden Gehölzstrukturen. In diesem Bereich befinden sich viele Quartiermöglichkeiten in alten oder abgestorbenen Bäumen, so dass Sommerquartiere als auch Winterquartiere dort nicht ausgeschlossen werden können.

Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume des Plangebietes soll erhalten bleiben. Lediglich die Fällung eines Baumes mit quartierrelevanten Strukturen ist vorgesehen. Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen werden dabei durch eine Bauzeitenregelung (Maßnahme V<sub>A</sub>2) und Besatzkontrollen (Maßnahme V<sub>A</sub>3) weitgehend vermieden.

Hinweise auf Quartiere in Gebäuden des Plangebietes liegen nicht vor, können jedoch bis zum Beginn der Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden. Durch eine Bauzeitenregelung bei Abriss und Sanierung von Gebäuden mit vorheriger Kontrolle der potenziellen Quartiere wird ein signifikant erhöhtes Tötungs-/Verletzungsrisiko vermieden (Maßnahme V<sub>A</sub>4).

Die Mückenfledermaus gehört zu den Arten, die auch an Straßenlaternen jagen, bei Transferflügen eine schwache Meidung von Licht zeigen und gegenüber Schall keine

besondere Empfindlichkeit aufweisen. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind daher nicht zu erwarten.

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Dafür ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes aufzuhängen (Maßnahme: A<sub>CEF</sub> 2).

### Rauhautfledermaus

Während der Untersuchungsperiode 2017 wurden erst während der fünften Begehung im September Rauhautfledermäuse festgestellt. Es wurden jedoch nur vereinzelte Individuen geortet, bei denen es sich vermutlich um erste überwinternde oder ziehende Tiere handelte. 2021 wurden an allen sechs Tagen Rufe der Rauhautfledermaus von der Horchbox im Hof des Grundstücks im Nordwesten aufgezeichnet. Nachweise oder Hinweise auf eine Quartiernutzung liegen nicht vor. Grundsätzlich können zumindest Zwischenquartiere der Rauhautfledermaus in Höhlen und Spalten von Bäumen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume soll erhalten bleiben. Lediglich die Fällung eines Baumes mit quartierrelevanten Strukturen ist vorgesehen. Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen werden durch eine Bauzeitenregelung (Maßnahme V<sub>A</sub> 2) und Besatzkontrollen (Maßnahme V<sub>A</sub> 3) weitgehend vermieden.

Die Rauhautfledermaus gehört zu den Arten, die Licht bei der Jagd nutzen, bei Transferflügen ein schwaches Meidungsverhalten zeigen und gegenüber Schall keine besondere Empfindlichkeit aufweisen. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind daher nicht zu erwarten.

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Hierfür ist ein Fledermauskasten an einem Baum in Nähe des zu fällenden Baumes aufzuhängen (Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2).

Ein Jagdhabitat von der Rauhautfledermaus befindet sich westlich der Finow. Die Gebäude sollen abgerissen werden, um ein Gästehaus bzw. eine Betriebswohnung zu errichten. Durch den Neubau ist davon auszugehen, dass das Nahrungshabitat in diesem Bereich teilweise verloren geht. Da der Verlust im Vergleich zum gesamten Jagdrevier der Rauhautfledermaus klein ist und sich im Umfeld weitere bejagbare Strukturen befinden, bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Wasserfledermaus

Die Wasserfledermaus wurde bei den Begehungen im Untersuchungsraum nachgewiesen. 2021 konnten ebenfalls mehrere jagende Individuen der Wasserfledermaus entlang der Finow, aber zeitweise auch im übrigen Plangebiet festgestellt werden. Im Hof des Wohngrundstückes im Nordwesten wurde die Art mit vereinzelten Rufen an fünf der sechs Tage von der Horchbox registriert. Hinweise auf Quartiere der Wasserfledermaus im Plangebiet liegen nicht vor. Grundsätzlich können zumindest Zwischenquartiere der Wasserfledermaus in Höhlen von Bäumen nicht ausgeschlossen werden.

Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume soll erhalten bleiben. Lediglich ein Baum mit quartierrelevanten Strukturen ist von Fällung betroffen. Tötungen und

Verletzungen von Fledermäusen werden dabei durch eine Bauzeitenregelung (Maßnahme V<sub>A</sub>2) und Besatzkontrollen (Maßnahme V<sub>A</sub>3) weitgehend vermieden.

Die Wasserfledermaus gehört zu den Arten, die gegenüber Licht eine starke Meidung bei Jagd und Transferflügen zeigen und gegenüber Schall keine besondere Empfindlichkeit aufweisen. Eine bedeutende Flugroute der Wasserfledermaus verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Finow. Baubedingte Störungen von licht- und lärmempfindlichen Fledermausarten lassen sich durch eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tag vermeiden (Maßnahme V<sub>A</sub>1). Betriebsbedingte Störungen durch Licht werden wiederum durch eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen minimiert (Maßnahme V<sub>A</sub>7). Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Hierfür ist ein Fledermauskasten Nähe des zu fällenden Baumes aufzuhängen (Maßnahme: A<sub>CEF</sub>2). Essenzielle Nahrungshabitate werden nicht in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Zwergfledermaus

Zwergfledermäuse konnten in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes und bei allen Begehungen jagend oder im Flug nachgewiesen werden. Die Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes weisen zahlreiche Spalten, Nischen und Risse auf und haben somit ein hohes Potenzial für Sommerquartiere dieser gebäudebewohnenden Art. Hier konnten 2 Quartiere an den Fassaden von Gebäuden ermittelt werden. Einzelne schwärmende Zwergfledermäuse lieferten zudem Hinweise auf kleine Wochenstubenquartiere. Aus den Ergebnissen der Nachuntersuchung von 2021 lässt sich kein aktuelles Vorkommen von Wochenstuben innerhalb des Plangebietes ableiten, aber auch nicht sicher ausschließen. Hinweise auf ein Männchen- oder Zwischenquartier ergaben sich in einem der Gebäude an der östlichen Plangebietsgrenze. Hinweise auf Quartiere in Höhlen und Spalten von Bäumen des Plangebiets liegen zwar nicht vor, können aber auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Der weitaus größte Teil dieser potenziellen Quartierbäume soll erhalten bleiben. Lediglich ein Baum mit quartierrelevanten Strukturen ist von Fällung betroffen. Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen werden durch eine Bauzeitenregelung (Maßnahme V<sub>A</sub>2) und Besatzkontrollen (Maßnahme V<sub>A</sub>3) weitgehend vermieden.

Tötungen und Verletzungen von Zwergfledermäusen können auch durch Bauarbeiten an und in den Gebäuden erfolgen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Bauarbeiten mit Fledermäusen besetzt sind. Durch eine Bauzeitenregelung bei Abriss und Sanierung mit vorheriger Kontrolle der potenziellen Quartiere wird ein signifikant erhöhtes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko vermieden (Maßnahme V<sub>A</sub>4).

Die Zwergfledermaus gehört zu den Arten, die auch an Lichtquellen, wie Straßenlaternen jagen, bei Transferflügen ein schwaches Meideverhalten gegenüber Licht zeigen und gegenüber Schall keine besondere Empfindlichkeit aufweisen. Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind daher nicht zu erwarten.

Für den Verlust des potenziellen Quartierbaumes ist zeitlich vorgezogen ein Ersatzquartier zu schaffen. Hierfür ist ein Fledermauskasten in Nähe des zu fällenden Baumes anzubringen (Maßnahme: A<sub>CEF</sub> 2).

Die Quartiere sowie Spaltenverstecke an Gebäuden gehen teilweise durch Abriss und Sanierung verloren. Ein zeitlich vorgezogener Ausgleich muss durch das Anbringen von Quartierhilfen an Gebäuden im Plangebiet erfolgen (Maßnahme A<sub>CEF</sub> 3). Da ein Winterquartierpotenzial im Keller des ehem. Sacklagers nicht ausgeschlossen werden kann, sind auch frostsichere Ersatzquartiere auf dem Grundstück anzubringen.

Die Gebäude auf dem Wohngrundstück im Nordwesten sollen abgerissen werden, um ein Gästehaus bzw. eine Betriebswohnung zu errichten. Diese bäuerliche Nutzungsart bedingt zahlreiche Insekten, was wiederum ein gutes Jagdhabitat für die Zwergfledermaus darstellt, wie auch die Untersuchungen zeigen. Durch den Neubau ist davon auszugehen, dass das Nahrungshabitat teilweise verloren geht. Da der Verlust im Vergleich zum gesamten Jagdrevier gering ist und sich im Umfeld weitere bejagbare Strukturen befinden, stehen weiterhin ausreichend Jagdhabitats zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

#### Gesamtergebnis artenschutzrechtliche Betroffenheit Fledermäuse

Die artspezifische Beurteilung zeigt, dass das Plangebiet zwar ein für zahlreiche Fledermausarten bedeutsames Jagdgebiet darstellt und für einige Arten auch Quartierspotenzial besitzt, bei Durchführung geeigneter Maßnahmen aber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Hierzu gehören Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Bestandskontrollen bei Baumfällungen und Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten an Gebäuden und eine fledermausfreundliche Außenbeleuchtung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für verloren gehende Quartiersstrukturen, sowohl für baumbewohnende als auch für gebäudebewohnende Arten.

### **2.7.3. Biber**

#### Vorkommen

Im Finowtal existieren mehrere große Biber-Reviere, u.a. im etwa 2 km südwestlich gelegenen Biesenthaler Becken und am Ufer des etwa 4 km nordöstlich des Plangebietes gelegenen Großen Samithses. 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. Beim 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. Sie ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte und damit für die Verbote nach § 44 BNatSchG in B-Plänen relevant.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen 2019 wurde ein toter Biber in der Finow gefunden. Zudem wurden im Uferbereich alte Nagespuren festgestellt. 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 dient.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der Biber besitzt innerhalb des Plangebietes keine Baue. Somit ist eine Tötung von Jungtieren im Zusammenhang mit dem Vorhaben sicher ausgeschlossen. Zudem besteht kein erhöhtes Tötungsrisiko durch etwas ansteigenden Autoverkehr, da der Biber sich insbesondere im Bereich des Flusslaufs aufhält. Auch eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist damit ausgeschlossen.

Störungen 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 daher Nachtbauarbeiten von Frühjahr bis Herbst zu vermeiden (Maßnahme V<sub>CEF</sub> 1).

Durch die projektimmanente Nutzungseinschränkung sind verstärkte Verkehrsaufkommen sowie eine erhöhte Unruhe aufgrund menschlicher Anwesenheit begrenzt. Es ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, die eine erhebliche Störung durch Lärm bewirken würde. Durch die geplante Intensivierung der Flächennutzung ist zwar eine Erhöhung der akustischen und visuellen Störreize zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Revierverhalten des Bibers ergeben sich aber nicht.

## **2.7.4. Reptilien**

### Vorkommen

Innerhalb des Plangebietes wurde die Waldeidechse mit Reproduktionsnachweis festgestellt. Sie gilt in Brandenburg und auch deutschlandweit als ungefährdet. An das Untersuchungsgebiet grenzen außerdem prinzipiell für die Ringelnatter geeignete Land- und Wasserlebensräume. Eine Besiedlung des Plangebiets ist im Bereich der Finow und deren Uferbereichen möglich.

Für die Zauneidechse konnten im Plangebiet keine Nachweise erbracht werden. Allerdings wurde die Art bei der Untersuchung beidseitig des Wehrmühlenwegs an mehreren Stellen in zumindest geringer Individuendichte festgestellt und auch für den Magerrasen nördlich des Plangebiets sind Nachweise bekannt. Durch die Reptilienvorkommen am Wehrmühlenweg ist grundsätzlich eine Einwanderung bzw. Ausbreitung in das Plangebiet möglich, allerdings sind die Habitatstrukturen dort nur bedingt für die Zauneidechse geeignet. Die Zauneidechse ist im Gegensatz zu Waldeidechse und Ringelnatter aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie für die artenschutzrechtlichen Verbote auf Bebauungsplanebene relevant.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der Aufschüttung und durch den Baustellenverkehr im Bereich des östlichen Wehrmühlenweges können Zauneidechsen überfahren und überschüttet werden. Die Tiere 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. Spätestens 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 ein Reptilien-Schutzzaun beidseits

des Zufahrtswegs aufgestellt werden. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Aufschüttung bzw. die Nutzung des östlichen Wehrmühlenweges als Baustellenzufahrt auch ohne Schutzzaun möglich.

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. Da es sich jedoch um eine Teilversiegelung handelt und diese auf einen schmalen Streifen beschränkt bleibt, kann eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen werden. Auch weil innerhalb des Plangebietes keine Zauneidechsen vorkommen, findet keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Art statt.

## **2.7.5. Amphibien**

### Vorkommen

Zur Erfassung der Amphibienfauna wurde die Finow sowie weitere Gewässer im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes als potenziell geeignete Laichhabitate untersucht. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden dabei nicht festgestellt und sind aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen innerhalb des Plangebietes auch nicht zu erwarten. Am westlichen Wehrmühlenweg befindet sich jedoch auf einer Länge von 200 m ein temporärer Amphibienschutzzaun, an welchem durch den NABU im Jahr 2019 sechs Moorfrösche erfasst wurden. Daneben auch Erdkröten, Grasfrösche und Teichfrösche, welche jedoch keine Anhang IV-Arten darstellen. Als Laichhabitat wird wahrscheinlich der Birkensee westlich des Wehrmühlenweges genutzt. Aufgrund des starken Rückgangs der Wanderung von Amphibien wurde 2020 kein Amphibienschutzzaun entlang des westlichen Wehrmühlenweges aufgestellt.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bei Durchführung der Planung ist keine so erhebliche Verkehrszunahme am Wehrmühlenweg zu erwarten, welche ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Amphibien bewirken könnte. Da im Plangebiet zudem keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind, können auch Verbotstatbestände aufgrund von Störungen oder durch Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher ausgeschlossen werden.

## **2.8. Schutzgut Klima und Luft**

### **2.8.1. Bestandssituation**

Die Stadt Biesenthal liegt im brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereich 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  $-0,8\text{ °C}$ , im Juli bei  $17,8\text{ °C}$  (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 wird eine deutliche Zunahme der Sommertage auf 56-60, der heißen Tage auf ca. 13-15 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. Das Diagramm der Jahresniederschlagssummen des Potsdamer Instituts für Klimafolgenforschung 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.

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. Im Umfeld des Plangebietes finden sich sowohl Offenlandflächen als auch Wälder 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 sowie 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 liegen v.a. östlich des Plangebietes, welches aber durch Gehölze weitgehend abgeschirmt ist.

Zusammengefasst ergibt sich für das Schutzgut Klima und Luft, dass im Gebiet kaum Vorbelastungen bestehen, aber für die Zukunft eine höhere Wahrscheinlichkeit von Wetterextremen zu berücksichtigen ist.

### **2.8.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft**

Während der Bauarbeiten sind temporäre Luftbelastungen durch Emission gas- und partikelförmiger Schadstoffe möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit jedoch aufgrund des geringen Ausmaßes und der zeitlichen Befristung nicht verbunden.

Durch die Neuversiegelung von Böden kann es zu einer geringfügigen Erwärmung dieser Flächen kommen. Aufgrund der Lage im ansonsten lokalklimatisch unbelasteten Landschaftsraum und des umfangreichen Baumbestandes ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Die meisten Bäume im Plangebiet bleiben erhalten.

Von den geplanten Nutzungen gehen voraussichtlich in sehr geringem Maß klimaschädliche und luftbelastende Emissionen infolge von Heizung, Warmwasseraufbereitung, Gastronomiebetrieb sowie Besucher- und Lieferverkehr aus.

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 mehr Wasser führt. Nach Aussagen des Wasser- und Bodenverbandes ist aber das Gewässer bzw. die Fischaufstiegsanlage an der Wehrmühle so strukturiert, dass sie Hochwasserereignisse unbeschadet ableiten kann.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft prognostizierbar.

## **2.9. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

### **2.9.1. Bestandssituation und Vorbelastungen**

Das Plangebiet befindet sich in einer Splittersiedlung im Norden der Stadt Biesenthal, welche sich historisch um die Wehrmühle ausgebildet hat. Die Wehrmühle selbst war vor dem Brand ein Gewerbebetrieb mit einem großen, mehrstöckigen Mühlengebäude im Zentrum (zwischen jetzigem Hauptgebäude und Finow), dem Mühlenwehr mit Turbinenanlage, dem noch bestehenden „Sacklager“ sowie weiteren rückwärtig anschließenden Nebengebäuden.

Das jetzige Hauptgebäude (die frühere „Fabrikantenvilla“) wurde saniert und nun teils zum Wohnen, teils gewerblich für Veranstaltungen genutzt. Das historische „Sacklager“ westlich der Finow ist instandgehalten, aber noch nicht umfassend saniert worden. Das im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegene Einfamilienhausgrundstück mit Garten wird zum Wohnen genutzt.

In der Nachbarschaft befinden sich die Wohngrundstücke Wehrmühlenweg 5, 7, 11 und 14. Das nächstgelegene Wohngebäude steht 14 m nordwestlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Wehrmühlenweg 5). Das Wohngebäude der Hausnummer 7 liegt >20 m vom Geltungsbereich entfernt.

Der überregionale Radweg Berlin-Usedom führt an der Wehrmühle vorbei und 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 sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen typischen Geräusch- und Geruchsimmissionen. Lagebedingt sind solche Belastungen im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Mit der L29 (Breite Straße) befindet sich die nächstgelegene übergeordnete Verkehrsstraße über 800 m südlich des Plangebietes, zusätzlich abgeschirmt durch Gehölzflächen. Ein größerer Gewerbebetrieb in Biesenthal (Möbelfolie Biesenthal) ist ebenfalls abgeschirmt und ca. 1,5 km entfernt. Rund 800 m südöstlich befindet sich an der Kirchallee ein Abwasserpumpwerk. Ebenfalls rund 800 m nordöstlich befindet sich außerdem eine Tierproduktionsanlage. Lärm- oder Geruchsbelastungen treten im Plangebiet aufgrund der genannten Entfernungen nicht auf.

### **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 als 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 werden. Hierzu gehören u.a. geeignete Bauzeiten und die Vermeidung von Staubentwicklungen.

Durch den Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb sowie einzelne auch das Freige-lände nutzende Veranstaltungen in Verbindung mit zunehmendem Besucherverkehr können in geringem Umfang und zeitlich begrenzt zusätzliche Schallemissionen ausgehen. 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 Innenhof nördlich des Wehrmühlengebäudes stattfinden. Auf der nördlich anschließenden privaten Grünfläche 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 40 m. Der Abstand zur Baugrenze des Sacklagers (wo Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind) beträgt ca. 25 m. Da die Gastronomie- und Veranstaltungsräume vom Wohngrundstück abgewandt nach Süden ausgerichtet werden, wird hier keine relevante Lärmbelastung 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.

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.

Zusammenfassend sind bei Durchführung der Planung keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärm oder andere Belastungen 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. Die Nutzung als Mühle bestand bis 1974. Der Gebäudebestand der Wehrmühle unterliegt selbst nicht dem Denkmalschutz. Eine Eintragung als Denkmal ist seitens der oberen Denkmalschutzbehörde auch nicht vorgesehen.

Ein Teil der Gebäude brannte 2002 ab. In diesem Zustand kaufte der jetzige Eigentümer das Grundstück. Er riss ruinöse Gebäudeteile ab, beräumte das Gelände 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 den Wasser- und Bodenverband 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. Sie ist vom Wehrmühlenweg aus sichtbar und zugänglich. Eine Tafel vor dem Sacklager informiert über die Geschichte der Mühle.

Große Teile des Geltungsbereiches befinden sich im ausgewiesenen Bodendenkmal 40759 „Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit“. Geschützt sind die unter der

Erdoberfläche sowie unter Wasser erhaltenen Reste und Spuren menschlicher. Die durch Veränderungen der Bodenstruktur entstandenen Befunde dokumentieren außerdem die Veränderungen der Siedlungs- und Landschaftsstruktur bis zum heutigen Zustand.

### **2.10.1. Mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten im Bereich des ausgewiesenen Bodendenkmals denkmalrelevante Funde gemacht werden. Beseitigungen oder unsachgemäße Handhabung solcher Funde wäre eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals. Dies kann vermieden werden, indem Fund bzw. Fundstellen zunächst in unverändertem Zustand erhalten und geschützt werden sowie unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises angezeigt werden (näheres siehe Kap. 2.7 der städtebaulichen Begründung).

Die verbliebene Wehrtafel und die aufgestellte Turbine werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **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 wiederum Einfluss auf den Boden haben kann. Als Wechselwirkungen können auch unbeabsichtigte „Neben“-Wirkungen von Schutzmaßnahmen auf andere Schutzgüter bezeichnet werden.

Im vorliegenden Fall sind 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. PLANUNGALTERNATIVEN, 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. entgegenstehende 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**

Südöstlich des Plangebietes, wo der Wehrmühlenweg in die Kirschallee mündet, wird derzeit ein Wohngebiet geplant. Der dafür aufgestellte Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpfuhl“ wurde 2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Südlich daran anschließend liegt der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „An der Kirschallee“, der ebenfalls die Entwicklung eines Wohngebietes zum Inhalt hat. Dieser wird gegenwärtig im 1. Änderungsverfahren überarbeitet und die bisher darin noch nicht entwickelten Baufelder überplant. Ziel der Änderung ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita und die Geschosserhöhung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Von den genannten Wohngebieten in rund 800 m Entfernung gehen keine mit dem hier geplanten Vorhaben kumulierenden Umweltwirkungen aus. Die Gebiete am Kolterpfuhl bzw. an der Kirschallee befindet sich, anders als die Wehrmühle, auf der höhergelegenen östlichen Grundmoränenfläche. Deren Niederschlagsentwässerung erfolgt nicht über die Finow. Die Verkehrserschließung der Wohngebiete führt von Süden über die Kirschallee, sodass kein zusätzlicher Pkw-Verkehr auf dem Wehrmühlenweg entstehen wird. Darüber hinaus sind derzeit keine in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne oder anderen relevanten Planungen in der näheren Umgebung bekannt.

### **3.3. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Dies schließt auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter ein. Soweit angemessen, soll die Beschreibung außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle enthalten.

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis, das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb ergibt, zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem gefährliche Stoffe beteiligt sind. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen, insbesondere toxischer Substanzen, explosiver bzw. entzündlicher oder gewässergefährdender Stoffe. Betriebe mit solchen Gefahrenstoffen sind mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausgeschlossen und befinden sich auch nicht im Umfeld des Vorhabens.

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 ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Die Finow ist nicht als hochwassergeneigtes Gewässer vermerkt und es sind auch keine problematischen Überschwemmungen aus der Vergangenheit bekannt.

Besonders sensible Nutzungen oder große Menschenansammlungen werden durch die Planung nicht ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass bei Unfällen oder Bränden die allgemeinen Warnungs- und Hilfssysteme ausreichend leistungsfähig sind.

## **4. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **4.1. Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die im Folgenden aufgezählten allgemeinen Maßnahmen beziehen sich auf die Minderung baugedingter Beeinträchtigungen und den Schutz empfindlicher Landschaftsteile. Speziell für Artenschutz und FFH-Verträglichkeit erforderliche Maßnahmen werden im nachfolgenden Abschnitt gesondert beschrieben.

#### **V1 – Boden- und Grundwasserschutz während der Bauphase**

Während der Bauphase wird der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß den einschlägigen Vorschriften gewährleistet. Unter anderem werden Ober- und Unterboden getrennt gelagert und wiedereingebracht. Zur Bindung von Treib- und Betriebsstoffen werden Ölbindemittel auf der Baustelle vorgehalten. Darüber hinaus sind innerhalb des Bodendenkmals die Vorgaben des Bodendenkmalschutzes zu beachten.

**V2 – Schutz von Wohnbevölkerung und Tieren während der Bauphase**

Während der Bautätigkeiten werden Emissionen von Schadstoffen (z.B. Abgase), Geräuschen, Staub sowie Erschütterungen und optische Störungen so weit wie möglich reduziert. Der Einsatz lärmarmen Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

**V3 – Schutz des Fließgewässers während der Bauphase**

Während der Baumaßnahmen werden Eingriffe in das Fließgewässer und seine Böschungen vermieden. Die Uferbereiche sind vor Befahren mit Baufahrzeugen, vor Ablagerung von Baumaterial und ähnlichen vermeidbare Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bestimmungen der Verordnung zum Naturschutzgebiet sind einzuhalten.

**V4 – Schutz der Gehölzbestände vor baubedingten Schäden**

Bei den Bauarbeiten werden Schäden an nicht von Fällung betroffenen Bäumen und Gehölzflächen vermieden. Hierzu sind die fachlich allgemein anerkannten Schutzmaßnahmen umzusetzen.

**V5 – Begrenzung von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung**

Die Versiegelung von Böden wird auf das notwendige Minimum begrenzt. 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.

**V6 – Schutz von Grundwasser und Gewässerqualität**

Das anfallende Niederschlagswasser neu errichteter Gebäude sowie neu versiegelter Flächen wird auf dem Grundstück versickert. Damit werden Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung gemindert. Auf den Bestandsgebäuden anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin direkt in die Finow eingeleitet werden. Um hierbei Stoffeinträge zu vermeiden, welche die chemische Gewässerqualität verschlechtern könnten, wird auf unbeschichtete Metalleindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink verzichtet.

**V7 – Schutz der Uferbereiche**

Um den gesamten Uferbereich der Finow einschließlich der Bereiche außerhalb des Schutzgebietes vor Stoffeinträgen und vor Eingriffen in die natürliche Ufervegetation zu schützen, ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Durch textliche Festsetzung werden auf dieser Fläche das Entfernen standortgerechter und das Neuanpflanzen nicht standortgerechter Gehölze, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die dauerhafte Lagerung von Gegenständen verboten. Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind sowie Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind von den Verboten ausgenommen.

## **V8 – Erhalt von wertvollen Einzelbäumen**

Durch den Bebauungsplan werden mehrere wertvolle und landschaftsbildprägende Einzelbäume explizit zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft die Schwarzerlen und Ulmen beidseits der Finow sowohl zwei weitere Ulmen innerhalb des Kunstgartens. Mit dieser Maßnahme werden Eingriffe durch mögliche Fällungen besonders bedeutsamer Bestandsbäume und damit in Lebensräume sowie Landschaftsbild ausgeschlossen.

## **4.2. Arten- und gebietsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden 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<sub>A</sub> 1 und V<sub>FFH</sub> 1 – Verzicht auf Baumaßnahmen in der Dämmerung und nachts**

Die Bauarbeiten werden zwischen dem 1. März bis 15. November frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang begonnen sowie spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang beendet. Diese Bauzeitenbeschränkung wird zum Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten, hier des Bibers sowie der schall- bzw. lichtempfindlichen Fledermäuse notwendig. Die Regelung gilt für die Zeit erhöhter Aktivitäten dieser Arten von Frühjahr bis Herbst. Zum Schutz der Fledermäuse ist sie im gesamten Plangebiet erforderlich.

### **V<sub>A</sub> 2 – Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten**

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, werden Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung im Uferbereich nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt. Dies gilt ebenfalls für die Baufeldfreimachung im Bereich der Grünfläche für Stellplätze „a“ nordöstlich des SO2, da in diesem Bereich Bodenbrüter auftreten.

Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren werden nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember bis 28./29. Februar gefällt. Da keine der zu fällenden Habitatbäume des

Plangebietes ein Potenzial für Winterquartiere besitzt, wird durch diese Maßnahme die Gefahr einer Tötung von Fledermäusen in Baumquartieren vermieden.

### **VA 3 – Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz**

Wird die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen außerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis 28./29. Februar durchgeführt, werden die Bäume vor der Fällung durch einen Experten auf Besatz von Fledermäusen untersucht. Bei Quartierseignung, aber unbesetztem Zustand ist das Quartier zu verschließen und der Baum kann in den Wintermonaten 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.

### **VA 4 – Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden**

Vor den Abriss- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden wird sichergestellt, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen.

Hinweise auf Winterquartiere liegen zwar nicht vor. Einzelne überwinternde Fledermäuse sind jedoch im Keller des ehem. Sacklagers möglich. Aufgrund der zunehmend milden Winter und der Kälteresistenz z. B. der Zwergfledermaus können einzelne überwinternde Fledermäuse auch in oberirdischen Gebäudeteilen nicht sicher ausgeschlossen werden. Sanierungs-/ Abrissmaßnahmen von oberirdischen Gebäudeteilen können im Winter (30. November bis 15. März) nach mehrtägiger Frostphase durchgeführt werden. Sollen die Baumaßnahmen an den Gebäuden zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist der konfliktärmste Abriss-/ Sanierungszeitraum je nach Witterung ca. vom 15. September bis 31. Oktober, bei Nachttemperaturen über 10° Celsius auch bis zum 15. Dezember. Abriss bzw. Sanierung erfolgen somit außerhalb der Hauptbrutperiode der an den Gebäuden nachgewiesenen Brutvogelarten sowie nach der Wochenstubenphase und vor der Winterruhe der Fledermäuse. Zu diesem Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Tiere ausreichend agil und fluchtfähig sind, um gut auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen zu können.

Alternativ sind die Hohlräume und Spalten im genannten Zeitraum vor den Sanierungs- und Abrissmaßnahmen und nach Besatzkontrolle soweit möglich sorgfältig zu verschließen oder anderweitig unbrauchbar zu machen. Die Abriss-/ Sanierungsmaßnahmen sowie das Verschließen von quartierrelevanten Strukturen erfolgen nach vorheriger Besatzkontrolle (z. B. Ein-/ Ausflugbeobachtungen, Detektorbegehungen, Begehung der Gebäude) durch eine fachlich qualifizierte Person. Dies gilt auch für Baumaßnahmen im Keller vom ehem. Sacklager. 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.

Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden trotz sorgfältiger Kontrolle nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, ist bei den Sanierungs- und Abrissarbeiten 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 Sanierungs-/Abrissstopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Arbeiten, Information eines Sachverständigen, Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde. Eine evtl. notwendige Bergung und Umsetzung von Fledermäusen erfolgt nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

#### **V<sub>A</sub> 5 – Vermeiden von Vogelkollision an Glasscheiben**

Großflächige transparente Scheiben werden durch Verwendung von Vogelschutzglas oder geeignete Markierungen auf den Glasscheiben für Vögel sichtbar gemacht.

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Kollisionen durch Vögel an Fensterscheiben. Die Gefahr des Vogelschlags besteht, wenn hinter der Glasfläche Bäume, Himmel oder ein Landschaftsausschnitt zu sehen sind. Vogelkollisionen entstehen aber auch aufgrund von 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. Sie ist auch für zahlreiche sowie großflächige Fenster an weiteren Neubauten anzuwenden. 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.

#### **V<sub>A</sub> 6 – Bauzeitliche Errichtung eines Reptilienschutzzauns**

Um Tötungen und Verletzungen von Zauneidechsen durch die Ertüchtigung der Baustraße zu vermeiden, wird teilweise beidseitig der Baustellenzufahrt (östlicher Wehrmühlenweg), wo diese das Zauneidechsenhabitat quert, ein Reptilienschutzzaun aufgestellt. Die Errichtung des Zauns erfolgt bevor die Zauneidechsen ihre Winterverstecke verlassen, spätestens zum 1. Februar. Die Zäune werden bis zum Ende der Baumaßnahmen beibehalten bzw. bis zum Ende der Aktivitätszeit zum 31. Oktober. Findet die Baustraßenertüchtigung außerhalb dieser Zeit statt, ist hierfür kein Reptilienschutzzaun notwendig.

Um Tötungen und Verletzungen von Zauneidechsen auch durch den Baustellenverkehr selbst zu vermeiden, ist hierfür ebenfalls ein Reptilienschutzzaun im genannten Zeitraum notwendig. Dessen Verlauf ist im Rahmen der Umwelt-Baubegleitung festzulegen, da im Rahmen der Ertüchtigung andere Gegebenheiten entstehen können.

## **V<sub>A</sub> 7 – Fledermausfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz von Fledermäusen wird auf unnötige Außenbeleuchtungen verzichtet und nur dort eingesetzt, wo sie sicherheitstechnisch erforderlich ist. Dabei wird auf fledermausfreundliche Beleuchtungen geachtet. Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die so auszurichten sind, dass ihr Licht nach unten nur auf die Betriebsflächen fällt. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Sie sind zudem waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Insbesondere ist zu vermeiden, dass die Ein- und Ausflugsöffnungen von (Ersatz-) Quartieren direkt beleuchtet werden. In diesem Bereich sollte auch auf diffuse Lichtquellen verzichtet werden. Es sind außerdem insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen im Spektrum nach dem Stand der Technik einzusetzen (warmweiße LED mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, Natriumdampflampen).

## **A<sub>CEF</sub> 1 – Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden**

Vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen werden insgesamt 7 Nisthilfen an bestehenden Gebäuden im Plangebiet angebracht. 3 für den Haussperling geeignete Nisthöhlen sind hierbei in räumlicher Nachbarschaft zueinander aufzuhängen. 3 weitere für Rauchschnalben geeignete Nisthilfen sind im Gebäudekomplex an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Abstand von mind. 1 m zueinander aufzuhängen. Eine Nisthilfe ist als Halbhöhle für den Haurotschwanz erforderlich.

Die Maßnahme 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 bzw. die Außendämmung eingebaut werden können. Hinweise zu geeigneten, handelsüblichen Nisthilfen werden Artenschutzfachbeitrag gegeben. Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von einer ungeschützten Wetterseite abgewandt ist. Die günstigste Ausrichtung ist Südost.

## **A<sub>CEF</sub> 2 – Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen**

Zur Wahrung der ökologischen Funktion möglicher Fledermausquartiere in einem von Fällungen betroffenen Baum ist ein Fledermauskasten für baumbewohnende Arten innerhalb des Plangebiets aufzuhängen. Darüber hinaus ist ein Teil des Verlusts von Gebäudequartieren, die potenziell vom Braunen Langohr und dem Großen Mausohr stammen, durch Anbringen von Rundkästen oder großvolumigen Kästen an Bäumen auszugleichen. Insgesamt werden somit 4 Fledermauskästen an Bäumen angebracht.

Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung/ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zeitlich vorgezogen zu realisieren, d. h. die Kästen müssen spätestens im Winterhalbjahr vor der Baumfällung aufgehängt werden, so dass dieser in der darauffolgenden Aktivitätsperiode der Fledermäuse funktionsfähig ist.

Das Ersatzquartier ist so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Die günstigste Ausrichtung ist in Südwest- bis Südost-Richtung. Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden. Geeignete handelsübliche Fledermauskästen sind im Artenschutzfachbeitrag genannt.

### **A<sub>CEF</sub> 3 – Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden**

Als Ausgleich für die bei Abriss oder Sanierung von Bestandsgebäuden verloren gehenden Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen werden zusätzlich zu dem oben genannten Kasten für baumbewohnende Fledermäuse 16 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Arten angebracht.

Geeignet sind handelsübliche Fledermauskästen, die an die Fassade, in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung eingebaut werden. Weiterhin können Kästen aus unbehandeltem, sägerauhem Holz unter der Dachhaut angebracht oder auf die Fassade gesetzt werden. Um die verschiedenen Ansprüche der Fledermausarten an ihr Quartier zu berücksichtigen und die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen, wird ein Mix aus verschiedenen Kastentypen verwendet. Orientiert an dem Quartierverlust und den Ansprüchen der verschiedenen Fledermausarten an ihr Quartier sind im Plangebiet 10 Flachkästen und 6 Rundkästen anzubringen. Dabei sollen auch spezielle Fledermauskästen für Fassaden mit Spezialisierung verwendet werden, die dann als Ganzjahresquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten geeignet sind. Die Hälfte der Rundkästen (3 Stück) ist aufgrund der besseren Akzeptanz durch das Braune Langohr und Einzeltieren des Großen Mausohrs an Bäumen aufzuhängen (siehe Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2). Geeignete handelsübliche Kastentypen sind im Artenschutzfachbeitrag benannt.

Das Anbringen der 13 Ersatzquartiere an Gebäuden geschieht sukzessiv entsprechend des Baufortschritts. Damit keine zeitliche Lücke zwischen der Zerstörung der Quartiere und deren Ausgleich entsteht, müssen die Ersatzquartiere vor Abriss bzw. Sanierung an bestehenden Gebäuden angebracht werden.

Die Ersatzquartiere sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Die Einschlußöffnung sollte an einer besonders markanten Stelle am Dach angebracht werden, damit das Quartier von den Fledermäusen gefunden wird. z. B. an einer Dachkante, an Gebäudeecken oder im Umfeld von Leitstrukturen. 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. Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden.

### **V<sub>FFH</sub> 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.

Die Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere wird in der FFH-Verträglichkeitsprüfung als projektimmanent vorausgesetzt. Durch die festgesetzten zulässigen Nutzungen in diesem Bereich ist dies anlagenbezogen gewährleistet. Die Durchgängigkeit ist aber auch während der Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten.

### **V<sub>FFH</sub> 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. Diese 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<sub>FFH</sub> 4 – Baustelleneinrichtung außerhalb des FFH-Gebietes**

Notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des FFH-Gebietes anzulegen. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als projektimmanent vorausgesetzt, dass Baustelleneinrichtungsflächen sich auf der Seite des jeweiligen Baugrundstücks befinden. 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<sub>FFH</sub> 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. Diese Werte wurden vom Vorhabenträger genannt und bei einer Besprechung mit Vertretern der Amtsverwaltung protokolliert. Sie werden in der FFH-Verträglichkeitsprüfung als projektimmanent vorausgesetzt. Dabei sind Veranstaltungen gemeint, die bis in die Nachtstunden andauern, also nach 22.00 Uhr.

### **4.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst im selben Naturraum umgesetzt werden, um einen wirksamen Ausgleich zu gewährleisten. Für die vorliegende Planung entsteht ein Kompensationsbedarf durch die beabsichtigten Neubebauung und der damit verursachten Bodenversiegelung in Verbindung mit Biotopverlusten und in geringem Maße des Landschaftsbildes. Die ausgewählten Maßnahmen müssen also sowohl für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als auch für den Boden und das Landschaftsbild eine ausreichende Kompensationswirkung entfalten.

Bei der Bestimmung konkreter Maßnahmen ist zunächst zu prüfen, inwieweit innerhalb der Eingriffsfläche ein zumindest teilweiser Ausgleich stattfinden kann. Dies ist hier aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Daher werden auch externe Maßnahmen erforderlich.

#### Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

Für die quantitative Bestimmung der Maßnahmen werden in der vorliegenden Planung die Arbeitsschritte des „Barnimer Modells“ angewandt. Dies stellt eine Ergänzung zu den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg dar und folgt einem Kostenäquivalenz-Ansatz. Dabei werden die Kosten der theoretisch

naheliegenden Maßnahmen ermittelt, die zur Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen erforderlich wären. Dieser monetäre Bedarf gilt dann als Maßstab für die tatsächlich umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen oder für Ersatzzahlungen an einen Flächenpool bzw. Naturschutzfond.

Für den Ausgleich der im Plangebiet verursachten Neuversiegelungen wurde in Kap. 2.4 des Umweltberichtes ein Bedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von 15.796 Euro ermittelt. Dabei sind die im Geltungsbereich bestehenden oder durch den Vorhabenträger in jüngerer Vergangenheit bereits beseitigten Vorbelastungen berücksichtigt.

Für den flächenhaften Biotopverlust aufgrund der geplanten Überbauung wurde in Kap. 2.6 des Umweltberichtes ein Kompensationsbedarf in Höhe von 4.021 € bestimmt. Zusätzlich wurde auf Grundlage der Biesenthaler Baumschutzsatzung ein Bedarf von 23 Ersatzpflanzungen für nicht sicher erhaltene Bestandsbäume ermittelt. Spezielle Ausgleichserfordernisse ergeben sich darüber hinaus für den Artenschutz im Sinne vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Diese wurden aufgrund ihres Vermeidungscharakters bereits im vorigen Abschnitt behandelt.

Die in Kap. 2.2 des Umweltberichtes festgestellten geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben keinen über den Biotop- und Baumverlust hinausgehenden Kompensationsbedarf, auch da erhebliche Fernwirkungen neuer Baukörper nicht verursacht werden. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden durch die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück gemindert und sind ansonsten durch den Kompensationsbedarf aufgrund von Neuversiegelung gedeckt.

Im Folgenden werden die vorgesehenen internen wie externen Kompensationsmaßnahmen beschrieben und schließlich dem Kompensationsbedarf gegenübergestellt.

### **A1 – Pflanzung von Laubbäumen im Sondergebiet SO2**

Im Sondergebiet SO2 sind gemäß textlicher Festsetzung mindestens 2 großkronige oder 4 kleinkronige Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene und erhalten bleibende Laub- oder Obstbäume können dabei 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, wobei dies nicht für Kultursorten der Obstgehölze gilt.

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.

Diese interne Pflanzmaßnahme ermöglicht den Ausgleich eines kleinen Teils der Fällung geschützter Einzelbäume im Plangebiet bzw. reduziert bei Erhalt und Anrechnung

von Bestandsbäumen den Bedarf an Ersatzpflanzungen. Aufgrund dieser Maßnahme verbleibt ein Bedarf von rund 20 Ersatzpflanzungen, welche dann außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen müssen.

## **A2 – (Entfallen)**

### **A3 – Rückbau eines Stalls und Offenhalten der entsiegelten Fläche**

Der Vorhabenträger hat im Jahr 2012 ein Stallgebäude am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 164 der Flur 5) abreißen lassen. Das Gebäude hatte eine Grundfläche von 254 m<sup>2</sup>.

Im Landkreis Barnim sind für den Abriss von Hochbauten Kosten von bis zu 20 Euro pro m<sup>2</sup> als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar. Dies ist durch den erhöhten Aufwand gegenüber einer einfachen Entsiegelung begründet, aber auch auf diesen Wert begrenzt. Die Vorgehensweise deckt sich weitgehend mit der HVE, die für den Abriss von Hochbauten ein erhöhtes Kompensationsverhältnis von 1:2 vorsieht. Der Rückbau und die Entsiegelung des Stallgebäudes bewirkt demnach einen Ausgleichseffekt in Höhe von 5.080 Euro respektive 462 m<sup>2</sup> Versiegelung.

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Ausgleichswirkung ist die entsiegelte Fläche von erneuter Bebauung freizuhalten. Das zeitweise Aufstellen von Kunstwerken bis zu etwa einem halben Jahr ist davon ausgenommen.

Nach Anrechnung der Rückbaumaßnahme verbleibt ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von 10.716 Euro.

### **A4 – Anlage einer Zwergstrauchheide („Wachholderhain“) östlich des Plangebietes**

Auf dem Flurstück 163 der Flur 5 in der Gemarkung Biesenthal, im östlichen Anschluss an das Plangebiet, ist auf einer ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Fläche die Anlage einer Zwergstrauchheide mit Wacholder (*Juniperus communis*) vorgesehen. Die Größe der auf diesem Grundstück für den Ausgleich des vorliegenden B-Plans verwendeten Fläche beträgt 4.765 m<sup>2</sup>.

Die Fläche hat ein hohes Aufwertungspotenzial hinsichtlich Biotopwert, Bodenfunktionen, Grundwasserschutz und Landschaftsbild. In der Kartierung von Stauch (2018) wird sie als Intensivacker eingeordnet. Aktuell (2021) wird sie als Weide genutzt. Da die Maßnahme aber seit Beginn der Bearbeitung des B-Plans „Wehrmühle“ beabsichtigt und mit dem Naturpark vorabgestimmt ist, wird dies als Vorbereitung der Maßnahme und der ehemalige Intensivacker als Ausgangszustand gewertet.

Im Einzelnen umfasst die Maßnahme eine Flächenvorbereitung mit einmaligem Umbruch, falls erforderlich, und die Pflanzung gebietsheimischer Wacholderpflanzen auf 10 bis 25 % der Fläche. Auf dem nicht mit Gehölzen bepflanzen Teil erfolgt die Einsaat einer Saatgutmischung für Magerrasen. Die Fläche wird dauerhaft offengehalten, vorzugsweise durch regelmäßige Beweidung mit Schafen oder anderen Tieren und alternativ durch jährlich einmalige Mahd. Ein Umbruch soll nicht stattfinden. Ebenso soll auf den Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden. Die

Beweidungs- bzw. Mahd-Zeitpunkte sowie Beweidungsdichte, Weidetiere und Art der Koppelung werden mit der Naturparkverwaltung abgestimmt.

Da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme in der freien Landschaft handelt, ist sowohl für die Gehölze als auch für das Saatgut Material aus dem gleichen Vorkommensgebiet zu verwenden (2.1 Ostdeutsches Tiefland gemäß Verwaltungsvorschrift Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur. Wacholder: Code-Nr. 041 der Vorschrift). Die Maßnahme kann weiterhin als landwirtschaftliche Nutzung betrachtet werden (vgl. § 40 BNatSchG).

Die folgende Abbildung zeigt eine mögliche räumliche Anordnung der Maßnahmen A4 und A5. Die genaue Lage kann innerhalb des Flurstücks noch angepasst werden, wobei der Hangbereich Teil der Maßnahmenfläche sein soll. In der Abbildung ist die Biotopkarte von Stauch von 2018 zum nicht mehr weiterverfolgten Bebauungsplanvorentwurf „Abrundung Wehrmühle“ hinterlegt. Sie zeigt den Ausgangszustand eines Teils der Maßnahmenfläche. Hinterlegt ist außerdem die topographische Karte mit Höhenlinien zur Verdeutlichung der südexponierten Hanglage.

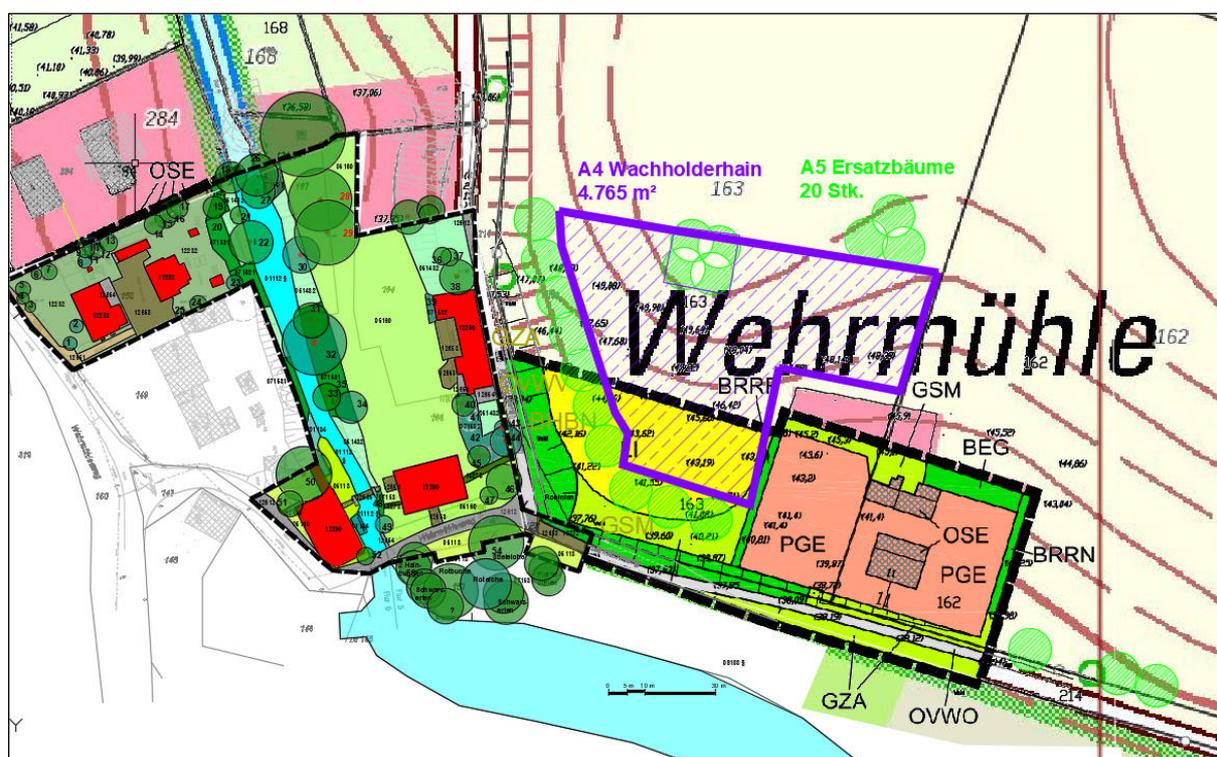


Abbildung 11 Mögliche Anordnung der Ausgleichsmaßnahme A4 „Wacholderhain“ östlich des Geltungsbereichs (lila) und der Baumpflanzungen A5 (grün)

Die Maßnahme liegt innerhalb des Naturparks Barnim aber außerhalb des NSG Finowtal-Pregnitzfließ. Sie fügt sich in ein Konzept mit umfangreicher Flächenkulisse entlang der Finow ein. Hierfür hat die Stiftung „Pro Artenschutz“ in Abstimmung mit der Naturparkverwaltung Flächen erworben, auch vom Vorhabenträger des Bebauungsplans. Die Stiftung beabsichtigt, auf trockenen Dünenhängen und -kuppen Wacholder-Heide-Magerrasen mit extensiver Schafbeweidung zu entwickeln.

Die Maßnahme ist mit der Verwaltung des Naturparks Barnim (Teil des LfU) / Hr. Keuchel abgestimmt, der wiederum im Kontakt mit der Stiftung Pro Artenschutz steht. Die hier als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan „Wehrmühle“ dienende Maßnahme A4 „Wacholderhain“ ergänzt die Maßnahmen bzw. vorgesehene Nutzung auf den angrenzenden Stiftungsflächen. Die untere Naturschutzbehörde hat die Maßnahme in der hier beschriebenen Form im Grundsatz bestätigt. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur Sicherung der Maßnahme ist deren Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Die Maßnahme stellt eine deutliche Extensivierung der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung dar und entspricht in ihrer Wirkung der Umwandlung von Intensiväckern in extensives Grünland. Dies führt zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen, u.a. durch besseren Erosionsschutz und Humusbildung sowie zu einem verbesserten Schutz des Grundwassers durch geringere Einträge von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. Durch die Hanglage mit Süd-Exposition bestehen zudem gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung eines hochwertigen Lebensraums. Außerdem bewirkt die extensive Nutzung mit ganzjähriger Bodenbedeckung einen dauerhaften Schutz des Bodens vor Wind- und Wassererosion.

Durch die unmittelbare Nähe zum NSG und FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ ist die Maßnahme auch dazu geeignet, Funktionen des Biotopverbundes und der Pufferung für die Schutzgebiete zu übernehmen. Weitere Biotopverbund- und Synergieeffekte ergeben sich aus der Einbindung in das genannte großräumigere Nutzungs- bzw. Maßnahmenkonzept.

Für die Maßnahme A4 können überschlägig Kosten von 3 €/m<sup>2</sup> angenommen werden. Dies ergibt sich nach Barnimer Modell aus den einmaligen Kosten von 1 € pro m<sup>2</sup> für die „Anlage naturnaher Wiesen und Krautsäume“ (Nr. 2.3.1 der Kostentabelle) zuzüglich der einschürigen Mahd mit Kosten von 0,10 € pro m<sup>2</sup> (Nr. 6.1 der Kostentabelle) über 20 Jahre, also 2 € pro m<sup>2</sup>. Für die gesamte Fläche von 4.765 m<sup>2</sup> ergibt dies ein Kostenäquivalent von 14.295 €. Damit kann der Kompensationsbedarf sowohl für die Bodenversiegelung als auch für den flächigen Biotopverlust einschließlich der geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vollständig gedeckt werden.

#### **A5 – Pflanzung von Bäumen am Rand der Maßnahmenfläche „Wacholderhain“**

Auf dem Flurstück 163 und ggf. 162 der Flur 5 in der Gemarkung Biesenthal werden 20 Traubeneichen (*Quercus petraea*) gepflanzt. Bei der räumlichen Konkretisierung sind die Pflanzungen mit der Maßnahme „Wacholderhain“ in Einklang zu bringen und mit dem Naturpark Barnim abzustimmen. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland gem. Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung in der Mindestpflanzqualität 12/14 zu verwenden.

Die Bäume sollen außerhalb der Maßnahmenfläche A4, aber im funktionalen Zusammenhang mit dieser, überwiegend auf dem Flurstück 163 angeordnet werden. Es bietet sich an, einige Bäume im Süden des Flurstücks im Anschluss an die „Wacholderheide“ zu pflanzen. Weitere Bäume können an der Oberkante der zum Weg hin steil abfallenden Böschung vor bzw. unter das Kronendach der dort vorhandenen Robinien gepflanzt werden. Eine Ausbreitung der Robinien in die Maßnahmenfläche sollte

vermieden werden. Ein langfristiger „Umbau“ des Robinienbestandes zu heimischen Baumarten wäre naturschutzfachlich wünschenswert.

Einige Bäume können auch am südlichen Rand des Flurstücks 162, östlich des vorhandenen Wohngrundstückes, entlang des Weges gepflanzt werden. Dort ist ein Pflanzabstand von min 10 m zu empfehlen. Weitere Bäume können als Baumgruppen auf der Offenlandfläche untergebracht werden, mit einem geringeren Pflanzabstand der Bäume innerhalb der Gruppe. Die beiden in obiger Abbildung skizzierten Baumgruppen oberhalb des Hangs würden hier als markantes „Feldgehölz“ auch eine zusätzliche Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Eine Verteilung vieler einzelner Bäume über die gesamte Fläche der „Wacholderheide“ wäre dagegen *nicht* im Sinne der Offenland-Maßnahme.

Mit dieser Maßnahme kann der Bedarf an Ersatzpflanzungen für die im Plangebiet voraussichtlich zu fällenden aber nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume vollständig gedeckt werden.

#### 4.4. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffe und Kompensation zusammenfassend gegenübergestellt. Die genaue Erläuterung der Eingriffsfolgen und Kompensationsbedarfe findet sich in den Abschnitten des Kapitel 2 zu den jeweiligen Schutzgütern.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Boden und Fläche	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf 1.436 m <sup>2</sup> . Kompensationsbedarf: 15.796 €	A3 – Rückbau eines Stalls und Offenhaltung der entsiegelten Fläche auf 462 m <sup>2</sup> (Kostenäquivalent: 5.080 €). A4 – Umwandlung von Intensivacker und Anlage einer Zwergstrauchheide mit extensiver Beweidung bzw. Mahd auf 4.795 m <sup>2</sup> nahe des Plangebietes (Kostenäquivalent: 14.295 €). Insgesamt: 19.465 €
Grundwasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Zusammenhang mit der Boden-Neuversiegelung auf 1.436 m <sup>2</sup> .	Siehe Boden
Gewässer	Keine erheblichen Auswirkungen bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Finow.	Nicht erforderlich
Biotop und Vegetation	Verlust von Offenlandbiotopen durch Überbauung auf 1.585 m <sup>2</sup> (Kompensationsbedarf: 1.585 €). Verlust von flächigen Gehölzbiotopen durch Überbauung auf 348 m <sup>2</sup> (Kompensationsbedarf: 2.436 €). Gesamtbedarf: 4.021 €	A4 – Umwandlung von Intensivacker und Anlage einer Zwergstrauchheide mit extensiver Beweidung bzw. Mahd auf 4.795 m <sup>2</sup> nahe des Plangebietes. Kostenäquivalent: 14.295 €.
	Fällung von 20 - 31 Einzelbäumen Kompensationsbedarf: 20 - 23 Ersatzpflanzungen	A1 – Ersatzpflanzung von 2 bis 4 Bäumen in SO2.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
		A5 – Ersatzpflanzung von 20 Bäumen im räumlichen Zusammenhang mit Maßnahme A4 „Wacholderheide“.
Fauna	Verlust eines Baums mit für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen.	Anbringen von 4 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten an Bäumen im Plangebiet.
	Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren gebäudebewohnender Fledermäuse bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten.	Anbringen von 16 Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten im Plangebiet.
	Verlust von regelmäßig wiedergenutzten Nistplätzen von Brutvögeln bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten.	Anbringen von 7 Nisthilfen für an Gebäuden brütende Vogelarten im Plangebiet.
Landschaftsbild	Geringe Beeinträchtigungen durch höhere bauliche Ausnutzung und räumliche Ausweitung des Siedlungsgebietes.	A1 – Ersatzpflanzung von 2 bis 4 Bäumen in SO2. A4 – Umwandlung von Intensivacker und Anlage einer Zwergstrauchheide mit extensiver Beweidung bzw. Mahd auf 4.795 m <sup>2</sup> nahe des Plangebietes. A5 – Ersatzpflanzung von 20 Bäumen im räumlichen Zusammenhang mit Maßnahme A4 „Wacholderheide“.
Klima und Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht erforderlich. Die Pflanzmaßnahmen sind auch lokalklimatisch wirksam.

Tabelle 10: Kompensationsbilanz

## 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 (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 sowie die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz) herangezogen. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen.

Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sowie die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte erfolgte durch externe Fachgutachter (Ökoplan 2020, 2021). Ökoplan führte auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch. 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. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Bestehende Kontrollmechanismen können genutzt werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde.

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.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitorings beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitorings 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, insbesondere bzgl. Einhaltung von artenschutzrechtlich vor Baubeginn erforderlichen Maßnahmen sowie anderen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen.
2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung): Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Auswirkungen auf die Umwelt haben oder dem Schutz der Umwelt bzw. dem Ausgleich von Beeinträchtigungen dienen.
3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

## **5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf dem Gelände der ehemaligen Wehrmühle Biesenthal und in dessen Umfeld den bestehenden Kulturbetrieb weiter zu entwickeln. Als Ergänzung zur bestehenden Nutzung sollen insbesondere Beherbergung und

Gastronomie ermöglicht werden. Es handelt sich um die Nachfolgeplanung zum B-Plan „Abrundung Wehrmühle“ von 2018 mit nun konkretisierten Planungszielen sowie erheblich verkleinertem Geltungsbereich (0,85 ha). Festgesetzt wird hierfür ein sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie und Kultur“. Weitere Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung, Naturschutzzwecken und der Entwicklung privater Grünflächen.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch das Fließtal der Finow mit Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen auf topografisch bewegtem Gelände geprägt. Die Wehrmühle liegt in einer Splittersiedlung nördlich der Stadt Biesenthal. Zwischen dem Stadtgebiet und der Siedlung Wehrmühle befinden sich bewaldete und teilweise sumpfige Flächen des Naturschutzgebietes sowie des FFH-Gebietes „Finowtal-Pregnitzfließ“. Aufgrund dieser Lage in einem naturschutzfachlich bedeutsamen Landschaftsraum mit naturnahem Fließgewässer und teilweise innerhalb von hochrangigen Schutzgebieten handelt es sich um einen potenziell konfliktreichen Standort. Entsprechend umfangreich sind die Ausführungen im Umweltbericht und in zusätzlichen Gutachten zum Artenschutz sowie zur FFH-Verträglichkeit.

Negative Auswirkungen der Planung entstehen vor allem durch die beabsichtigte Neubebauung des Areals in Bezug auf Flächenverbrauch und Bodenversiegelung, aber auch durch Baumfällungen und Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie durch die zukünftig intensivere Nutzung des Geländes. Auf Grundlage der Festsetzungen von zulässigen Grundflächenzahlen in dem Sondergebiet sowie zusätzlicher Versiegelungen und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wurde eine maximal zu erwartende Neuversiegelung von Böden im Umfang von 1.436 m<sup>2</sup> ermittelt. Auf den künftig zusätzlich überbauten Flächen kommt es außerdem zum Verlust von Lebensräumen. Dabei handelt es sich vorrangig um Gartenland, Wiesen und ruderale Staudenfluren mit geringem Biotopwert, aber auch um Gehölzstrukturen mit höherem Wert. Darunter sind auch 20 bis 30 Einzelbäume voraussichtlich von Fällung betroffen.

Die Finow selbst ist trotz der Lage innerhalb des Geltungsbereiches nicht durch erhebliche negative Auswirkungen betroffen. Dafür sorgt die Festsetzung einer durchgehenden Grünfläche sowie einer Maßnahmenfläche in Verbindung mit zahlreichen Verboten zur baulichen oder nutzungsbezogenen Beanspruchung des Gewässers einschließlich seiner Uferbereiche. Außerdem gelten hier die strengen Regelungen gemäß der Schutzgebietsverordnung des NSG. Sowohl die Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet als auch die Vereinbarkeit mit den Zielen des Gewässerschutzes nach Wasserrahmenrichtlinie werden in der vorliegenden Planung belegt.

Gleiches gilt für die artenschutzrechtlichen Verbote nach Bundesnaturschutzgesetz, wie die Tötung, Verletzung und Störung von Tieren sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch umfangreiche Bestandskartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien sowie in einem Artenschutzfachbeitrag wird aufgezeigt, welche speziellen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich werden. Dazu gehören u.a. zeitliche Beschränkungen der Bauzeiten sowie das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Ersatzquartieren für Fledermäuse.

Zum Ausgleich von Bodenversiegelung und Biotopverlust werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Hierfür soll im östlichen Anschluss auf einer ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Eigentum des

Vorhabenträgers ein Wacholder-Heide-Magerrasen mit extensiver Schafbeweidung entwickelt werden. Die Maßnahme wird auf rund 0,5 ha als Teil eines großräumigen Konzeptes zur Landschaftsentwicklung und in Abstimmung mit der Naturparkverwaltung sowie der Stiftung Pro Artenschutz umgesetzt. Im räumlichen Zusammenhang mit dieser Maßnahme werden zusätzlich 20 Bäume gepflanzt, welche die Baumfällungen im Plangebiet kompensieren. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Biesenthal gesichert.

#### 5.4. Quellen zum Umweltbericht

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. BbgNatSchAG (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]).

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)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist. Dr. Marx Ingenieure GmbH 2021: Projekt 21-02-20. BV Bebauungsplan "Wehrmühle" in 16359 Biesenthal, Wehrmühlenweg. Geotechnischer Bericht.

Förderverein Naturpark Barnim e.V. & Stadt Biesenthal o.J.: Biesenthaler Mühlen. Schautafel, Standort Wehrmühle.

Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S.2035). Im Internet unter: <https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-220727> Abruf 02/2021.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

Land Brandenburg, Land Mecklenburg-Vorpommern, Freistaat Sachsen 2015: Aktualisierter Bewirtschaftungsplan nach Artikel 13 der Richtlinie 2000/60/EG bzw. § 83 WHG für den deutschen Teil der IFGE Oder Bewirtschaftungszeitraum 2016 bis 2021. Im Internet unter: <https://www.wasserblick.net/servlet/is/156167/> Abruf 01/2021.

Land Brandenburg, Land Mecklenburg-Vorpommern, Freistaat Sachsen 2015a: Aktualisiertes Maßnahmenprogramm (gem. § 82 WHG bzw. Art. 11 WRRL) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder Bewirtschaftungszeitraum 2016 bis 2021. Im Internet unter: <https://www.wasserblick.net/servlet/is/156169/> Abruf 01/2021

Land Brandenburg, Land Mecklenburg-Vorpommern, Freistaat Sachsen 2015b: Hintergrunddokument zur wichtigen Wasserbewirtschaftungsfrage Verbesserung der Gewässerstruktur und Durchgängigkeit – Teilaspekt Durchgängigkeit - für den deutschen Anteil der IFGE Oder. Im Internet unter: <https://www.wasserblick.net/servlet/is/156207/>. Abruf 01/2021

Land Brandenburg, Land Mecklenburg-Vorpommern, Freistaat Sachsen 2020: Entwurf des aktualisierten Maßnahmenprogramms (gem. § 82 WHG bzw. Art. 11 WRRL) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder Bewirtschaftungszeitraum 2021 bis 2027. Im Internet unter: <https://www.wasserblick.net/servlet/is/206127/> Abruf 01/2021

Landkreis Barnim (2010): Das Barnimer Modell, Stand 2010.

Landkreis Barnim (Auftraggeber) & trias Planungsgruppe (Auftragnehmer) 2020: Das Barnimer Modell Landkreis Barnim. Überarbeitung der Kostentabellen. Stand 10.01.2020. Im Internet unter: [https://www.barnim.de/fileadmin/barnim\\_upload/62\\_Katasteramt/Naturschutz/So-087\\_Musterleistung-Barnimer-Modell\\_\\_20200110.pdf](https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/62_Katasteramt/Naturschutz/So-087_Musterleistung-Barnimer-Modell__20200110.pdf)

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

LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) 2002: Gewässerstrukturkartierung in der Bundesrepublik Deutschland. Übersichtsverfahren. Im Internet unter: [https://www.lawa.de/documents/gewaesserstrukturkartierung\\_bundesrepublik\\_deutschland\\_uebersichtsverfahren\\_1552305344.pdf](https://www.lawa.de/documents/gewaesserstrukturkartierung_bundesrepublik_deutschland_uebersichtsverfahren_1552305344.pdf)

LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Hrsg.) 2015: Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg 1:50 000 Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1) L3346 Bernau bei Berlin. Bearbeitungsstand 1999, 3. Ausgabe 2015. Im Internet unter: [http://www.geo.brandenburg.de/ows/hyk50.cgi\\_link/HYK50-1\\_L3346.pdf](http://www.geo.brandenburg.de/ows/hyk50.cgi_link/HYK50-1_L3346.pdf).

LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) 2015a: Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg 1:50 000. Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3) L3346 Bernau bei Berlin. Bearbeitungsstand 1999, 3. Ausgabe 2015. Im Internet unter: [http://www.geo.brandenburg.de/ows/hyk50.cgi\\_link/HYK50-3\\_L3346.pdf](http://www.geo.brandenburg.de/ows/hyk50.cgi_link/HYK50-3_L3346.pdf).

LBGR 2021: Karten des LBGR. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden>.

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 2017: Kartenanwendung Wasserrahmenrichtlinie. WRRL-Daten 2015. Im Internet unter: [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE) Abruf 11/2018, 01/2021.

LfU 2018: - Arbeitshilfe zu den Antragsunterlagen des Vorhabenträgers - Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie – Anforderungen und Datengrundlagen im Land Brandenburg. Stand 05.01.2018.

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](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>
- LfU 2019c: Kartenanwendung Grundwassermessnetz. Im Internet unter [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=GWM\\_www\\_CORE&client=core](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=GWM_www_CORE&client=core).
- LfU 2021: Metadaten zur Kartenanwendung Naturschutzfachdaten, Thema Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Fachbezug. Im Internet unter: [https://metaver.de/portal/search-detail.psm1?docuuid=AB2F53A4-A68E-413F-84C4-A972D2A2DA0B&plugid=%2fkug-group%3akug-iplug-udk-db\\_bb](https://metaver.de/portal/search-detail.psm1?docuuid=AB2F53A4-A68E-413F-84C4-A972D2A2DA0B&plugid=%2fkug-group%3akug-iplug-udk-db_bb). Abruf 04/2021.
- LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) 2021: Kartendienst Gewässernetz mit Kilometrierung im Land Brandenburg. Im Internet unter: <https://maps.brandenburg.de/services/wms/gewnet?>
- 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.
- LUA & IFB (Institut für Binnenfischerei e.V. (IFB) Potsdam-Sacrow) 2010: Landeskonzept zur ökologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer Brandenburgs – Ausweisung von Vorranggewässern –. Im Internet unter: [https://lfu.brandenburg.de/sixcms/media.php/land\\_bb\\_test\\_02.a.189.de/konzept\\_fliess.pdf](https://lfu.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/konzept_fliess.pdf)
- 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 2011a: Anlage 9 Leistungsbeschreibung zur Vor-Ort-Strukturgütekartierung der Fließgewässer. Stand 24.02.2011. Im Internet unter: <https://www.wasserblick.net/servlet/is/100696/> Abruf 02/2021
- LUGV 2014: Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie in Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 3,4 2014.
- MLUL (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Hrsg.) 2016: Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie. Beiträge des Landes Brandenburg zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen der Flussgebietseinheiten Elbe und Oder für den Zeitraum 2016 – 2021. Im Internet unter: [https://lfu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/wrrl\\_2016\\_gesamt.pdf](https://lfu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/wrrl_2016_gesamt.pdf) Abruf 09/2018.
- 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](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/unser-auftrag/pflege-und-entwicklungsplan/>

OGewV (Oberflächengewässerverordnung) vom 20. Juni 2016 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

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 2021: Ergänzende Fledermaus-Erfassungen 2021 zum Bebauungsplan „Wehrmühle“, 16359 Biesenthal. im Auftrag von Michael Hecken Wehrmühlenweg 8 16359 Biesenthal. Sept. 2021. Berlin.

Ökoplan 2021: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Wehrmühle“, 16359 Biesenthal, im Auftrag von Michael Hecken Wehrmühlenweg 8, 16359 Biesenthal. Sept. 2021. Dresden.

Ökoplan 2021: 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. Sept. 2021. Dresden.

Satzung der Stadt Biesenthal zum Schutz von Gehölzen (Baumschutzsatzung) vom 07.12.2018, zuletzt geändert durch Beschluss vom 31.01.2019.

Stadt Brandenburg an der Havel 2017: Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer Stand 01/2017. Im Internet unter: <https://www.stadt-brandenburg.de/dienstleistungen/einleitung-und-entnahme-von-wasser-aus-einem-gewaesser> Abruf 02/2021

Stiftung Pro Artenvielfalt 2020: Projekt: NSG Finowtal. Im Internet unter: <https://www.stiftung-pro-artenvielfalt.org/seiten/projekte/finowtal.html> Abruf 01/2021.

UBA (Umweltbundesamt) 2020: Chemische Qualitätsanforderungen und Bewertung. Im Internet unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/gewaesser/fluesse/ueberwachung-bewertung/chemisch#chemische-bewertungssysteme>. Abruf 02/2021

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])

Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) - Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 32])

Wasserblick (Bund/Länder-Informations- und Kommunikationsplattform) 2017: Finow. Wasserkörpersteckbrief Oberflächenwasserkörper 2. Bewirtschaftungsplan. DE\_RW\_DEBB696264\_1104.pdf. Im Internet unter: <https://www.wasserblick.net/> Datum des Ausdrucks: 23.05.2017, Abruf 15.11.2018.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

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