

Gemeinde Neuzelle

Begründung zur

Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.12 „Klosterneubau Treppeln“ in Neuzelle, Ortsteil Treppeln

Entwurf

Planfertiger: TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung
Badensche Straße 29, 10715 Berlin

Stand 29.01.2024

Inhalt

1	Planerfordernis und Plangebiet.....	6
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	8
1.3	Städtebauliche Ausgangssituation.....	11
2	Planbindungen.....	14
2.1	Ziele der Raumordnung.....	14
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	14
2.3	Planungen ohne rechtliche Bindung.....	17
3	Prüfung alternativer Standorte.....	18
4	Planinhalt.....	20
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	20
5	Umweltbericht.....	21
5.1	Einleitung.....	21
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans.....	21
5.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	22
5.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	26
5.1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	26
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	27
5.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario).....	27
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	45
5.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	56
5.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	60
5.2.6	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	61
5.2.7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB).....	62
5.3	Zusätzliche Angaben.....	73
5.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	73
5.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	73
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	73
5.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	77

6	Auswirkungen der Planung	81
6.1	Nachteilige Auswirkungen.....	81
6.2	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	81
6.3	Auswirkungen auf den Kraftfahrzeugverkehr	82
6.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	82
6.5	Auswirkungen auf die Bodenordnung	82
6.6	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	82
7	Verfahren	83
7.1	Aufstellungsbeschluss	83
7.2	Frühzeitige Beteiligung	83
7.3	Öffentliche Auslegung.....	83
7.4	Beschluss.....	83
8	Abwägung	84
9	Rechtsgrundlagen	84
10	Anlagen	84

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungskonzept zur Änderung des Forsthauses Treppeln Neuzelle	
Abbildung 2: Forsthaus Treppeln im Ortsteil Treppeln der Gemeinde Neuzelle, Landkreis Oder Spree	
Abbildung 3: Abgrenzung des Änderungsbereichs	
Abbildung 4: Änderungsbereich entsprechend Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.12 „Klosterneubau Treppeln“ der Gemeinde Neuzelle vom 25.03.2019	
Abbildung 5: Bestandssituation Forsthaus Treppeln.....	
Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse Priorat Neuzelle.....	
Abbildung 7: Ausschnitt Landesentwicklungsplan für die Gemeinde Neuzelle mit Kennzeichnung Plangebiet.....	
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Kennzeichnung Plangebiet	
Abbildung 9: Radwege der Gemeinde Neuzelle	
Abbildung 10: Standortalternativenprüfung.....	
Abbildung 11: Flächennutzungsplan – derzeitige und geplante Darstellung.....	
Abbildung 12: Abstand des Plangebietes zum nächstgelegenen FFH-Gebiet (Quelle: Metaver 2021a)	27
Abbildung 13: Lage der Objekte mit Altlasten (Quelle Lageplanskizze: Lehmann-Menge 2019, ergänzt durch TOPOS: Tanklager rot, Trafostation gelb)	29
Abbildung 14: Gebäude mit Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse (Quelle Lageplanskizze: Lehmann-Menge 2019, rote Gebäudemarkierungen ergänzt durch TOPOS).....	40
Abbildung 15: Flächen mit Waldeigenschaft (grün und gelb) sowie ohne Waldeigenschaft (grau) (Quelle: Brandenburgischer Landesbetrieb Forst, Stand: 09.05.2019, in: Lehmann-Menge 2019).....	43
Abbildung 16: Bodenschutzwald (braun) und Schutzwald mit hoher ökologischer Bedeutung (grün) (Quelle: LFB 2021).....	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geplante Nutzungen und Flächengrößen	22
Tabelle 2: Fachgesetzliche Ziele und deren Berücksichtigung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan	24
Tabelle 3: Fachplanerische Ziele und deren Berücksichtigung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan.....	25
Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet.....	38
Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	59
Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichsbilanz	72

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Biotoptypenplan (TOPOS)	
Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie 2022)	
Anlage 3: Altlastengutachten Boden (IPE 2019)	
Anlage 4: Plan „Eingriffsflächen / Biotopverluste“ (TOPOS 2024)	
Anlage 5: Plan „Ausgleichsmaßnahmen und geplante Versiegelung“ (TOPOS 2024)	
Anlage 6: Versiegelungsbilanz (TOPOS 2023)	
Anlage 7: Baumersatzpflanzungen Förstereistraße (TOPOS 2023)	
Anlage 8: Waldbilanz (TOPOS 2023)	

1 Planerfordernis und Plangebiet

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Klosteranlage am Standort Forsthaus Treppeln“ für die vom Zisterzienserpriorat Neuzelle e.V., vertreten durch P. Prior Simeon Wester OCist sowie durch P. Subprior Kilian Müller OCist, beabsichtigte Errichtung einer Klosteranlage am Standort des ehemaligen Forsthauses Treppeln. Die Planungsziele des Bebauungsplans entsprechen dabei nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S.1 BauGB nachzukommen, ist eine Änderung des FNP erforderlich.

Nachdem die Zisterzienserabtei Stift Heiligenkreuz im September 2018 im katholischen Pfarrhaus des 1268 gegründeten und 1817 aufgehobenen Zisterzienserklosters Neuzelle ein abhängiges Priorat gegründet hat, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klosterneubau Treppeln“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Klosteranlage des Zisterzienserpriorats Neuzelle geschaffen werden. Der historische Klosterstandort in Neuzelle ist als eine der wenigen vollständig erhaltenen Klosteranlagen in Europa und als nördlichstes Zeugnis des böhmischen Barocks zum touristischen Anziehungspunkt geworden. Wesentliche Teile des Gebäudebestands werden als Schule, Museum und Veranstaltungsort genutzt, so dass hier räumlich keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für ein Zisterzienserkloster bestehen. Der neue Standort innerhalb des großflächigen Waldgebiets im Norden des Neuzeller Ortsteils Treppeln soll langfristig eine klösterliche Atmosphäre in einer gewissen Stille und Zurückgezogenheit bieten und zugleich den benediktinisch-zisterziensischen Auftrag der Aufnahme von Gästen und Besuchern ermöglichen.

Der Standort der geplanten Klosteranlage befindet sich ca. 8 km Luftlinie westlich des ursprünglichen Klosterstandorts in Neuzelle und ist Teil der historischen Ländereien des früheren Klosters. Das Gelände wird vollständig von Wald umgeben und liegt planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich. Im Kernbereich umfasst der Standort die Flächen einer ehemaligen Erholungseinrichtung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS). Diese im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kurheim“ bezeichnete Erholungsstätte wurde vom zentralen medizinischen Dienst des Ministeriums für Staatssicherheit genutzt. Die Anlage wurde ab etwa 1977 erbaut, 1993 durch teilweisen Umbau als Aussiedlerheim genutzt und stand nach der letzten Nutzung seit 2005 leer. Die insgesamt 27 Gebäude und baulichen Anlagen waren zum Zeitpunkt der Biotopkartierung für den Bebauungsplan im Juli 2021 allesamt in einem verfallenen und durch Vandalismus geprägten Zustand. Im Jahr 2022 wurde ein großer Teil der baulichen Anlagen auf dem Gelände abgerissen. Im Jahr 2023 wurden die Abrissmaßnahmen der oberirdischen Gebäude vollständig abgeschlossen.



1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Treppeln der Gemeinde Neuzelle, im Südosten des Landes Brandenburg im Landkreis Oder-Spree. Die Gemeinde Neuzelle liegt im Einzugsgebiet der Stadt Eisenhüttenstadt. Neuzelle grenzt im Norden an die Stadt Eisenhüttenstadt und die Gemeinde Lawitz, im Osten an die Gemeinde Neißmünde und im Süden an die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern, im Westen an die Gemeinde Grunow-Dammendorf und die Gemeinde Schlaubetal.

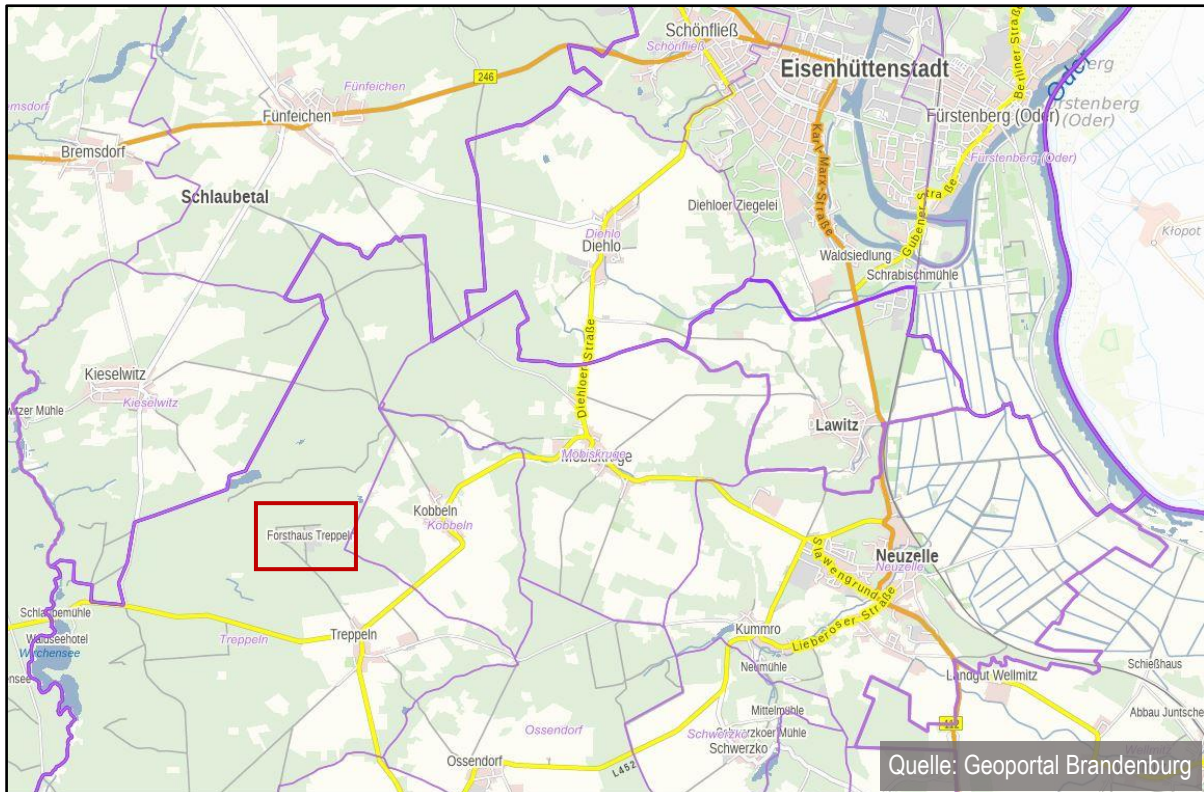


Abbildung 2: Forsthaus Treppeln im Ortsteil Treppeln der Gemeinde Neuzelle, Landkreis Oder Spree

Der Ortsteil Treppeln befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Neuzelle und grenzt an die Nachbargemeinden Grunow-Dammendorf und Schlaubetal an. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hauptsiedlungsbereichs des Ortsteils Treppeln in räumlicher Nähe zum Ortsteil Kieselwitz der Gemeinde Schlaubetal.

Landschaftlich betrachtet liegt das Änderungsbereich in einem Waldgebiet in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes ‚Klautzke-See und Waldmoore mit Kobbeltke‘. Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Naturpark Schlaubetal mit der Seelandschaft Wirschensee sowie des Flussverlaufes der Schlaube.

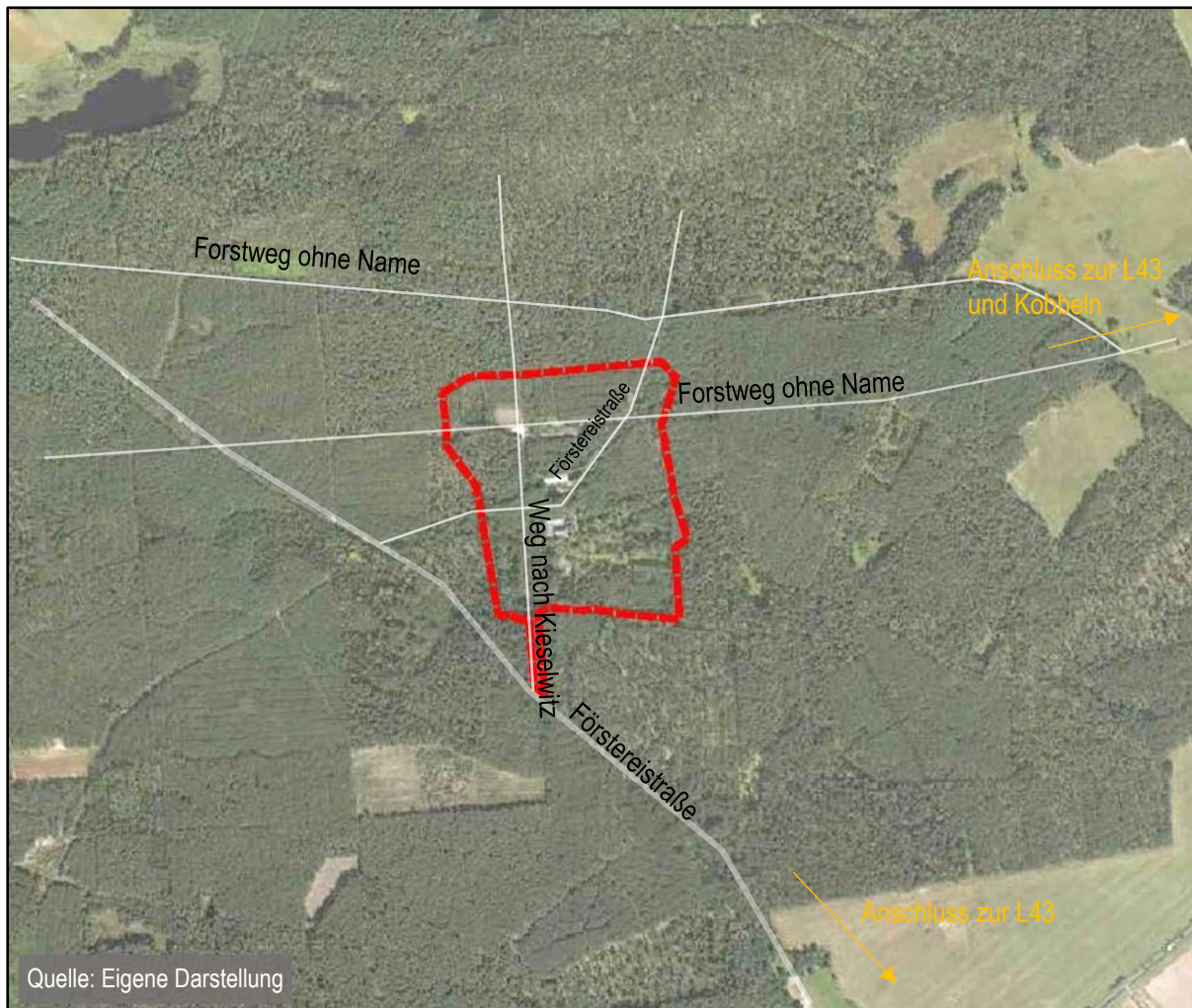


Abbildung 3: Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Gemeinde Neuzelle ist über die Bundesstraße 112 an den überregionalen Verkehr angeschlossen. Der Ortsteil Treppeln ist über die Landesstraße L 43 verkehrlich angebunden. Das Plangebiet ist über eine Privatstraße an die die Förstereistraße angeschlossen. Neuzelle ist an das regionale Schienennetz angebunden. Durch das örtliche ÖPNV-Netz können anliegende Ortsteile über die lokalen Buslinien erreicht werden. Der Ortsteil Treppeln ist mit den Buslinien 401 und 440 erreichbar.

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.12 „Klosterneubau Treppeln“ und umfasst im Kernbereich die Flächen des „Forsthaus Treppeln“ und ist überwiegend von Waldflächen umgeben. Der umliegende Forst gehörte bis 1817 zu den Ländereien des Klosters Neuzelle.

Der Änderungsbereich umfasst rund 17,75 Hektar in der Flur 005 der Gemarkung Treppeln mit den Flurstücken 69/1, 74/1, 75/1, 76/1, 77/1, 77/3 und einen 149 Meter langen und 2 Meter breiten Teil des Flurstücks 157. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich. Der Änderungsbereich wird wie in Abbildung 4 dargestellt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 184 und 77/4.
- Im Osten durch die Flurstücke 184, 77/4, 75/2, 69/2 und 157.
- Im Süden durch die Flurstücke 157 und 184 sowie durch die Förstereistraße (FSt. 78).
- Im Westen durch das Flurstück 184.



Abbildung 4: Änderungsbereich entsprechend Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.12 „Klosterneubau Treppeln“ der Gemeinde Neuzelle vom 25.03.2019

1.3 Städtebauliche Ausgangssituation

Nutzung und Bebauung

Auf der Fläche des Änderungsbereichs befand sich bis in die 1970er Jahre eine Försterei. Anschließend wurde das Areal als Erholungseinrichtung des Ministeriums für Staatssicherheit genutzt. Die Liegenschaft war mit Gebäuden und baulichen Anlagen einer ehemaligen Erholungseinrichtung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) bebaut. Diese ehemalige Erholungsstätte wurde vom zentralen medizinischen Dienst des MfS genutzt und bestand aus einem zweiflügeligen Haupthaus, Finnhütten, mehreren Garagen, Baracken, Wirtschafts- und Technikgebäuden sowie Wohnbungalows, allesamt in einem ruinösen und abgängigen Zustand. Die Anlage wurde ab etwa 1977 erbaut, 1993 durch teilweisen Umbau als Aussiedlerheim genutzt und stand seit 2005 leer. Die Gebäude waren seitdem dem Verfall und Vandalismus ausgesetzt. Ein großer Teil der ruinösen Gebäude wurde im Jahr 2022 - also nach dem B-Plan-Aufstellungsbeschluss - abgerissen. Im Jahr 2023 wurden die Abrissmaßnahmen der oberirdischen Gebäude vollständig abgeschlossen.

Das Areal war im zentralen Bereich mit freistehenden Gebäuden, überwiegend in Leichtbauweise, locker bebaut. Bis auf eine Futterkrippe im Südosten befanden sich alle Bebauungen innerhalb eines maroden Bestandszauns. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Anordnung der in den Jahren 2022 und 2023 abgerissenen Gebäude innerhalb dieses Zauns.

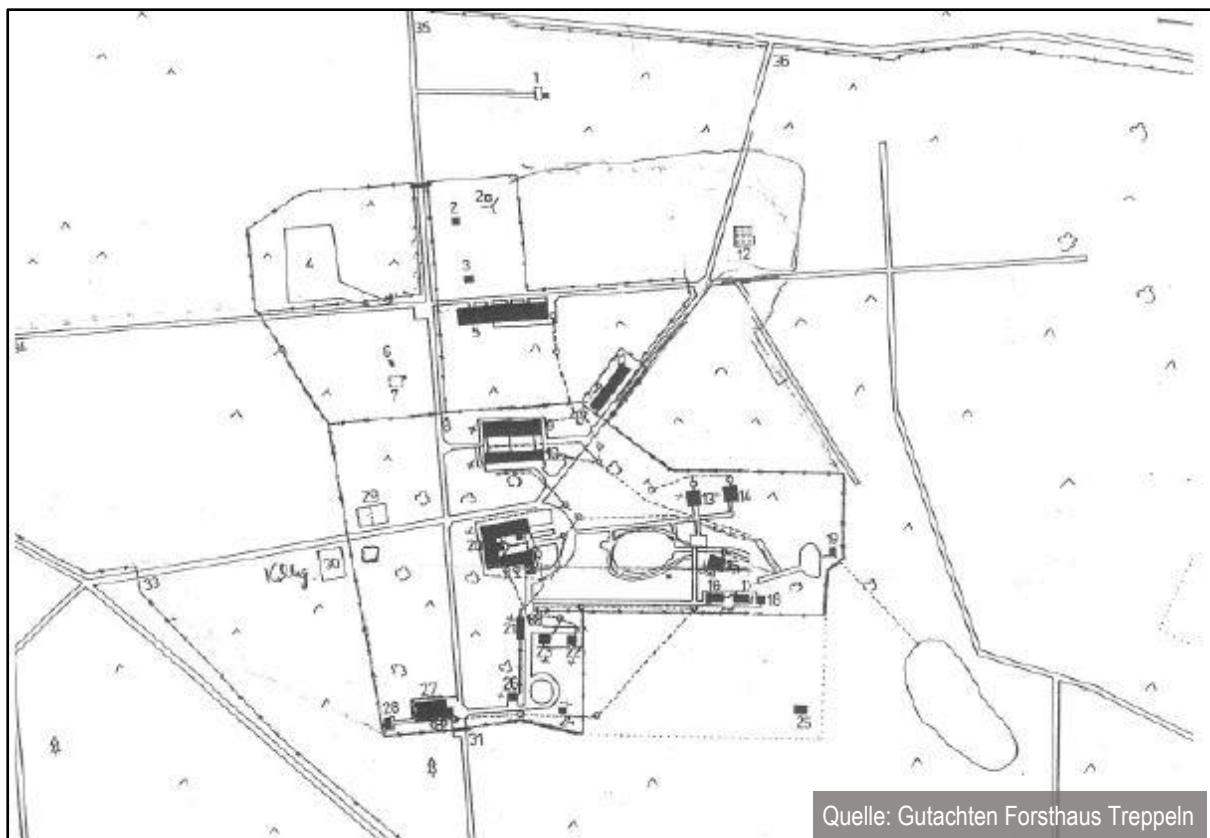


Abbildung 5: Bestandssituation Forsthaus Treppeln

Im Eingangsbereich befand sich auf der westlichen Seite des Weges ein eingeschossiger abgewinkelter Mauerwerksflachbau, der als Eingangsgebäude beziehungsweise Wachposten diente und zu dem ein Hundezwinger gehörte.

Auf der östlichen Seite des Weges im Eingangsbereich des Areals war eine Trafostation und ein unterirdisches Tanklager, welches der Wasserversorgung diente. Auf dem Weg nach Kieselwitz weiter nach Norden gelangt man

zum Zentrum des Areals, dem zweigeschossigen Haupthaus (Forsthaus) mit zweiflügeligen Seitenanbauten aus Mauerwerk und einem Steildach, welches zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt wurde und in dem sich unter anderem die Überreste einer Sauna im Kellerbereich befand.

In der näheren Umgebung des Hauptgebäudes befand sich eine dazugehörige Garage und zwei Wohnhäuser, die im Leichtbaustil als Bungalows erbaut worden sind. Weiter östlich vom Hauptgebäude standen drei Finnhütten zur Wohnnutzung in Holzbauweise. Angrenzend daran befand sich eine Fasanerie und ein Pferdestall mit anschließendem Freigehege und einer Dungplatte. Vom Hauptgebäude entlang des Wegs nach Kieselwitz waren weiter im Norden eine Kegelbahn mit danebenliegenden LKW-Garagen und einer weiteren Bauunterkunft als Wirtschaftsgebäude.

An der Kegelbahn gelegen befindet sich eine Übergabestation mit einem Notstromaggregat und ein Niederspannungsverteiler. Am nördlichen Ende des Gebiets befand sich ein eingeschossiger Bau, welcher zu MfS-Zeiten als Schießstand und ab dem Jahr 1993 als Aussiedlerheim für Russlanddeutsche nachgenutzt worden ist. Der Bau wurde durch Vandalismus im Innenbereich weitgehend zerstört.

Im angrenzenden Gebiet befand sich ein großer Antennenmast, der über die Baumwipfel des Waldes ragte. Daneben stand ein Antennenverstärker. Im nordwestlichen Teil des Gebiets befindet sich eine Baugrube, die für eine Bunkeranlage genutzt werden sollte. Die dafür vorgesehenen Segmentbögen lagern im nordöstlichen Teil des Areals, daneben befindet sich eine weitere unterirdische Tankanlage.

Das Gelände wird vollständig von Wald umgeben und liegt planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich.

Verkehrliche Erschließung

An seiner südlichen Grenze ist das Plangebiet über die Förstereistraße an eine öffentliche Verkehrsfläche (Förstereistraße) angeschlossen. Die durch den Wald verlaufende Gemeindestraße ist nach dem Ortsausgang asphaltiert. Im Ortsteil Treppeln führt die Förstereistraße auf die Landesstraße L 43. Der Anschluss an die Autobahn (A 12) befindet sich rund 34 Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen. Der Ortsteil Treppeln wird über die Buslinien 401 und 440 mit Eisenhüttenstadt verbunden. Die Fahrtzeit beträgt rund 18 Minuten. Die nächstliegende Bushaltestelle des Plangebietes ist die Bushaltestelle Treppeln Dorf, diese ist ca. 1,5 km von der Klosteranlage entfernt.

Nahe des Plangebietes führt der Mönchsradweg von der Klosteranlage des Stifts Neuzelle im OT Neuzelle über Möbiskrüge und Kobbeln weiter nach Müllrose. Auch der Oder-Spree-Dahme Radweg führt durch Treppeln nahe an der künftigen Klosteranlage vorbei.

Technische Infrastruktur

Die öffentlichen Leitungen für Trink- und Abwasser liegen straßenseitig an der Förstereistraße an. Sie befinden sich im Eigentum des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes Oderaue. Alle weiteren Leitungen (Strom und Gas), die für eine technische Erschließung des Grundstücks notwendig sind, liegen ebenfalls straßenseitig an und verlaufen vom Ortsausgang Treppeln bis zum Plangebiet.

Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindlichen Grundstücke sowie einzelne Grundstücke außerhalb sind vollständig im Eigentum des Priorat Neuzelle (siehe Abbildung 6). Der zukünftige Klosterstandort ist Teil der historischen Ländereien der früheren Klosteranlage Neuzelle. Die künftige Klosteranlage soll den Namen Maria Friedenshort tragen.

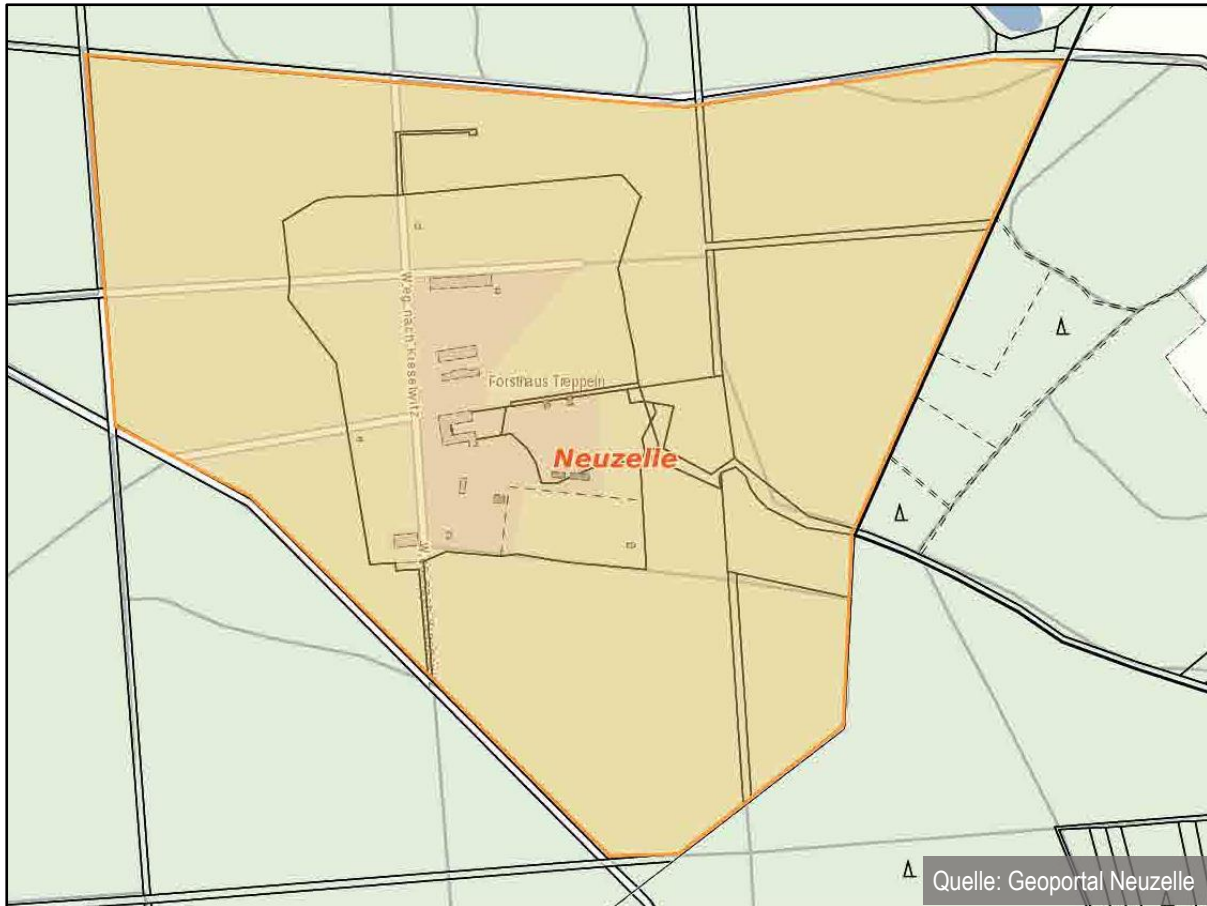


Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse Priorat Neuzelle

Altlasten

Im Frühjahr 2019 wurde ein privates Ingenieurbüro durch die Stiftung Stift Neuzelle beauftragt, ein Altlastengutachten zum Boden des ehemaligen Forsthauses zu erstellen. Demnach sind an zwei Tanklagern räumlich eng begrenzte Kontaminationen des Bodens vorhanden. Im Bereich einer Trafostation hat eine vorhandene Kontamination der Bausubstanz noch nicht zu einer Kontamination des Bodens geführt.¹

Kampfmittel

Es wurde im Rahmen der Anfertigung des Verkehrswertgutachtens im Jahr 2019 auch eine Auskunft der Polizei Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst in Zossen bezüglich Kampfmittelverdachtsflächen eingeholt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich demnach keine Kampfmittelverdachtsflächen.²

Denkmalschutz / Archäologie

Auf den Grundstücken der neuen Klosteranlage befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt keine denkmalwürdigen Anlagen oder archäologische Funde.

¹ IPE Ingenieur- und Planungsbüro Espe Cottbus, 2019: Altlastengutachten Boden Liegenschaft Forsthaus Treppeln.

² Immobilienbewertung und Immobilienmediation, 2019: Gutachten über den Verkehrs- bzw. Marktwert des teilweise bebauten Grundstücks der Liegenschaft des ehemaligen „Forsthaus Treppeln“, gelegen in der Gemeinde 15898 Neuzelle, Ortsteil Treppeln, Wohnplatz „Forsthaus Treppeln“, Förstereistraße. S.18.

2 Planbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung sind das Bundesraumordnungsgesetz (ROG), die Gemeinsame Raumordnungsverfahrensverordnung (GROVerfV) und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Für die kommunale Bauleitplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) die rechtliche Grundlage. Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klosterneubau Treppeln“ bzw. den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen aus der übergeordneten Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung die im Folgenden zusammengefassten Zielsetzungen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)³ konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Gemäß Z 1.1 LEP HR befindet sich der Bereich des Amtes Neuzelle im sogenannten weiteren Metropolenraum (WMR) Berlins. Nach Z 3.6 (1) LEP HR ist Neuzelle dem Mittelzentrum Eisenhüttenstadt zugeordnet. Gemäß Z 3.6 (4) LEP HR sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Die Planung des Klosterneubaus steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dieser Widerspruch lässt sich nicht überwinden. Im Rahmen der hier vorgestellten Planung werden die Grundzüge der Ziele zwar gestört, aber nicht maßgeblich beeinträchtigt. Aufgrund der besonderen Atypik des Klosterneubaus ist die Abweichung unter raumordnerischen Aspekten jedoch vertretbar. Deshalb wird eine ausnahmsweise Zulassung beantragt.

Der mit dem Ziel 6.2 LEP HR zu erhaltende Freiraumverbund wird durch den geplanten Bau des Klosters räumlich beansprucht. Aufgrund der naturnahen und nachhaltigen architektonischen Gestaltung und des zisterziensischen Anspruchs der Nachhaltigkeit und Naturnähe (Erhalt des Waldes, Aufforstung) wird die Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes zwar gestört, aber nicht wesentlich eingeschränkt. Der geplante Klosterneubau wird im Gegensatz zu einer konventionellen Siedlungsentwicklung für eine langfristige und die Natur achtende Nutzung durch die Mönche geplant. Diese Nutzung wird durch den Grundsatz des klösterlichen Lebens in Zurückgezogenheit im Einklang mit der Natur und Stille betont. Die Position der Gebäude auf dem Grundstück ist so gewählt, dass ökologisch wertvoll eingestufte Bereiche, wie beispielsweise der Teich und die Senke im Südosten des Areals, erhalten bleiben und als Lebensraum für geschützte Amphibienarten aufgewertet werden können. Diese Maßnahmen sollen das vorhandene, biologisch wertvolle Ökosystem nicht nur schützen, sondern stärken und ausweiten. Da auf bereits vorhandene Infrastruktur und Erschließungswege zurückgegriffen kann und zudem keine großen technischen Anlagen benötigt werden, ist die Nutzung immissionsarm. Die Hauptfahrwege auf dem Grundstück folgen in erster Linie bereits vorhandenen Fahrwegen. Auch neue Zufahrten folgen diesen, weshalb nur wenige Bäume

³ Der Senat von Berlin / Die Landesregierung des Landes Brandenburg: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (in Kraft getreten am 13.05.2019)

gefällt werden. Zusätzliche Fußwege weisen eine durchlässige Bodenoberfläche auf, um eine ausreichende Versickerung in den Boden zu ermöglichen.

Die geplante Klosteranlage ist eine neue Siedlungsfläche ohne Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet,

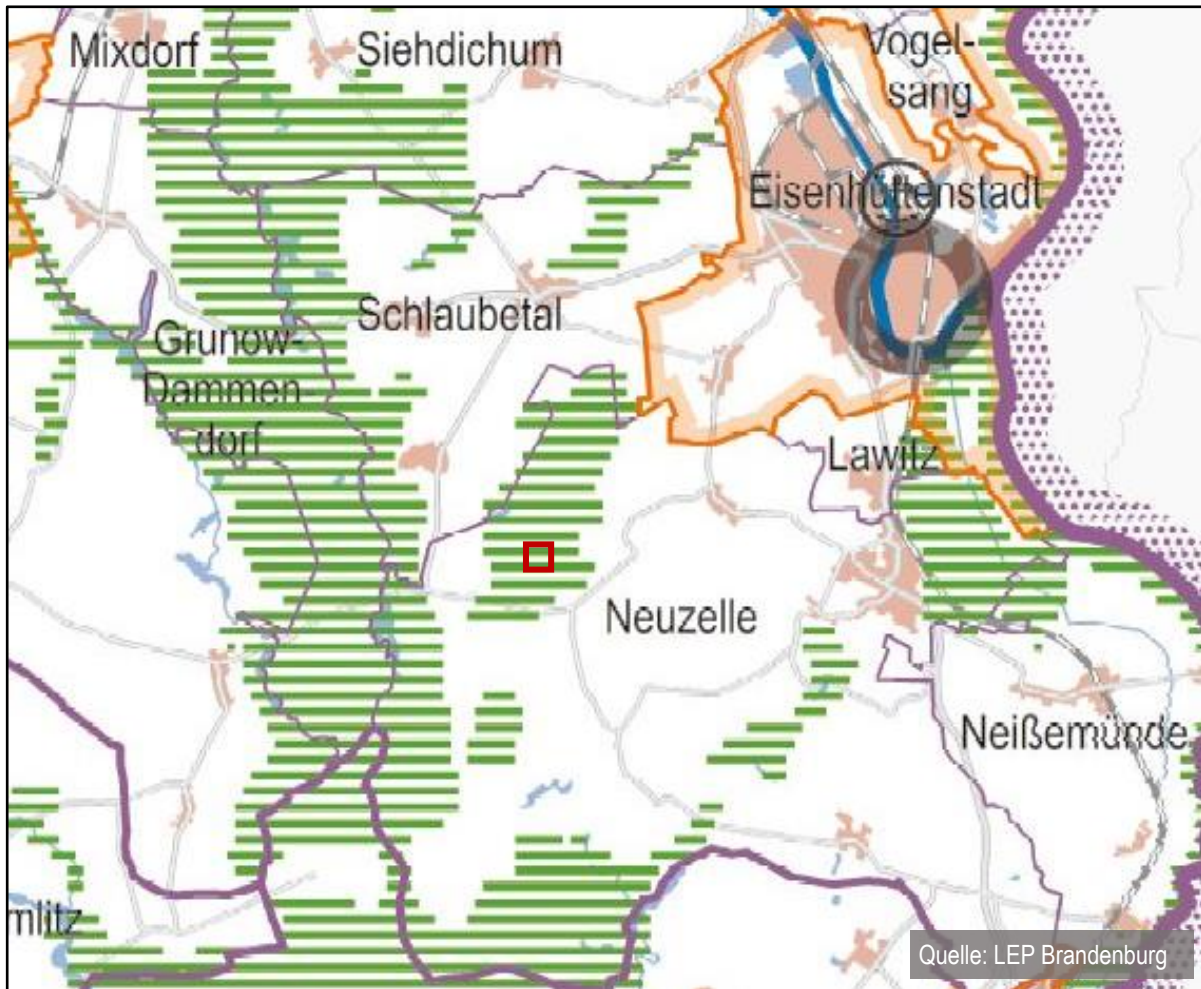


Abbildung 7: Ausschnitt Landesentwicklungsplan für die Gemeinde Neuzelle mit Kennzeichnung Plangebiet

die dem Ziel Z 5.2 Abs. 1 LEP HR widerspricht. Die Bestrebung der Zisterziensermönche ein Leben in Zurückgezogenheit, in Gemeinschaft und in Verbundenheit mit der Natur zu vereinen, schließt ein Angliedern an vorhandene Siedlungskörper aus. Dies wäre nicht mit einem klösterlichen Leben und der beabsichtigten Nutzung vereinbar. Die Glaubensgemeinschaft ist eine sich selbst versorgende und autonome Gemeinschaft, ein Ort der Spiritualität und der Meditation. Gemäß dem benediktinisch-zisterziensischem Auftrag und dem Grundsatz der Gastfreundschaft des Ordens, besteht ein Platzbedarf sowohl für die Ausübung von religiösen Ritualen, als auch für die Aufnahme von Gästen.

Im Kapitel 3 wird herausgestellt, dass sich der Standort des ehemaligen Forsthaus Treppeln als einziger Standort für den Klosterneubau der Zisterziensermönche eignet. Das Plangebiet liegt im näheren Umfeld des historischen Klosterstandorts Neuzelle und weist ausreichend Platz für ein klösterliches Leben auf, das in Abgeschiedenheit und im Einklang mit der Natur stattfinden soll. Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen gemäß Grundsatz 5.10 Absatz 2 LEP HR städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist.

Aufgrund der hier dargestellten besonderen Atypik und dem kulturellen Erbe eines Klosterneubaus soll verdeutlicht werden, dass durch die Umsetzung der Planung kein Präzedenzfall geschaffen werden kann. Ein Klosterneubau ist mit einer herkömmlichen Siedlungsentwicklung nicht zu vergleichen. Auch eine Wohn- und Gewerbeentwicklung ist durch den Klosterneubau ausgeschlossen. Das Gebiet wird als „Sondergebiet Kloster“ bezeichnet und hebt sich auch von gewöhnlichen Sondergebieten ab, da ein Kloster nicht regelmäßig gebaut wird.

Gegen die Ziele der Raumordnung wird verstoßen - aufgrund der Besonderheit eines Klosterneubaus jedoch, wird eine ausnahmsweise Zulassung beantragt.

Regionalplan Oderland Spree

Im Regionalplan Oderland Spree ist gemäß Z 2.1 Neuzelle als ein Grundfunktionaler Schwerpunkt mit Ausnahmebestand in einem weiteren Verflechtungsraum dargestellt und festgelegt. Im Teilregionalplan wird zwischen Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs.1, Nr. 2 ROG) und Grundsätzen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1, Nr. 3 ROG) unterschieden. Neuzelle besitzt 5 ergänzende Stabilitätskriterien, die über die Kriterien zur Festlegung eines Grundfunktionalen Schwerpunkts (GSP) herausragen. Da Neuzelle als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt ist, wird anhand Grundsatz G 2.2 begründet, dass u.a. die Gemeinde Neuzelle über die Bereitstellung von genügend

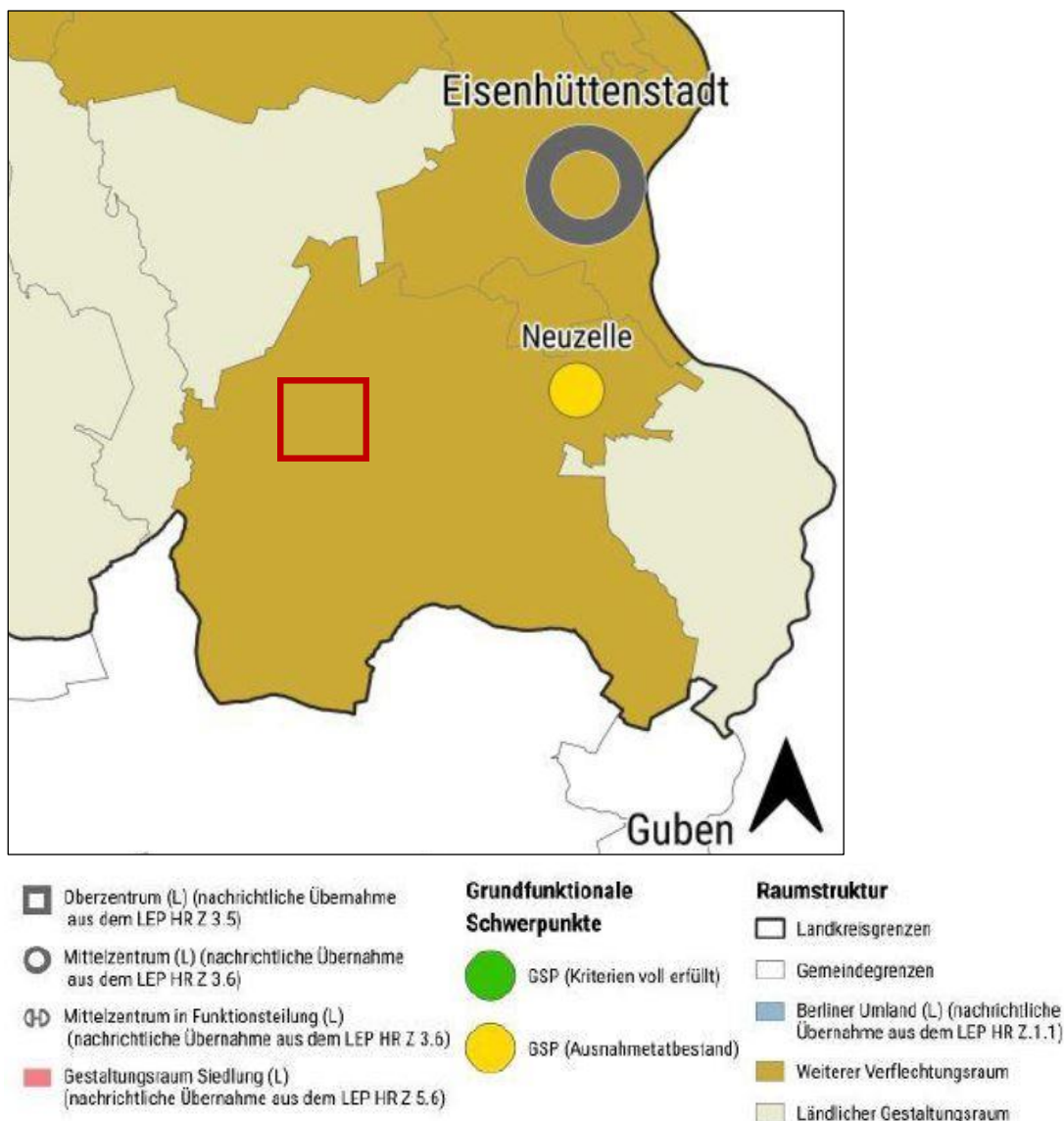


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Kennzeichnung Plangebiet

Wohnbauflächen, Einzelhandelsflächen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorgen verfügt bzw. verfügen muss. Dies trägt unter anderem zur Stärkung des ländlichen Verflechtungsraumes bei. Gemäß den Grundsätzen G 2.3 und G 2.4 wird bevorzugt, Daseinsvorsorgeeinrichtungen in städtebaulich integrierte Standorte einzubinden, um eine gute und schnelle Erreichbarkeit zu gewährleisten. Außerdem wird eine Anbindung an den ÖPNV sowie ein gutes Verkehrsnetz vorausgesetzt. Des Weiteren sollen Radwegenetze ausgebaut und der ÖPNV gestärkt werden, um einen Beitrag für eine klimagerechte Umwelt zu leisten.

2.3 Planungen ohne rechtliche Bindung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neuzelle 2015

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Neuzelle aus dem Jahr 2015 werden den einzelnen Ortsteile Entwicklungsmaßnahmen sowie Entwicklungsziele zugeschrieben. Das Plangebiet der neuen Klosteranlage befindet sich aktuell im Gebiet des ehemaligen Forsthaus Treppeln, im Ortsteil Treppeln. Für den Ortsteil Treppeln wird in einer Maßnahmenliste für den Bereich „Sonstige Maßnahmen“ der Wunsch zum Rückbau des Forsthauses festgelegt, um Vandalismus und Schäden abzuwenden und die Betriebskosten zu senken. Demnach wird angemerkt, dass das Forsthaus aktuell keinen Nutzen hat und somit die Maßnahmen begründet werden. Konkretere Entwicklungsziele oder weitere Aussagen zu dem Plangebiet werden nicht getroffen.

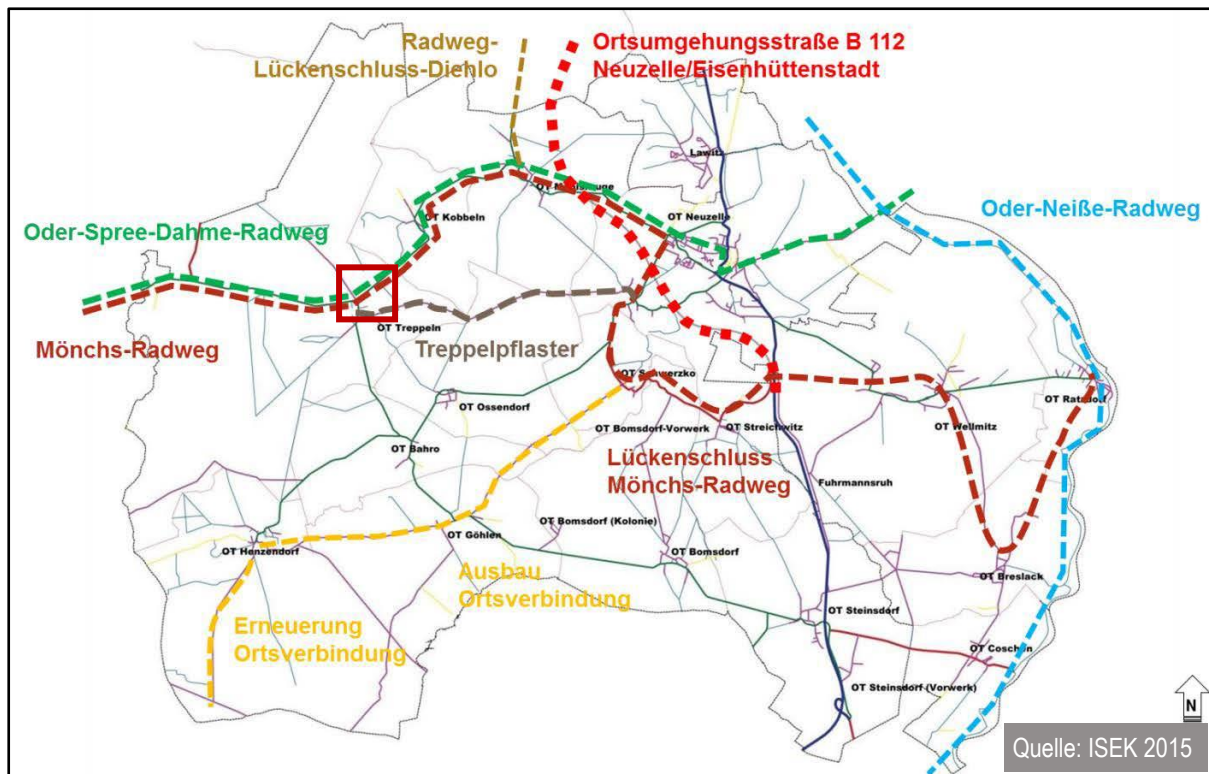


Abbildung 9: Radwege der Gemeinde Neuzelle

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes führt der Mönchsradweg von der Klosteranlage des Stifts Neuzelle im OT Neuzelle über Möbiskrüge und Kobbeln durch das Schlaubetal bis nach Müllrose. Hinsichtlich der Maßnahmen für Infrastruktur wird der Lückenschluss des Mönchs-Radwegs gefordert. Nicht nur der Mönchsradweg führt nahe der künftigen Klosteranlage vorbei, sondern auch der Oder-Spree-Dahme Radweg.

3 Prüfung alternativer Standorte

Bei der Suche eines neuen Klosterstandortes für das Zisterzienserpriorat Neuzelle müssen viele Faktoren berücksichtigt werden, um den Anforderungen klösterlichen Lebens gerecht zu werden. Besonders soll der Standort eine klösterliche Atmosphäre in einer gewissen Stille und Zurückgezogenheit bieten und zugleich den benediktinisch-zisterziensischen Auftrag der Aufnahme von Gästen und Besuchern ermöglichen.

Bei den genannten Erfordernissen wird eine entsprechende Grundstücksfläche benötigt, die den Anforderungen einer neuen Klosteranlage gerecht werden und den Bestand des Klosters auf Jahrhunderte sichern kann. Erste Überlegungen gingen dahin, die klösterliche Gemeinschaft (Konvent) im Sinne einer Wiederbesiedelung in die historische Klosteranlage im Ortsteil Neuzelle zu integrieren und dafür Teile der historischen Räumlichkeiten als Klosterstandort zu nutzen. Auf Grund der jetzigen Nutzung der historischen Klosteranlage als Schule, Internat, Museum und Veranstaltungsort mit der Oper Oder Spree, Lesungen, Konzerten und Märkten besteht hierbei deutliches Konfliktpotential zur klösterlichen Lebensform. Auch das Fehlen eines geschlossenen Klausurbereichs mit Garten und direkter Verbindung zwischen dem Wohnbereich der Mönche und der Kirche stellt sich als problematisch für das klösterliche Leben dar. Zudem ist die Klosteranlage bereits umfangreich ausgestattet und steht als barockes Ensemble unter Denkmalschutz, weshalb bauliche Erweiterungen nicht großräumig verwirklicht werden können. Somit können Unterkünfte zur Beherbergung von Gästen auf der bisherigen Klosteranlage nicht gewährleistet werden. Aufgrund der „stabilitas loci“, also der örtlichen Stabilität, die Teil der benediktinisch-zisterziensischen Mönchsgebäude ist, soll die neue Klosteranlage möglichst im Eigentum des Priorats sein, das wie jede Neugründung die Unabhängigkeit vom Mutterkloster im Sinne eines selbstständigen Priorats bzw. einer Abtei anstrebt. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse der historischen Klosteranlage und dadurch eine langfristige Nutzung durch die Mönche ist nicht möglich. Den benannten Punkten nach zu urteilen, kommt die historische Klosteranlage in Neuzelle als neuer Klosterstandort nicht in Frage.

Als zweiter möglicher Standort für die neue Klosteranlage wurde das Forsthaus Schierenberg in Betracht gezogen. Das Forsthaus Schierenberg befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stiftung Stift Neuzelle und hätte vom Zisterzienserpriorat als Eigentum erworben werden können. Nach genauerer Überprüfung kommt jedoch dieser Standpunkt nicht infrage, da die Grundstücksfläche für das Vorhaben zum einen zu klein ist und zum anderen zu nah an landwirtschaftliche Nutzungen sowie Gebäude angrenzt. Ein Ausschlusskriterium ist zudem die Entfernung des Forsthauses Schierenberg. Das Forsthaus Schierenberg gehört bereits zur Stadt Eisenhüttenstadt und ist mehr als 11 km, ca. 25 min. mit dem Auto, von Neuzelle entfernt. Der Richtwert der Entfernung zwischen dem historischen und dem neuen Kloster entspringt dem 24. Kapitel des Lukasevangeliums, das das Leitmotiv des Bildprogramms in der Neuzeller Stiftskirche prägt. Demnach soll die Distanz maximal einen Emmausweg entfernt liegen, was umgerechnet ca. 11 km entspricht. Das Forsthaus Schierenberg kommt somit den Anforderungen der neuen Klosteranlage nicht nach.

Als weiterer Standort für die Zisterziensermönche kommt das ausgewählte Plangebiet des ehemaligen Forsthauses Treppeln infrage, welches in ca. 8,5 km Entfernung (Luftlinie) zum Kloster Neuzelle liegt. Da das Gelände ohne Nutzung ist, steht die Fläche für eine Neuwidmung zur Verfügung. Das ausgewiesene Plangebiet bietet genügend Platz, um einer Klosteranlage mit den neuen Räumlichkeiten gerecht zu werden und klösterliches Leben auf die Zukunft hin zu ermöglichen. Ein weiteres Argument für die Nutzung dieses Grundstückes als neue Klosteranlage ist, dass die Flächen bis zur Aufhebung der historischen Abtei Neuzelle im Jahr 1817 zu deren Grundbesitz gehörten. Bis zum Erwerb durch die Mönche im Mai 2022 gehörten die Flächen zum Eigentum der Stiftung Stift Neuzelle. Eine Anbindung des Plangebiets an den durch Treppeln führenden Mönchsradweg ist naheliegend. Das historische Treppelpflaster könnte in Zukunft als eine Art Pilgerweg zwischen der historischen Klosteranlage Neuzelle und dem neuen Kloster dienen. Besonders möchten die Mönche jedoch einen Ort der Einkehr und Ruhe in abgeschiedener Lage errichten, der im Einklang mit der Natur ist. Diese Prämisse wäre in der jetzigen Klosteranlage Neuzelle auf

Grund des Schul-, Museums- und Veranstaltungsbetriebes nicht gewährleistet. Der zukünftige Name des neuen Klosters ist dem Neuzeller Wallfahrtslied aus dem Jahr 1948 entnommen und lautet Zisterzienserkloster Maria Friedenshort.

Auf Grund der genannten Argumente eignet sich das Gelände des ehemaligen Forsthauses Treppeln als einziger Standort, um eine neue Klosteranlage zu errichten und der brachgelegenen Fläche eine neue Nutzung zuzuweisen. Alternative Standorte in der Gemeinde Neuzelle stehen unter anderem aus besagten Punkten nicht zur Verfügung.



Abbildung 10: Standortalternativenprüfung

4 Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

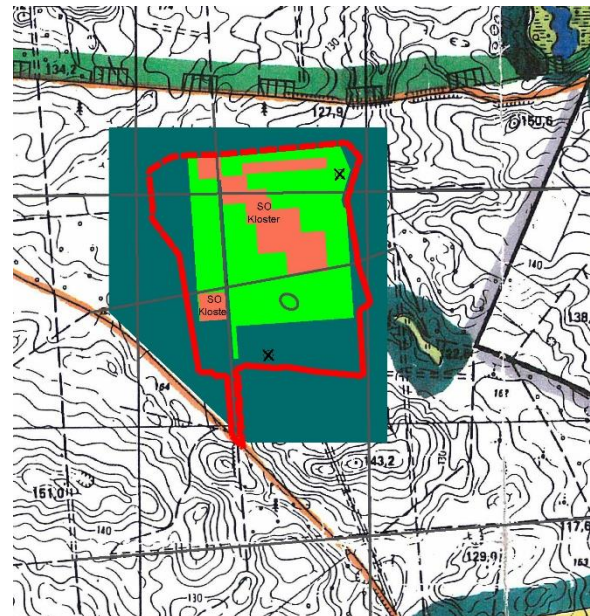
Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr.12 „Klosterneubau Treppeln“ zur Entwicklung einer Klosteranlage mit zusätzlichen Räumlichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Erholen. Auf dem Gebiet soll eine klösterliche Atmosphäre in gewisser Stille und Zurückgezogenheit entstehen sowie dem benediktinisch-zisterziensischen Auftrag der Aufnahme von Gästen und Besuchern nachgekommen werden.

Im Flächennutzungsplan Treppeln⁴, der seit dem 27.04.1993 rechtswirksam ist, wird die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurheim“ dargestellt. Diese Darstellung ist mit der Planungsabsicht nicht vereinbar. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet soll zukünftig als Sondergebiet, das der Klosternutzung dient, dargestellt werden. Somit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Klosternutzung geschaffen werden.

derzeitige Darstellung im FNP



zukünftige Darstellung im FNP



Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet die Zweckbestimmung wird geändert von Kurheim zu Kloster

MD Dorfgebiet

tatsächliche Sondergebietsnutzung

Flächen für den örtlichen Verkehr
(§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB)

überörtlicher Hauptverkehrsstraße

Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr. 9 BauGB)

Wald

Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Änderungsbereich räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Klosterneubau Treppeln“

Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Abbildung 11: Flächennutzungsplan – derzeitige und geplante Darstellung

Bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die tatsächliche Sondergebietsnutzung nicht in ihrem eigentlichen Umfang ausgewiesen. In Abbildung 9 wird die tatsächliche Ausdehnung der SO Kurheim Nutzung gelb gestrichelt dargestellt. Das Sondergebiet wird auf Grund der Anordnung der zukünftigen Nutzung, weiter nördlich dargestellt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt sowie weitere Wald- und Grünflächen.

⁴ Gemeinde Neuzelle 1992: Flächennutzungsplan Treppeln Stand 10.1992

Innerhalb des geplanten Zaunverlaufs werden Grünflächen dargestellt, da die Waldfunktion auf Grund der Einfriedung nicht gegeben ist. Eine Waldumwandlung in Grünfläche mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen ist erforderlich. Flächen außerhalb der Einfriedung werden als Wald dargestellt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Diese Themenbereiche sind mit dem Symbol ➤ gesondert gekennzeichnet.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans

Nachdem die Zisterzienserabtei Stift Heiligenkreuz im September 2018 im katholischen Pfarrhaus des 1268 gegründeten und 1817 aufgehobenen Zisterzienserklosters Neuzelle ein abhängiges Priorat gegründet hat, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klosterneubau Treppeln“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Klosteranlage des Zisterzienserpriorats Neuzelle geschaffen werden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der historische Klosterstandort in Neuzelle ist als eine der wenigen vollständig erhaltenen Klosteranlagen in Europa und als nördlichstes Zeugnis des böhmischen Barocks zum touristischen Anziehungspunkt geworden. Wesentliche Teile des Gebäudebestands werden als Schule, Museum und Veranstaltungsort genutzt, so dass hier räumlich keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für ein Zisterzienserkloster bestehen. Der neue Standort innerhalb des großflächigen Waldgebiets im Norden des Neuzeller Ortsteils Treppeln soll langfristig eine klösterliche Atmosphäre in einer gewissen Stille und Zurückgezogenheit bieten und zugleich den benediktinisch-zisterziensischen Auftrag der Aufnahme von Gästen und Besuchern ermöglichen.

Angaben zum Standort

Der Standort der geplanten Klosteranlage befindet sich ca. 8 km Luftlinie westlich des ursprünglichen Klosterstandorts in Neuzelle und ist Teil der historischen Ländereien des früheren Klosters. Das Gelände wird vollständig von Wald umgeben und liegt planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich. Im Kernbereich umfasst der Standort die Flächen einer ehemaligen Erholungseinrichtung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS). Diese im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kurheim“ bezeichnete Erholungsstätte wurde vom zentralen medizinischen Dienst des Ministeriums für Staatssicherheit genutzt. Die Anlage wurde ab etwa 1977 erbaut, 1993 durch teilweisen Umbau als Aussiedlerheim genutzt und stand nach der letzten Nutzung seit 2005 leer. Die insgesamt 27 Gebäude und baulichen Anlagen waren zum Zeitpunkt der Biotopkartierung für den Bebauungsplan im Juli 2021 allesamt in einem verfallenen und durch Vandalismus geprägten Zustand. Im Jahr 2022 wurde ein großer Teil der baulichen Anlagen auf dem Gelände abgerissen. Im Jahr 2023 wurden die Abrissmaßnahmen der oberirdischen Gebäude vollständig abgeschlossen. Um den Verlust von Fledermausquartieren zu vermeiden, sind Kellerteile des Hauptgebäudes, der ehemaligen Kegelbahn und des Übergangwohnheims erhalten geblieben.

Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans hat insgesamt eine Größe von ca. 17,75 ha. Für die geplanten Nutzungen ist der in Tabelle 1 angegebene Flächenbedarf vorgesehen.

Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²)
Sondergebiet Kloster	38.900
Wald	49.313
Private Grünflächen	89.239
Plangebiet gesamt	177.452

Tabelle 1: Geplante Nutzungen und Flächengrößen

5.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden entsprechend Anlage 1 Nr. 1b BauGB die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den Flächennutzungs- und den Bebauungsplan von Bedeutung sind und daher bei der Aufstellung dieser Bauleitpläne berücksichtigt wurden.

Fachgesetzliche Ziele

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Land-schafts- / Ortsbild	Mensch	Kultur-, Sach-güter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen		X						
BauGB § 1 a Abs. 5: Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen				X				
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung		X	X	X	X	X		

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Land-schafts- / Ortsbild	Mensch	Kultur-, Sach-güter
BNatSchG § 30 und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) § 18: Schutz bestimmter Biotope					X			
BNatSchG §§ 34 u. 36: Schutz von Natura 2000-Gebieten	X							
BNatSchG § 44: Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten					X			
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen		X						
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) § 1: Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen		X	X	X	X		X	X
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1: Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut		X	X	X	X		X	X

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Land-schafts- / Ortsbild	Mensch	Kultur-, Sach-güter
Brandenburgisches Was-sergesetz (BbgWG) § 54: Versickerung von nicht ver-unreinigtem Nieder-schlagswasser		X	X	X	X		X	X
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) § 11: Funde sind bei der Denkmal-schutzbehörde anzuzei-gen; Erhalt/ Schutz von Fund und Fundstelle								X
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) § 1: Erhalt der Schutz- und Erholungsfunktion sowie der Nutzfunktion des Wal-des		X	X	X	X	X	X	X
Baumschutzverordnung des Landkreises Oder-Spree: Erhalt, Schutz und Pflege bestimmter Bäume (abhängig von Stammum-fang und Art)		X	X	X	X	X	X	

Tabelle 2: Fachgesetzliche Ziele und deren Berücksichtigung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Fachplanerische Ziele

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Land-schafts- / Ortsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Grundsatz G 6.1: Erhalt und Entwicklung bestehender Freiräume / Ziel Z 6.2: Sicherung des Freiraumverbunds		X	X	X	X	X	X	
LEP HR Grundsatz G 8.3: Anpassung an den Klimawandel durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung			X	X	X		X	
Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro), Karte 2 (Entwicklungsziele): Erhalt großräumiger, störungsarmer Landschaftsräume; Erhalt und Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder		X	X	X	X	X	X	
Landschaftsrahmenplan (LRP), Karte E4: Aufbau von naturnahen, strukturreichen Wäldern aus naturfernen Forsten; Erhalt und Förderung von Kleingewässern					X			
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gemeinde Neuzelle (INSEK): Rückbau des Forsthauses zur Abwendung von Vandalismus		X				X		

Tabelle 3: Fachplanerische Ziele und deren Berücksichtigung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan

5.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Neben den Daten aus den in Kapitel 5.1.2 aufgeführten Fachplänen liegen dem Umweltbericht folgende Daten zugrunde, die in der Anlage beigefügt sind:

- Biotoptypenplan (TOPOS 2022, Anlage 1)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Juni 2022, Anlage 2)
- Altlastengutachten Boden (IPE 2019, Anlage 3)
- Plan „Eingriffsflächen / Biotopverluste“ (TOPOS 2024, Anlage 4)
- Plan „Ausgleichsmaßnahmen und geplante Versiegelung“ (TOPOS 2024, Anlage 5)
- Versiegelungsbilanz (TOPOS 2023, Anlage 6)
- Baumersatzpflanzungen Förstereistraße (TOPOS 2023, Anlage 7)
- Waldbilanz (TOPOS 2023, Anlage 8)

5.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgut-spezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Der jeweils schutzgutbezogenen Abarbeitung folgt abschließend eine allgemein verständliche Zusammenfassung mit einer die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzenden Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

Natura 2000-Gebiete

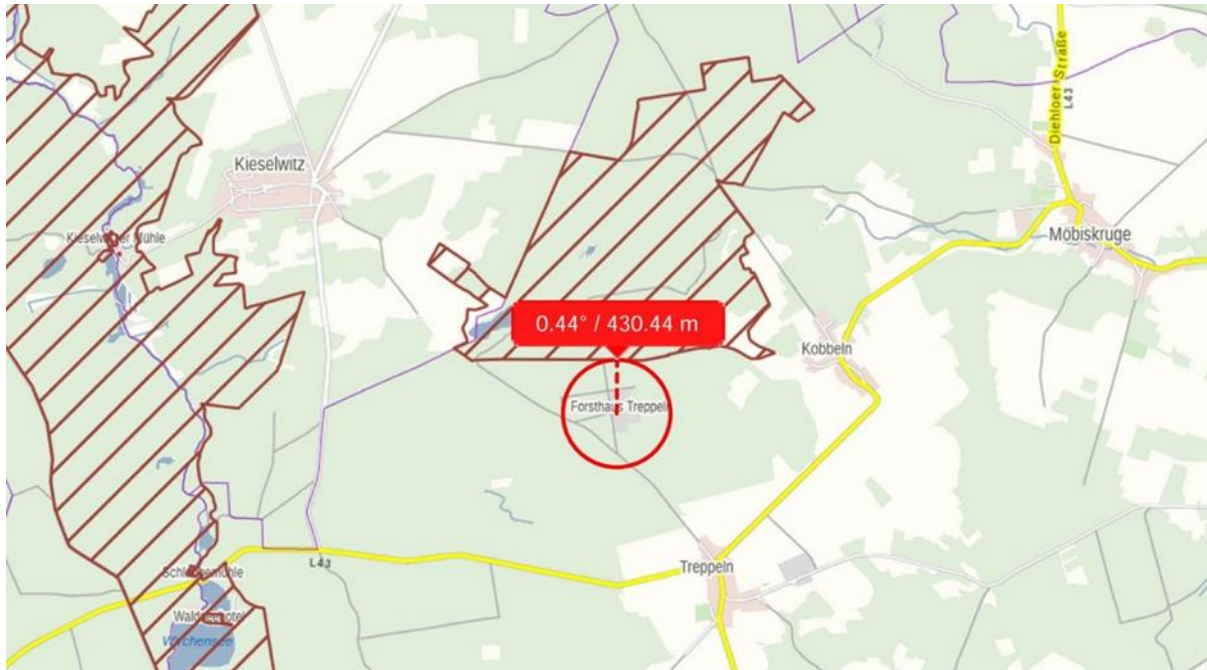


Abbildung 12: Abstand des Plangebietes zum nächstgelegenen FFH-Gebiet (Quelle: Metaver 2021a)

Das Plangebiet liegt außerhalb des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000, das aus Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und Gebieten der Vogelschutzrichtlinie (vom 30. November 2009, 79/409/EWG) gebildet wird. Das FFH-Gebiet „Klutzke-See und Waldmoore mit Kobbelke“ (Gebietsnummer DE 3853-301) ist das dem Vorhaben nächstgelegene Natura 2000-Gebiet. Es befindet sich ca. 430 m nördlich des bestehenden Hauptgebäudes im Plangebiet (vgl. Abbildung 12). Der Mindestabstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans bzw. zum Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beträgt ca. 100 m.

Das FFH-Gebiet „Klutzke-See und Waldmoore mit Kobbelke“ wurde am 26. Mai 2004 durch Verordnung auch als Naturschutzgebiet festgesetzt. Das Gebiet umfasst einen großräumigen Waldkomplex mit zahlreichen Kesselmooren und einem Klarwassersee. Schutzzweck ist unter anderem die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebens- und Rückzugsraum sowie potenzielles Wiederausbreitungszentrum wild lebender Tierarten, darunter besonders und streng geschützter Arten, wie z. B. Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Baumfalke (*Falco subbuteo*), Kranich (*Grus grus*), Große Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Kleiner Schillerfalter (*Apatura ilia*), Hochmoor-Perlmutterfalter (*Boloria aquilonaris*), Nordische Moosjungfer (*Leucorrhinia rubicunda*) und Torf-Mosaikjungfer (*Aeshna juncea*). Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung und Entwicklung der im FFH-Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen, wie natürlichen eutrophen Seen, dystrophen Seen und Teichen, Übergangs- und Schwingrasenmooren, Torfmoor-Schlenken, alten bodensauren Eichenwäldern sowie Moorwäldern. Darüber hinaus wird der Schutz der Großen Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) als Art von gemeinschaftlichem Interesse als Zielsetzung benannt.

Ein weiteres Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Schlaubetal“ (Gebietsnummer DE 3852-302), erstreckt sich ca. 2,7 km westlich des Plangebiets. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Vorhabens.

Fläche und Boden

Naturraum / Bodenart

Das Plangebiet liegt im Bereich der Naturraumgroßeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ (Metaver 2021b). Dieses Gebiet besteht aus einem Mosaik von meist eben-flachwelligen, seltener stark-welligen Lehm- und Sandflächen (Grundmoränen), von ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft recht reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln und -zügen, feuchten Niederungen sowie zahlreichen Seen (Scholz1962)

Die Bodenkarte K3 des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Oder-Spree (Landkreis Oder-Spree 2020) weist für das Plangebiet als dominierende Bodenart Braunerden aus. Das Bodensubstrat besteht aus Sand bzw. Sand über Lehm. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens ist fast ausschließlich sehr gering, die Wasserdurchlässigkeit extrem hoch (LBGR 2022a). Für die Böden besteht eine überdurchschnittlich hohe Erosionsgefahr durch Wind, die durch die vorhandene Bewaldung gemindert wird (Landkreis Oder-Spree 2020).

Relief

Der tiefste Punkt im Plangebiet liegt mit einer Höhe von ca. 115,5 m NHN im Bereich eines temporären Kleingewässers bzw. ehemaligen Teiches, der sich östlich des bestehenden Hauptgebäudes befindet. Der höchste Punkt liegt auf einem Hügel nahe der Nordgrenze des Änderungsbereichs, wo eine Höhe von ca. 138,9 m NHN erreicht wird (Vermessungsplan, Stand 06/2021). Neben dem Teich, der über einen Graben mit einer östlich gelegenen beckenartigen Geländevertiefung bzw. Senke verbunden ist, existiert im Nordwesten des Plangebiets eine weitere deutliche Geländevertiefung mit sehr stark geneigten, ca. 8 m hohen Böschungen. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Baugrube.

Versiegelung

Im Bestand sind 16.403 m² des Plangebiets vollversiegelt (Gebäude und befestigte Flächen mit Beton- oder Asphaltdecke, Biotoptypen OKS, OKSR, OVSB, OVPV und OVWV, s. Biotoptypenplan Anlage 1). Flächen mit Rasengitter- oder Verbundsteinpflaster (Biototyp OVWT) sowie die unbefestigten, aber stark verdichteten Wege (Biototyp OVWO) gelten als teilversiegelt. Sie nehmen im Plangebiet insgesamt 2.069 m² ein.

Schädliche Bodenveränderungen

In der Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans (Landkreis Oder-Spree 2020) wird innerhalb des Plangebiets das Symbol für eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Im Jahr 2009 wurde im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche eine orientierende Untersuchung durch die Firma Kobelt Umwelt- und Altlastenbearbeitung Frankfurt (Oder) durchgeführt (Lehmann-Menge 2019, S. 17). Demnach wurde der Nachweis erbracht, dass es in der Betriebsphase der Tankanlagen, die den Altlastenverdacht begründet hatten, keine relevanten Stoffeinträge in den Boden gab. Die Tankanlagen wurden geleert und durch eine Fachfirma gereinigt, so dass keine weiteren Schadstoffeinträge mehr erfolgen können. Die Stilllegung der Anlage wurde zudem durch die DEKRA überprüft. Die Untersuchungsergebnisse wurden in das Altlastenkataster eingepflegt (Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde Landkreis Oder-Spree vom 05.10.2009).

Im Jahr 2019 wurden im Bereich der Liegenschaft Forsthaus Treppeln erneut Altlastenuntersuchungen durchgeführt, die sich auf das Schutzgut Boden bezogen (IPE 2019). Die zu untersuchenden Bereiche wurden aus der ehemaligen Nutzung der baulichen Objekte und im Ergebnis einer umfassenden Flächenbegehung abgeleitet bzw. festgelegt. Insgesamt wurden 31 bauliche Objekte (z. B. Tanklager, Trafostation, Garagen, Fasanerie, Pferdestall, Dungplatte, Hundezwinger) sowie zwei Zusatzobjekte (ein Erdbecken sowie der Teich östlich des Hauptgebäudes) untersucht.

Im Ergebnis dieser Altlastenuntersuchungen lässt sich für den größten Teil der Liegenschaft keine Gefährdung für das Schutzgut Boden ableiten. Eine Ausnahme stellen die beiden unterirdischen Tanklager (Objekt-Nummern 12 und 24) und die Trafostation (Objekt-Nummer 26) dar. Die Lage der genannten Objekte zeigt Abbildung 13.



Abbildung 13: Lage der Objekte mit Altlasten (Quelle Lageplanskizze: Lehmann-Menge 2019, ergänzt durch TOPOS: Tanklager rot, Trafostation gelb)

An beiden Tanklagern wurden Bodenkontaminationen durch Kohlenwasserstoffe (KW) ermittelt. Die KW-Index-Werte liegen hier über dem Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser. Bei beiden Tanklagern geht der Gutachter von einer räumlich relativ eng begrenzten Kontamination aus. Die ermittelten Schadstoffgehalte stellen nach Einschätzung des Gutachters „noch lange keine Extremwerte dar. Unabhängig davon liegt aber rein formal gesehen eine schädliche Verunreinigung des Schutzgutes Boden vor“ (IPE 2019, S. 32). Da das verfügbare Schadstoffvolumen vergleichsweise gering zu sein scheint, empfiehlt der Gutachter aus Vorsorgegründen den realen Grundwasserflurabstand zu ermitteln, um eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser grundsätzlich ausschließen zu können (IPE 2019, S. 44).

Im Bereich der Trafostation (Objekt-Nummer 26) wurden sehr hohe Kontaminationen der Bausubstanz ermittelt. Der Betonboden im Lagerraum und der Beton des Schaltzellenbodens ist stark durch KW und teils durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet, sodass dieser Beton den Zuordnungswert Z2 der LAGA Bauschutt überschreitet und als gefährlicher Abfall zu betrachten ist. Die Bausubstanzkontamination hat aber noch nicht zu einer Kontamination des Bodens geführt.

Die gezielt für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) ausgeführten Untersuchungen ergaben in keinem der untersuchten Objekte relevante Schadstoffgehalte oder Hinweise auf mögliche Gefährdungen.

Munitionsbelastung

Das Plangebiet befindet sich gemäß Auskunft des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg / Kampfmittelbeseitigungsdienst in Zossen vom 17.01.2019 nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche (Lehmann-Menge 2019).

Wasser

Grundwasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung südöstlich des Plangebiets im Bereich der Ortslage Treppeln (LfU 2022a).

Laut Hydrogeologischer Karte (HYK50) liegt die Hydroisohypse des oberflächennahen Grundwasserleiters im Plangebiet bei ca. 110 m NHN (LBGR 2022b). Am tiefsten Punkt des Plangebiets weist der Vermesserplan eine Geländehöhe von ca. 115,5 m NHN aus. Demnach beträgt der geringste Grundwasserflurabstand im Plangebiet ca. 5,5 m.

In Karte 4 des Landschaftsrahmenplans (Landkreis Oder-Spree 2020) werden die Flächen des Änderungsbereichs zum größten Teil als ein Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung (> 150 mm/a) dargestellt.

Für den 3. Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden die Brandenburger Grundwasserkörper (GWK) hinsichtlich ihres chemischen und mengenmäßigen Zustands untersucht und bewertet. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg hat die wichtigsten Ergebnisse dieser Bewertungen für jeden Grundwasserkörper in einem Steckbrief zusammengefasst. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des GWK „Oder 8“ (Kürzel: ODR-OD_8). Dem zugehörigen Steckbrief ist zu entnehmen, dass der chemische und mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers mit „gut“ bewertet wird und keine signifikanten Belastungen vorliegen (LfU 2022b).

Oberflächengewässer

Östlich des bestehenden Hauptgebäudes befindet sich ein temporäres Kleingewässer bzw. ehemaliger Teich mit teilweise gemauerter Uferbefestigung, der über einen Graben mit einer östlich gelegenen Senke verbunden ist. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung im Juli 2021 wurde im Kleingewässer nur ein sehr niedriger Wasserstand angetroffen, der Graben und die Senke führten zu diesem Zeitpunkt kein Wasser. Die Wasserstände sind witterungsabhängig stark schwankend.

Nach Angaben der Auskunftsplattform Wasser (AWP 2022) liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten.

Niederschlagswasser / Abwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser versickert oder verdunstet aktuell vor Ort.

Laut Auskunft des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbands Oderaue vom 16.08.2019 verläuft in der Förstereistraße zwischen dem Plangebiet und der Ortschaft Treppeln eine Abwasserdruckleitung, die jedoch nie in Betrieb genommen wurde.

Klima / Luft

Der größte Flächenanteil im Plangebiet wird von Wald eingenommen, der aufgrund seiner Frischluftproduktion und Filterwirkung für Stäube und Gase entlastende Wirkung für das Schutzgut Klima/Luft entfaltet. Zudem nehmen die Bäume für ihr Wachstum das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid direkt aus der Luft auf und speichern den Kohlenstoff in ihrem Holz. Damit tragen sie zur Milderung des Klimawandels bei.

Der Teich und das zumindest zeitweise feuchte Becken östlich des Hauptgebäudes sowie die umgebenden Gras- und Staudenfluren sorgen für Kaltluftentstehung und wirken hierdurch entlastend für das Kleinklima.

Eine Vorbelastung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet besteht durch versiegelte Flächen. Im Vergleich zu Vegetationsflächen weisen sie eine stärkere Wärmeabstrahlung auf und tragen deshalb zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei.

Aufgrund der Lage des Plangebiets abseits von größeren Siedlungsbereichen oder Verkehrswegen kann von einer sehr geringen Schadstoffbelastung der Luft ausgegangen werden.

Die Hauptwindrichtung im Landkreis Oder-Spree ist West bis Süd-West, teilweise kommen die Winde auch aus östlicher Richtung (Landkreis Oder-Spree 2020). Da das Plangebiet überwiegend bewaldet ist, existieren innerhalb des Änderungsbereichs keine relevanten Luftaustauschbahnen.

Als Auswirkungen des Klimawandels wird in Karte 5 des Landschaftsrahmenplans (Landkreis Oder-Spree 2020) für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans eine erhöhte Waldbrandgefahr sowie die Gefahr der Austrocknung/Verschlämmung von Gewässern angegeben.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Im Juli 2021 wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1.000 auf Grundlage des Vermessungsplans durchgeführt. Zunächst eine Vorbemerkung:

Das Untersuchungsgebiet besteht aus zahlreichen verfallenen Gebäudestrukturen (Ruinen), versiegelten Wegen sowie verschiedenen baulichen und pflanzlichen Relikten der ehemaligen Nutzung. Letztere manifestieren sich insbesondere in Form zahlreicher Zier- und/oder Forstgehölze wie beispielsweise Kriech-Wacholder, Schneebere, Lärche, Douglasie, Essigbaum, Wilder Wein, Fiederspiere und Berberitze. Infolge des Brachfallens sind alle Flächen in unterschiedlichem Maße durch verschiedene Ruderalarten wie beispielsweise Brennnessel, Rainfarn, Landreitgras, Ackerschachtelhalm, Goldrute und Glatthafer bewachsen. Im Zuge der Sukzession hat auf vielen Flächen mit unterschiedlicher Deckung der Aufwuchs von Gehölzen wie Ahorn, Robinie, Zitterpappel, Kiefer und Späte Traubenkirsche begonnen. In jüngerer Zeit wurden im gesamten Gebiet Fäll- bzw. Rodungsarbeiten vorgenommen. Dies zeigt sich in Form von Baumstümpfen (z.T. wieder austreibend), Holzstapeln, Gehölzschnitt und Hackschnitzelhaufen. Die beschriebenen Strukturen bilden zahlreiche, zum Teil mosaikartige Durchdringungsstadien aus, was eine klare Abgrenzung erschwert hat.

Im Folgenden werden die erfassten Biotope in der Reihenfolge der Biotoptypenliste des Landes Brandenburg (LfU 2011) kurz beschrieben. Darüber hinaus werden alle kartierten Biotope in Tabelle 4 und im Biotoptypenplan (s. Anlage 1) dokumentiert.

Fließ- und Standgewässer (einschließlich Uferbereiche, Röhrichte etc.)

Im Südosten des Plangebiets verläuft in West-Ost Richtung ein weitgehend naturferner Graben, der in den Randbereichen streckenweise verbaut ist und zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser führte (Biotoptyp FGOBT / 0113322). Die Vegetation des Grabens setzt sich aus Arten der Ruderalfluren zusammen.

Östlich des Hauptgebäudes befindet sich ein temporäres Kleingewässer (ehemaliger Teich), das von einer gemauerten Struktur eingefasst ist (Biotoptyp SPA / 02133). Zum Untersuchungszeitpunkt war bereichsweise stehendes Wasser vorhanden. Die Vegetation setzt sich mosaikartig aus Arten der Flutrasen und der Röhrichte zusammen.

Kleintröhrichte (Biotoptyp SRKX / 022129) sind auf ca. 10 % der Fläche des temporären Kleingewässers ausgebildet. Sie setzen sich aus Arten wie Kalmus (*Acorus calmus*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*), Schwaden (*Glyceria fluitans*), Teichsimse (*Schoenoplectus lacustris*), Kriechstraußgras (*Agrostis stolonifera*), Schlanksegge (*Carex gracilis*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) zusammen.

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind aus verschiedenen Arten aufgebaute Ruderalfluren ausgebildet. Häufige Arten sind Brennessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Goldrute (*Solidago canadensis* und *Solidago gigantea*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Sehr zerstreut und nur kleinflächig treten Arten der Magerrasen auf wie beispielsweise Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*) oder Grasnelke (*Armeria elongata*). Während die gehölzärmeren Ruderalfluren (Gehölzdeckung < 10 %) dem Biotoptyp RSBXO / 032491 zugeordnet werden, gehören diejenigen Ruderalfluren, auf denen ein vermehrter Gehölzaufwuchs eingesetzt hat (Gehölzdeckung 10-30 %), zum Biotoptyp RSBXG / 032492. Weit verbreitete Gehölzarten sind hier Ahorn (*Acer platanoides* et *A. pseudoplatanus*), Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*), Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Birke (*Betula pendula*). Größere Flächen der Biotypen RSBXO und RSBXG haben sich offenbar aus ehemals vorhandenen Rasen- und Wiesenflächen im Umfeld ehemaliger Sommerhäuser in der Nähe des Teichs und der Senke entwickelt. Sie sind heute von ruderalen Hochstauden geprägt, die zumeist schon durch Gehölzaufwuchs überwachsen werden.

Gras- und Staudenfluren

Auf einigen wenigen Standorten kommen Trockenrasenausbildungen vor. Dies ist an den offenen, trockenen Böschungskanten der Wege in den Kiefernforsten im Norden des Gebietes der Fall. Sie sind sehr kleinflächig ausgebildet und zählen mit Rotem Straußgras (*Agrostis tenuis*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) und vereinzelt auch Dreizahn (*Danthonia decumbens*) zumeist zu den kennartenarmen Rotstraußgrasfluren (Biotoptyp GTSR / 051215).

Nur ein kleiner, ca. 40 m² großer Bestand oberhalb der nördlichsten Bebauung konnte – mit Silbergras (*Corynephorus canescens*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) – den silbergrasreichen Pionierfluren (Biotoptyp GTSC / 051211) zugeordnet werden. Leider wird dieser Bestand aktuell durch Lagerung von Gehölzschnitt und Überresten vom Schreddern beeinträchtigt. Die kennartenarmen Trockenrasen sind teilweise durch Ausbreitung von Landreitgras und Robinienausbreitung gefährdet.

Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte (Biotoptyp GSM / 05142) sind vor allem in Benachbarung der Gebäude sowie im Bereich von Ruinen und Schuttresten zu finden. Sie werden überwiegend von Brennesselfluren, Beifuß und Kletten, vereinzelt durchsetzt von ruderalen Hochstauden gebildet. Erkennbar sind bereits sukzessive Abbauprozesse durch Robinienaufwuchs.

Laubgebüsche, Alleen, Baumreihen, Solitärbäume und Baumgruppen

In der beckenartigen Senke im Südosten des Untersuchungsgebietes haben sich zu größeren Teilen Weidengebüsche (*Salix cinerea*) ausgebildet (Biotoptyp BLFG / 071013). Vor allem in den Randbereichen ist Holunder (*Sambucus nigra*) stärker vertreten. Größere Bereiche werden von Brennnessel (*Urtica dioica*) und Springkraut (*Impatiens parviflora*), z. T. auch Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) dominiert. Kleinere Bereiche sind ohne Gehölzbewuchs ausgebildet. Hier hat sich eine flutrasenartige Vegetation mit einigen Arten der Röhrichte entwickelt. Typische Pflanzenarten sind u.a. Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Binse (*Juncus effusus*), Wasserpfeffer (*Persicaria hydropiper*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Sumpfschilf (*Carex acutiformis*).

Eine markante Baumreihe aus alten Traubeneichen begleitet die Ostseite des Weges zwischen dem Gelände-Haupteingang im Süden und der nördlich gelegenen Wegkreuzung, die zum Hauptgebäude führt. Zusammen mit der auf der westlichen Seite des Zugangsweges befindlichen Baumreihe aus überwiegend alten Berg-Ahornen haben diese Baumreihen das Gepräge einer Allee (Biotoptyp 0714111/BRAGA). Dabei ist die Trauben-Eichenreihe eindeutig älter als die Ahornreihe. Die Ahornreihe ist auch eher als freigeschlagene Reihe zu interpretieren, die wahrscheinlich aus dem Waldbestand heraus freigeschlagen wurde. Zwei alte Trauben-Eichen befinden sich auch südlich des Eingangstores als Relikte einer offenbar früher weiterführenden Reihe.

Eine Birkenreihe im Südosten des Plangebietes weist ein mittleres Alter auf und wird deshalb dem Biotoptyp BRRGM / 0714212 zugeordnet.

Die alte Walnussreihe nördlich des Kleingewässers bzw. ehemaligen Teichs gehört zu den nicht heimischen Baumarten und erhält deshalb den Biotoptypencode BRRNA / 0714231.

Ein linienförmiger Gehölzbestand im Süden des Plangebietes wird dem Biotoptyp BRRFM / 0714242 zugeordnet. Er besteht aus Arten wie Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Eiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*).

Es wurden einige markante, alte Solitärbäume im Gebiet kartiert (Biotoptyp BESHA/0715111). Unter ihnen befinden sich heimische Arten, wie vor allem Trauben-Eichen, aber vereinzelt auch Stiel-Eichen. Sie kommen zumeist am Rande der Forstflächen als Überhälter vor.

Alte, nicht heimische Solitärbäume finden sich hauptsächlich im südlichen und südöstlichen Teil des Gebietes (Biotoptyp BESFA/0715121). Hierbei handelt es sich vor allem um Douglasien (am Eingangstor) oder Rot-Eichen. Besonders bemerkenswert ist eine dreistämmige Rot-Eiche am Südostende der Senke.

Unter dem Biotoptyp BEGHA/0715311 werden Baumgruppen erfasst, die überwiegend aus Altbäumen heimischer Baumarten bestehen. Im Plangebiet sind diese Baumgruppen z. B. aus Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus robur*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) aufgebaut.

Auch Baumgruppen aus Altbäumen nicht heimischer Baumarten (Biotoptyp BEGFA/0715321) sind im Plangebiet vorhanden. Zwei dieser Baumgruppen, die aus Fichten (*Picea abies*, *P. pungens*) aufgebaut sind, sollten als besonders bemerkenswerte Gruppen erhalten werden. Diese Koniferengruppen wurden offenbar in gestalterischer Absicht in der Nähe der ehemaligen kleinen Sommerhäuser (Finnhütten) nordöstlich des Teichs gepflanzt und sind heute zu stattlichen Baumgruppen herangewachsen.

Wälder und Forste

Im näheren Umfeld des Hauptgebäudes und südlich entlang der Zuwegungen wurden in jüngerer Zeit Gehölze auf z. T. großen Flächen entnommen, sodass die Vegetationsbedeckung hier sehr gering ist. Diese Kahlfächen wurden als Biotoptyp WRW/08261 kartiert.

Vorwälder trockener Standorte sind vor allem im nördlichen Teil des Plangebiets verbreitet. So befinden sich z. B. an der Wegkreuzung im Nordwesten des Gebiets Flächen mit Birken-Vorwald (WVTW/082816). Robinien-Vorwälder (WVTR/082814) finden sich vor allem in den Nahbereichen von Ruinen, Schutt und Gebäuderesten, wo sie eine Sukzessionsstufe nach den nitrophilen Staudenfluren darstellen. Im Umfeld des ehemaligen Übergangwohnheims wurde auch Pappel-Vorwald (WVTP/082815) sowie ein kleiner Kiefern-Vorwald (WVTK/081819) kartiert.

Im Südosten des Untersuchungsgebietes, angrenzend an die Senke, befindet sich ein größerer naturnaher Waldbereich (Biotoptyp WSR/08292). Die Baumschicht wird von verschiedenen Gehölzen wie Kiefer (*Pinus sylvestris*), Birke (*Betula pendula*), Erle (*Alnus glutinosa*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Eiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Roteiche (*Quercus rubra*) aufgebaut. In der Zwischenschicht wächst vor allem Ahorn (*Acer platanoides* et *A. pseudoplatanus*) auf. Weitere zerstreut aufwachsende Arten sind u.a. Traubenkirsche (*Prunus serotina* und *P. padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Eiche (*Quercus robur*). Die Krautschicht wird überwiegend von Ruderalarten bzw. Nitrophyten wie Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Brennnessel (*Urtica dioica*), Springkraut (*Impatiens parviflora*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) und Nelkenwurz (*Geum urbanum*) gebildet. Zerstreut treten u.a. Hainrispengras (*Poa nemoralis*), Nabelmiere (*Moehringia trinervia*), Blaubeere (*Vaccinium myrtillus*) und Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*) auf.

Weitgehend naturferne Laubholzforste sind im Südwesten des Plangebiets verbreitet. Hier dominieren Bestände mit mehreren Laubholzarten. Dabei handelt es sich vorwiegend um Spitz- und Berg-Ahorn mit Rot-Eiche in etwa gleichen Anteilen (Biotoptyp WLMS/08398). Auf einigen Forstflächen ist die Buche als Mischbaumart mit einem Anteil von mehr als 30 % (Biotoptyp WLSB/08382) bzw. als Nebenbaumart mit einem Anteil von 10 - 30 % (Biotoptyp WLSSB/083882) vertreten. Eine Kraut- und Strauchschicht fehlt in diesen Beständen zumeist. Hervorzuheben ist eine kleinere Forstfläche mit zahlreichen Alteichen (vorwiegend Trauben-Eichen) als Mischbaumart nördlich des Hauptgebäudes (Biotoptyp WLSQ/08381). Ein Robinienforst mit mehreren Laubholzarten als Mischbaumarten (Biotoptyp WLRM/08349) ist nordöstlich des Hauptgebäudes anzutreffen. Hier ist eine dichtere Kraut- und Strauchschicht – vor allem aus Robinien- und Ahornaufwuchs – vorhanden.

Die Nadelholzforste im Gebiet bestehen vorwiegend aus Kiefernforsten, und zwar hauptsächlich aus Drahtschmielen-Kiefernforst (WNKxxAD/0848XX32) bzw. in etwas geringerem Umfang aus Blaubeer-Kiefernforst (WNKxxAV/0848XX36). Die Krautschicht wird hier überwiegend von den namengebenden Arten gebildet, eine Strauchschicht fehlt nahezu völlig. Ihr Vorkommen ist vor allem auf den Nordteil des Plangebiets beschränkt. In diesen Bereichen findet offenbar auch noch eine regelmäßige Durchforstung statt. Ein kleiner Nadelholzbestand südwestlich des Eingangstores wurde als „Douglasienforst“ (WND/08410) eingestuft. Dabei handelt es sich um einen Altbestand.

Laubholzforste mit Nadelholzarten grenzen an den Weg an, der vom Hauptgebäude nach Nordosten führt. Neben verschiedenen Laubholzarten (inkl. Roteiche) ist hier die Kiefer als Mischbaumart und die Douglasie als Nebenbaumart vertreten (Biotoptyp WFSKD/085881). Im Umfeld des ehemaligen Teichs stockt ein heterogen aufgebauter Gehölzbestand (Biotoptyp WFM/08590). Lichte Bereiche wechseln hier mit dichteren Bereichen. Die Fläche wird von Gehölzen unterschiedlichen Alters wie beispielsweise Ahorn (*Acer platanoides* und *A. pseudoplatanus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Birke (*Betula pendula*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Lärche (*Larix spec.*), Fichte (*Picea abies*), Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*), Kriech-Wacholder (*Juniperus horizontalis*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*) aufgebaut. Die Krautschicht ist ruderal ausgebildet.

Bei den Nadelholzforsten mit Laubholzarten dominiert im Plangebiet als Hauptbaumart die Kiefer. Ein großer Teil der Forstflächen im nördlichen und südöstlichen Teil des Geländes sind „Kiefernforste mit sonstigen Laubholzarten als Mischbaumart“ (Biototyp WAKS/08688). Auffällig in diesen Beständen sind jüngere Unterpflanzungen mit Winter-Linde. Unterpflanzungen kleinerer Altkiefernbestände (Blaubeerkiefernforste) mit Birke (Biototyp WAKWxAV/08686X36) finden sich im Nordwesten. Im Südosten enthalten die Kiefernforste als Mischbaumart Birke und sind in der Strauch- und 2. Baumschicht von Später Traubenkirsche unterwandert (Biototyp WAKWS/086868). „Kiefernforste mit Mischbaumart Robinie“ (Biototyp WAKR/08684) sind im äußersten Nordosten und Südwesten relativ kleinteilig vorhanden. Hier wird die Strauchschicht fast ausschließlich von Robinie gebildet. Im Süden des Untersuchungsgebietes befindet sich eine mit Fichten (*Picea abies*) und Kiefern (*Pinus sylvestris*) bestockte Fläche, die unter dem Biototyp WAMS/08698 verschlüsselt wird. Zerstreut wachsen hier Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Essigbaum (*Rhus typhina*) auf.

Biotope der Grün- und Freiflächen

Relikte gärtnerisch gestalteter Freiflächen finden sich in den Randzonen der verfallenden Gebäude. Vereinzelt erkennt man noch „Anpflanzungen von bodendeckenden Gehölzen“ (Biototyp PHD/10271), z. B. *Cotoneaster horizontalis* oder Reste von höheren „Strauchanpflanzungen“ (Biototyp PHS/10272) wie Rhododendron, Liguster, Mahonie oder Schneebeere. Überreste verwilderter Anlagen finden sich auch im Nordosten des Plangebiets mit Strauch- und Farnpflanzungen.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

Bei den Verkehrsflächen im Plangebiet wurden Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (Biototyp OVSB/12612), versiegelte Parkplätze (Biototyp OVPV/12643) sowie unbefestigte (Biototyp OVWO/12651), teilversiegelte (Biototyp OVWT/12653) und versiegelte Wege (Biototyp OVWV/12654) unterschieden. Die befestigten Flächen werden fast nicht mehr genutzt und sind daher mehr oder weniger von Ruderalvegetation überwachsen, die aber nicht auskartiert wurde. Hinzuweisen ist auf einen mit Verbundsteinen befestigten Weg im Nordosten (Biototyp OVWT/12653), der mittlerweile vollständig überwachsen und kaum mehr als befestigte Fläche kenntlich ist.

Zu den anthropogenen Sonderflächen zählen im Gebiet „Aufschüttungen und Abgrabungen“ (Biototyp OAA/12720). Diese befinden sich zumeist in den Kiefernforstflächen, die dort häufig von Robinien überwachsen sind. Die größte Abgrabungsfläche befindet sich im äußersten Nordwesten. Zu den Sonderflächen gehört auch eine Lagerfläche (Biototyp OAL/12740), mit einer ca. 370 m² großen Ablagerung von alten Betonteilen im äußersten Nordosten.

Die Gebäude wurden aufgrund ihres Zustandes als „Ruinen“ (Biototyp OKSR/12831) klassifiziert. Als „sonstige Bauwerke“ (Biototyp OKS/12830) wurden z.B. der Antennenmast im Norden des Gebiets sowie die unterirdischen Tankanlagen eingestuft.

Im Rahmen der Kartierungen für den Artenschutzfachbeitrag wurde festgestellt, dass Kellerteile von drei Gebäuden sehr wahrscheinlich als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden (BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie 2022). Im Biototypenplan werden die entsprechenden Gebäudeteile als „Gebäudeinnenräume mit Bedeutung als Wildtierlebensraum“ (Biototyp OHI/12930) dargestellt.

Buchstabencode	Zahlencode	Biototyp	Schutz
Fließ- und Standgewässer (einschließlich Uferbereiche, Röhricht etc.)			
FGOBT	0113322	Graben, weitgehend naturfern, beschattet, trocken gefallen	-

Buchstabencode	Zahlencode	Biotoptyp	Schutz
SPA	02133	Temporäres Kleingewässer, naturfern, stark gestört oder verbaut	-
SRKX	022129	Sonstige Kleinröhrichte an Standgewässern	§
Ruderalfluren			
RSAA	03229	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	-
RSBXO	032491	Sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %)	-
RSBXG	032492	Sonstige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %)	-
Gras- und Staudenfluren			
GTSC	051211	Silbergrasreiche Pionierfluren	*
GTSR	051215	Kennartenarme Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten	*
GSM	05142	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	-
Laubgebüsche, Alleen, Baumreihen, Solitäräume und Baumgruppen			
BLFG	071013	Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte	*
BRAGA	0714111	Allee, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	§§
BRRGM	0714212	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	-
BRRNA	0714231	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	-
BRRFM	0714242	Baumreihe, lückig und hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	-
BESHA	0715111	Markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum	-
BESFA	0715121	Markanter Solitärbaum, nicht heimische Baumart, Altbaum	-
BEGHA	0715311	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	-
BEGFA	0715321	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	-
Wälder und Forste			
WRW	08261	Kahlflächen, Rodungen	-
Vorwälder trockener Standorte			
WVTR	082814	Robinien-Vorwald	-

Buchstabencode	Zahlencode	Biotoptyp	Schutz
WVTP	082815	Pappel-Vorwald (ohne Espe)	*
WVTW	082816	Birken-Vorwald	*
WVTK	082819	Kiefern-Vorwald	*
Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder			
WSR	08292	Naturnaher Laub-Nadel-Mischwald mit heimischen Baumarten frischer und/oder reicher Standorte	-
Laubholzforste (weitgehend naturfern)			
WLRS	08348	Robinienforst/-wald mit sonstigen Laubholzarten als Mischbaumarten	-
WLRM	08349	Robinienforst/-wald mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen als Mischbaumarten	-
WLS	08380	Laubholzforst, sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche)	-
WLSQ	08381	Laubholzforst, sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche) mit Mischbaumart Eiche (Stieleiche, Traubeneiche)	-
WLSB	08382	Laubholzforst, sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche) mit Mischbaumart Buche	-
WLSSB	083882	Laubholzforst, sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche) mit Nebenbaumart Buche	-
WLM	08390	Laubholzforst, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen	-
WLMS	08398	Laubholzforst, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen mit sonstigen Laubholzarten (inkl. Roteiche) als Mischbaumarten	-
Nadelholzforste (weitgehend naturfern)			
WND	08410	Douglasienforst	-
WNKxxAD	0848XX32	Drahtschmielen-Kiefernforst	-
WNKxxAV	0848XX36	Blaubeer-Kiefernforst	-
Laubholzforste mit Nadelholzarten (naturfern)			
WFSKD	085881	Laubholzforst mit Nadelholzarten, sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche) mit Mischbaumart Kiefer und Nebenbaumart Douglasie	-
WFM	08590	Laubholzforst mit Nadelholzarten, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen	-
Nadelholzforste mit Laubholzarten (naturfern)			
WAKR	08684	Kiefernforst mit Mischbaumart Robinie	-
WAKWxAV	08686X36	Blaubeer-Kiefernforst mit Mischbaumart Birke	-
WAKWS	086868	Kiefernforst mit Mischbaumart Birke und sonstigen Laubholzarten als Nebenbaumart	-
WAKS	08688	Kiefernforst mit sonstigen Laubholzarten als Mischbaumart	-

Buchstabencode	Zahlencode	Biotoptyp	Schutz
WAMS	08698	Nadelholzforst mit Laubholzarten, mehrere Nadelholzarten in etwa gleichen Anteilen, sonstige Laubholzarten als Mischbaumart	-
Biotope der Grün- und Freiflächen			
PHD	10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe)	-
PHS	10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	-
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
OVSB	12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	-
OVPV	12643	Parkplätze, versiegelt	-
OVWO	12651	Weg, unbefestigt	-
OVWT	12653	Weg, teilversiegelt (inkl. Pflaster)	-
OVVV	12654	Weg, versiegelt	-
OAA	12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	-
OAL	12740	Lagerflächen	-
OKS	12830	Sonstige Bauwerke	-
OKSR	12831	Ruinen	-
OHI	12930	Gebäudeinnenräume mit Bedeutung als Wildtierlebensraum (Fledermaus-Winterquartiere)	-

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Schutz im Plangebiet:

§ Geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG

§§ Geschützte Allee nach § 29 BNatSchG bzw. § 17 BbgNatSchAG

* Voraussetzungen für gesetzlichen Schutz liegen im Plangebiet nicht vor (z. B. Mindestfläche, Vegetationsausprägung, Vorkommen typischer Arten)

- Biotop nicht nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützt

Gesetzlich geschützte Biotope

Der Schutzstatus der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG wird in Tabelle 4 und im Biotoptypenplan dargestellt (s. Anlage 1).

Mit Ausnahme kleinflächiger Röhrichtbestände (Biotoptyp SRKX / 022129) im temporären Kleingewässer (ehemaliger Teich) sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Sandtrockenrasen sind im Plangebiet nur sehr kleinflächig vorhanden. Gemäß Biotopschutzverordnung sind sie unabhängig von ihrem Entwicklungsstadium ab einer Fläche von 250 m² geschützt. Silbergrasreiche Pionierfluren (Biotoptyp GTSC / 051211), die zu den Sandtrockenrasen gehören, sind im Plangebiet nördlich des ehemaligen Übergangwohnheims auf einer Fläche von ca. 40 m² vertreten und unterliegen aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht dem gesetzlichen Schutz. Auch die kennartenarmen Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten (Biotoptyp GTSR / 051215), die ebenfalls zu den Sandtrockenrasen gehören, sind im Plangebiet wegen ihrer kleinflächigen Vorkommen nicht geschützt. Rotstraußgrasfluren wurden an zwei Stellen im Norden des Plangebiets kartiert. Südöstlich der Wegekreuzung wurde eine ca. 200 m² große Fläche angetroffen, eine weitere Fläche von ca. 90 m² am Wegrand an der Westgrenze des Plangebiets.

Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte (Biototyp BLFG / 071013) sind nur im Zusammenhang mit anderen geschützten Biotopen (natürliche oder naturnahe Bereiche stehender oder fließender Gewässer, Kleingewässer, Sümpfe, Bruch-, Moor-, Auwald) geschützt. Die Weidengebüsche in der Senke im Südosten des Plangebiets stehen zwar über den Graben in Zusammenhang mit dem westlich gelegenen Kleingewässer (ehemaliger Teich), aber sowohl der Graben als auch der Teich sind naturfern ausgebildet, so dass auch für das Weidengebüsch kein gesetzlicher Schutz besteht.

Vorwaldstadien sind in den gesetzlichen Schutz einbezogen, wenn sie deutlich zu einer naturnahen Waldgesellschaft, die als Restbestockung geschützt ist, überleiten (LFU 2007, S. 347). Hierbei muss die Vegetationszusammensetzung und Schichtung einer für den jeweiligen Standort als natürlich anzusehenden Waldgesellschaft entsprechen (LFU 2007, S. 266). Gemäß Biotopschutzverordnung unterliegen Restbestockungen natürlicher Waldgesellschaften mit mehr als 1.000 m² dem gesetzlichen Schutz. Im Plangebiet handelt es sich bei den Flächen, die als Vorwald trockener Standorte kartierten wurden, um Robinien-Vorwald (Biototyp WVTR / 082814), Pappel-Vorwald (WVTP / 02815), Birken-Vorwald (WVTW / 082816) und Kiefern-Vorwald (WVTK / 082819), wobei die jeweiligen Flächen keine deutlichen Merkmale einer naturnahen Waldgesellschaft aufweisen und überwiegend unter 1.000 m² Fläche aufweisen. Für die im Plangebiet kartierten Vorwälder besteht daher kein Schutzstatus.

Biotopverbund / Biotopvernetzung

Das Plangebiet befindet sich laut Karte E3b des Landschaftsrahmenplans (Landkreis Oder Spree 2020) innerhalb der Biotopverbundeinheit 7.3 „Waldmoore mit Kobbelke“, zu der auch das FFH-Gebiet „Klutzke-See und Waldmoore mit Kobbelke“ (Gebietsnummer DE 3853-301) nördlich des Plangebiets gehört. Der zusammenhängende Biotopverbund dieser Einheit wird insbesondere über die Wälder, Kleingewässer und Moore gebildet. Innerhalb des Plangebiets wird nur ein sehr kleiner Teil der Waldflächen als „Kernfläche naturnaher Wald“ dargestellt, der weitaus größere Teil besteht aus weitgehend naturfernen Forsten und wird in Karte E3b als „Verbindungsfläche“ bezeichnet. Das temporäre Kleingewässer (ehemaliger Teich) und die Senke sind als „Kernfläche Kleingewässer (< 1 ha)“ dargestellt.

Für die naturfernen Forste im Biotopverbund wird in Karte E4 des Landschaftsrahmenplans der prioritäre Aufbau von naturnahen, strukturreichen Wäldern als Zielsetzung angegeben. Zudem sollen die vorhandenen Kleingewässer als Kernflächen im Biotopverbundsystem und Lebensraum für gefährdete Amphibienarten erhalten und gefördert werden.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht, wie z. B. Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Biosphärenreservaten, Nationalparks oder Naturparks (Metaver 2021a). Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Klutzke-See und Waldmoore mit Kobbelke“. Es entspricht in seinen Abgrenzungen dem gleichnamigen FFH-Gebiet (vgl. Kapitel 5.2.1).

Alle Bäume im Plangebiet, die nach den Regelungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Oder-Spree vom 30.11.2011 geschützt sind, gelten als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG. Hierunter fallen Laub- und Nadelbäume ohne Pappeln und Weiden einschließlich Walnussbaum, Esskastanie und Wildobst im Außenbereich mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm. Die Verordnung findet keine Anwendung auf abgestorbene Bäume sowie auf Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Die Allee ist nach § 17 BbgNatSchAG geschützt.

Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klosterneubau Treppeln“ zwischen März 2019 und März 2020 Erfassungen der Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien entsprechend der üblichen Methodenstandards durchgeführt (BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie 2022, s. Anlage 2). Die Erfassungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden neun Fledermausarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus.

Alle heimischen Fledermausarten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und sind „streng geschützt“. Das Große Mausohr und die Mopsfledermaus werden zudem im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt und sind laut Roter Liste Brandenburg „vom Ausrotten bedroht“. Für den Erhalt einzelner Fledermausarten (hier: Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Mopsfledermaus) kommt Deutschland eine besondere Verantwortlichkeit zu (Meinig et al. 2020).

Das Plangebiet bietet Fledermäusen geeignete bis sehr gut geeignete Jagdgebiete. Der insektenreiche Gehölzbestand mit zahlreichen Randlinien wird von mindestens sieben Fledermausarten regelmäßig und ausdauernd bejagt.

Dauerhaft geschützte Lebensstätten von Fledermäusen wurden in drei Gebäuden des Plangebiets angetroffen (s. Abbildung 14).

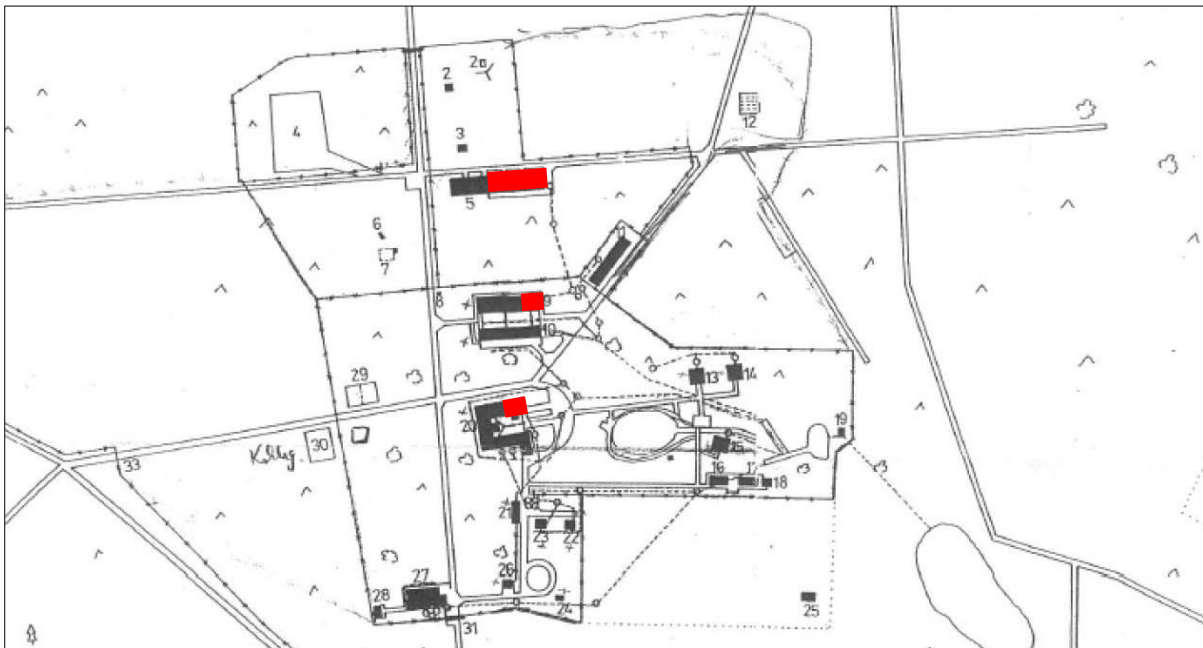


Abbildung 14: Gebäude mit Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse (Quelle Lageplanskizze: Lehmann-Menge 2019, rote Gebäudemarkierungen ergänzt durch TOPOS)

Die Keller des ehemaligen Übergangswohnheims (Objekt Nr. 5) und der Kegelbahn (Objekt Nr. 9) werden von Fledermäusen als Winterquartiere genutzt. Für Braune Langohren wurde die Existenz einer Wochenstubenkolonie im Hauptgebäude (Objekt Nr. 20) durch den Fang laktierender Weibchen belegt.

Darüber hinaus besitzt das Hauptgebäude neben seiner Funktion als Sommerquartier auch eine Eignung als potenzielles Winterquartier für mehrere Fledermausarten. In den drei genannten Gebäuden wurden (mit Ausnahme des Großen Abendseglers) insgesamt acht Fledermausarten nachgewiesen.

Die Funde der beiden im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten (Mopsfledermaus und Großes Mausohr) sind umso mehr von Bedeutung, da es sich im größeren Umkreis um die einzigen bekannten Vorkommen handelt. Der Erhaltungszustand der im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten kann als gut eingestuft werden.

Brutvögel

Für Brutvögel bietet das Plangebiet ein gutes Nahrungs- und Brutplatzangebot. Während der Kartierungen im Jahr 2019 wurden 27 Vogelarten innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Darunter befinden sich 12 Arten der Gebäude- und Baumhöhlenbrüter, deren Nistplätze als dauerhaft geschützte Lebensstätten einzustufen sind. Wertgebend im Plangebiet sind die beiden in Deutschland als gefährdet eingestuften Arten Star und Kuckuck, die beiden in der Brandenburger Vorwarnliste aufgeführten Arten Gimpel und Kernbeißer sowie der im Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführte Schwarzspecht. Charakteristische Arten von Wäldern und Forsten sind auch die beiden streng geschützten Höhlenbrüter Grünspecht und Waldkauz.

Amphibien

Im Plangebiet wurden fünf Amphibienarten nachgewiesen (Erdkröte, Kammmolch, Moorfrosch, Teichfrosch und Teichmolch). Kammmolch und Moorfrosch sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und streng geschützt. Der Kammmolch wird darüber hinaus im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt. Die Bestände beider Arten sind zwar sehr klein, aber dennoch wertgebend. In dem temporären Kleingewässer östlich des Hauptgebäudes (ehemaliger Teich) konnte nur von der Erdkröte Laich gefunden werden. Zu erwarten ist aber auch ein Ablaichen des Teichmolches in dem kleinen Gewässer. Der ehemalige Teich ist stark beschattet und es ist ein starker Eintrag von Laub vorhanden. Die wenigen Nachweise von Amphibien spiegeln den unzureichenden Zustand des Kleingewässers wider. Der Erhaltungszustand aller nachgewiesenen Amphibienarten wird als schlecht eingestuft. Es besteht aber die Möglichkeit, durch geeignete Maßnahmen, langfristig überlebensfähige Amphibienbestände zu etablieren.

Reptilien

Trotz intensiver Nachsuche konnten nur zwei Reptilienarten (Waldeidechse und Blindschleiche) im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Nachweise gelangen auf einer Freifläche nördlich des Hauptgebäudes. Beide Tierarten sind besonders geschützt.

Eremit und Großer Heldbock

Die beiden streng geschützten Käferarten Eremit und Großer Heldbock besiedeln Altbäume. Im Plangebiet fehlen weitestgehend Bäume mit Höhlen, die ein ausreichend großes Mulmvolumen für den Eremit aufweisen (> 10 Liter). Nachgewiesene Baumhöhlen befinden sich nur in einzelnen Kiefern. Da der Eremit nur selten Höhlen in Kiefern nutzt, ist sein Vorkommen im Plangebiet wenig wahrscheinlich.

Für den Heldbock stellen alte vorgeschädigte Eichen in sonniger Lage einen geeigneten Lebensraum dar. Bei den Begehungen konnte keine Besiedlung von Eichen durch Heldböcke nachgewiesen werden. Die Suche nach Bohrlöchern des Heldbocks erbrachte keinen Hinweis auf ein Vorkommen der Art. Ein Quartierpotenzial ist aber vorhanden.

Landschafts- / Ortsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist zum großen Teil durch Waldflächen geprägt. Dazwischen verteilt sich verschiedene nicht mehr genutzte Gebäude und sonstige Bauwerke, die aufgrund ihres ruinösen Zustands das Landschaftsbild erheblich störten. Im Vorgriff auf den Klosterneubau wurden diese Ruinen in den Jahren 2022/2023 bereits auf Kosten des Vorhabenträgers abgerissen und ordnungsgemäß entsorgt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über einen Hauptzugang im Süden sowie weitere Straßen und Wege, die zumeist mit Beton befestigt sind.

Offenere Geländebereiche mit geringerem Gehölzanteil befinden sich im Südosten des Plangebiets. Hier liegen auch die feuchteren Bereiche des Plangebiets mit einem ehemaligen Teich und einer Senke, die vermutlich früher als Versickerungsbecken genutzt wurde. Nach Norden hin steigt das Gelände an. Im Nordwesten befindet sich eine ehemalige Abbaufäche mit hohen, stark geneigten Böschungen.

Insgesamt war das Landschaftsbild durch die ehemalige Nutzung stark anthropogen geprägt. Es bestanden erhebliche Vorbelastungen durch Ruinen, Bauschutt- und Müllablagerungen sowie Versiegelung.

Erhaltenswerte, strukturgebende Landschaftsbildelemente sind vor allem die prägnante alte Allee aus Eichen und Ahorn im Eingangsbereich, die alte Walnussreihe am temporären Kleingewässer sowie alte Solitärbäume und Baumgruppen. Der gesamte Bereich ist durch einen dichten Waldbestand eingefasst, sodass das Gelände stark abgeschirmt und von den angrenzenden Straßen und Wanderwegen wenig erlebbar ist.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Der geplante Klosterstandort liegt außerhalb des Siedlungsbereichs von Treppeln und wird vollständig von Wald umgeben. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Treppeln ist ca. 1,3 km vom Vorhabengebiet entfernt. Weitere Wohnnutzung im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich in den Ortschaften Kobbeln (ca. 2 km entfernt) und Kieselwitz (ca. 3 km entfernt).

Die dem Plangebiet nächstgelegene Landesstraße L43 verläuft in ca. 1,5 km Entfernung südöstlich des geplanten Klosters. Die Verkehrsmenge auf den Straßen und Forstwegen, die durch den Wald zum Plangebiet führen, ist äußerst gering. Relevante Vorbelastungen durch verkehrsbedingten Lärm oder Schadstoffe liegen daher im Änderungsbereich nicht vor.

Das zukünftige Kloster liegt zwischen dem Naturpark „Schlaubetal“ mit einem ausgedehnten Angebot an Wander- und Radwegen im Westen sowie dem staatlich anerkannten Erholungsort Neuzelle mit dem historischen Barock-Kloster im Osten. Sowohl das Schlaubetal als auch Neuzelle sind touristische Anziehungspunkte. Die Waldlandschaft dazwischen, in der sich das Plangebiet befindet, ist laut Karte 3.6 (Erholung) des Landschaftsprogramms Brandenburg (MLUR 2001) ein Landschaftsraum mittlerer Erlebniswirksamkeit, der zu entwickeln ist. Wegen der von Verfall und Vandalismus geprägten Bauwerke ist das Gelände aktuell nicht für die Erholungsnutzung geeignet. Die ruinösen Gebäude stellen darüber hinaus eine Gefahrenstelle dar. Ausgeschilderte Rad- oder Wanderwege führen derzeit nicht durch oder unmittelbar an das Plangebiet heran.

Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Bodendenkmale

Nach Auskunft des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 25.03.2019 liegen im Plangebiet keine Hinweise auf Bodendenkmale vor. Das Landesamt weist aber darauf hin, dass mit bislang unentdeckten oder noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist (Lehmann-Menge 2019).

Baudenkmale

In der Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree (BDLAM 2019) sowie der Denkmaldatenbank des Landes Brandenburg sind keine Baudenkmale aufgeführt, die innerhalb des Plangebiets liegen.

Waldeigenschaft

Nach dem Kartenmaterial des Brandenburgischen Landesbetriebs Forst handelt es sich beim weitaus größten Teil der Flächen des Plangebiets um Wald im Sinne des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes (LWaldG). Insgesamt besitzen 12,97 ha des Plangebiets Waldeigenschaft. In Abbildung 15 sind nur die grau dargestellten Areale mit einer Größe von insgesamt ca. 4,78 ha von der Waldeigenschaft ausgenommen. Bei der gelb dargestellten Fläche im Nordwesten des Plangebiets handelt es sich um eine sogenannte Nichtholzfläche, die aber dennoch als Wald im Sinne des LWaldG einzuordnen ist (Lehmann-Menge 2019).

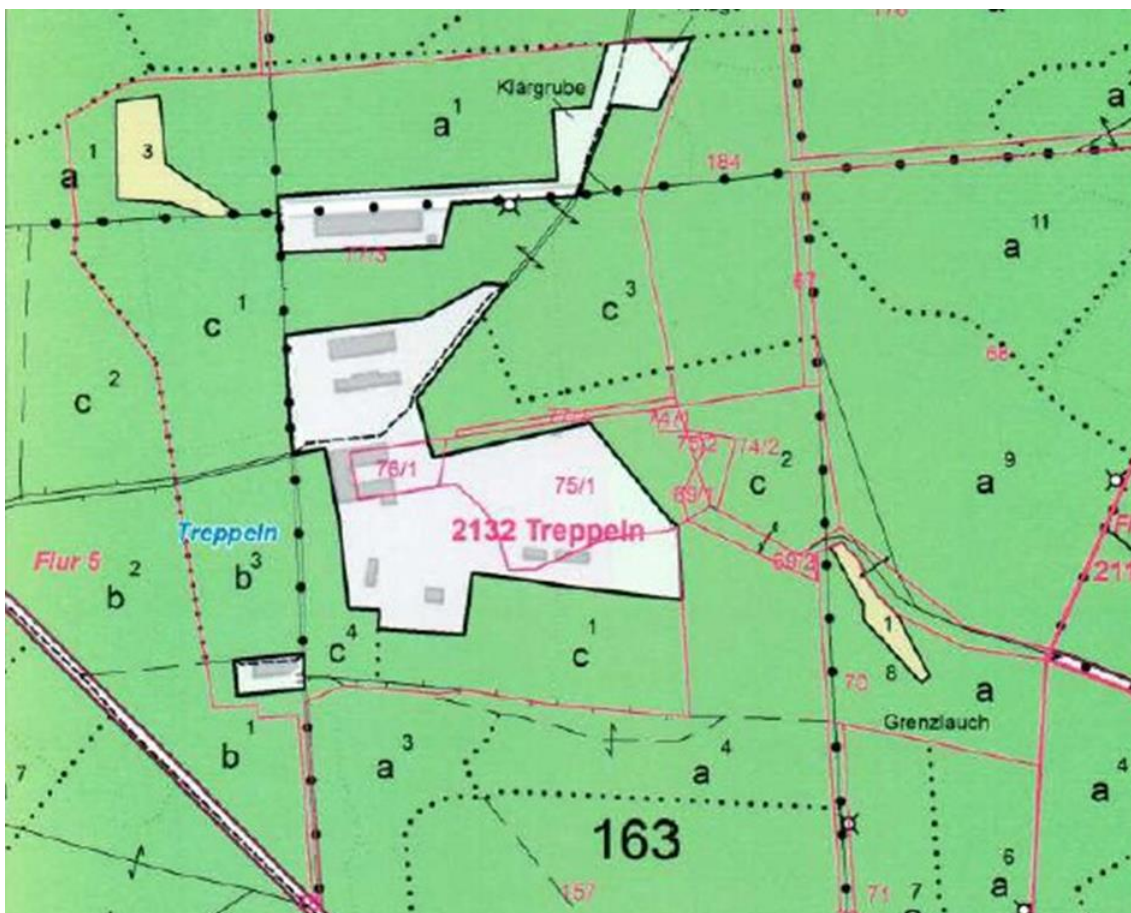


Abbildung 15: Flächen mit Waldeigenschaft (grün und gelb) sowie ohne Waldeigenschaft (grau) (Quelle: Brandenburgischer Landesbetrieb Forst, Stand: 09.05.2019, in: Lehmann-Menge 2019)

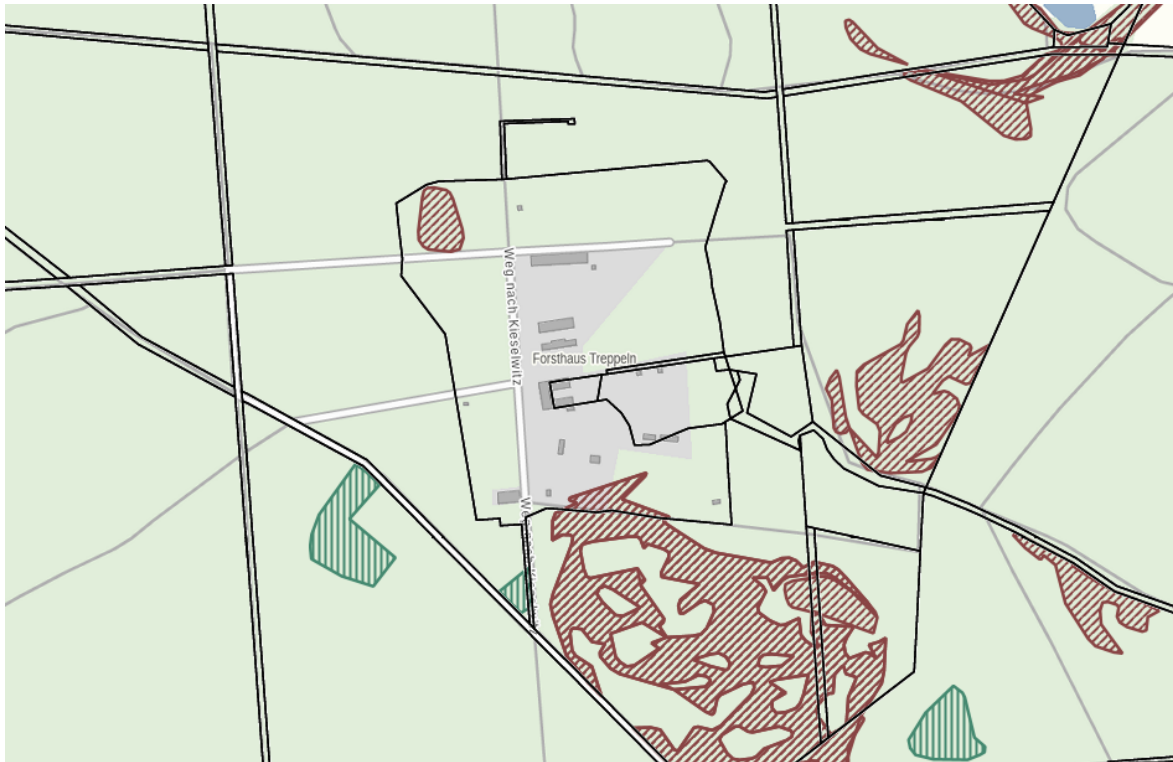


Abbildung 16: Bodenschutzwald (braun) und Schutzwald mit hoher ökologischer Bedeutung (grün) (Quelle: LFB 2021)

Besondere Waldfunktionen werden in Abbildung 16 dargestellt. Bei den braun schraffierten Flächen im Süden und im Nordwesten des Plangebiets handelt es sich um Bodenschutzwald. Der Wald übernimmt hier besondere Schutzfunktionen auf erosionsgefährdeten Standorten (LFB 2021).

Bei den grün schraffierten Flächen in Abbildung 16 handelt es sich um Schutzwald mit hoher ökologischer Bedeutung. Diese Flächen liegen außerhalb des Plangebietes, allerdings grenzt eine Fläche unmittelbar an die Zuwegung zum geplanten Klosterstandort an.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen für das nächstgelegene FFH-Gebiet „Klautzke-See und Waldmoore mit Kobbelke“ (Gebietsnummer DE 3853-301).

Fläche und Boden

Die versiegelten Flächen im Plangebiet bleiben bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin weitgehend ungenutzt. Im Bereich dieser versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Speicher und Filter für Niederschlagswasser, weiterhin eingeschränkt bzw. unterbunden.

Wasser

Bestehende schädliche Bodenverunreinigungen, die kleinflächig z. B. im Bereich der ehemaligen Tanklager vorhanden sind, bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bestehen und können die Grundwasserqualität beeinträchtigen.

Das temporäre Kleingewässer (ehemaliger Teich) wird zunehmend durch Gehölzbewuchs verschattet werden, was einen zunehmenden Eintrag von Laub zur Folge hat. Bedingt durch den Klimawandel besteht die Gefahr der

Austrocknung des Gewässers. Die Lebensbedingungen für Amphibien werden sich hierdurch zunehmend verschlechtern.

Klima / Luft

Waldflächen wirken für die Schutzgüter Klima und Luft entlastend und bleiben bei Nichtumsetzung der Planung vollständig erhalten. Im Zuge des Klimawandels ist allerdings mit einer Austrocknung/Verschlammung des vorhandenen Kleingewässers zu rechnen. Bei Nichtumsetzung der Planung wird dieser Entwicklung nicht entgegengewirkt.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen werden sich bei Nichtdurchführung der Planung langfristig durch Sukzessionsprozesse weiterentwickeln. So ist z. B. in den derzeit noch gehölzärmeren Bereichen mit einer Zunahme von Gehölzaufwuchs zu rechnen. Hierdurch können vorhandene Tier- und Pflanzenarten verdrängt werden, aber auch neue Lebensräume für andere Arten entstehen.

Landschafts- / Ortsbild

Im Vorgriff auf die geplante Realisierung des Vorhabens wurden die oberirdischen Gebäudeteile auf dem Gelände in den Jahren 2022 und 2023 bereits vollständig abgerissen und Müllablagerungen entsorgt. Wäre dies nicht erfolgt, würde das Landschaftsbild weiterhin durch die verfallenden und von Vandalismus geprägten baulichen Anlagen beeinträchtigt werden.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Ebenso wäre die Eignung des Geländes für Erholungsnutzung aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch Ruinen, Bauschutt- und Müllablagerungen weiterhin eingeschränkt. Die Flächen müssten als potenzielle Gefahrenstellen gesichert werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Daher sind bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Das dem Plangebiet nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Klautzke-See und Waldmoore mit Kobbelke“ (Gebietsnummer DE 3853-301). Der geringste Abstand zwischen dem FFH-Gebiet und der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt ca. 100 m.

Baubedingte Auswirkungen

Im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze ist der Neubau eines Jugend-Klosters sowie einer Reihe von kleinen Gebäuden, die als Einsiedeleien genutzt werden sollen, vorgesehen. Während der Bauzeit ist mit optisch wahrnehmbaren Bautätigkeiten und Lärmimmissionen zu rechnen. Aufgrund des Abstands von ca. 100 m zwischen dem Plangebiet und der Grenze des FFH-Gebiets sowie der vorhandenen Bewaldung mit ihrer abschirmenden Wirkung sind keine relevanten Störwirkungen innerhalb des FFH-Gebiets, z. B. für störungsempfindliche Vogelarten, zu erwarten. Baubedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets können ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung wird keine Flächeninanspruchnahme innerhalb des FFH-Gebietes vorbereitet. Anlagebedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auch nach Inbetriebnahme des Klosterstandortes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten, da die Zufahrt zum Plangebiet von Süden aus erfolgt und von dem Kloster, das bewusst ein Ort ruhiger Nutzungen, der Einkehr und Zurückgezogenheit sein soll, keine relevanten Störwirkungen ausgehen. Das Kloster ist für maximal 42 Mönche und 100 Übernachtungsgäste ausgelegt. Auch wenn sich ein Teil dieser Personen gleichzeitig innerhalb des ca. 383 ha großen FFH-Gebiets aufhält, können erhebliche Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Tierarten (z. B. Vögel) ausgeschlossen werden, da es sich in dem großräumigen Schutzgebiet um eine geringfügige Zunahme von Spaziergängern handelt.

Fläche und Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es im Einsatzbereich der Baumaschinen und -fahrzeuge großflächig zu Bodenbewegungen und Bodenverdichtungen. Darüber hinaus besteht die Gefahr von Bodenverunreinigungen. Durch den Einsatz von Bauzäunen können unnötige Bodenbeeinträchtigungen vermieden werden (Maßnahme V1).

Erhebliche Störungen des Bodenaufbaus sind durch sachgerechten Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731 zu vermeiden bzw. zu verringern (Maßnahme V2).

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA - TR zu analysieren und je nach Schadstoffgehalt fachgerecht zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen (Maßnahme V3).

Zur Minderung von Bodenverdichtungen sind die Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen im Bereich neu anzulegender Grünflächen zu lockern (Maßnahme V4).

Die Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge in den Boden kann bei Beachtung der Sorgfaltspflicht auf der Baustelle sowie durch Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, auf ein unerhebliches Maß gemindert werden (Maßnahme V5).

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Gebäude und die Befestigung der Erschließungsflächen kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden. Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Entsiegelung vorhandener Erschließungsflächen wird als Ausgleich für die Neuversiegelung angerechnet.

Im Vergleich zur Bestandsversiegelung im Jahr 2021 entsteht bei Umsetzung des Vorhabens eine Zunahme der Versiegelung von 844 m² (s. Versiegelungsbilanz mit zugrundeliegenden Plänen, Anlagen 4 bis 6). Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 17 Baumpflanzungen an der Förstereistraße zwischen der Ortslage Treppeln und dem Wald vorgesehen (je 50 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 Baum; Maßnahme E2; s. Anlage 7). Geeignete Baumarten sind z. B. Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Wild-Apfel (*Malus sylvestris*). Es sind Gehölze gebietseigener Herkunft in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Das für die Baumpflanzungen vorgesehene Grundstück (Gemarkung Treppeln, Flur 1, Flurstück 17) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neuzelle. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch die Nutzung des Geländes als Kloster sind nicht zu erwarten. Das Klostergelände wird für eine Nutzung durch maximal 42 Mönche und maximal weitere 100 Übernachtungsgäste außerhalb der Klausur ausgelegt. Die Kirche bietet Platz für etwa 200 Besucher. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt von Süden, wo im Bereich des ehemaligen Wachgebäudes ein Parkplatz entsteht. Die Zufahrt zu den Klostergebäuden ist nur für die Mönche, für Übernachtungsgäste zum Be- und Entladen sowie für Service- und Lieferverkehr vorgesehen. Verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden können aufgrund der geringen Verkehrsmengen als irrelevant eingestuft werden.

Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Durch bauzeitliche Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung in Folge des Baubetriebes und der Lagerung von Baumaterialien kann eine Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung hervorgerufen werden. Diese kann durch den Einsatz von Bauzäunen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Maßnahme V1) sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Bodenlockerung im Bereich der neu anzulegenden Grünflächen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden (Maßnahme V4).

Darüber hinaus besteht durch Baustellenverkehr und Materialtransporte die Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge in Grundwasser oder Oberflächengewässer (Teich). Bei Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen und bei Beachtung der Sorgfaltspflicht im Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen kann dieses Risiko auf ein unerhebliches Maß gemindert werden (Maßnahme V5).

Anlagebedingte Auswirkungen

Infolge der Versiegelung durch Gebäude und durch die Befestigung von Erschließungsflächen kann es zu einer verminderten Grundwasseranreicherung kommen. Um eine erhebliche Verringerung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung zu vermeiden, ist eine Regenwasserrückhaltung und Versickerung des auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (Maßnahme V6). Hierfür wird das Regenwasser der Dachflächen in die mit den Buchstaben a und b gekennzeichneten Maßnahmenflächen geleitet. Das Niederschlagswasser, das auf den Erschließungsflächen anfällt, versickert in den direkt angrenzenden unversiegelten Flächen mit belebtem Oberboden. Eine erhebliche mengenmäßige Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts kann hierdurch ausgeschlossen werden.

Das im Plangebiet vorhandene Oberflächengewässer (Teich) bleibt in seiner ökologischen Funktion, z. B. als Lebensraum streng geschützter Amphibienarten, durch die Festsetzung der mit dem Buchstaben a gekennzeichneten Maßnahmenfläche erhalten. Der Teich ist während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun zu schützen (Maßnahme V1).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Trinkwasserbedarf im Kloster wird über eine Frischwasserleitung gedeckt, die vom Ortsausgang Treppeln im Bereich der Zufahrtsstraße zum Klostergelände verläuft. Die erforderliche Trinkwassermenge kann durch eine Grauwassernutzung verringert werden. Hierfür wird leicht verschmutztes Abwasser aus Duschen oder Waschbecken gesammelt, biologisch gereinigt und mittels einer Membran gefiltert. Das aufbereitete Grauwasser kann für WC-Spülungen, Waschmaschinen oder zur Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

Das im Kloster anfallende Schmutzwasser wird von den Gebäuden aus zu einer gemeinsamen Leitung geführt, die über eine Druckrohrleitung an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist. Eine Einleitung von ungeklärtem Abwasser in Oberflächengewässer findet nicht statt. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Eine qualitative Beeinträchtigung von Grund- oder Oberflächengewässern durch die vorgesehene Rückhaltung und Versickerung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers im Plangebiet (Maßnahme V6) kann ausgeschlossen werden, da es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und die Versickerung über belebten Oberboden erfolgt.

Für die Wärmeerzeugung in den Klostergebäuden wird der Einsatz von Wärmepumpen angedacht. Dabei wird eine geothermische Grundwassernutzung erwogen. Ob diese Art der Energiegewinnung für den Vorhabenstandort geeignet ist, soll im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geklärt werden.

Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen

Bei der Baufeldfreimachung sowie der Errichtung von Neubauten und Erschließungsflächen treten bauzeitlich Abgas- und Staubemissionen auf. Zur Minderung dieser temporären Beeinträchtigung der Luftqualität sind Baugeräte und -verfahren nach dem Stand der Technik zu verwenden (Maßnahme V5).

Darüber hinaus ist der Staubschutz auf der Baustelle zu gewährleisten, z. B. durch staubarme Baustraßen, Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten sowie staubarme Lagerung von Schüttgütern (Maßnahme V7).

Veränderungen des Kleinklimas durch baubedingte Schädigungen von Gehölzbeständen können durch den Einsatz von Bauzäunen (Maßnahme V1) sowie durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz von Bäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 (Maßnahme V8) vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der kleinklimatischen Situation durch baubedingte Vegetationsverluste im Rahmen der Baufeldfreimachung und Geländemodellierung kann durch die im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden (Maßnahmen A1 bis A6, S. Anlage 5). Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingte Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen kann zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung und hierdurch zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas führen. Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Entsiegelung vorhandener Erschließungsflächen kann als Ausgleich angerechnet werden. Darüber hinaus trägt die vorgesehene Zuführung von Niederschlagswasser in die Maßnahmenflächen a und b (Maßnahme V6) durch Verdunstung zu einer Verringerung der kleinklimatischen Beeinträchtigungen bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Nutzung des Geländes als Kloster sind nicht zu erwarten. Durch die Beachtung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ergibt sich eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude gegenüber bisher üblichen Bauweisen und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes. Für den Klosterstandort wird ein ganzheitliches und nachhaltiges Energiekonzept entwickelt. Es ist eine bauphysikalische Optimierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten sowie eine Einbindung von Photovoltaik und Wärmepumpen vorgesehen. Hierdurch werden Schadstoffemissionen aus der Nutzung fossiler Energieträger sowie die klimaschädlichen Wirkungen derartiger Verbrennungsprozesse verringert (Maßnahme V9).

Verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen der Luft können aufgrund der geringen Zunahme der Verkehrsmengen, die im Zuge der Klosternutzung zu erwarten sind, als irrelevant eingestuft werden.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

➤ Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG

Die §§ 44 und 45 BNatSchG regeln die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. In der Artenschutzprüfung werden mögliche naturschutzrechtliche Konflikte sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum (vorgezogenen) Ausgleich festgelegt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor (BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie 2022, s. Anlage 2). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden von März 2019 bis März 2020 die für das Plangebiet relevanten Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie die holzbewohnenden Käferarten Eremit und Großer Heldbock entsprechend der üblichen Methodenstandards untersucht. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags werden in der nachfolgenden Prognose der Planungsauswirkungen für die betroffenen Tierarten dargestellt.

Baubedingte Auswirkungen

Fledermäuse

Bei Gebäudeabriss und Baumfällungen besteht das Risiko, dass Fledermäuse gestört, verletzt oder getötet werden. Durch Bauzeitenregelungen, die auf die Nutzung der jeweiligen Gebäude(teile) durch Fledermäuse abgestimmt sind, und die Kontrolle der jeweiligen Gebäude und Bäume unmittelbar vor Abriss bzw. Fällung auf Fledermaus-Besatz kann dieses Risiko ausreichend gemindert werden. Die Überwachung der Bauzeitenregelungen und die Kontrolle der Gebäude und Bäume soll durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen (Maßnahme V10).

Der Abriss der oberirdischen Teile der maroden Gebäude im Plangebiet ist bereits vollständig erfolgt. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass die Möglichkeiten für die Überwinterung von Fledermäusen in den drei Kellern von Hauptgebäude, Kegelbahn und Übergangwohnheim anteilig erhalten bleiben. Die verbleibenden Kellerteile wurden entsprechend gesichert und sollen als Winterquartier für Fledermäuse optimiert werden (Maßnahme CEF1). Für die Aufwertung der Überwinterungsbereiche wird im Artenschutzfachbeitrag eine Erhöhung des Versteckangebotes durch die Anbringung von insgesamt 40 Gewölbesteinen und 50 Fledermauswandschalen empfohlen (z. B. Modell 1GS und Modell 2FE der Fa. Schwegler).

Zwischen Mai und Juli werden die Keller nur in sehr geringem Umfang von Fledermäusen befliegen, so dass in diesem Zeitraum keine erheblichen Störungen der Tiere durch Bauarbeiten zu erwarten sind. Werden die Fledermauswinterquartiere in den Kellern überbaut, wird im Artenschutzfachbeitrag empfohlen, die Bauarbeiten in diesem Zeitraum durchzuführen. Nach aktuellem Planungsstand ist vorgesehen, den Keller des ehemaligen Übergangwohnheims durch einen Kirchen-Vorplatz zu überbauen. Dabei ist darauf zu achten, dass eine geeignete Einflugmöglichkeit für Fledermäuse sowie eine ausreichende Kaltluftzufuhr in den Keller erhalten bleiben.

Der Verlust von Fledermausquartieren durch den Abriss der oberirdischen Gebäudeteile kann durch den Einbau geeigneter Versteckmöglichkeiten in die Neubauten kompensiert werden. Die Anzahl der Verstecke orientiert sich an den Quartieransprüchen der nachgewiesenen Fledermausarten und an dem artspezifischen Quartierwechselverhalten. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Ersatzquartiere angenommen werden. Aus diesen Gründen wird im Artenschutzfachbeitrag die Integration von mindestens 52 Fledermausverstecken unterschiedlicher Bauart in die Fassaden der Neubauten empfohlen. Für den Zeitraum zwischen dem Abriss der Gebäude bis zur Errichtung der Neubauten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, auf einem Container im Plangebiet eine temporäre Holzkonstruktion mit Fledermausquartieren zu errichten (Maßnahme CEF2).

Zur Kompensation von Fledermausquartieren in Bäumen wird vorgesehen, bereits vor den Fällungen eine angemessene Anzahl von Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen im Plangebiet anzubringen. Aufgrund der Nachweise von höhlenbrütenden Vogelarten (z. B. Schwarzspecht und Waldkauz) und des damit nachgewiesenen Baumhöhlenangebots wird im Artenschutzfachbeitrag zunächst die Anbringung von 30 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart empfohlen. Der endgültig erforderliche Kompensationsumfang ist nach Abschluss aller Planungen festzulegen, wenn die zu fällenden Bäume definiert sind (Maßnahme CEF3).

Brutvögel

Durch eine Baufeldfreimachung innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln sind erhebliche Beeinträchtigungen, z. B. durch Tötung von Jungtieren oder die Zerstörung von Gelegen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen können durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Baufeldfreimachung ist daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen. Falls innerhalb dieser Zeit Fällungen, Rodungen oder Bauwerksabrisse dennoch erforderlich sind, ist durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass kein aktuelles Brutgeschehen stattfindet (Maßnahme V12).

Mit dem Abriss der Gebäude gehen dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten verloren. Betroffene Arten sind Bachstelze und Hausrotschwanz. Im Artenschutzfachbeitrag wird zur Kompensation dieser Nistplatzverluste der Einbau von mindestens 16 Nistkästen für Gebäudebrüter in die Fassaden der Neubauten empfohlen. Geeignet ist z. B. die Halbhöhle 1HE der Fa. Schwegler. Bis zur Errichtung der Neubauten gewährleistet der Vorhabenträger die Anbringung von 16 Nistkästen im Baumbestand (Maßnahme CEF4).

Verluste von dauerhaft geschützten Brutplätzen in Baumhöhlen können durch die Anbringung von Vogelnistkästen an verbleibenden Bäumen kompensiert werden (Maßnahme CEF5). Dabei sind Nistkästen verschiedener Gestaltung zu verwenden, um den unterschiedlichen Ansprüchen der betroffenen Vogelarten gerecht zu werden. Die Anbringung der Nistkästen sollte vor der Fällung von Höhlenbäumen erfolgen, um durchgängig ein ausreichendes Nistplatzangebot zu gewährleisten. Da nicht jeder neue Nistkasten tatsächlich von Höhlenbrütern besiedelt wird, kann eine angemessene Kompensation erreicht werden, wenn für jeden Höhlenbaumverlust drei Nistkästen an geeigneten Bäumen im Plangebiet aufgehängt werden. Im Artenschutzfachbeitrag wird zunächst von einem Verlust von 20 Baumhöhlen ausgegangen, so dass die Aufhängung von 60 Nistkästen empfohlen wird. Der erforderliche Kompensationsumfang ist endgültig festzulegen, wenn nach Abschluss der Planung feststeht, welche Bäume gefällt werden. Für die betroffenen Arten geeignet sind z. B. Höhlenbrüter-Ersatzquartiere der Fa. Schwegler mit den Modellbezeichnungen 3SV, 2GR und 5KL.

Amphibien und Reptilien

Die geplanten Baufelder befinden sich im Aktionsradius der im Plangebiet nachgewiesenen Amphibien und Reptilien. Um ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für Amphibien und Reptilien zu vermeiden, sind die Baufelder und Baustraßen gegen einwandernde Tiere durch Schutzzäune zu sichern. Sobald die Baufelder abschließend festgelegt sind, ist außerdem zu prüfen, ob die Baufelder abzufangen sind (Maßnahme V13).

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der Maßnahmenflächen a und b beabsichtigt, den ehemaligen Teich und die Senke zu erhalten und zu vollwertigen Laichgewässern aufzuwerten bzw. zu entwickeln. Hierfür ist eine Zuführung von Regenwasser aus der Dachentwässerung vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Auslichtung von Gehölzen durchzuführen, um eine ausreichende Besonnung der Wasserflächen zu ermöglichen. Auch eine Entnahme von Biomasse aus dem Teich kann der Optimierung dienen.

Eremit und Heldbock

Das Vorkommen der holzbewohnenden Käferarten Eremit und Heldbock konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Da jedoch ein Quartierbaumpotenzial im Plangebiet vorhanden ist, sind bei jeder geplanten Fällung die betroffenen Altbäume auf ein Vorkommen von Heldbock (nur Eichen) und Eremit (Mulmhöhlen) zu überprüfen. Eine Fällung darf erst nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen (Maßnahme V15).

Pflanzen und Biotope

Im Zuge der Baufeldfreimachung und Geländemodellierung kommt es zu umfangreichen Vegetationsverlusten. Durch den Einsatz von Bauzäunen sowie durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz von Bäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 können unnötige Gehölzschädigungen und Biotopverluste vermieden werden (Maßnahmen V1 und V8). Besonderes Augenmerk ist auf den Erhalt der gesetzlich geschützten Allee an der Zufahrtsstraße sowie auf den Erhalt des Teichs mit seinen geschützten Kleinröhrichtbeständen zu richten.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, um Vegetationsverluste auszugleichen (Erläuterungen zu den Begrünungsmaßnahmen nachfolgend unter „Anlagebedingte Auswirkungen“).

Anlagebedingte Auswirkungen

Fledermäuse

Durch die neuen Baukörper kann es zu einer Einschränkung des Jagdlebensraumes für Fledermäuse kommen. Eine Kompensation dieser Beeinträchtigungen kann durch den geplanten Einbau von Fledermausverstecken in die Neubauten (Maßnahme CEF2) sowie Fledermauskästen an Bäumen (Maßnahme CEF3) erreicht werden, da die Planfläche durch das größere Quartierangebot effizienter zu befliegen ist. Darüber hinaus kann durch die Verwendung heimischer, insektenfreundlicher Pflanzen das Nahrungsangebot für Fledermäuse erhöht und der Jagdlebensraum optimiert werden.

Brutvögel

Mögliche anlagebedingte Beeinträchtigungen von Brutvögeln bei der Nahrungssuche können durch die Anbringung neuer Nistmöglichkeiten an Bäumen und in Gebäudefassaden (Maßnahmen CEF4 und CEF5) sowie durch eine Außenanlagengestaltung, bei der bevorzugt heimische, insektenfreundliche Pflanzenarten Verwendung finden, kompensiert werden.

Reptilien und Amphibien

Anlagebedingte Beeinträchtigungen von Reptilien und Amphibien sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da weiterhin geeignete Lebensraumstrukturen, wie vegetationsarme und besonnte Areale, vorhanden sind und die Kleingewässer erhalten bleiben.

Die geplante Mauer um den Klostergarten ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere durchlässig ist. Je lfd. 10 Meter der Mauer ist eine Öffnung mit einem Durchmesser von mindestens 20 cm vorzusehen (Maßnahme V16).

Eremit und Heldbock

Das Vorkommen der holzbewohnenden Käferarten Eremit und Heldbock konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Anlagebedingte Beeinträchtigungen dieser Tierarten sind nicht zu erwarten.

Pflanzen und Biotope

Bei Umsetzung der Planung kommt es im Bereich der Gebäude und Erschließungsflächen zu dauerhaften Vegetationsverlusten. Von den im Plangebiet vorhandenen, weitgehend naturfernen Laub- und Nadelholzforsten wer-

den 34.823 m² für die Umsetzung der Planung gerodet. Mit der Pflanzung von Waldbaumarten (5.641 m², Maßnahme A1) im Bereich von entsiegelten Flächen oder auf bereits gerodeten Kahlflächen kann ein Teil der Verluste von Waldbiotopen ausgeglichen werden (s. Plan „Ausgleichsmaßnahmen und geplante Versiegelung“, Anlage 5).

An den Rändern der Waldbiotope - im Übergang zu den geplanten artenreichen Wiesen und Krautsäumen - werden Strauchpflanzungen vorgesehen (insgesamt 1.836 m², Maßnahme A2). Hierdurch werden Waldsäume angelegt, mit denen die Biodiversität und Strukturvielfalt der Waldbiotope erhöht wird. Dies entspricht der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans, wonach für die naturfernen Forste im Biotopverbund „Waldmoore mit Koppelbeke“ prioritär ein Aufbau von naturnahen, strukturreichen Wäldern erfolgen soll.

Für die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen sind Gehölze gebietseigener Herkunft zu verwenden, die an die örtlichen Standortbedingungen besser angepasst sind als gebietsfremde Gehölze. Damit wird § 40 BNatSchG entsprochen, der das Ziel hat, Florenverfälschungen entgegenzuwirken, um zu verhindern, dass die genetische Besonderheit einzelner Populationen durch Einkreuzungen mit fremden Herkünften verändert wird.

In einem größeren Bereich südlich des Klostersgartens im Anschluss an vorhandene Waldbiotope sowie kleinflächig im Randbereich von erneuerten Erschließungsflächen werden Sukzessionsflächen vorgesehen, in denen sich durch Naturverjüngung langfristig naturnahe Laubmischwaldbiotope entwickeln können (insgesamt 6.834 m², Maßnahme A3).

Entsprechend den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans werden außerdem im Plangebiet vorhandene, weitgehend naturferne Kiefernforstbestände durch die Unterpflanzung mit Laubbäumen aufgewertet und zu naturnahen Mischwaldbiotopen entwickelt (insgesamt 18.683 m², Maßnahme A8).

Im Rahmen der forstrechtlichen Kompensation wird in der Gemarkung Merz im Bereich des Flächenpools „Naturraum für Generationen“ eine Erstaufforstung auf einer Fläche von 5,3 ha vorgesehen (Maßnahme E1). Diese Erstaufforstungsmaßnahme befindet sich - wie das Plangebiet - im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und wird von der Unteren Naturschutzbehörde befürwortet (Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.12.2023). Der forstrechtliche Ausgleich kann auf das naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit angerechnet werden, wodurch bei Durchführung der Maßnahme E1 auch naturschutzrechtlich kein Defizit verbleibt.

Der Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren (11.718 m²) kann durch die Neuanlage artenreicher Wiesen und Krautsäume (20.236 m², Maßnahme A4) vollständig im Plangebiet kompensiert werden.

Darüber hinaus sind weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, wie die Anlage gärtnerisch gestalteter Flächen im Bereich von Innenhöfen, Gemüsegärten und Friedhof (insgesamt 3.679 m², Maßnahme A5). Bei Verwendung insektenfreundlicher, gebietseigener Arten können auch diese Bepflanzungen eine Ausgleichsfunktion übernehmen.

Laubgebüsche und Baumgruppen werden durch das Vorhaben nur in sehr geringem Umfang beansprucht. Insgesamt gehen 165 m² verloren, die durch die geplanten Strauchpflanzungen der Maßnahme A2 vollständig kompensiert werden können.

Für das Vorhaben müssen voraussichtlich 4 Solitär bäume gerodet werden. Diese Bäume befinden sich aktuell zumeist am Rand von waldartigen Flächen und heben sich aufgrund ihres höheren Alters vom umgebenden Baumbestand ab. Die Kompensation dieser Bäume erfolgt entsprechend der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE“ (MLUV 2009) nicht über den Flächenansatz, sondern der erforderliche Kompensationsbedarf wird über die Vorgaben der Baumschutzverordnung des Landkreises Oder-Spree im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Für die Rodung der geschützten Bäume ist ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Im Bereich der geplanten Stellplätze im Süden des Klostergeländes sind bereits mindestens 20 Baumpflanzungen vorgesehen (Maßnahme A6). Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist zu überprüfen, ob

diese Pflanzungen zur Kompensation der Einzelbaumverluste ausreichen. Bei Bedarf könnten weitere Einzelbaumpflanzungen, z. B. im Klostergarten erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsrahmenplan innerhalb des Biotopverbundes „Waldmoore mit Koppelke“. Die Verbundeinheit umfasst die gleichnamigen Schutzgebiete und umliegende Waldbereiche. Der zusammenhängende Biotopverbund wird insbesondere über die Wälder, Kleingewässer und Moore gebildet. Durch die Vegetationsverluste im Plangebiet wird die Biotopverbundfunktion beeinträchtigt. Gemäß Landschaftsrahmenplan sollen neben dem Aufbau naturnaher, strukturreicher Wälder die vorhandenen Kleingewässer als Kernflächen im Biotopverbundsystem und Lebensraum für gefährdete Amphibienarten erhalten und gefördert werden. Im Teich und in der Senke ist temporär sehr wenig Wasser vorhanden. Zur Aufwertung der Kleingewässer wird eine Zuleitung von Regenwasser aus der Dachentwässerung vorgesehen. Darüber hinaus soll eine verbesserte Besonnung der Kleingewässer durch die Entfernung bzw. Auslichtung von Gehölzen im Uferbereich des Teichs und in der Senke erfolgen (Maßnahme A7). Zusammen mit den Maßnahmen zur Entwicklung und Aufwertung von Waldbiotopen (Maßnahmen A1 bis A3 und A8) kann eine vollständige Kompensation der beeinträchtigten Biotopverbundfunktion erreicht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien

Durch die Ansiedlung des Klosterstandorts im Wald kommt es zu einer verstärkten Nutzung des Geländes durch Menschen. Das Klostergelände wird für eine Nutzung durch maximal 42 Mönche und maximal 100 Übernachtungsgäste ausgelegt. Es wird als ein Ort der Ruhe, der Zurückgezogenheit und des seelischen Auftankens konzipiert. Erhebliche Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Tierarten durch Geräusche und die Anwesenheit / Bewegungen von Menschen sind deshalb nicht zu erwarten.

Durch Lichtemissionen der Grundstücksbeleuchtung können nachtaktive Insekten in ihrer Orientierung gestört werden und an den Leuchten verbrennen. Im Ökosystem stellen Insekten ein wichtiges Glied in der Nahrungskette dar, z. B. für Fledermäuse und Vögel. Schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen können durch folgende Maßnahmen vermieden werden (Maßnahme V17):

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Amphibien

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser der Dächer und befestigten Flächen ist nicht schädlich verunreinigt, da es von Flächen mit sehr geringem bzw. fehlendem motorisierten Verkehr stammt. Eine erhebliche stoffliche Belastung des Kleingewässers (ehemaliger Teich) aufgrund der Einleitung von Niederschlagswasser in das Kleingewässer und eine dadurch hervorgerufene Beeinträchtigung wassergebundener Arten kann deshalb ausgeschlossen werden.

Eremit und Heldbock

Das Vorkommen der holzbewohnenden Käferarten Eremit und Heldbock konnte nicht nachgewiesen werden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Pflanzen / Biotope

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Vegetationsflächen entstehen voraussichtlich nicht, da die weitläufigen Grünflächen keinem hohen Nutzungsdruck unterliegen.

Landschafts- / Ortsbild

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baufeldfreimachung und Geländemodellierung werden Vegetationsverluste hervorgerufen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Der Abriss und die ordnungsgemäße Entsorgung der ruinösen Gebäude stellt demgegenüber eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar, da störende Vorbelastungen durch Ruinen, Ablagerung von Betonteilen sowie Bauschutt- und Müllablagerungen beseitigt werden.

Mit der Festsetzung der mit dem Buchstaben c gekennzeichneten Maßnahmenflächen werden die ortsbildprägende Allee an der Zufahrt zum Klostergelände sowie weitere markante Altbäume im Bereich des Teichs und der Senke geschützt (Maßnahme V18). Ebenso werden durch den Einsatz von Bauzäunen (Maßnahme V1) und die Realisierung von Stamm- und Wurzelraumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 (Maßnahme V8) Vegetationsverluste vermieden.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch baubedingte Vegetationsverluste im Rahmen der Baufeldfreimachung und Geländemodellierung kann durch die vorgesehene Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vollständig ausgeglichen werden (Maßnahmen A1 bis A6).

Anlagebedingte Auswirkungen

Zielsetzung der architektonischen Gestaltung des Klosters „Maria Friedenshort“ ist es, den Waldcharakter des Geländes zu erhalten und die neuen Gebäude in die natürlichen Gegebenheiten des Ortes zu integrieren. Die Oberkante der gemäß Bebauungsplan zulässigen Baukörper wird die umgebenden Baumwipfel, die meist Höhen zwischen 20 und 30 m über Gelände aufweisen, bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kirchturm) nicht überschreiten. Das neue Kloster soll überwiegend in rotem Backstein errichtet werden, um der Tradition zisterziensischer Baukunst in der Region Rechnung zu tragen. Die neue Bebauung fügt sich somit in die Umgebung ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die neuen Klostergebäude kann ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf dem neuen Klosterstandort soll eine Willkommenskultur gelebt werden, die verbunden ist mit einer Atmosphäre der Einkehr und Zurückgezogenheit, der Ruhe und des seelischen Auftankens. Diese Art der Nutzung ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der Landschaft hervor.

Auch die geringe Zunahme der Verkehrsmengen verursacht keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft. Die Fahrzeuge der Besucher sollen auf dem Parkplatz im Südwesten des Geländes abgestellt werden. Die Zufahrt auf das weitere Klostergelände (am Parkplatz vorbei) ist nur für die Mönche, für Übernachtungsgäste zum Be- und Entladen sowie für Service- und Lieferverkehr vorgesehen. Der größte Teil des Geländes bleibt somit überwiegend autofrei.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Bauzeitlich sind erhöhte Schall- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu erwarten, die sowohl für Erholungssuchende im Wald als auch für Anwohner in den nächstgelegenen Siedlungsgebieten zu Beeinträchtigungen führen können.

Die dem Plangebiet nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung in Treppeln. Durch diese Ortschaft führt die Landesstraße L43, über die der Baustellenverkehr zum Plangebiet verläuft. Weitere Wohnnutzung im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich in den Ortschaften Kobbeln (ca. 2 km entfernt) und Kieselwitz (ca. 3 km entfernt).

Die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Wohn- und Erholungsqualität sind zwar auf die Bauzeit beschränkt, können aber teilweise erheblich sein. Durch Beachtung der Immissionsrichtwerte und Regelungen der AVV Baulärm sind die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu verringern (Maßnahme V19).

Zur Minderung baubedingter Staubimmissionen sind Maßnahmen zum Staubschutz (z. B. staubarme Baustraßen, Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten, staubarme Lagerung von Schüttgütern) bereits im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistungen zu berücksichtigen (Maßnahme V7).

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet war bisher in großem Umfang durch ruinöse Gebäude geprägt, wodurch die Zugänglichkeit eingeschränkt und das Gelände für eine Erholungsnutzung nicht geeignet war. Mit der Umgestaltung zu einem Klosterstandort wird das Plangebiet für Übernachtungs- und Tagesgäste nutzbar. Einschränkungen der Zugänglichkeit werden im Klausur-Bereich des Klosters bestehen, zu dem neben einigen Gebäuden auch der ca. 3 ha große Klostergarten gehört, der von einer Mauer umgeben wird. Der Klostergarten soll als Rückzugsort für Mönche und Klausurgäste dienen und ist deshalb nicht öffentlich zugänglich.

Dennoch wird die Klosteranlage nach Umsetzung der Planung für die Öffentlichkeit deutlich mehr Möglichkeiten zur ruhebetonten Erholungsnutzung bieten als im aktuellen Zustand. Hierzu tragen z. B. die Klosterkirche mit ihrem Angebot zur inneren Einkehr, das geplante gastronomische Angebot, der kleine Klosterladen sowie der Erhalt des waldgeprägten Charakters des Geländes bei. Insgesamt kann von einer Aufwertung des Geländes in Bezug auf die Erholungsnutzung ausgegangen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geringe Zunahme der Verkehrsmengen aufgrund des Klosterbetriebs verursacht keine Lärm- oder Luftschadstoffbelastungen, die für die menschliche Gesundheit erheblich sein könnten.

Auch die vom Betrieb auf dem Klostergelände ausgehenden Geräuschemissionen, z. B. durch das geplante gastronomische Angebot mit Außenterrasse oder ein mögliches Glockengeläut, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit hervorrufen können, da sich die nächstgelegene empfindliche Wohnnutzung in Treppeln in einem Abstand von ca. 1,3 km zum Plangebiet befindet und der dichte Waldbaumbestand zwischen den Wohngebäuden und dem Kloster eine geräuschemindernde Abschirmwirkung erzeugt.

Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen. Die Fundstätte ist gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (Maßnahme V20).

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben erfolgt eine Umwandlung von Waldflächen in andere Nutzungsarten (Sondergebiet Kloster, private Verkehrsfläche, Stellplätze, private Grünfläche). Im Bereich der privaten Grünflächen bleibt der waldd geprägte Charakter des Klostergeländes überwiegend erhalten. Aufgrund der geplanten Umfriedung des Geländes können diese Flächen gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 21.11.2022 jedoch nicht mehr als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) festgesetzt werden.

Nach § 8 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind nach § 8 Abs. 3 LWaldG auszugleichen.

Gemäß Abstimmung mit der Obersten Forstbehörde im Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) vom 13.12.2023 sowie telefonischer Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde vom 22.01.2024 ist ein Kompensationsfaktor von 1:1 für Waldflächen anzuwenden, die in Sondergebiet Kloster, Verkehrsfläche und Stellplätze umgewandelt werden. Für Waldflächen, die in private Grünfläche umgewandelt werden, wird ein Kompensationsfaktor von 1 : 0,5 zugrunde gelegt, da hier die ökologische Funktion der Bäume auch nach der Waldumwandlung weiterhin bestehen bleibt. Demnach wird für 3,3 ha des umfriedeten Klostergeländes eine Waldumwandlung im Ersatzverhältnis 1 : 1 und für 5,6 ha des umfriedeten Klostergeländes eine Waldumwandlung im Ersatzverhältnis 1 : 0,5 erforderlich (s. Waldbilanz, TOPOS 2023, Anlage 8). Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6,1 ha (3,3 ha + 5,6 x 0,5). Auf einer Fläche von 0,8 ha werden bisherige Nicht-Waldflächen als Wald festgesetzt, d. h. es erfolgt ein planinterner Waldausgleich. Daraus ergibt sich ein planexterner Erstaufforstungsbedarf von 5,3 ha (6,1 ha – 0,8 ha).

Die Erstaufforstungsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 5,3 ha sind im Bereich des Flächenpools „Naturraum für Generationen“ in der Gemarkung Merz geplant und werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die geringe Zunahme der Verkehrsmengen aufgrund des Klosterbetriebs verursacht keine Luftschadstoffbelastungen, die für den Wald erheblich sein könnten.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die bereits im vorhergehenden Kapitel erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung (V) und zum Ausgleich (A oder CEF) nachteiliger Umweltauswirkungen werden nachfolgend in Tabelle 5 zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Baubezogene Maßnahmen							
Einsatz von Bauzäunen zum Schutz vor unnötigen Flächenbeanspruchungen (V1)	X	X	X	X	X		
Sachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731 (V2)	X						

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Analyse des anfallenden Bodenaushubs entsprechend LAGA – TR sowie je nach Schadstoffgehalt fachgerechte Verwertung oder ordnungsgemäße Entsorgung (V3)	X						
Lockerung des Bodens im Bereich neu anzulegender Grünflächen (V4)	X	X					
Beachtung der Sorgfaltspflicht auf der Baustelle sowie Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen (V5)	X	X	X				
Staubschutz auf Baustellen durch Berücksichtigung folgender Kriterien bei der Ausschreibung: <ul style="list-style-type: none"> • Staubarme Baustraßen • Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten • Staubarme Lagerung von Schüttgütern (V7) 			X			X	
Durchführung von Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 (V8)			X	X	X		
Abriss- und Fällarbeiten nach Kontrolle der Gebäude und Höhlenbäume auf Fledermaus-Besatz und Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung (V10)				X			
Erhalt und Optimierung des Quartierangebots für Fledermäuse in den Kellern des ehem. Übergangwohnheims, der Kegelbahn <u>und</u> des Hauptgebäudes durch Anbringung von 40 Gewölbesteinen und 50 Fledermauswandschalen (CEF1)				X			
Anbringung von 30 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an verbleibenden Bäumen im Plangebiet <u>vor</u> Beginn der Fällarbeiten (CEF3)				X			
Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln (d. h. nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September) oder nach Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung (V12)				X			
Anbringung von 60 Nistkästen für Höhlenbrüter an verbleibenden Bäumen im Plangebiet <u>vor</u> Beginn der Fällarbeiten (CEF5)				X			
Errichtung von Amphibien- und Reptilienschutzzäunen um die Baufelder und -straßen sowie erforderlichenfalls Absammeln der Tiere aus dem Baubereich (V13)				X			

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Vor Baumfällungen sind die betroffenen Bäume auf ein Vorkommen von Heldbock (nur Eichen) und Eremit (Mulmhöhlen) zu überprüfen. Fällung erst nach Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung (V15)				X			
Erhalt der Allee an der Zufahrt zum Plangebiet sowie weiterer markanter Altbäume (V18)				X	X		
Beachtung der Immissionsrichtwerte und Regelungen der AVV Baulärm (V19)						X	
Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (V20)							X
Anlagebezogene Maßnahmen							
Anpflanzung von Waldbaumarten (A1)			X	X	X		
Strauchpflanzungen (Anlage von Waldsäumen) (A2)			X	X	X		
Entwicklung von naturnahem Laubmischwald durch Naturverjüngung (Sukzession) (A3)			X	X	X		
Anlage artenreicher Wiesen und Krautsäume (A4)			X	X	X		
Anlage gärtnerisch gestalteter Flächen (A5)			X	X	X		
Mindestens 20 Einzelbaumpflanzungen (A6)			X	X	X		
Einbau von mindestens 52 Fledermausverstecken unterschiedlicher Bauart in die Fassaden der Neubauten (CEF2)				X			
Integration von mindestens 16 Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten in die Fassaden der Neubauten (CEF4)				X			
Erhalt und Aufwertung von Teich und Senke zu vollwertigen Amphibien-Laichgewässern durch Zuführung von Regenwasser aus der Dachentwässerung und Auslichtung von Gehölzen (A7)		X		X			
Aufwertung vorhandener Kiefernforstbestände durch Unterpflanzung mit Laubbäumen (A8)				X			
Erhalt und Aufwertung des Teichs zu einem vollwertigen Laichgewässer durch Auslichtung der Ufergehölze und Zuführung von Regenwasser aus der Dachentwässerung (V14)		X		X			

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Die Mauer um den Klostergarten und der Zaun um das gesamte Klosterge- lände sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Amphibien) gewährleistet ist. (V16)				X			
Betriebsbezogene Maßnahmen							
Rückhaltung und Versickerung des auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallenden Regenwassers im Plange- biet (V6)		X	X				
Beachtung des Gebäudeenergiegeset- zes (GEG) durch bauphysikalische Optimierung der Gebäude unter ener- getischen Gesichtspunkten, z. B. Ein- bindung von Photovoltaik und Wärme- pumpen (V9)			X				
Minderung von Störwirkungen durch Lichtemissionen (V17), z. B. durch: - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die beleuchtet werden müssen - Wahl von Lichtquellen mit für In- sekten wirkungsarmem Spektrum - Verwendung von vollständig ge- schlossenen staubdichten Leuch- ten - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit				X			

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage 1, Nummer 2d BauGB).

Standortalternativen

Ziel des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung eines neuen Klosterstandortes für das Zisterzienserpriorat Neuzelle. Ein geeigneter Standort soll die Möglichkeit bieten, Zurückgezogenheit, Gemeinschaft und Verbundenheit mit der Natur miteinander zu vereinbaren, so dass die Liturgie des Zisterzienserordens verwirklicht werden kann. Zugleich soll der zisterziensische Auftrag der Aufnahme von Gästen und Besuchern ermöglicht werden.

Standörtliche Gegebenheiten, die den grundsätzlichen Anforderungen an ein klösterliches Leben entgegenstehen, müssen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. Dazu gehören, z. B. große Siedlungskonzentrationen, ein umfangreicher Tourismus, stark befahrene Bundes- und Landesstraßen oder Bahnstrecken sowie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen und dazugehörige Gebäude.

Erste Überlegungen waren, die klösterliche Gemeinschaft (Konvent) im Sinne einer Wiederbesiedelung in die historische Klosteranlage im Ortsteil Neuzelle zu integrieren und dafür Teile der historischen Räumlichkeiten als Klosterstandort zu nutzen. Aufgrund der jetzigen Nutzung der historischen Klosteranlage als Schule, Internat, Museum und Austragungsort des Festivals „Oper Oder Spree“, Lesungen, Konzerten und Märkten besteht hierbei deutliches Konfliktpotential zur klösterlichen Lebensform. Auch das Fehlen eines geschlossenen Klausurbereichs mit Garten und direkter Verbindung zwischen dem Wohnbereich der Mönche und der Kirche stellt sich als problematisch für das klösterliche Leben dar. Zudem ist die Klosteranlage bereits umfangreich ausgestattet und steht als barockes Ensemble unter Denkmalschutz, weshalb bauliche Erweiterungen nicht großräumig verwirklicht werden können. Somit können Unterkünfte zur Beherbergung von Gästen auf der bisherigen Klosteranlage nicht gewährleistet werden. Aufgrund der „stabilitas loci“, also der örtlichen Stabilität, die Teil der benediktinisch-zisterziensischen Mönchsgelübde ist, soll die neue Klosteranlage möglichst im Eigentum des Priorats sein, das wie jede Neugründung die Unabhängigkeit vom Mutterkloster im Sinne eines selbstständigen Priorats bzw. einer Abtei anstrebt. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse der historischen Klosteranlage und dadurch eine langfristige Nutzung durch die Mönche ist nicht möglich. Den benannten Punkten nach zu urteilen, kommt die historische Klosteranlage in Neuzelle als neuer Klosterstandort nicht in Frage.

Als zweiter möglicher Standort für die neue Klosteranlage wurde das Forsthaus Schierenberg in Betracht gezogen. Das Forsthaus Schierenberg befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stiftung Stift Neuzelle und hätte vom Zisterzienserpriorat als Eigentum erworben werden können. Dieser Standort liegt aber ebenfalls im Freiraumverbund gemäß Ziel Z 6.2 LEP HR und hat ebenfalls keinen Siedlungsanschluss, so dass auch er nur nach zugelassener Zielabweichung weiterverfolgt werden könnte. Zudem kommt dieser Standort nicht infrage, da die Grundstücksfläche für das Vorhaben zum einen zu klein ist und zum anderen zu nah an landwirtschaftliche Nutzungen sowie Gebäude angrenzt. Ein Ausschlusskriterium ist zudem die Entfernung des Forsthauses Schierenberg. Das Forsthaus Schierenberg gehört bereits zur Gemeinde Schlaubetal und ist mehr als 11 km fußläufig von Neuzelle entfernt. Der Richtwert der Entfernung zwischen dem historischen und dem neuen Kloster entspringt dem 24. Kapitel des Lukasevangeliums, das das Leitmotiv des Bildprogramms in der Neuzeller Stiftskirche prägt. Demnach soll die Distanz maximal einen Emmausweg, also 60 Stadien entfernt liegen, was umgerechnet ca. 11 km entspricht. Das Forsthaus Schierenberg kommt somit den Anforderungen an eine neue Klosteranlage nicht nach.

Des Weiteren wurden vergleichsweise ruhigere Ortslagen wie Schwerzko, Streichwitz sowie die Kolonie und Vorwerk Bomsdorf betrachtet. Dabei wäre die Ortschaft Schwerzko die Ortslage, die für die Planung des Klosters am

ehesten in Frage käme, da die anderen durch ihre direkte Lage in Agrarlandschaften das Kriterium der Abgeschiedenheit nicht erfüllen und daher nicht weiter berücksichtigt werden können. Schwerzko befindet sich jedoch, ebenfalls wie der Standort Treppeln, im Freiraumverbund und ist zusätzlich von Tourismus geprägt. Das sind vor allem Aktivitäten am Tor zum Dorchetal sowie die Mühltage. Diese sind mit einem klösterlichen Leben in Zurückgezogenheit nicht vereinbar.

Als Standort für die Zisterziensermönche kommt das ausgewählte Plangebiet des ehemaligen Forsthauses Treppeln infrage, welches in ca. 6,1 km fußläufiger Entfernung zum Kloster Neuzelle liegt. Da das Gelände ohne Nutzung ist, steht die Fläche für eine Neuwidmung zur Verfügung. Das ausgewiesene Plangebiet bietet genügend Platz, um einer Klosteranlage mit den neuen Räumlichkeiten gerecht zu werden und klösterliches Leben in Zukunft zu ermöglichen. Ein weiteres Argument für die Nutzung dieses Grundstückes als neue Klosteranlage ist, dass die Flächen bis zur Aufhebung der historischen Abtei Neuzelle im Jahr 1817 zu deren Grundbesitz gehörten. Bis zum Erwerb durch die Mönche im Mai 2022 gehörten die Flächen zum Eigentum der Stiftung Stift Neuzelle. Eine Anbindung des Plangebiets an den durch Treppeln führenden Mönchsradweg ist naheliegend. Das historische Treppelpflaster könnte in Zukunft als eine Art Pilgerweg zwischen der historischen Klosteranlage Neuzelle und dem neuen Kloster dienen. Besonders möchten die Mönche jedoch einen Ort der Einkehr und Ruhe in abgeschiedener Lage errichten, der im Einklang mit der Natur ist. Diese Prämisse wäre in der jetzigen Klosteranlage Neuzelle auf Grund des Schul-, Museums- und Veranstaltungsbetriebes nicht gewährleistet. Der zukünftige Name des neuen Klosters ist dem Neuzeller Wallfahrtslied aus dem Jahr 1948 entnommen und lautet Zisterzienserkloster Maria Friedenshort.

Auf Grund der genannten Argumente eignet sich das Gelände des ehemaligen Forsthauses Treppeln als einziger Standort, um eine neue Klosteranlage zu errichten und der brachgelegenen Fläche eine neue Nutzung zuzuweisen. Alternative Standorte in der Gemeinde Neuzelle stehen aus besagten Punkten nicht zur Verfügung.

Konzeptalternativen

Das der Planung zugrundeliegende Bebauungskonzept sieht Gebäudeeinheiten vor, die horizontal und niedrig gedacht sind, so dass sie sich den umgebenden Waldbäumen unterordnen. Nur einige liturgisch besonders wichtige Baukörper, wie etwa die Kirche, werden über die Baumwipfel hinausragen.

Die Position der Gebäude auf dem Grundstück ist so gewählt, dass ökologisch wertvolle Bereiche erhalten bleiben. Beispielsweise sollen der Teich und die östlich gelegene Senke zu naturnahen Kleingewässern entwickelt werden, wodurch der vorhandene Lebensraum streng geschützter Amphibienarten nicht nur geschützt, sondern aufgewertet wird. Aus Gründen des Artenschutzes werden außerdem vorhandene Kellerräume, die von streng geschützten Fledermausarten als Winterquartier genutzt werden, durch zusätzliche Versteckmöglichkeiten optimiert. Auch die markante Allee entlang der Zufahrt zum Klostergelände wird erhalten bleiben.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass die beiden vorhandenen Haupteintragswege weiter genutzt werden, wobei die Zufahrt auf das Gelände von Süden her über die Förstereistraße erfolgt.

Grundsätzliche Konzeptalternativen, mit denen die Zielsetzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung verwirklicht werden können, stehen nicht zur Verfügung.

5.2.6 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Flächennutzungsplan werden keine Nutzungen dargestellt, die eine signifikant erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen hervorrufen könnten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich solcher Nutzungen. Auch die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht erhöht.

5.2.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Bewertung und Bilanzierung der planbedingten Eingriffe erfolgt nach den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE“ (MLUV 2009).

Der Begriff „Eingriff“ wird im Naturschutzrecht definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Die von Eingriffen betroffene Fläche innerhalb des Plangebiets hat eine Größe von 63.500 m² und wird im Plan „Eingriffsflächen / Biotopverluste“ (s. Anlage 4) sowie im Plan „Ausgleichsmaßnahmen und geplante Versiegelung“ (s. Anlage 5) dargestellt.

In der nachfolgenden Tabelle 6 erfolgt eine schutzgutbezogene Gegenüberstellung der in den vorangegangenen Kapiteln des Umweltberichts dargestellten erheblichen Auswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen, die zu Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz vorgesehen sind.

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass ein großer Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder im Vorhabengebiet ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein naturschutzrechtliches Ausgleichsdefizit durch den Verlust von weitgehend naturfernen Forstbiotopen in Höhe von rund 2.000 m². Durch die geplante Erstaufforstungsmaßnahme im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ (Gemarkung Merz, Flächepool „Naturraum für Generationen“) mit einer Größe von 5,3 ha kann sowohl der forstrechtliche Ausgleichsbedarf als auch das verbliebene naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit vollständig kompensiert werden.

Die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz dargestellten Maßnahmen werden über Festsetzungen im B-Plan oder Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Biotop 1	Verlust weitgehend naturferner Laub- und Nadelholzforste	34.823 m ²	dauerhaft, bau- und anlage- bedingt		A1: Anpflanzung von Waldbaumarten (Anlage von Waldbiotopen)	5.641 m ²	z. T. ausgleichbar, verbleibendes Aus- gleichsdefizit: 29.182m ²
					A2: Strauchpflanzungen (Anlage von Waldsäumen)	1.671 m ² (Maßnahme A2 umfasst insge- samt 1.836 m ² ; 2. Teil bei Kon- flikt Biotop 3)	z. T. ausgleichbar, verbleibendes Aus- gleichsdefizit: 27.511 m ²
					A3: Entwicklung von natur- nahem Laubmischwald durch Naturverjüngung (Sukzession)	6.834 m ²	z. T. ausgleichbar, verbleibendes Aus- gleichsdefizit: 20.677 m ²
					A8: Aufwertung vorhande- ner Kiefernforstbestände durch Unterpflanzung mit Laubbäumen	18.683 m ²	z. T. ausgleichbar, verbleibendes Aus- gleichsdefizit: 1.994 m ²

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
					E1: Erstaufforstung im Na- turraum „Ostbrandenburi- gisches Heide- und Seenge- biet“, Gemarkung Merz, (Flächenpool „Naturraum für Generationen“)	53.000 m ²	Ausgleichsdefizit ist ersetzbar, kein Defizit
Biotop 2	Verlust von Ruderal- fluren / Gras- und Staudenfluren	11.718 m ²	dauerhaft, bau- und anlage- bedingt		A4: Anlage artenreicher Wiesen und Krautsäume	20.236 m ²	ausgleichbar, kein Defizit
					A5: Anlage gärtnerisch ge- stalteter Flächen (be- grünte Innenhöfe, Gemü- segärten, Friedhof)	3.679 m ²	
Biotop 3	Verlust von Laubge- büschen und Baum- gruppen	165 m ²	dauerhaft, bau- und anlage- bedingt		A2: Strauchpflanzungen (Anlage von Waldsäumen)	165 m ² (Teilfläche der Maßnahme A2 mit einer Größe von insgesamt 1.836 m ²)	ausgleichbar, kein Defizit

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Biotop 4	Verlust von Solitär- bäumen	4 Bäume	dauerhaft, anlagebedingt		A6: Baumpflanzungen (Hochstämme, 3 x ver- pflanzt mit Drahtballierung, 14 – 16 cm Stammum- fang)	Mindestens 20 Hochstämme, 3 x ver- pflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang; Der erforderliche Kompensationsbedarf für Solitäre Bäume wird abschließend im Rah- men der Baugenehmigungsplanung ermit- telt. Für die Rodung der geschützten Bäume ist ein Ausnahmeantrag bei der un- teren Naturschutzbehörde zu stellen. Für die Kompensation gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung des Landkrei- ses Oder-Spree	

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Biotop 5	Beeinträchtigung des Biotopverbunds „Waldmoore und Kobbelke“ durch Vegetationsverluste	34.823 m ² weitgehend naturferne Laub- und Nadelholzforste	dauerhaft, bau- und anlagebedingt		A1 bis A3 und A8 (siehe oben): Maßnahmen zur Entwicklung und Aufwertung von Waldbiotopen A7: Aufwertung von Teich und Senke zu vollwertigen Laichgewässern für Amphibien durch Zuleitung von Regenwasser aus der Dachentwässerung und verbesserte Besonnung durch Auslichtung von Gehölzen	Insgesamt 32.829 m ² Aufwertung Teich und Senke auf einer Fläche von ca. 2.000 m ² ;	ausgleichbar, kein Defizit
Fauna 1	Mögliche Störung von Fledermäusen und Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten durch die Baumaßnahmen		temporär, baubedingt	Beachtung von Bauzeitenregelungen unter Einbeziehung einer ökologischen Bauüberwachung			vermeidbar, kein Defizit

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Fauna 2	Verlust von Fleder- maus-Winterquartie- ren durch teilweisen Abriss von Kellern		dauerhaft, bau- und anlage- bedingt	Erhalt von Keller- teilen des Haupt- hauses, der Ke- gelbahn und des Übergangswohn- heims	CEF1: Optimierung der Quartierangebote in den verbleibenden Kellerteilen durch Anbringung von Ge- wölbesteinen und Fleder- mauswandschalen	40 Gewölbe- steine und 50 Fleder- mauswand- schalen	ausgleichbar, kein Defizit
Fauna 3	Verlust von Fleder- mausquartieren durch Abriss der oberirdischen Ge- bäude		dauerhaft, bau- und anlage- bedingt		CEF2: Herstellung einer temporären Holzkonstruk- tion mit Fledermausquar- tieren auf einem Container im Plangebiet sowie Einbau von Fledermaus- verstecken unterschiedli- cher Bauart in die Fassa- den der Neubauten	52 Fleder- mausverste- cke in Neu- baufassaden	ausgleichbar, kein Defizit

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Fauna 4	Verlust von Fleder- mausquartieren in Bäumen		dauerhaft, anlagebedingt		CEF3: Anbringung von Fledermauskästen an ver- bleibenden Bäumen im Plangebiet <u>vor</u> Beginn der Fällarbeiten	30 Fleder- mauskästen unterschied- licher Bau- art ⁵	ausgleichbar, kein Defizit
Fauna 5	Verlust von Niststät- ten gebäudebrüten- der Vogelarten (Bachstelze, Haus- rotschwanz)		dauerhaft, bau- und anlage- bedingt		CEF4: Anbringung von Nistkästen für gebäude- brütende Vogelarten im Baumbestand sowie Integration von Nistkästen für gebäudebrütende Vo- gelarten in die Fassaden der Neubauten	16 Nistkäs- ten für Ge- bäudebrüter	ausgleichbar, kein Defizit
Fauna 6	Verlust von Niststät- ten höhlenbrütender Vogelarten	ca. 20 Höhlen- bäume	dauerhaft, anlagebedingt		CEF5: Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrü- ter an verbleibenden Bäu- men im Plangebiet <u>vor</u> Be- ginn der Fällarbeiten	60 Nistkäs- ten für Höh- lenbrüter ⁶	ausgleichbar, kein Defizit

⁵ Der endgültig erforderliche Kompensationsumfang ist nach Abschluss aller Planungen festzulegen, wenn die zu fällenden Bäume definiert sind

⁶ Der endgültig erforderliche Kompensationsumfang ist nach Abschluss aller Planungen festzulegen, wenn die zu fällenden Bäume definiert sind

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Fauna 7	Mögliche Tötung und Verletzung von Amphibien und Reptilien während der Bauzeit		temporär, baubedingt	Baufelder und Baustraßen sind gegen einwandernde Tiere durch Schutz- zäune zu sichern			vermeidbar, kein Defizit
Fauna 8	Beeinträchtigung der Lebensräume von Kleintieren (z. B. Amphibien) durch die Barrierewirkung der Mauer um den Klostergarten		dauerhaft, anlagebedingt	Je lfd. 10 m der Mauer ist eine Öffnung mit einem Durchmesser von mindestens 20 cm vorzusehen			vermeidbar, kein Defizit

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Boden 1	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	844 m² durch Errichtung von Gebäuden und Anlage von Er- schließungsflä- chen (unter Be- rücksichtigung der bereits durchgeführten Entsiegelungs- maßnahmen im Plangebiet; s. Versiegelungs- bilanz, Anlage 6)	dauerhaft, anlagebedingt		E2: Baumpflanzungen an der Förstereistraße (Ge- markung Treppeln, Flur 1, Flurstück 17) zwischen Ortslage Treppeln und Wald (je 50 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 Baum)	17 Bäume (Hochstamm, 3x v., StU 14-16cm), z. B. Eber- esche, Feld- ahorn oder Wild-Apfel	vollständig ersetzbar, kein Defizit

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Wasser + Klima/Luft 1	Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und der kleinklimati- schen Verhältnisse durch Versiegelung	844 m ² durch Errichtung von Gebäuden und Anlage von Er- schließungsflä- chen (unter Be- rücksichtigung der bereits durchgeführten Entsiegelungs- maßnahmen im Plangebiet)	dauerhaft, anlagebedingt	Vollständige Be- wirtschaftung der Niederschlagsab- flüsse auf dem Vorhabengrund- stück durch Versi- ckerung und Ver- dunstung			vollständig vermeid- bar; kein Defizit

Eingriff				Vermeidung/ Minderung	Ausgleich / Ersatz		Einschätzung der Vermeidbarkeit / Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit
Schutzgut mit Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes / der erheblichen Be- einträchtigung	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung/ Minderung	Beschreibung der Maßnahmen	Als Ausgleich anrechenbarer Umfang der Maßnahme	
Landschafts- bild 1	Mögliche Beeinträch- tigung des Land- schaftsbildes durch Vegetationsverluste und neue Baukörper		dauerhaft, anlagebedingt	Höhe der Neu- bauten wird die umgebenden Baumwipfel mit Ausnahme des Kirchturms nicht überschreiten	A1 bis A6: Durch die vor- gesehenen Begrünungs- maßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen, An- lage artenreicher Wiesen und Krautsäume sowie gärtnerisch gestalteter Flä- chen) wird das Land- schaftsbild landschaftsge- recht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet	Insgesamt 38.226 m ² Be- grünungsmaß- nahmen	vollständig ausgleich- bar; kein Defizit

Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Für die Bestandserhebung wurde auf allgemein zugängliche Daten (z. B. aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree) sowie auf eigene Erhebungen und Fachgutachten (z. B. Biotoptypenkartierung, Artenschutzfachbeitrag) zurückgegriffen. Als Bewertungsmaßstab für die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wurden die derzeit geltenden Rechtsgrundlagen (z. B. BNatSchG, BBodSchG, WHG) sowie allgemein anerkannte Prüfmethode zugrunde gelegt.

Es sind keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten, die eine Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen der Planung maßgeblich eingeschränkt haben.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Es wird empfohlen, zur Realisierung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen eine Umweltbaubegleitung einzubinden und diese im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan abzusichern. Die Ausführung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Pflanzmaßnahmen ist nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Planung eintreten, durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist neben der Durchführung der im Bebauungsplan dargestellten oder festgesetzten Maßnahmen auch die Umsetzung vertraglicher Vereinbarungen. Ebenso ist die Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen. Hierzu wird empfohlen, eine Kontrolle und Bewertung durch die Untere Naturschutzbehörde 5 Jahre nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen vornehmen zu lassen. Auf Basis dieser Überprüfung können weitere Kontrollen und Maßnahmen festgelegt werden.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klosterneubau Treppeln“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Klosteranlage des Zisterzienserpriorats Neuzelle geschaffen werden. Der historische Klosterstandort in Neuzelle ist als eine der wenigen vollständig erhaltenen Klosteranlagen in Europa und als nördlichstes Zeugnis des böhmischen Barocks zum touristischen Anziehungspunkt geworden. Wesentliche Teile des Gebäudebestands werden als Schule, Museum und Veranstaltungsort genutzt, so dass hier räumlich keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für ein Zisterzienserklöster bestehen. Der geplante Standort innerhalb des großflächigen Waldgebiets im Norden des Neuzeller Ortsteils Treppeln soll eine klösterliche Atmosphäre in Stille und Zurückgezogenheit bieten und zugleich den benediktinisch-zisterziensischen Auftrag der Aufnahme von Gästen und Besuchern ermöglichen.

Im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klosterneubau Treppeln“ wurden die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden nachfolgend in allgemeinverständlicher Weise kurz zusammengefasst.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Planung erfolgt auf dem Standort des ehemaligen Forsthauses Treppeln, der ab 1977 als Erholungseinrichtung des Ministeriums für Staatssicherheit und ab 1993 teilweise als Aussiedlerheim genutzt wurde. Die auf dem Gelände vorhandenen, seit 2005 ungenutzten Gebäude und baulichen Anlagen wurden in den Jahren 2022/23 im Vorgriff auf den geplanten Klosterneubau auf Kosten des Vorhabenträgers abgerissen und ordnungsgemäß entsorgt. Durch den geplanten Klosterneubau wird die bisher vorhandene Versiegelung von Böden um 844 m² erhöht.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 17 Baumpflanzungen an der Förstereistraße zwischen der Ortslage Treppeln und dem Wald vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets ist eine vollständige Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Regenwasserrückhaltung und Versickerung geplant, damit die im Plangebiet anfallenden Niederschläge dem lokalen Wasserhaushalt nicht entzogen werden. Hierfür wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen in den vorhandenen Teich und die östlich gelegene Senke geleitet, wo es versickern oder verdunsten kann. Regenwasser, das auf den Erschließungsflächen anfällt, versickert in direkt angrenzenden Freiflächen und wird hier über die bewachsene Bodenzone vorgereinigt bevor es in das Grundwasser gelangt. Eine Ableitung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht erforderlich.

Das im Kloster anfallende Schmutzwasser wird von den Gebäuden aus zu einer gemeinsamen Leitung geführt, die über eine Druckrohrleitung an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist. Eine Einleitung von ungeklärtem Abwasser in Oberflächengewässer findet nicht statt. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische Situation im Plangebiet wird durch Vegetationsverluste und Versiegelung beeinträchtigt. Ein Ausgleich erfolgt durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, die zur Frischluft- und Kaltluftentstehung beitragen. Die vollständige Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets hat durch die entstehende Verdunstungskühle ebenfalls ausgleichende Wirkung für das Kleinklima.

Verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen der Luft können aufgrund der geringen Zunahme der Verkehrsmengen, die im Zuge der Klosternutzung zu erwarten sind, als irrelevant eingestuft werden.

Durch die Beachtung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ergibt sich eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude gegenüber bisher üblichen Bauweisen und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes. Für den Klosterstandort wird ein ganzheitliches und nachhaltiges Energiekonzept entwickelt. Es ist eine bauphysikalische Optimierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten sowie eine Einbindung von Photovoltaik und Wärmepumpen vorgesehen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Wertvolle Altbäume im Plangebiet, u. a. die Allee an der Zufahrtsstraße zum Klostergelände, werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, um ihre ökologische und landschaftsbildprägende Funktion zu schützen.

Durch das Vorhaben werden weitgehend naturferne Laub- und Nadelholzforste gerodet. Das Plangebiet befindet sich laut Landschaftsrahmenplan innerhalb der Biotopverbundeinheit „Waldmoore mit Koppelke“ und übernimmt

eine Verbindungsfunktion zwischen verschiedenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht, die sich im nördlichen und westlichen Umfeld befinden. Der zusammenhängende Biotopverbund der Einheit „Waldmoore mit Koppelbeke“ wird insbesondere über die Wälder, Kleingewässer und Moore gebildet. Um die Beeinträchtigung des Biotopverbunds durch die mit dem Vorhaben verbundenen Vegetationsverluste auszugleichen, werden umfangreiche Maßnahmen zur Neuanlage und Aufwertung von Waldbiotopen sowie eine Aufwertung des vorhandenen Teichs und der Senke zu naturnahen Kleingewässern vorgesehen. Hierdurch können die Eingriffe in den Biotopverbund kompensiert und der Lebensraum gefährdeter Amphibienarten erhalten und gefördert werden.

Darüber hinaus wird eine Erstaufforstung auf einer Fläche von 5,3 ha in der Gemarkung Merz (zwischen Müllrose und Beeskow) erfolgen, wodurch sowohl die mit dem Vorhaben verbundenen forstrechtlichen als auch die naturschutzrechtlichen Waldverluste vollständig kompensiert werden können. Diese Maßnahme ist Bestandteil des Flächenpools „Naturraum für Generationen“.

Im Plangebiet wurde das Vorkommen von neun streng geschützten Fledermausarten nachgewiesen. Die Kellerreste von drei ehemaligen, mittlerweile oberirdisch abgebrochenen Gebäuden werden von Fledermäusen als Winterquartier genutzt. Diese Kellerreste sollen durch eine Erhöhung des Versteckangebotes für Fledermäuse aufgewertet werden und bleiben erhalten bis gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen werden kann, dass neu geschaffene, gleichwertige Winter-Quartierangebote innerhalb des Plangebiets von den Fledermäusen angenommen wurden.

Um den Verlust von Fledermaus-Sommerquartieren durch den Abriss der oberirdischen Gebäude auszugleichen, wurde bereits eine Holzkonstruktion auf einem im Plangebiet aufgestellten Container installiert, an der verschiedene Quartierangebote für Fledermäuse befestigt wurden. Diese temporäre Ausgleichsmaßnahme kann beendet werden, wenn die geplanten Fledermausverstecke in den Fassaden der Neubauten realisiert sind und von den Fledermäusen nachweislich angenommen wurden.

Außerdem werden Fledermauskästen an geeigneten Bäumen im Plangebiet angebracht, um den baumbewohnenden Fledermausarten vor den geplanten Baumfällungen Alternativquartiere anzubieten.

Für Brutvögel bietet das Plangebiet ein gutes Nahrungs- und Brutplatzangebot. Während der Kartierungen im Jahr 2019 wurden 27 Vogelarten innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Darunter befinden sich 12 Arten der Baumhöhlen- und Gebäudebrüter, deren Nistplätze als dauerhaft geschützte Lebensstätten einzustufen sind. Für die im Plangebiet angetroffenen gebäudebrütenden Arten Bachstelze und Hausrotschwanz wurden geeignete Nistkästen im Baumbestand angebracht, um den Verlust von Niststätten durch den Gebäudeabbruch zu kompensieren. Im Rahmen der Neubebauung sollen für diese Arten Nistkästen in die Gebäudefassaden integriert werden. Für die baumhöhlenbrütenden Vogelarten werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Nistkästen unterschiedlicher Bauart an Bäumen angebracht, so dass bereits vor der Fällung von Höhlenbäumen ausreichend alternative Nistmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Im Plangebiet konnten kleine Bestände von fünf Amphibienarten nachgewiesen werden, darunter die streng geschützten Arten Kammmolch und Moorfrosch. Der im Plangebiet vorhandene Teich ist stark beschattet und es ist ein starker Eintrag von Laub vorhanden. Die wenigen Nachweise von Amphibien spiegeln den unzureichenden Zustand des Kleingewässers wider. Im Teich ist periodisch nur sehr wenig Wasser vorhanden, und die Senke fällt zumindest zeitweise vollständig trocken. Wie bereits oben erwähnt, sollen Teich und Senke zu vollwertigen Amphibienlaichgewässern aufgewertet bzw. entwickelt werden, um die Lebensbedingungen für Amphibien im Plangebiet zu optimieren. Hierfür ist eine Zuführung von Regenwasser aus der Dachentwässerung sowie eine fachgerechte Auslichtung von Gehölzen durchzuführen, um eine ausreichende Besonnung der Kleingewässer zu ermöglichen. Auch eine Entnahme von Biomasse aus dem Teich kann der Optimierung dienen.

Bei den Kartierungen im Plangebiet wurden die beiden besonders geschützten Reptilienarten Waldeidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Da sich die geplanten Baufelder im Aktionsradius der im Plangebiet nachgewiesenen Amphibien und Reptilien befinden, sollen die Baufelder und Baustraßen gegen einwandernde Tiere durch Schutzzäune gesichert werden, um eine Tötung oder Verletzung der Tiere, z. B. durch Baufahrzeuge zu vermeiden.

Für die Durchführung sämtlicher Artenschutzmaßnahmen soll eine ökologische Baubegleitung eingebunden werden, die eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen gewährleistet.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist zum großen Teil durch Waldflächen geprägt. Dazwischen verteilt sich bis vor Kurzem verschiedene nicht mehr genutzte Gebäude und sonstige Bauwerke, die aufgrund ihres ruinösen Zustands das Landschaftsbild erheblich störten. Im Vorgriff auf den Klosterneubau wurden diese von Vandalismus geprägten baulichen Anlagen in den Jahren 2022/2023 bereits auf Kosten des Vorhabenträgers abgerissen und ebenso wie die auf dem Gelände vorhandenen Müllablagerungen ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Plangebiets sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Hierdurch können die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch Vegetationsverluste vollständig kompensiert werden. Der überwiegend waldgeprägte Charakter des Geländes bleibt erhalten. Für die ortsbildprägende Allee an der Zufahrtsstraße sowie weitere besonders markante Altbäume im Bereich des Teichs und der Senke wird im Bebauungsplan eine Erhaltung festgesetzt.

Zielsetzung der architektonischen Gestaltung des Klosters „Maria Friedenshort“ ist es, den Waldcharakter des Geländes zu erhalten und die neuen Gebäude in die natürlichen Gegebenheiten des Ortes zu integrieren. Die Oberkante der gemäß Bebauungsplan zulässigen Baukörper wird die umgebenden Baumwipfel, die meist Höhen zwischen 20 und 30 m über Gelände aufweisen, bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kirchturm) nicht überschreiten. Das neue Kloster soll überwiegend in rotem Backstein errichtet werden, um der Tradition zisterziensischer Baukunst in der Region Rechnung zu tragen. Die neue Bebauung fügt sich somit in die Umgebung ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die neuen Klostergebäude kann ausgeschlossen werden.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Das Plangebiet war bisher in großem Umfang durch verfallene Gebäude geprägt, wodurch die Zugänglichkeit eingeschränkt und das Gelände für eine Erholungsnutzung nicht geeignet war. Mit der Umgestaltung zu einem Klosterstandort wird das Plangebiet für Übernachtungs- und Tagesgäste nutzbar. Einschränkungen der Zugänglichkeit werden im Klausur-Bereich des Klosters bestehen, zu dem neben einigen Gebäuden auch der ca. 3 ha große Klostergarten gehört, der von einer Mauer umgeben wird. Der Klostergarten soll als Rückzugsort für Mönche und Klausurgäste dienen und ist deshalb nicht öffentlich zugänglich. Dennoch wird die Klosteranlage nach Umsetzung der Planung für die Öffentlichkeit deutlich mehr Möglichkeiten zur ruhebetonten Erholungsnutzung bieten als im aktuellen Zustand. Hierzu tragen z. B. die Klosterkirche mit ihrem Angebot zur inneren Einkehr, das geplante gastronomische Angebot, der kleine Klosterladen sowie der Erhalt des waldgeprägten Charakters des Geländes bei. Insgesamt kann von einer Aufwertung des Plangebietes in Bezug auf die Erholungsnutzung ausgegangen werden.

Die Anfahrt zum Klostergelände wird über die Landesstraße L43 durch die nächstgelegene Ortschaft Treppeln erfolgen. Bauzeitlich kann es hier zu erhöhten Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr kommen. Die ei-

gentliche Baustelle liegt ca. 1 km vom Ortsrand Treppeln entfernt im Wald. Durch die Beachtung der Immissionsrichtwerte und Regelungen der AVV Baulärm können Beeinträchtigungen durch Baulärm auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Das Kloster ist für maximal 42 Mönche und 100 Übernachtungsgäste ausgelegt. Die Kirche bietet Platz für etwa 200 Besucher. Die Zunahme der Verkehrsmengen aufgrund des Klosterbetriebs verursacht keine Lärm- oder Luftschadstoffbelastungen, die für die menschliche Gesundheit erheblich sein könnten.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Der Bebauungsplan setzt eine Nutzungsänderung von bisherigen Waldflächen in „Sondergebiet Kloster“, „Private Verkehrsfläche“, „Stellplätze“ sowie in „Private Grünfläche“ fest. Gemäß Landeswaldgesetz sind die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen. In Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden wird daher eine Erstaufforstung auf einer Gesamtfläche von 5,3 ha im Bereich des Flächenpools „Naturraum für Generationen“ in der Gemarkung Merz geplant und deren Umsetzung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klosterneubau Treppeln“ sowie die parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans war eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Dabei handelt es sich um eine schutzgutbezogene Gegenüberstellung der durch das Vorhaben verursachten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Maßnahmen, die zu Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz dieser Beeinträchtigungen vorgesehen sind.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann festgestellt werden, dass ein großer Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder im Vorhabengebiet ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit durch den Verlust von weitgehend naturfernen Forstbiotopen in Höhe von rund 2.000 m². Durch die geplante Erstaufforstungsmaßnahme im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ (Gemarkung Merz, Flächepool „Naturraum für Generationen“) mit einer Größe von 5,3 ha kann sowohl der forstrechtliche Ausgleichsbedarf als auch das verbliebene naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit vollständig kompensiert werden.

Fazit: Alle erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung können vermieden, ausreichend verringert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Gegen artenschutzrechtliche Verbote wird bei rechtzeitiger Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht verstoßen.

5.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

AWP (2022) – Auskunftsplattform Wasser: Hochwasserrisikogebiete und Überschwemmungsgebiete. Verfügbar unter: <https://apw.brandenburg.de/#>, abgerufen am 15.02.2022

BDLAM (2019) – Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: *Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oder-Spree, Stand: 31.12.2019*. Verfügbar unter: <https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2020/02/12-LOS-Internet-20.pdf>, abgerufen am 13.01.2021

- BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2022): *Geschützte Arten auf der Fläche des Klosters „Maria Mutter Friedenshort“ in Neuzelle, OT Treppeln (Landkreis Oder-Spree), Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse*. Berlin, Juni 2022.
- IPE (2019) - Ingenieur- und Planungsbüro Espe: *Altlastengutachten Boden, Liegenschaft Forsthaus Treppeln*. Cottbus, 06.05.2019
- LAGA Bauschutt (1997) – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln*. Stand 6. November 1997
- LAGA Boden (2004) - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)*. Stand 05.11.2004.
- Landkreis Oder-Spree (2020): *Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree*. Verfügbar unter: <https://www.landkreis-oder-spree.de/Wirtschaft-Ordnung/Umwelt/Landschaftsrahmenplan/>, abgerufen am 07.01.2021
- LBGR (2022a) - Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg: *Substratgruppen nach dominierender Hauptgenese und Bodenarten. Bodenübersichtskarte BÜK 300. Verdichtungsempfindlichkeit. Wasserdurchlässigkeit*. Verfügbar unter: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>, abgerufen am 10.02.2021
- LBGR (2022b) – Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg: *Hydrogeologische Karte (HÜK50)*. Verfügbar unter: <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>, abgerufen 10.02.2022
- Lehmann-Menge (2019): *Gutachten über den Verkehrs- bzw. Marktwert des teilweise bebauten Grundstücks (Kernbereich) der Liegenschaft des ehemaligen „Forsthauses Treppeln“*. Stand 08.06.2019
- LFB (2021) - Geodatenportal Landesbetrieb Forst Brandenburg: *Waldfunktionen*. Verfügbar unter: <http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>, abgerufen am 12.01.2021
- LfU (2007) – Landesamt für Umwelt Brandenburg (Hrsg.): *Biotoptkartierung Brandenburg. Band 2. Beschreibung der Biotoptypen*. Verlagsgesellschaft Potsdam mbH. Golm. 3. Auflage 2007
- LfU (2011) – Landesamt für Umwelt Brandenburg: *Biotoptkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen*. Verfügbar unter: <https://lfu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/btopkart.pdf>, abgerufen 17.02.2022
- LfU (2022a) – Landesamt für Umwelt Brandenburg: *Wasserschutzgebiete Brandenburg*. Verfügbar unter: <https://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/?zoom=6&lat=5770620.38598&lon=468613.00118&layers=TTTBTTFFTTTF>, abgerufen 10.02.2022
- LfU (2022b) – Landesamt für Umwelt Brandenburg: *Steckbrief für den Grundwasserkörper Oder 8 (DEGB_DEBB_ODR_OD_8)*. Verfügbar unter: https://lfu.brandenburg.de/daten/w/WRRL-Grundwasserkoeper/Steckbrief_ODR_OD_8.pdf, abgerufen 10.02.2022
- Meinig, H.; Boye, P.; Dähne, M.; Hutterer, R. & Lang, J. (2020): *Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands*. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- Metaver (2021a): *Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg*. Verfügbar unter: https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde_light&E=880379.21&N=5786003.87&zoom=11&layers_visibility=430d8498efed4ef77a1a8e743efb8d03&layers=a9fb6508292c5eaa5f17d2b213827bfd, abgerufen am 04.01.2021

- Metaver (2021b): *Naturraumgliederung Brandenburg*. Verfügbar unter: https://www.metaver.de/karten-dienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde_light&E=868012.62&N=5783130.78&zoom=5&layers_visibility=false,false,true,false&layers=433448f2d351eecd1da9043e6b9b508a, abgerufen am 06.01.2021
- MLUR (2001) – Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): *Landschaftsprogramm Brandenburg*. Stand Dezember 2000. Verfügbar unter: <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/>, abgerufen am 17.03.2022
- MLUV (2009) – Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (Hrsg.): *Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE*. April 2009. Verfügbar unter: https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/Handlungsanleitung-Vollzug-Eingriffsregelung.pdf
- MUGV (2014) – Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.): *Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg. Managementplan für das FFH-Gebiet „Klutzke-See und Waldmoore mit Kobbelke“*. Cottbus/Potsdam. November 2014. Verfügbar unter: <https://fu.brandenburg.de/daten/n/natura2000/managementplanung/421/FFH-MP-421.pdf>, abgerufen am 03.01.2023
- Scholz, Eberhard (1962): *Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs*. Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam (Hrsg.), Märkische Volksstimme, Potsdam 1962.

Gesetze / Richtlinien / Verordnungen

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- BbgDSchG – Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)
- BbgNatSchAG – Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., 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]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

- Biotopschutzverordnung – Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 7. August 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 25], S. 438)
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006
- GEG – Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LEP HR - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35])
- LWaldG – Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Klautzkese und Waldmoore mit Koppelke“ vom 26. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 11. Dezember 2018 (GVBl.II/19, [Nr. 5], S. 3). Verfügbar unter: https://bravors.brandenburg.de/verordnungen/nsg_klautzkese, abgerufen 17.02.2022
- Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011. Verfügbar unter: <https://www.landkreis-oder-spree.de/Wirtschaft-Ordnung/Umwelt/Untere-Naturschutz-beh%C3%B6rde/Baumschutz.php?ModID=10&FID=1300.45.1&object=tx%7C3410.2.1>. Abgerufen 10.03.2022
- Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, kodifizierte Fassung vom 30. November 2009
- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Nachteilige Auswirkungen

Durch die Errichtung der Gebäude und die Befestigung der Erschließungsflächen kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden. Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Entsiegelung vorhandener Erschließungsflächen kann als Ausgleich angerechnet werden.

Infolge der Versiegelung durch Gebäude und durch die Befestigung von Erschließungsflächen kann es zu einer verminderten Grundwasseranreicherung kommen. Um eine erhebliche Verringerung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung zu vermeiden, ist eine Versickerung des auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Das Niederschlagswasser, das auf den Erschließungsflächen anfällt, versickert in den direkt angrenzenden unversiegelten Flächen mit belebtem Oberboden. Das Regenwasser der Dachflächen wird in den Teich und die Senke im Südosten des Plangebiets geleitet, wo es versickern und verdunsten kann. Eine erhebliche mengenmäßige Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts kann hierdurch ausgeschlossen werden.

Die anlagebedingte Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen kann zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung und hierdurch zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas führen. Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Entsiegelung vorhandener Erschließungsflächen sowie die vorgesehene Zuführung von Niederschlagswasser in Teich und Senke führen durch Verdunstung zu einer Verringerung der kleinklimatischen Beeinträchtigungen.

6.2 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Der Trinkwasserbedarf im Kloster wird über eine Frischwasserleitung gedeckt, die vom Ortsausgang Treppeln im Bereich der Zufahrtsstraße zum Klostergelände verläuft. Die erforderliche Trinkwassermenge kann durch eine Grauwassernutzung verringert werden. Hierfür wird leicht verschmutztes Abwasser aus Duschen oder Waschbecken gesammelt, biologisch gereinigt und mittels einer Membran gefiltert. Das aufbereitete Grauwasser kann für WC-Spülungen, Waschmaschinen oder zur Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

Das im Kloster anfallende Schmutzwasser wird von den Gebäuden aus zu einer gemeinsamen Leitung geführt, die über eine Druckrohrleitung an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist. Eine Einleitung von ungeklärtem Abwasser in Oberflächengewässer findet nicht statt. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Eine qualitative Beeinträchtigung von Grund- oder Oberflächengewässern durch die vorgesehene Rückhaltung und Versickerung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers im Plangebiet (Maßnahme V6) kann ausgeschlossen werden, da es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und die Versickerung über belebten Oberboden erfolgt.

Für die Wärmeerzeugung in den Klostergebäuden wird der Einsatz von Wärmepumpen angedacht. Hierbei wird eine geothermische Grundwassernutzung erwogen. Ob diese Art der Energiegewinnung für den Vorhabenstandort geeignet ist, soll im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geklärt werden.

6.3 Auswirkungen auf den Kraftfahrzeugverkehr

Der geplante Klosterbetrieb ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs verbunden. Die Zufahrt auf das weitere Klostergelände (am Parkplatz vorbei) ist nur für die Mönche, für Übernachtungsgäste zum Be- und Entladen sowie für Service- und Lieferverkehr vorgesehen. Mit der Umgestaltung zu einem Klosterstandort wird das Plangebiet für Übernachtungs- und Tagesgäste nutzbar, wodurch An- und Abreiseverkehr entsteht. Die Fahrzeuge der Besucher sollen auf dem Parkplatz im Südwesten des Geländes abgestellt werden. Auf dem neuen Klosterstandort soll eine Willkommenskultur gelebt werden, die verbunden ist mit einer Atmosphäre der Einkehr und Zurückgezogenheit, der Ruhe und des seelischen Auftankens. Daher ist die Klosternutzung nicht mit regem Verkehrsaufkommen zu verbinden und die Erhöhung der Verkehrsmengen als gering einzuschätzen.

Die dem Plangebiet nächstgelegene Landesstraße L43 verläuft in ca. 1,5 km Entfernung südöstlich des geplanten Klosters. Die Verkehrsmenge auf den Straßen und Forstwegen, die durch den Wald zum Plangebiet führen, ist äußerst gering. Daher ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Verkehre auf den umliegenden Straßen zu rechnen.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Kapitel 5) dargestellt.

6.5 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Alle Planungskosten für die Flächennutzungsplanänderung werden vom Vorhabenträger übernommen.

7 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Klosterneubau Treppeln“ im Regelverfahren.

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuzelle beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Klosterneubau Treppeln“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes Neuzelle, OT Treppeln im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

7.2 Frühzeitige Beteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung fand vom 19. Oktober 2022 bis zum 18. November 2022 statt.

Es gingen 0 Stellungnahmen ein.

Mit Mail vom 19.10.2022 wurden insgesamt 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Flächennutzungsplans berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.

Es gingen 23 Stellungnahmen ein.

7.3 Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am XX den Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung gebilligt (Beschluss Nr. X) und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Neuzelle vom X wurde **die Öffentlichkeit über die Beteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Auslegung fand im Zeitraum vom X bis X statt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung (Stand: XX) lag während im Stadtplanungsamt der Gemeinde Neuzelle mit der Begründung zur Einsicht aus.

Es gingen X Stellungnahmen ein.

Ergebnis der Abwägung

Mit Schreiben vom XX.XX.XXXX wurden X Gemeinden, X Behörden und **sonstige Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung gebeten.

Es gingen X Stellungnahmen ein.

Ergebnis der Abwägung

7.4 Beschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am X den Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung XX gefasst (Beschluss Nr. X) Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Neuzelle am XX im XX öffentlich bekannt gemacht.

8 Abwägung

Wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

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]).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]).

10 Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenplan (TOPOS 2021)

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie 2022)

Anlage 3: Altlastengutachten Boden (IPE 2019)

Anlage 4: Plan „Eingriffsflächen / Biotopverluste“ (TOPOS 2024)

Anlage 5: Plan „Ausgleichsmaßnahmen und geplante Versiegelung“ (TOPOS 2024)

Anlage 6: Versiegelungsbilanz (TOPOS 2023)

Anlage 7: Baumersatzpflanzungen Förstereistraße (TOPOS 2023)

Anlage 8: Waldbilanz (TOPOS 2023)