

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Werneuchen
Am Markt 5
163856 Werneuchen**



Projekt:

**24. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Werneuchen**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 2: Umweltbericht**

Erstellt:

März 2026

Auftragnehmer:



Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bearbeiter:

B. Sc. Klara Lemke

Projekt-Nr.

25-097

geprüft:



.....
Dipl.-Ing. S. Winkler

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlass und Inhalt der Planänderung	3
2	Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen	3
3	Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und -plänen.....	4
	Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze	4
	Umweltziele der einschlägigen Fachpläne	6
4	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	8
	umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung.....	8
3.1	Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes	8
3.2	Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen	14
	Artenschutz	14
4.1	5 Flächenbilanz	14
4.2	6 zusätzliche Angaben.....	15
4.3	verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	15
4.4	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	16
6.1	7 allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
6.2	Quellenverzeichnis.....	17

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs im wirksamen FNP.....	9
Abb. 2: Auszug aus der Planzeichnung zur 24. Änderung des FNP	9

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1 Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand	10
Tab. 2 Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung	12
Tab. 3 zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt	13
Tab. 4 Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung des Geltungsbereiches vom aktuellen FNP zur 24. Änderung des Teil-FNP	15

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Für das Plangebiet liegt der mit dem Datum vom 26.07.2018 bekanntgemachte und wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Werneuchen vor. Insgesamt wurden 24. Änderungen für Teilflächen durchgeführt, von denen der vorliegende Änderungsbereich jeweils nicht betroffen war.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Für das Plangebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Goldener Apfel“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die geplanten Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ sowie dem Gewerbegebiet widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen, weshalb dieser in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die 24. Änderung des FNP erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans (BP) auf einer Fläche von ca. 2,08 ha. Mit der Änderung des FNP soll diese Fläche entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Goldener Apfel“ als Sondergebiet „Pferdehof“ und Gewerbegebiet dargestellt werden.

2 Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 Satz 5 beschränkt sich die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - soweit bereits eine Umweltprüfung auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wurde - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (Abschichtungsregelung). Nach der amtlichen Begründung zum Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) besteht nicht nur die Möglichkeit eine Umweltprüfung der höherrangigen Planungsebene auf die nachgeordnete Planungsebene abzuschichten, sondern gilt auch umgekehrt (vgl. auch KUSCHNERUS 2004).

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird, aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung, die Umweltprüfung für das B-Plangebiet „Goldener Apfel“ auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Goldener Apfel“ im Vorentwurf (BÜRO KNOBLICH GMBH 2026) verwiesen.

3 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und -plänen

Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze

Gem. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB werden in den nachfolgenden Kapiteln die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, dargestellt.

3.1

Maßgebende Fachgesetze für die umweltrechtlichen Belange sind, in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG)

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung hat die Inhalte des Grünordnungsplanes mit darzustellen. Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring). In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die allgemeinen Umweltschutzziele werden innerhalb des Umweltberichtes zunächst nach den betreffenden Umweltbelangen getrennt betrachtet, beschrieben und bewertet. Anschließend erfolgt die Wirkungsprognose auf die einzelnen Umweltbelange sowie auf mögliche Wechselwirkungen untereinander.

Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es wird geprüft ob durch das Vorhaben Individuen und lokale Populationen besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden können.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ziele hinsichtlich Natur und Landschaft werden in § 1 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Grundsätzliche Umweltziele sind im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans ein möglichst geringer Bodenverbrauch und der Schutz vorhandener naturschutzfachlich bedeutsamer Vegetationsstrukturen (v.a. Gehölze). Der Schutz der Vegetationsstrukturen umfasst dabei den Schutz von dort vorkommenden Tierarten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden o.g. Ziele insbesondere durch Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, durch die die Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter möglichst minimiert bzw. vermieden werden können. Der zusätzlich zu erstellende artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) prüft, ob die Belange des §44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG berührt werden.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Abs. 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt. Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden. Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Geräusche, Licht oder Strahlen verursacht werden.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

In diesem Gesetz werden Ziele des BNatSchG landesspezifisch konkretisiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gemäß § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)

Zweck des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Im Planvorhaben sind deshalb gezielte Bodenschutzmaßnahmen umzusetzen.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG)

Das Gesetz formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Denkmälern zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine bekannten Denkmäler.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Umweltziele der einschlägigen Fachpläne

- Im Nachfolgenden werden relevante Ziele der Landschaftsplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB und Anlage 1 BauGB) dargestellt, welche für das Plangebiet formuliert wurden und wie diese im Rahmen der Planung berücksichtigt worden sind. Sonstige Fachplanungen, wie u.a. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind für das Plangebiet nicht vorhanden bzw. sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Landschaftsprogramm (Lapro) Brandenburg 2001

Das Landschaftsprogramm Brandenburg aus dem Jahr 2001 enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg weist den Planungsraum weder als Kernfläche des Naturschutzes noch als großräumigen, störungsarmen Landschaftsraum aus.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Entwicklungsraum der Freiräume im Berliner Umland. Das Ziel für diesen Entwicklungsraum ist der Erhalt wertvoller Kulturlandschaften in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Berlin sowie vor allem die Entwicklung von solchen Freiraumfunktionen, denen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin besondere Bedeutung zukommt. Verschiedene Maßnahmen zur Zielerreichung werden dafür im Landschaftsprogramm aufgezählt. Unter anderem die Konzentration freiraumplanerischer Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Übergangsbereich der Stadt zur Landschaft sowie die Aufrechterhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im engeren Verflechtungsraum. Da für die Planung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes (Pferdehof) ein vorbelasteter Bereich (Gewerbebrache) genutzt wird, welcher sich auf den Siedlungsrand bezieht und somit keine unzerschnitten naturnahen Bereiche beansprucht, erfolgt eine logische Konzentrationswirkung, die zudem eine großflächige Beanspruchung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen vermeidet und ehemalige Gewerbebestandorte wieder ertüchtigt.

Das Plangebiet stellt eine Gewerbebrache am Siedlungsrand angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen dar. Unter den Schutzgutbezogenen Zielen für Arten und Lebensgemeinschaften soll in diesem betroffenen Gebiet die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie die Reduzierung von Stoffeinträgen erreicht werden (vgl. Karte 3, Lapro 2001). Durch die hier vorliegende Planung kann dem Ziel nicht entsprochen werden, da es sich aktuell nur anteilig um einen landwirtschaftlich genutzten Standort handelt und mit der Planung eines Gewerbegebietes und einem Sondergebietes „Pferdehof“ eine Gewerbe-, Freizeit- und Erholungsnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung im Vordergrund steht.

In der Fortschreibung des Landschaftsprogramms als sachlicher Teilplan Biotopverbund Brandenburg (MLEUV BB 2016) wird der Planungsraum im Entwurf innerhalb des Zielkonzepts zum Biotopverbund als „Verbundsystem Klein- und Stillgewässer“ erfasst. Da sich innerhalb des Plangebiets keine Gewässer befinden, welche als Verbundsystem besondere Anforderungen erfordern könnten, lassen sich hieraus keine Restriktionen für das Planvorhaben ableiten.

Landschaftsrahmenplan (LRP) Barnim 2018

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim sieht für das Plangebiet das Entwicklungs- bzw. Maßnahmenziel „Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sondergebiete ökologisch aufwerten und entwickeln“ vor (vgl. Karte 16 Entwicklungsziele und Maßnahmen; LANDKREIS BARNIM 2018). Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Goldener Apfel“ sieht neben der baulichen Entwicklung die Anlage einer heimischen Laubstrauchhecke, eines Feldgehölzes sowie einer Baumreihe innerhalb des Geltungsbereichs vor. Damit wird den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplans grundsätzlich entsprochen.

Eine weitergehende ökologische Aufwertung ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da die Bestandskartierung infolge der langjährigen vernachlässigten Nutzung bereits einen hohen Gehölzanteil bei gleichzeitig geringen Versiegelungsgraden aufweist.

Entwicklungsziele im Sinne der landschaftsbezogenen Erholung liegen für das Plangebiet nicht vor (vgl. Karte 17 Landschaftsbezogene Erholung – Entwicklungsziel; LANDKREIS BARNIM 2018).

Gemeindeübergreifender Landschaftsplan 1997

Für die Gemeinden Löhme, Seefeld, Krummensee, Weesow, Hirschfelde, Tiefensee, Schönfeld und Willmersdorf liegt ein gemeindeübergreifender Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 vor.

Für die Ortschaft Löhme werden darin folgende Hinweise und Entwicklungsziele formuliert: Hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht das Ziel, die Funktion des Amtes Werneuchen als stadtnahen Erholungsraum zu stärken. Die besonderen Qualitäten dieser Landschaft liegen in ihrer Weitläufigkeit, der Prägung durch historisch gewachsene sowie heutige Nutzungsformen und den naturnahen Bereichen wie feuchten Niederungen, Seen und Laubwäldern.

Im Bereich der Reittouristik werden insbesondere die Ortschaften Löhme und Weesow hervorgehoben, da hier bereits reitbezogene Infrastrukturen wie Reitwege und zwei Reiterhöfe vorhanden sind (vgl. LP 1997: 134).

Mit der in der vorliegenden Planung vorgesehenen Errichtung eines Pferdehofes wird die Erholungs- und Freizeitfunktion des Berliner Umlandes weiter gestärkt. Aufgrund des hohen Reittourismus in der Region sind die bestehenden Reiterhöfe teilweise ausgelastet, sodass die Ergänzung durch eine weitere Reitanlage in einem Gebiet mit hoher Nachfrage und vorhandener Infrastruktur als sinnvoll anzusehen ist. Das geplante Gewerbegebiet trägt zwar nicht zur Erholungsfunktion bei, ist jedoch folgerichtig und konzentriert in räumlicher Anbindung an bestehende Gewerbeflächen verortet.

Zu berücksichtigen ist, dass der Raum zwischen Löhme, Weesow und Willmersdorf als potenzielles Wiederansiedlungsgebiet für die Großtrappe zum Zeitpunkt des Landschaftsplanes vorgesehen war. Darüber hinaus bestand das Ziel, ein geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit einer Größe von etwa 95 km² auszuweisen. In dieses sollen unter anderem Bodendenkmäler, der Haussee sowie die umliegende Seenlandschaft als Biotopverbund integriert werden, um Lebensräume für Arten wie den Eisvogel und die Rotbauchunke zu sichern. Im Rahmen der Planung werden keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope, wie beispielsweise Feuchtbiotope, in Anspruch genommen. Eingriffe in vorhandene Gehölzbiotope werden ausgeglichen, und die Belange des Artenschutzes werden umfassend berücksichtigt.

sonstige Gutachten und Leitfäden

Grundlage für die Durchführung der Eingriffsregelung waren die im Land Brandenburg gültigen **HVE- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung** (MLUV 2009) sowie das im Landkreis Barnim anzuwendende **Barnimer Modell** zur Ermittlung des Kompensationsumfangs (LAND-KREIS BARNIM 2005).

4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

4.1 Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Umweltauswirkungen durch den Planungsstandort wird im nachfolgenden eine komprimierte Vorgehensweise zugunsten der schnelleren Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit angewendet.

Es erfolgt die schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung bzw. Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen einhergehen. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung des geplanten Bebauungsplans „Goldener Apfel“ bezüglich dessen Umweltverträglichkeit aufgrund der ermittelten Konfliktintensität. Es können hierbei folgende Einstufungen getroffen werden:

- geringe Konfliktintensität: umweltverträglicher Standort
- mittlere Konfliktintensität: bedingt umweltverträglicher Standort
- hohe Konfliktintensität: umweltunverträglicher Standort

4.2

Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen wird bei bestehender Vorbelastung durch eine Gewerbebrache sowie der Lage angrenzend zur Siedlung als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer bis mittlerer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für die Ausweisung eines Sondergebietes „Pferdehof“ und einem Gewerbegebiet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet.

Im Sinne der Absichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren, weiter zu untersetzen.

4.2.1 Standortbedingungen und Planungsziele

Nördlich des Wohngebietes des Ortsteils Löhme der Stadt Werneuchen soll ein Standort für ein Pferdehof und Gewerbegebiet errichtet werden. Im Zuge dessen wird die Änderung des Flächennutzungsplanens eingeleitet. Die zu betrachtende Fläche zeichnet sich durch Gewerbebrachen sowie Grünland aus.



Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs im wirksamen FNP

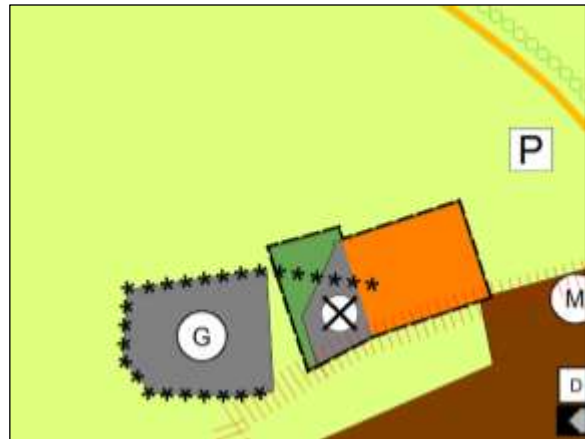


Abb. 2: Auszug aus der Planzeichnung zur 24. Änderung des FNP

Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Kommune:	Stadt Werneuchen
Gemarkung:	Löhme
Lage:	am nördlichen Siedlungsrand von Löhme, und westlich der Bernauer Chaussee
Größe:	2,08 ha
Festsetzung FNP Ist-Zustand:	Flächen für Landwirtschaft „Hühnerzuchtanlage“ und „Heizhaus“, Altlastenverdachtsfläche
Nutzung aktuell	Gewerbebrache, Grünland
Festsetzung FNP Planziel:	Sondergebiet „Pferdehof“ und Gewerbegebiet
Bemerkung:	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

4.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 1 Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand

Schutzgut	Zustandsbe- wertung*	Bemerkung
Fläche	III	• ein Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt • Zerschneidung durch Siedlung im Süden und Osten • im Geltungsbereich befindet sich ein Verwaltungsgebäude einer ehemaligen Hühnerzuchtanlage und ein Heizwerk. Ein östlicher Teilbereich wird zudem als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt.
Boden	II-III	• sandiges Ausgangssubstrat • aufgrund der Vorbelastung durch die ehemalige Versiegelung insgesamt eine geringe Wertigkeit • Böden mit geringer Funktionsausprägung • natürliche Bodenfunktionen sind durch die anthropogene Überprägung überwiegend nicht intakt • beim ehemaligen Heizwerk befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich
Wasser	I	• kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet • keine Oberflächengewässer • allgemeine Bedeutung hinsichtlich der grundwasserbezogenen Wert- und Funktionselemente
Klima / Luft	II	• kleinflächige Gehölz- und Offenlandbiotope haben einen Anteil an der Frisch- und Kaltluftentstehung • insgesamt klimatisch und lufthygienisch vorbelastet (angrenzendes Gewerbegebiet und Landwirtschaft) • Flächen im UR kommt eine mittlere lufthygienische Funktion in Bezug auf die Siedlung zu
Pflanzen / Biotope	II	• anthropogen geprägter Standort mit Grünfläche (Frischwiese) und Gehölzbeständen (Solitärbäume, Laubgebüsche und feldgehölzähnliche Bestände) • keine gesetzlich geschützten Biotope • ehemalige Versiegelung im Plangebiet stellt Beeinträchtigung des Entwicklungspotenzials der vorhandenen Biotoptypen dar • erhebliche Vorbelastung durch Versiegelungsanteile
Tiere	II	• aufgrund der vorherrschenden Habitats und Vorbelastungen durch Gewerbebrache und umliegende Siedlungen: weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten • in Teilbereichen potenzielles Habitat für Reptilien • potenzielle Habitatstrukturen für (störungsunempfindliche) Brutvögel
biologi- sche Vielfalt	II	• auf Grundlage der bestehenden anthropogenen Nutzung, der Lage und den kleinflächigen verschiedenen Biotopen des Plangebietes ist von einer vergleichsweise mittleren biologischen Vielfalt im Plangebiet auszugehen
Land- schaft / Ortsbild	II	• Plangebiet befindet sich angrenzend zur Siedlung • Vorbelastung durch Gewerbebrache als störendes Element • keine besondere Erholungsnutzung
Mensch	II	• Geringe Aufenthaltsqualität durch Gewerbebrachen • keine sensiblen Siedlungsstrukturen im Plangebiet
Kultur-	-	• keine wertgebenden Kultur- / Sachgüter im Plangebiet bekannt

Schutzgut	Zustandsbe- wertung*	Bemerkung
/ Sachgüter		südlich vom Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Gräberfeld Eisenzeit“ (Nr.40646), welches durch die Planung nicht betroffen ist
Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	I	- keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder gegenüber den Folgen des Klimawandels - bei einem Starkregenereignis (z.B. durch Sturzfluten oder Schammlawinen) ist aufgrund der sandigen Böden nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung / Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

4.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Tab. 2 Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I-II	- Nachnutzung der bereits anthropogen Vorbelasteten Fläche - zusätzliche Neuversiegelung von max. 4.806 m² für das Sondergebiet 968 m² für das Gewerbegebiet - keine weiteren Zerschneidungseffekte der freien Landschaft
Boden	III	- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung - Kompensationsmaßnahmen für Neuversiegelungen sind im UB festzusetzen - Begrenzung des Versiegelungsgrads auf Mindestmaß - natürliche Bodenfunktionen sind teilweise durch anthropogene Überprägung nicht intakt
Wasser	I	- Begrenzung des Versiegelungsgrads auf Mindestmaß sowie Festlegung wasserdurchlässiger Verkehrswege und Stellflächen - Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge ist anlage- und betriebsbedingt nicht zu erwarten - Versickerung im Plangebiet und Nutzung einer Regenwasserzisterne
Klima / Luft	II	- Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen - baubedingte temporäre Beeinträchtigung (Stäube)
Pflanzen / Biotop	III	- baubedingte Eingriffe in Biotop (Ruderalflur, Frischwiese, Laubgebüsch, Zier- und Scherrasen, Feldgehölzähnliche Baumbestände in Siedlungsbereichen) - Fällung von 7 Einzelbäumen unterschiedlichen Alters - Entsprechende Kompensationen sind erforderlich - anlagebedingter Verlust und Umgestaltung von Vegetationsflächen und Lebensräumen
Tiere	II	- die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden als unerheblich eingestuft - ausreichend Habitatstrukturen im Umfeld des Plangebietes bleiben weiterhin vorhanden - keine Kernlebensräume bekannt - für Reptilien wird eine Kartierung zum Vorkommen durchgeführt - öBB beim Abriss/Sanierung von Gebäuden
biologische Vielfalt	II	- geringfügige Verschlechterung - Entfernung und Versiegelung der Ruderalflächen und Frischwiese - Gehölzentfernung senkt Lebensraumpotential für Brutvögel und Insekten
Landschaft / Ortsbild	I	- temporäre baubedingte Beeinträchtigungen während Umsetzung - keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen, da sich die Planung in den Siedlungsrand einfügt - Erhalt von Gehölzen, welche zur Eingrünung beitragen
Mensch	I	- temporär erhöhtes Störpotenzial für nahegelegene Anwohner (Baulärm, erhöhter Verkehr durch Baufahrzeuge) - keine dauerhaften, negativen Auswirkungen
Kultur- / Sachgüter	-	keine Beeinträchtigung
Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	I	aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie in Verbindung mit den geplanten Versickerungsanlagen (Regenwasserzisterne) ist bei einem Starkregenereignis (z.B. durch Sturzfluten oder Schlammlawinen) nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Gesamt	II	

*Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

4.2.4 Auswertung und Eingriffsbewältigung

Tab. 3 zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt

Planungsaspekt	Beurteilung
beachtliche Umweltschutzziele	• gesetzliche Vorgaben sind zu beachten • Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan • Gewährleistung Artenschutz
Prognose bei Nullvariante	• ein Teil der Fläche weiterhin Nutzung als Grünlandfläche • Für den östlichen Bereich ist anzunehmen, dass die Sukzession weiter voranschreiten und die Fläche langfristig mit Gebüsch und Gehölzen zuwachsen wird und sich Dominanzbestände bilden • anderweitige Bebauung vorstellbar (Siedlungsentwicklung) • Nachnutzung der Flächen
erhebliche Auswirkungen	• maximale Neuversiegelung und Biotopfunktionsverlust im Umfang von 4.806 m² für das Sondergebiet und 968 m² für das Gewerbegebiet • erheblichen Auswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert
Eingriff	• das Vorhaben stellt infolge d. rechtl. Vorgaben einen Eingriff in Natur u. Landschaft dar • Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung
Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	• Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis • Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Emissionen, zum Schutz des Grundwassers, zum Gehölzschutz, zum Schutz von Bodendenkmälern, zur Vermeidung der Störung der Avifauna, Reptilien, Fledermäuse (ggf. in Hinblick auf zusätzliche Artengruppen zu ergänzen, abhängig von weiteren Untersuchungen zum Entwurf)
Kompensation	• im UB zum Entwurf des BP erfolgt eine quantitative Bilanzierung nach dem Bilanzierungsmodell des Landkreises Barnim (sog. Barnimer Modell), das auf dem Herstellungskostenansatz beruht • der ermittelten Kostenäquivalente für die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Boden werden die Maßnahmen A1-A3 gegenübergestellt (siehe Umweltbericht zum Vorentwurf (BP)) • das Vorhaben ist ausgeglichen und es besteht ein positiver Kompensationsüberschuss
Bedarf	• Ermittlung auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen im UB zum Vorentwurf des BP (Abschichtung)
Bewertung	• eine Vorbelastung ist durch den ehemaligen Standort von Gewerbegebäuden innerhalb des Plangebiets gegeben • umweltverträglicher Standort mit insgesamt geringer bis mittlerer Konflikintensität • Konflikte sind zu bewältigen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben
Empfehlung	Der Standort ist für das Planvorhaben geeignet, unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung

Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Die 24. Änderung des FNP der Stadt Werneuchen stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche exakte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und sind derzeit in paralleler Vorbereitung.

4.3

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Für den derzeit im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Goldener Apfel“ wurde im Rahmen des Umweltberichts ein integrierter Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt, der die artenschutzrechtliche Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützten Arten (Anhang IV-Arten der FFH-RL, europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VSchRL) prüft.

4.4

Um das artspezifische Habitatpotential im Plangebiet vollumfänglich abschätzen und ermitteln zu können, erfolgten neben der Verwendung der Artdaten des Datenbestands des LfU, welcher über den Kartendienst abgerufen werden kann, eine fachplanerische Potenzialabschätzung anhand einer Vor-Ort-Begehung im Oktober 2025. Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Gewerbestandort, sowie teilweise um einen landwirtschaftlich geprägten Standort, am Siedlungsrand. Aufgrund der vorherrschenden Habitate und der Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet und die umliegende Siedlung Löhme ist in erster Linie mit einem Vorkommen von weit verbreiteten und störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

Im AFB werden die Wirkungen auf die zu erwartenden Arten und ihre lokalen Populationen nachvollziehbar dargestellt. Der AFB kommt zum aktuellen Stand unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermeidbar sind. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist deshalb nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

5 Flächenbilanz

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goldener Apfel“, welcher insgesamt ca. 2,08 ha beträgt. Die mit der 24. Änderung des FNP einhergehenden Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsart in Bezug auf die Flächen des vorgesehenen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Tab. 4 zu entnehmen.

Tab. 4 Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung des Geltungsbereiches vom aktuellen FNP zur 24. Änderung des Teil-FNP

Nutzungsart	FNP – Ist		FNP - 24. Änderung	
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)
Fläche für Landwirtschaft	2,08	100	-	-
sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“	-	-	1,21	58,3
Gewerbegebiet			0,49	23,3
Grünflächen			0,38	18,4
Gesamt	2,08	100	2,08	100

6 zusätzliche Angaben

6.1

verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft steht grundsätzlich unter der Problematik, dass die im Rahmen der guten fachlichen Praxis üblichen bzw. in Leitfäden und Empfehlungen vorgesehenen Kartierungen, immer nur eine Momentaufnahme sind und nur ein idealisiertes Abbild der Realität erzeugen können. Die Vielschichtigkeit und Komplexität von Ökosystemen sind weder vollständig zu erfassen noch umfassend zu beschreiben. Insofern ist darauf zu achten, dass die einzelnen Erfassungen das betrachtete System in Hinsicht auf die entscheidungserheblichen Sachverhalte repräsentativ abbilden. Dieser rechtlich orientierte methodische Ansatz der Umweltplanung führt mitunter zu Missverständnissen. Nach einem der Vogelschutztradition entstammenden Ansatz werden die Erfassungen auf die maximal mögliche Ausprägung von Einzelereignissen ausgerichtet. Das kann zu vermeintlichen Widersprüchen zu einer repräsentativen Betrachtung führen.

Alle Erfassungen leiden zudem unter dem methodischen Schwachpunkt, dass sie nur eine Momentaufnahme abbilden. Damit kann zwar der entsprechende Zustand von Natur und Landschaft für den erfassten Zeitraum oder den maßgeblichen Zeitpunkt beschrieben werden. Dies führt aber nicht unbedingt zu sicheren Prognosen über die Situation in den nächsten Jahren. Ähnlich wie der Zustand der Natur ist auch die Landschaft in ihrer Vielfalt und Variabilität nicht umfassend abzubilden. Anders als die Natur unterliegt die Landschaft zudem gesellschaftlichen Anforderungen. Für eine nachvollziehbare und reproduzierbare Bewältigung von Eingriffsfolgen sind standardisierte und damit vereinfachende aber verbindliche Methoden anzuwenden.

Diese methodischen Schwächen sind bei der mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmenden Interpretation der Erfassungen und Erhebungen sowie bei der Auswirkungsermittlung zu berücksichtigen.

Weitere wesentliche Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen im Sinne von Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB sind nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

- 6.2 Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der aufsichtführenden Behörde.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Kommune befragt zu diesem Aspekt die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche in ihrem Aufgabenbereich liegenden Erkenntnisquellen für die Überwachung genutzt werden können.

Bauüberwachung

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden von Altlasten, archäologischen Denkmälern etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7 allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die künftige Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ sowie eines Gewerbegebietes. Der 2,08 ha große Änderungsbereich umfasst eine anthropogen geprägt Fläche nördlich des Ortsteils Löhme der Stadt Werneuchen.

Die Schutzgüter und deren Empfindlichkeit werden im Wirkungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen zusammenfassend beschrieben. Durch die im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Goldener Apfel“ vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden somit für alle Schutzgüter voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Quellenverzeichnis

BÜRO KNOBLICH GMBH (2026): Bebauungsplan „Goldener Apfel“. Begründung zum Vorentwurf. Teil 2: Umweltbericht. Erkner im März 2026.

BÜRO KNOBLICH GMBH (2026): Bebauungsplan „Goldener Apfel“ - Begründung zum Vorentwurf. Teil 1: Begründung. Erkner im März 2026.

BÜRO KNOBLICH GMBH (2026): 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen. Begründung zum Vorentwurf. Teil 1: Begründung. Erkner im März 2026.

KUSCHNERUS, U.; GÜNTHER, H.; STEHR, V. (2004): Rechtsprechungsübersicht | Aus der neueren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht | NWVBI 2004, 297-304.