

**SECHSTE ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES STADT WERNEUCHEN  
OT WEESOW**

in der Fassung Entwurf Juli 2013

---



Stadt: Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen  
  
Tel.: 033398/ 81 610  
Fax: 033398/ 90 418

Auftraggeber: Miriam Gellert  
Weesower Dorfstraße 17  
16356 Werneuchen  
  
Tel.: (0162) 45 83 502  
E-mail: [balancia\\_pferdehof@gmx.de](mailto:balancia_pferdehof@gmx.de)

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung/  
Planungs- und Architekturbüro Döllinger  
  
Telefon: (0 33 38) 75 66 00 + 60 123 - 17  
Fax: (0 33 38) 75 66 02  
E-mail [W.O.W.-Bernau@t-online.de](mailto:W.O.W.-Bernau@t-online.de)  
  
Telefon: (0 33 38) 6 0 123 - 0  
Fax: (0 33 38) 6 0 123 - 30  
E-mail [info-b@doellinger-architekten.de](mailto:info-b@doellinger-architekten.de)  
  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich  
Technikerin Landschaftsplanung Susan' Grabsch



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Teil I	Planzeichnung .....7
Teil II	Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ..... 6
1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen..... 6
1.1	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung..... 6
1.2	Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung ..... 6
2.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....7
2.1	Städtebauliche Auswirkungen.....7
2.2	Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen ..... 9
2.2	Naturschutzfachliche Auswirkungen ..... 10
3.	Änderung der Flächenbilanz ..... 11
4.	Verfahren zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes ..... 11
Teil III	Umweltbericht ..... 14
1.	Einleitung/ Beschreibung der Planung ..... 14
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung..... 14
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanun- gen ..... 14
1.3	Beschreibung der Wirkfaktoren..... 15
1.3.1	Bau-/ rückbaubedingte Wirkungen (temporär) ..... 15
1.3.2	Anlagebedingte Wirkungen..... 15
1.3.3	Betriebsbedingte Wirkungen..... 15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 15
2.1	Darstellung der betroffenen Schutzgüter..... 16
2.1.1	Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete ..... 16
2.1.2	Schutzgut Mensch..... 16
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 17
2.1.4	Schutzgut Boden ..... 20
2.1.5	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser..... 21
2.1.6	Schutzgut Klima/ Luft ..... 21
2.1.7	Schutzgut Landschaft/ Ortsbild ..... 22
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 22
2.2	Darstellung der Wechselwirkungen..... 23
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung ..... 24
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 24
2.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 24
2.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ..... 24
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... 25
3.	Zusätzliche Angaben..... 25
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ..... 25
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ..... 26
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes..... 26

Teil IV Zusammenfassende Erklärung .....26

Teil V Kartenverzeichnis .....26

## Teil I Planzeichnung

(Entwurf Juli 2013)





## **Teil II Begründung zur Flächennutzungsplanänderung**

### **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

#### **1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 04.04.2013 den Beschluss zur sechsten Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen vom November 2005, bezogen auf den Ortsteil Weesow, gefasst.

Planungsziel ist die Darstellung von Flächen für einen Pferdehof mit einer Reithalle sowie deren dazugehörige Außenanlagen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Pferdehof".

Die betreffende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen, OT Weesow, als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als geschütztes Biotop (Streuobstwiese) dargestellt.

Für den unter Beschluss Nr. 02/33/13 eingeleiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) „Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ ist nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Barnim, untere Bauaufsichtsbehörde, SG Bauleitplanung, der Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen zu ändern. Das beabsichtigte Vorhaben entspricht nicht vollständig den Darstellungen des FNP (siehe weitere Erläuterungen unter Punkt 2.1 der Begründung). Der FNP ist entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der tatsächlichen Außenanlagenutzung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes zu ändern.

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

#### **1.2 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind u.a. im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellt. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für den Änderungsbereich keine Festlegungen. Die Stadt Werneuchen selbst ist kein zentraler Ort, sondern befindet sich im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bernau bei Berlin.

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen ((G) 4.1 LEP B-B)  
Entsprechend(Z) 4.2 des LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen ...

Nach (Z) 4.3 LEP B-B ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu ((G) 5.1 LEP B-B)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 18.06.2013 zum Änderungsverfahren folgende Beurteilung abgegeben:

*„Die geplante Änderung lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die o.g. Grundsätze der Raumordnung sind hinreichend berücksichtigt worden.“*

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Durch die Nachnutzung und Erweiterung eines bereits in der dörflich geprägten Ortslage etablierten Betriebsstandortes wird der Ortsteil Weesow mit seinem Schwerpunkt in der Pferdewirtschaft nachhaltig gestärkt.

Durch die maßvolle Erweiterung der baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ unmittelbar anschließend an die Siedlungslage, wird die Inanspruchnahme von Freiraum weitgehend vermieden.

Abschließend ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

## **2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Der Änderungsbereich stellt sich gegenwärtig als Außenbereichsfläche mit intensiver Nutzung durch Pferdekoppeln, Reit- und Parcoursplätzen, Reitwegen und brach liegenden Freiflächen dar. Im Bereich der im FNP dargestellten geschützten Streuobstwiese (Standort der geplanten Reithalle) befinden sich nur noch einzelne Bäume, die nicht mehr den Charakter einer geschützten Streuobstwiese erkennen lassen.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehölzstreifen, daran schließen sich Pferdekoppeln und offene Grünlandflächen an.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 1,5m hohe Aufschüttung, die rudimentär mit Gehölzen bewachsen ist. Daran schließt sich eine unbebaute Brachfläche an.

Südlich und westlich befinden sich weitere Pferdekoppeln im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie ein kleiner wasserführender Graben. Nördlich des Änderungsbereiches liegen Wohn- und Gartengrundstücke, die sich im Bereich des Dorfgebietes befinden.

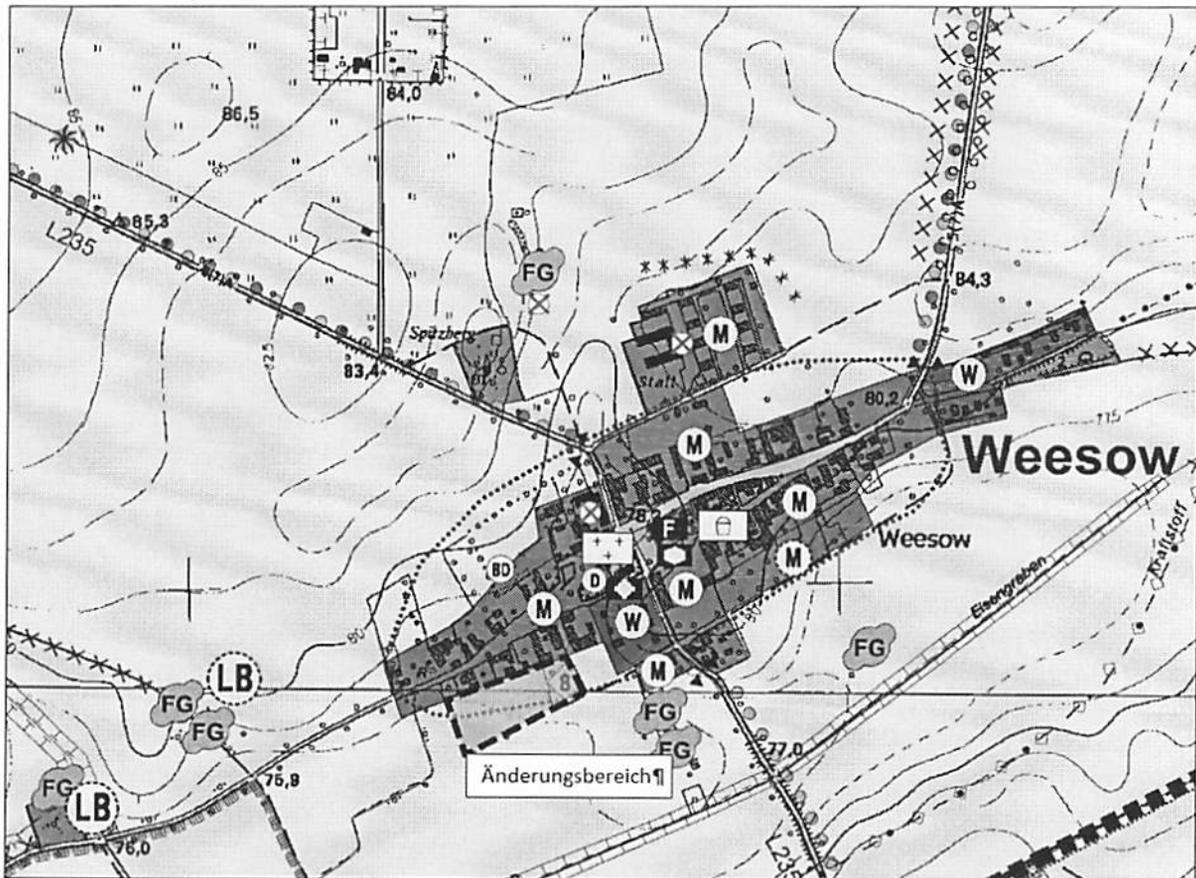
Mit der Änderung des FNP wird die für den Betrieb des Pferdehofes vorgesehene Fläche, insbesondere der Bereich der neu zu errichtenden Reithalle und der Außenanlagen, nach §5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 (1) Nr.1 BauNVO als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ dargestellt.

Der für die Errichtung der Reithalle vorgesehene Bereich ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB). Im VBB wird konkret die Lage und Größe des Baukörpers festgesetzt. Durch die bauliche und nutzungsspezifische Inanspruchnahme des Bereiches ist die FNP-Änderung erforderlich.

Die sich daran westlich anschließenden Außenanlagen mit Reitplätzen und Auslaufflächen des Pferdehofes sind nicht Bestandteil des VBB, da es sich hier weitgehend um Freilächennutzungen handelt. Die Zulässigkeit der Nutzungen und der untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Koppelzäune, Parcoursanlagen, Pferdeunterstände, Reitwege- und -plätze) soll gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig gestaltet werden. Durch die Änderung des FNP zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Der im vorderen Bereich des Betriebsgeländes liegende Vierseithof ist im FNP bereits als Mischbaufläche dargestellt. Hieraus ist das im VBB festgesetzte Dorfgebiet nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelbar.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,55 ha.



Auszug FNP der Stadt Werneuchen mit Darstellung des Änderungsbereiches (6.Änderung)

## 2.2 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

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

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet sonstigen Sondergebieten (SO), soweit sie schutzbedürftig sind, folgende Orientierungswerte zu:

tags	45-65 dB (A)
nachts	35-65 dB (A)

Im Falle des in Rede stehenden Änderungsbereiches sind hier die Immissionen in der Sonderbaufläche nach innen und außen zu betrachten.

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

### Immissionsvorbelastung

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

- Nördlich verläuft die „Weesower Dorfstraße“, welche als Gemeindestraße lediglich eine Bedeutung für die lokale Grundstückserschließung hat. Negative Auswirkungen sind auf die rückwärtig angeordnete Sonderbaufläche nicht zu erwarten.
- Der Kreuzungspunkt der L 235/ L 292 ist ca. 200 m östlich der Sonderbaufläche. Zwischenliegend befinden sich weitere Hoflagen und Wohngrundstücke. Negative Auswirkungen sind auf die rückwärtig angeordnete Sonderbaufläche nicht zu erwarten.
- Nördlich der Sonderbaufläche befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten (Pferdehöfe u.ä.) sowie Wohngrundstücke mit dörflicher Prägung. Negative Auswirkungen sind auf die rückwärtig angeordnete Sonderbaufläche nicht zu erwarten.

Nach bisherigem Planungsstand wirken keine weiteren nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit Störpotential auf die Sonderbaufläche ein. Es wirken damit keine immissionsrelevanten Einflüsse. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen

werden, dass der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ nichts entgegensteht.

### Zusatzimmissionen

Immissionsschutzrechtlich stellen sich der Bereich der Sonderbaufläche sowie dessen Umfeld als klassisches Dorfgebiet mit einer Vielzahl dorftypischer Mischnutzungen dar. Prägend für die Ortslage von Weesow sind landwirtschaftliche Hofstellen mit rückwärtig angeordneten Nutzungsflächen, insbesondere zur Pferdehaltung und Viehwirtschaft. Die Entwicklung eines Reithofes im Bereich der Sonderbaufläche entspricht somit dem dörflichen Charakter von Weesow und kann daher als immissionsschutzrechtlich vertretbar eingeschätzt werden.

### Zusammenfassung

Insgesamt wirken auf die Sonderbaufläche keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation und das dörflich geprägte Umfeld. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ nichts entgegensteht.

Gemäß Stellungnahme des LUGV vom 13.06.2013 wird zu den o.g. Ausführungen folgendes bestätigt:

„In der Begründung zur FNP-Änderung werden im Punkt 2.2. die auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Vorbelastung) und die vom Vorhaben zu erwartenden Emissionen (Zusatzbelastung) dargestellt. Danach wirken keine relevanten Emissionen auf die Änderungsfläche ein. Anlagen nach BImSchG befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung der Fläche. Vom Vorhaben selbst sind, auch aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung (Dorfgebiet), keine schädlichen Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.“

### Votum:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur FNP-Änderung auf Grundlage der Planunterlagen keine Bedenken. Forderungen hinsichtlich des Umweltberichts werden nicht gestellt.“

## **2.2 Naturschutzfachliche Auswirkungen**

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig intensiv durch die Nutzung als Weide- und Reitflächen mit Wegen, einem Gartenbereich und brachliegenden Freiflächen sowie ruderalen Strukturen geprägt. Die im FNP im Änderungsbereich dargestellte Streuobstwiese (Standort der geplanten Reithalle) lässt nicht mehr den Bestand des geschützten Biotops erkennen. Derzeit sind noch 5 Obstbäume auf dem Gelände vorhanden.

Mit der Änderung des FNP wird die für den Betrieb des Pferdehofes vorgesehene Fläche, insbesondere der Bereich der neu zu errichtenden Reithalle und der Außenanlagen, nach §5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 (1) Nr.1 BauNVO als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ dargestellt.

Für den weit überwiegenden Teil des Änderungsbereiches ergeben sich mit dem Verfahren keine Auswirkungen, die mit einer Nutzungsänderung bzw. einem Eingriff in vorhandene Biotopstrukturen oder Lebensräume einhergehen. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freiflächennutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Reithalle geschaffen.

Um Auswirkungen des Pferdehofes auf das Landschaftsbild sowie etwaigen Stauentwicklungen auf Reitflächen entgegenzuwirken, ist eine Randbepflanzung in Form von Hecken vorzusehen. So erfolgt im Flächennutzungsplan die Neudarstellung der „Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen“ entlang der südlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches.

Die sich aus der Errichtung der Halle ergebenden Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Entsprechend der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Balancia-Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ handelt es sich dabei um die Neuversiegelung von 1.230 m<sup>2</sup> Fläche und um die dafür notwendige Fällungen von 3 Obstbäumen. Der hierfür erforderliche Ausgleich wird durch Pflanzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kompensiert, die der Eingrünung des Ortsrandes einschließlich des geplanten Baukörpers bzw. der Strukturierung der Feldflur durch Hecken dienen. Der Ausgleich für anderweitige Vorhaben für die Entwicklung des Reiterhofes, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, sind in den dann erforderlichen Plan- und Genehmigungsverfahren zu regeln.

### 3. Änderung der Flächenbilanz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ändert sich die Flächenbilanz des Ortsteiles Weesow wie folgt:

Bodennutzung	wirksamer FNP in ha	6.FNP-Änderung in ha
Sonderbaufläche SO „Pferdehof“	-	1,55
Fläche für die Landwirtschaft	1,55-	-

### 4. Verfahren zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 1) Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen, Ortsteil Weesow, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 04.04.2013 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 vom 15.05.2013 für die Stadt Werneuchen

#### 2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf der 6.Änderung des FNP i.d.F. vom April 2013 nach §3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Werneuchen vom 15.05.2013 in der Zeit vom 23.05. – 24.06.2013 durchgeführt. Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Pla-

nung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf der 6.Änderung des FNP i.d.F. vom April 2013 nach §4 (1) Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.05.2013 durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden hatten Gelegenheit bis zum 17.06.2013 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **4) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Land Berlin und Land Brandenburg, GL 5, Frankfurt/ Oder, ist auf der Grundlage des Vorentwurfs der 6.Änderung des FNP vom April 2013 gemäß §1 Abs.4 BauGB und des Erlasses der Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10.08.2005 mit Schreiben der Stadt Werneuchen vom 13.05.2013 beteiligt worden.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.06.2013 mitgeteilt worden.

### **5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am .....den Entwurf der 6.Änderung des FNP, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### **6) förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf**

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit .....nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 6.Änderung des FNP wurden im Amtsblatt der Stadt Werneuchen vom .....2013 bekannt gemacht.

### **7) förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 (2) i. V. m. §4 (2) BauGB mit Schreiben vom .....2013 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 6.Änderung des Flächennutzungsplanes informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### **8) Abwägungsentscheidungen**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 6.Änderung des Flächennutzungsplanes vom ..... 2013 in ihrer Sitzung am .....2013 auf der Grundlage eines Abwägungsmaterials geprüft und Abwägungsbeschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### **9) Feststellungsbeschluss**

Die abschließende Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen über die 6.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am

.....2013. Die Begründung der 6.Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

**10) Genehmigung**

Die 6.Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. .... 2013 wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... 2013 zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... 2013,

AZ.: ..... wurde die 6.Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

## Teil III Umweltbericht

### 1. Einleitung/ Beschreibung der Planung

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen“. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht dabei der hier vorliegende Umweltbericht.

Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, werden in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgeführt.

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung

Planungsziel ist die Darstellung von Flächen für einen Pferdehof mit einer Reithalle sowie deren dazugehörige Außenanlagen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Pferdehof".

Die betreffende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen, OT Weesow, als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als geschütztes Biotop (Streuobstwiese) dargestellt.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, bestimmt die Methodik der hier vorliegenden Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichtes. Das BauGB stellt die Aufgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz ist die Grundlage für die jeweiligen Ländernaturschutzgesetze. Unter anderem legt es fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert.

In § 13 des BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen (sogenannte Eingriffsregelung) festgelegt. Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB entschieden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen.

**Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.03] ,

, enthält die Beschreibung der zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft (Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Der **gemeindeübergreifende Landschaftsplan der Stadt Werneuchen** zeigt folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet auf:

- Erhalt der Streuobstwiese
- Erhalt und Entwicklung des Dauergrünlandes südlich des Plangebietes

### **1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren**

#### **1.3.1 Bau-/ rückbaubedingte Wirkungen (temporär)**

- Teilbefestigung von Boden (durch Anlage von Zufahrtswegen, Baustraßen, Lager- und Abstellflächen)
- Bodenverdichtung (durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten)

#### **1.3.2 Anlagebedingte Wirkungen**

- Bodenversiegelung (Fundamente, Betriebsgebäude, evtl. Zufahrtswege, Stellplätze, etc.)
- Überdeckung von Boden

#### **1.3.3 Betriebsbedingte Wirkungen**

- geringfügige Erhöhung des Nutzerverkehrs

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Diese sind im Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB aufgeführt. Demnach sind zu untersuchen: „(...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter(...)“.

Zusätzlich werden die Wechselwirkungen untereinander dargestellt und bewertet.

## 2.1 Darstellung der betroffenen Schutzgüter

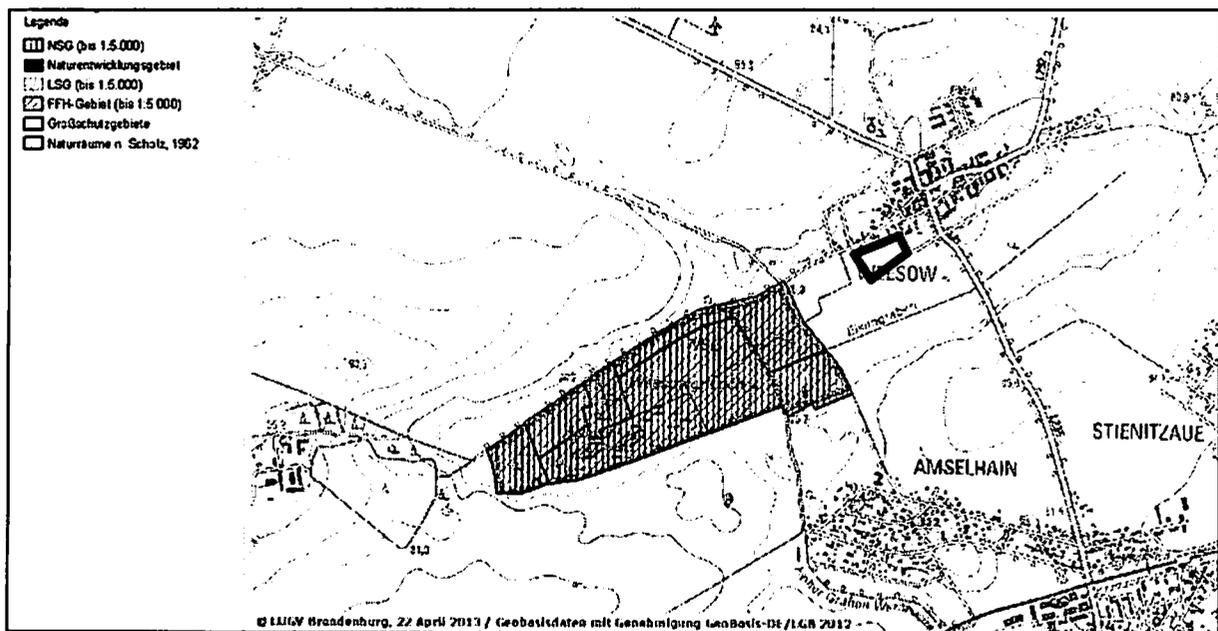
### 2.1.1 Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete

Die Stadt Werneuchen gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft (kiesig bis lehmig-sandig) der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Das Gebiet befindet sich am Übergang zwischen den natürlichen Waldgesellschaften Buchen-Traubeneichenwald im Norden und Traubeneichenwald im Süden der Barnimplatte.

#### Schutzgebiete

In einer Entfernung von rd. 280 m befinden sich die östlichen Grenzen des NSG und des FFH- Gebietes „Weesower Luch“.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen wird im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches eine Streuobstwiese dargestellt, die gemäß § 32 BbgNatSchG im Zusammenhang mit § 30 BNatSchG geschützt ist. Die Streuobstwiese lässt sich jedoch im Bestand heute nicht mehr nachvollziehen. Nach Aussage der Vorhabenträgerin wurde der Bestand so vorgefunden. Verblieben sind eine hochstämmige Kirsche sowie zwei Pflaumen, ein Apfelbaum und in der Nähe der Scheune ein, nach Angaben der Vorhabenträgerin des VBB, abgängiger Wallnussbaum.



Darstellung der benachbarten Schutzgebiete und des Änderungsbereiches (schwarz umrandet)

### 2.1.2 Schutzgut Mensch

Für Bewertungen der Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sind Faktoren wie Wohnfunktion, Erholungsfunktion, Freizeitfunktion, Belastungen durch Schall- und Geruchsmissionen, Blendwirkungen sowie auch die ästhetisch-städtebauliche Wirkung und die wirtschaftlichen Auswirkungen heranzuziehen.

Derzeit wird der Änderungsbereich südlich anschließend an den Vierseithof als Garten-, Reit- und Weidefläche genutzt.

Im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des VBB spielen die Faktoren Wohn- und Erholungsfunktion eine Rolle. Der Änderungsbereich hat eine erhebliche Bedeutung bei der Umsetzung des geplanten Betriebs- und Nutzungskonzeptes der Vorhabenträgerin.

Im Falle des in Rede stehenden Änderungsbereiches sind hier die Immissionen in der Sonderbaufläche nach innen und außen zu betrachten. Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Änderung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

### Immissionsvorbelastung

Aktuell sind folgende Verkehrswegeimmissionen zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Nördlich verläuft die „Weesower Dorfstraße“, welche als Gemeindestraße lediglich eine Bedeutung für die lokale Grundstückerschließung hat. Negative Auswirkungen sind auf die rückwärtig angeordnete Sonderbaufläche nicht zu erwarten.
- Der Kreuzungspunkt der L 235/ L 292 ist ca. 200 m östlich der Sonderbaufläche. Zwischenliegend befinden sich weitere Hoflagen und Wohngrundstücke. Negative Auswirkungen sind auf die rückwärtig angeordnete Sonderbaufläche nicht zu erwarten.
- Nördlich der Sonderbaufläche befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten (Pferdehöfe u.ä.) sowie Wohngrundstücke mit dörflicher Prägung. Negative Auswirkungen sind auf die rückwärtig angeordnete Sonderbaufläche nicht zu erwarten.

### Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

Immissionsschutzrechtlich stellen sich der Bereich der Sonderbaufläche sowie dessen Umfeld als klassisches Dorfgebiet mit einer Vielzahl dorftypischer Mischnutzungen dar. Prägend für die Ortslage von Weesow sind landwirtschaftliche Hofstellen mit rückwärtig angeordneten Nutzungsflächen, insbesondere zur Pferdehaltung und Viehwirtschaft. Somit entspricht die Entwicklung eines Reithofes im Bereich der Sonderbaufläche dem dörflichen Charakter von Weesow und kann daher als immissionsschutzrechtlich vertretbar eingeschätzt werden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass auf die Sonderbaufläche keine immissionsrelevanten Einflüsse wirken. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ nichts entgegensteht.

#### **2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### Flora

Die Biotoptypenkartierung erfolgt anhand eigener Bestandserhebungen. In der folgenden Tabelle werden die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen unter Be-

rücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels<sup>1</sup> zusammengefasst.

Biotoptypen	Biotop -Codierung	Größe Bestand
Sonstige ruderale Staudenflur sowie Säume frischer nährstoffreicher Standorte	02349;RSBX,	587 m <sup>2</sup>
	05142;GSM	347 m <sup>2</sup>
Frischweide	05111; GMW	6.610 m <sup>2</sup>
Zier- und Scherrasen	05160; GZ	122 m <sup>2</sup>
Heckenartige Struktur	07130; BH	217 m <sup>2</sup>
Obstbäume (Restbestand der Streuobstwiese)	07150; BE	5 Stück
Garten	10111;PGE	1.615 m <sup>2</sup>
Unbefestigter und teilbefestigter Weg, Reitplatz, Freigehege	12651;OVWO,12652;	596 m <sup>2</sup>
	OVWW,10173; PER	5.420 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>15.514 m<sup>2</sup></b>

Der Änderungsbereich stellt sich gegenwärtig als Außenbereichsfläche mit intensiver Nutzung durch Pferdekoppeln, Reit- und Parcoursplätzen, Reitwegen und brach liegenden Freiflächen dar. Neben Flächen, die als Weideflächen (6.610 m<sup>2</sup>) genutzt und dem Biototyp Frischweide ( 05111, GMW) zugeordnet werden, nehmen die Reitplätze (10173, PER) den größten Anteil mit 5.420 m<sup>2</sup> ein.

Die verbleibenden rund 3.500 m<sup>2</sup> lassen sich in Gartenflächen, ruderale Staudenflure, Säume frischer Standorte, Zier- und Scherrasen und heckenartige Strukturen sowie verdichtete unversiegelte Wegeflächen unterteilen.

Der im rechtswirksamen FNP dargestellte Streuobstbestand kann aktuell kaum noch nachvollzogen werden. Der vorgefundene Bestand mit wenigen Bäumen entspricht nicht mehr dem Charakter einer gemäß § 30 BNatSchG geschützten Streuobstwiese. Vorhanden sind 1 Wallnuss, 1 Kirsche, 2 Pflaumen und ein Apfelbaum. Mit der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde durch die UNB des LK Barnim bestätigt, dass kein geschütztes Biotop Streuobstwiese mehr vorhanden ist.

Südlich schließen an den Änderungsbereich ein Feldweg und Weideflächen an. Diese ziehen sich bis zum ca. 230 m südlich verlaufenden Elsengraben, der weiter westlich in den Hohen Graben östlich des Weesower Luches mündet.

Östlich bildet eine Wallschüttung mit ruderalem Bewuchs die Grenze, dahinter befindet sich eine Brachfläche.

Nördlich des Änderungsbereiches liegen Wohn- und Gartengrundstücke, die sich im Bereich des Dorfgebietes befinden.

### Fauna

Im Landschaftsplan wurden ausschließlich die nachgewiesenen gefährdeten Tierarten Rotbauchunke, Rohrweihe und Schleiereule für das gesamte Gemeindegebiet benannt. Weitere verfügbare Untersuchungen zum unmittelbaren Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Um eine artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der konkreten Standortausprägung zu erlangen, wird im Rahmen des parallel

<sup>1</sup> Landesumweltamt Brandenburg (2007); Biotopkartierung Brandenburg , Band 1 und 2, Stand 01/2007

durchgeführten Bauleitplanverfahrens eine Untersuchung zum Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien im Frühjahr 2013 durchgeführt.

Für Vögel sind vorrangig die kleinteiligen Strukturen sowie die Weideflächen im Änderungsbereich von Bedeutung. Hier befinden sich Versteckplätze und Nistmöglichkeiten, neben kulturfolgenden Arten ist mit Bodenbrütern zu rechnen.

Erwartet werden: Amsel, Blau- und Kohlmeise, Goldammer, Lerchen, Wiesenpieper, Rotschwanz, Haussperling, Star u.w. .

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Die Untersuchungen werden parallel vorgenommen. Daneben sind die offenen Sandstandorte der Reitflächen für Wirbellose von Bedeutung.

Entsprechend der Lage am Rand des Siedlungsbereiches sind Kleinsäuger wie Igel, Mausarten, Maulwurf und Marder zu erwarten. Füchse werden im Bereich auf Nahrungssuche gehen. Fledermäuse, wie das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Fransefledermaus (*Myotis nattereri*), können das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen.

### **Bewertung**

Entsprechend des Landschaftsplanes werden die Biotope mit mittlerer Bedeutung bewertet. Nach FLADE (1994) werden Frischwiesen sowie auch die Ruderalflächen der Wertstufe 3 innerhalb einer Skala von 1-4 zugeordnet, einschränkend ist die starke Nutzung der Reitflächen einzuordnen.

Die ursprüngliche Streuobstwiese entspricht im Bestand nicht mehr der Charakteristik eines geschützten Biotops.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Die geplante Nutzung und Bebauung wirkt sich nicht erheblich auf die floristische Ausstattung aus. Für die Errichtung der Halle wird die Fällung von 3 kleineren Obstbäumen ( 2 x Pflaume, 1 x Apfel) notwendig, darüber hinaus wird ein Teil der vorhandenen Rasenfläche sowie der vorhandene Reitplatz einbezogen. Insgesamt erfolgt die Überdeckung von 1.230 m<sup>2</sup> Boden, davon 150 m<sup>2</sup> derzeit als Reitplatz genutzte Fläche, 530 m<sup>2</sup> Gartenfläche- hauptsächlich Rasenbereiche, ca. 140 m<sup>2</sup> Säume. Darüber hinaus wird der vorhandene Fahr- und Reitweg mit der Errichtung der Halle geringfügig nach Osten verlagert, der Weg ist mit Recyclingmaterial stabilisiert, jedoch somit nur teilversiegelt, hierfür erfolgt die Beseitigung von rd. 210 m<sup>2</sup> Ruderalflur einschl. der vorhandenen Wallschüttung.

Alle weiteren Flächen erfahren keine Nutzungsänderung, die Reitplatz- und Weideflächen, welche sich im Änderungsbereich befinden, werden aktuell bereits entsprechend genutzt.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft im VBB sehen für die Flächen östlich, südlich und westlich der Halle die Pflanzung von mindestens 7 Laub- bzw. Obstbäumen und rd. 80 Gehölzen in Gruppen vor. Die Flächen für die Bepflanzung und zum Erhalt haben eine Größe von 570 m<sup>2</sup>. Die Pflanzung in Gruppen sichert einen mindestens rasen-, wenn nicht wiesenartigen Bestand zwischen den Gehölzgruppen, so dass von einem weitgehenden Ausgleich der Eingriffe in die Biotopstrukturen ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus wird vorgesehen, entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches mindestens zweireihige Hecken mit Obstbäumen als Überhälter anzulegen. Weitere Heckenpflanzungen erfolgen innerhalb der südlich angrenzenden Koppelflächen sowie entlang des südlich verlaufenden Grabens mit entsprechend für die Bewirtschaftung notwendigen Abständen. Die Pflanzungen werden weit überwiegend in einer Breite von 3 m, in Teilbereichen 5m breit angelegt. In der Summe erfolgt die Anlage von Heckenstreifen auf einer Länge von rd. 600 m, die eine Fläche von 1.936 m<sup>2</sup> ergeben. Diese Heckenpflanzung dienen vorrangig dem Windschutz und der Vermeidung von Erosion der vegetationsfreien Reifflächen sowie der Eingrünung des Ortsrandes und der Strukturierung der dörflich geprägten Feldflur. Bezogen auf Fauna und Flora bringen die Pflanzungen eine deutliche Anreicherung von Strukturen mit sich, die den Änderungsbereich, bezogen auf die Schutzgüter, deutlich aufwerten.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Planungsraum. Die Barnimplatte ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Für den Änderungsbereich werden Braun- und Fahlerden aus Lehmsand über Deck- und Geschiebedecksand beschrieben. Bei offenem Standort sind die Böden stark winderosions- und mäßig wassererosionsgefährdet. Die Bodengüte wird als mäßig nährstoffhaltig mit Ackerzahlen von überwiegend 30 –50 und weit verbreitet < 30 benannt.

Das Gelände ist relativ eben, eine Geländeneigung ist ebenfalls kaum vorhanden. Die mittlere Höhe beträgt 77,0 über NHN. Geschützte Bodenformen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Altlasten sind am Standort nicht bekannt.

#### **Bewertung**

Die Bodengüte im Änderungsbereich ist grundsätzlich als mittelmäßig einzuschätzen. Die vegetationsfreien Flächen, die als Wege- und Reifflächen genutzt werden und relativ stark verdichtet sind, neigen sehr stark zur Winderosion.

#### **Auswirkungen des Vorhabens**

Da die Nutzung der Reit- und Weideflächen bereits erfolgt, ergeben sich Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut vorrangig durch den Bau der Reithalle. Die Neuversiegelung betrifft im Zusammenhang mit einer Zuwegung, die als Teilversiegelung mit anzurechnen ist sowie einer bis 20 m<sup>2</sup> große Terrassenfläche eine Gesamtfläche von 1.230 m<sup>2</sup>.

Hauptsächlich sollten Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensation in Betracht gezogen werden. Da sich die Möglichkeit der Entsiegelung im Änderungsbereich nicht bietet, wird Ersatz durch die geplanten Pflanzmaßnahmen geschaffen. Neben den Pflanzflächen östlich und südlich der geplanten Halle mit einer Größe von 570 m<sup>2</sup>, werden die im Schutzgut Tiere und Pflanzen beschriebenen Heckenpflanzungen als Ausgleich für die Neuversiegelung herangezogen.

Darüber hinaus sind starke Winderosionen mit Staubentwicklung von den vegetationsfreien Flächen zu verhindern. Auch hier wirkt die vorgesehene Pflanzung deutlich begünstigend, bei lang anhaltender trockener Witterung ist eine regelmäßige Bewässerung durchzuführen.

### **2.1.5 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser**

Im Änderungsbereich des FNP sind keine Oberflächengewässer vorhanden, südlich der Weideflächen verläuft außerhalb des Änderungsbereiches der Elsengraben, ein unverbauter, geradlinig verlaufender Meliorationsgraben ohne Gehölzbewuchs und Beschattung, der in den Hohen Graben östlich des Weesower Luches mündet.

Der Änderungsbereich ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Trink- und Brauchwasser sowie als elementare Komponente des Landschaftswasserhaushaltes mit ihren Auswirkungen auf Vegetation, Böden und Klima. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bestehenden und geplanten Nutzungen ist bis auf den Anteil der zusätzlichen Neuversiegelung nicht zu prognostizieren.

Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich ist, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht. Grundsätzlich ist während der Bauphase besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Einträgen erforderlich.

#### **Auswirkungen des Vorhabens**

Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben sich vorrangig durch:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung (s.o.)
- Schadstoffeintrag während der Bauphase

Da die Versickerung anfallenden Regenwassers vor Ort vorgesehen ist, kann ein wesentliches Kompensationsziel bezogen auf das Grundwasser gewährleistet werden.

### **2.1.6 Schutzgut Klima/ Luft**

Der Untersuchungsraum gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen.

Mit 500 – 550 mm Jahresmittel gehört das Gebiet zu einer der niederschlagsärmsten Regionen der Bundesrepublik, der Wind kommt hauptsächlich aus West und Südwest.

Innerhalb der Themenkarte „Klima“ des Landschaftsplanes der Stadt Werneuchen werden keine weiteren Aussagen zum Änderungsbereich gemacht.

#### **Bewertung**

Der relativ geringe Anteil an Gehölzstrukturen und die vegetationsfreien Flächen führen zu Belastungen durch Aufheizung und Staubbildung bei windigen Wetterlagen.

**Auswirkungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens**

Mit dem Vorhaben kommt es im geringen Umfang zur Fällung von Bäumen und Gehölzen im Änderungsbereich des FNP. Darüber hinaus wird ein recht großformatiger Baukörper ergänzt. Mit den vorgesehenen Pflanzungen kann jedoch mittelfristig ein erheblicher Ausgleich für die Eingriffe bezogen auf das Kleinklima erreicht werden. Die Pflanzstreifen entlang der südlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches haben daran erheblichen Anteil, da sie windbremsende Funktionen übernehmen können. Darüber hinaus wirken die Gehölze staubbindend und temperaturlausgleichend. Von Bedeutung ist die kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen, da die ausgleichenden Funktionen erst ab einer bestimmten Größe wirksam werden.

**2.1.7 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild**

Die Beschreibung des Landschafts-/ Ortsbildes begründet sich auf visuell wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Baukörper, Vegetation und Nutzungen. Diese ergeben eine typische Charakteristik des Gebietes, die großen Einfluss auf die Erholungseignung haben.

Der Änderungsbereich betrifft die rückwärtigen Flächen des Siedlungsbereiches mit einer typisch dörflich geprägten Struktur. Diese ehemals häufig als Grabeland oder Garten genutzten Flächen liegen in der Nachbarschaft tw. brach bzw. werden ebenfalls als Weideflächen genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches nehmen den überwiegenden Anteil die Weide- und Reitflächen ein. Deutlich kleiner stellt sich der als Garten genutzte Bereich dar.

**Bewertung**

Das Ortsbild entspricht der typischen dörflich geprägten Struktur. Der ursprüngliche Grabelandbereich ist durch die aktuelle Nutzung (Freigehege, Reitplatz) bereits relativ stark vorgeprägt, ebenso die Weide- und Reitflächen.

**Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben**

Der Neubau der Reithalle erfolgt auf den bisher kaum bzw. nur in geringem Umfang baulich vorgeprägten rückwärtigen Garten- oder Grabelandflächen, die aktuell im FNP als Landwirtschaftsflächen dargestellt sind. Die Art der Nutzung ist für den Ortsteil Weesow jedoch ortstypisch und in diesem Sinne erfolgt keine negative Veränderung. Mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird der vorgeprägte Ortsrand eingegrünt und deutlich aufgewertet. Mit den Pflanzungen wird auch die Wirkung des relativ großformatigen Baukörpers deutlich abgeschwächt. Durch die Pflanzung innerhalb der südlich angrenzenden Koppelflächen erfolgt eine Strukturierung innerhalb der dörflich geprägten Feldflur. Von Bedeutung ist die kurzfristige Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sowie eine regelmäßige Pflege, die den Anwuchserfolg und eine gute Wüchsigkeit garantiert.

**2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Negative umweltrelevante Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nicht ein.

Der Überwiegende Teil des Änderungsbereiches befindet sich im Bereich des registrierten Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ mit der

Nr. 40716. Deshalb sind die Festlegungen im BbgDSchG<sup>2</sup> vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu berücksichtigen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverbäungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

## 2.2 Darstellung der Wechselwirkungen

Die im Umweltbericht anzusprechenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den Naturhaushaltsfunktionen untereinander, die sich vielfältig beeinflussen und durch zahlreiche potenzielle Schnittstellen negative Wirkungen verstärken, sich im Gegenzug aber auch aufheben können. Die auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter bezogenen Auswirkungen, betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Leserichtung ↓	M E N S C H	P F L A N Z E N	T I E R E	B O D E N	W A S S E R	K L I M A	L A N D S C H A F T	K U L T U R G Ü T E R
Mensch		+	o	o	+	o	+	+
Pflanzen	o		+	+	+	o	o	o
Tiere	o	o		+	+	o	o	o
Boden	-	+	+		+	o	o	o
Wasser	o	+	o	+		o	o	o
Klima / Luft	o	+	o	o	o		o	o
Landschaft	o	o	+	o	+	o		+
Kultur- / Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/  
+positive Wirkung/ ++ stark positive Wirkung

Die sich aus dem geplanten Vorhaben im Änderungsbereich ergebenden Eingriffe können nach derzeitigem Stand teilweise durch die im VBB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

<sup>2</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)

# Werneuchen

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Werneuchen/ OT Weesow

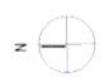
Biotopkarte  
Entwurf  
Stand: Juli 2013

1: 1.500

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektgestaltung GmbH  
Luisen-Str. 1  
16311 Werneuchen, Bod. Biele  
Fax: 0 33 38 / 73 66 02  
e-mail: info@wowe.de



Döllinger Architekten  
Luisen-Str. 1  
16311 Werneuchen, Bod. Biele  
Fax: 0 33 38 / 63 121-30  
e-mail: info@dollinger-architekten.de  
www.dollinger-architekten.de



### Legende

#### Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

05111 GWV

07130 BH

10111 PGE

10173 PER

12651 OWO

12652 OVVW

12655 OVVW

12662 OVVW

12665 OVVW

12668 OVVW

12671 OVVW

12674 OVVW

12677 OVVW

12680 OVVW

12683 OVVW

12686 OVVW

12689 OVVW

12692 OVVW

12695 OVVW

12698 OVVW

12701 OVVW

12704 OVVW

12707 OVVW

12710 OVVW

12713 OVVW

03249 RSBX  
05142 GSM

Weitere Maßnahmen sind nach Bestandserhebungen im Frühjahr 2013 festzulegen.

## **2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist das gesamte Nutzungskonzept des Balancia Pferdehofes nicht umsetzbar. Die Änderung des FNP im Parallelverfahren bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Errichtung der Reithalle und aller Außenanlagen, die für den Betrieb existenziell sind.

Durch die Zusammenlegung des „Balancia Pferdehof“ als Hof für integratives Reiten mit der ehemaligen „Pferdepension Oliver Schülke“, erfolgte eine Standortverlegung zur Weesower Dorfstraße 17. Das Grundstück soll neben der vorhandenen Pferdepension auch die Reit- und Turniersporthalle aufnehmen, so dass ein Gesamtkomplex mit vielfältigem Freizeit- und Therapieangebot für behinderte und nicht behinderte Reitsportler entsteht. Der Standort ist zudem für die Gewährleistung kurzer Wege und einen optimalen Betriebsablauf notwendig.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **2.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Als vermeidbar sind insbesondere Beeinträchtigungen einzuschätzen, die während der Bauphase entstehen können, z. B.:

- der Erhalt von Vegetationsbeständen,
- Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase,
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen an wenigen konzentrierten Standorten,
- Vermeidung von Baumfällungen und Strauchrodungen innerhalb des Ausnahmezeitraums (1.03.-30.09.).

### **2.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Verlust von:

- 3 Obstbäumen ( 2 x Pflaume, 1 x Apfel),
- 530 m<sup>2</sup> Garten- vorwiegend Rasenfläche,
- 210 m<sup>2</sup> Ruderalfluren auf Wallschüttung,
- 140 m<sup>2</sup> Säume,
- derzeit vegetationsfreie verdichtete Wege- und Reitflächen.

Ausgleich durch:

- Anpflanzen von 7 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils mindestens 1 Obst- bzw. Laubbaum und 10 bzw. 12 Sträuchern zur Eingrünung der Reithalle und des Geländes auf einer Fläche von 570m<sup>2</sup>.

- Zwischen den Gehölzgruppen werden Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt.

### **Schutzgut Boden**

- Zusätzliche Neuversiegelung in einem Umfang von 1.230 m<sup>2</sup>

Innerhalb des Änderungsbereiches bietet sich keine Möglichkeit der Entsiegelung. Der Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen soll daher vorrangig durch vorgesehene mindestens zweireihige Heckenpflanzungen einschließlich der Pflanzung hochstämmiger Obstbäume entlang des Änderungsbereiches sowie innerhalb der südlich angrenzenden Flächen erfolgen. Die an der südlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches vorgesehenen Heckenpflanzungen werden als Darstellung der Ortsrandeingrünung in den FNP aufgenommen. Die Pflanzungen werden weit überwiegend mit einer Breite von 3 m, teilweise 5 m hergestellt, in der Summe ergeben sich 2.505 m<sup>2</sup> neu hergestellte Pflanzungen. Das Kompensationsziel des Ausgleiches für Versiegelungen durch Pflanzungen im Verhältnis von 2:1 gemäß HVE<sup>3</sup> ist somit erreicht.

Ein Ausgleich für anderweitige Vorhaben im Zusammenhang mit der Entwicklung des Reiterhofes, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, ist in den dann erforderlichen Plan- und Genehmigungsverfahren zu regeln. Daraus ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollten vordergründig auf die Strukturierung des südlichen Ortsrandes, Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung des Elsengrabens sowie die Vervollständigung der Obstbaumalleen entlang des Feldweges zum Weesower Luch orientieren.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kaum gegeben. Da eigentumsrechtliche Verhältnisse im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben und dazu gehörendem Nutzungskonzept im Vordergrund stehen, schließen sich anderweitige Planungsmöglichkeiten aus. Die Änderung des FNP muss demnach in diesem Bereich erfolgen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Aussagen zur Eingriffsregelung parallel vorgenommen und innerhalb der Angaben unter Pkt. 2.4 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Die Gliederung des hier vorliegenden Umweltberichtes wurde der Veröffentlichung „Umweltbericht in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“<sup>4</sup> entnommen.

---

<sup>3</sup> HVE- „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, MLUV, April 2009

<sup>4</sup> Schrödter, S et al.2004, hrsg. vom Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. und dem Niedersächsischen Städtetag, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn

Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Änderung des FNP im Zusammenhang mit dem VBB „Balancia-Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ ist die HVE –Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), Stand April 2009, Potsdam, sowie der Gemeinsame Erlass des MUNR und MSWV Landes Brandenburg „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“, Potsdam, 1997, herangezogen worden.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei dem Monitoring nach § 4 c BauGB geht es um die **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Fokus der Betrachtung steht die Frage nach den **Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung**. Diese wurden im Zuge der Aufstellung des VBB ermittelt, entsprechende Aussagen zum Monitoring werden im VBB getroffen.

### **3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **Teil IV Zusammenfassende Erklärung**

Wird nach Abschluss des Planverfahrens ergänzt.

## **Teil V Kartenverzeichnis**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Auszug FNP der Stadt Werneuchen            | S. 8  |
| 2. Darstellung der benachbarten Schutzgebiete | S. 15 |
| 3. Biotopkarte                                | S. 26 |