

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen**



Projekt:

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

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Mai 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)



Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bearbeiter:

J. König, M.Sc.

Projekt-Nr.

25-097

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens	3
1.3 Verfahren	4
1.4 Berücksichtigung der Belange aus dem Beteiligungsverfahren	5
2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
3 Darstellung der zu betrachtenden Planungsalternativen	6
4 übergeordnete Planungen	7
4.1 Landesplanung (LEPro 2007 und LEP HR)	7
4.2 Regionalplanung	8
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	10
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	10
5 Erschließung.....	10
5.1 Verkehrserschließung	10
5.2 Ver- und Entsorgung	11
6 Immissionsschutz	11
7 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	12
8 Naturschutz und Landschaftspflege	13
9 Form der Genehmigungsunterlage	13
10 Hinweise.....	14
Quellenverzeichnis	15

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1 Lage des Änderungsbereichs	4
Abbildung 2 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ..	8
Abb. 3 Lage des Geltungsbereichs (Kartenauszug Regionalplan Uckermark-Barnim)9	
Abb. 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ..	12
Abb. 5 Geplante Darstellung des Änderungsbereichs.....	13

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:.....	4
---	---

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll folgende Ziele erreicht werden:

- Darstellung einer bisher als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesenen Fläche westlich der Ortslage Löhme der Stadt Werneuchen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“.
- Darstellung einer weiteren bisher als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesenen Fläche westlich der Ortslage Löhme der Stadt Werneuchen als **gewerbliche Baufläche** mit privaten Grünflächen und somit Anpassung an den vorhandenen Bestand.
- Darstellung einer privaten Grünfläche sowie einer Fläche für die Pflanzung von Feldgehölzen zur Kompensation von Eingriffen.

Für das Plangebiet gilt der am 26.04.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan. Seit der Bekanntmachung wurden mehrere Änderungen für Teilflächen durchgeführt, von denen der vorliegende Änderungsbereich jedoch nicht betroffen war. Die aktuell rechtsgültige Version des Flächennutzungsplans wurde am 22.06.2018 beschlossen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines Pferdehofs mit Reithalle sowie den erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen zu schaffen, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Zudem sollen die auf den westlich angrenzenden Flächen befindlichen gewerblichen Nutzungen planerisch gesichert werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Goldener Apfel“ der Stadt Werneuchen. Sie ist erforderlich, weil die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen. Entsprechend wird das betreffende Gebiet in der 24. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche von etwa 2,1 Hektar als sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“ sowie als **gewerbliche Baufläche** mit privaten Grünflächen dargestellt.

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich der Ortslage Löhme. Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Reiterhofs mit Reithalle geschaffen. Darüber hinaus werden die westlich angrenzenden, bereits gewerblich genutzten baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert

Das Vorhaben dient der städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Werneuchen. Mit dem Bebauungsplan „Goldener Apfel“ sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans kommt die Stadt Werneuchen ihrer Aufgabe nach, an diesem Standort Baurecht für ein konkretes Vorhaben zu schaffen und zugleich bereits errichtete bauliche Anlagen zu legalisieren. Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Sicherung für die Errichtung neuer baulicher Anlagen
- Planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener baulicher Anlagen
- Nachverdichtung und geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Flächen im Sinne städtebaulicher und raumordnerischer Interessen



Abb. 1 Lage des Änderungsbereichs
(Brandenburg-Viewer © GeoBasis-DE/LGB, 02/2026)
 Änderungsbereich

1.3 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Goldener Apfel“ die 24. Änderung des FNP der Stadt Werneuchen im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Verfahren zur 24. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss des BP „Goldener Apfel“ sowie Änderungsbeschluss FNP durch die Stadtverordnetenversammlung und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB	
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Flächennutzungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Gemeindevertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans		
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	Nach Satzungsbeschluss
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	Siehe Planurkunde
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes	§ 6 Abs. 5 BauGB	Siehe Planurkunde

1.4 Berücksichtigung der Belange aus dem Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind gemäß § 1 Abs.7 BauGB in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung als Reiterhof wird die Art der Nutzung als Sonderbaufläche „Reiterhof“ dargestellt. Darüber hinaus werden **gewerbliche Bauflächen** sowie Grünflächen zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Aus Gründen der Maßstäblichkeit wird auf die Darstellung des Sondergebiets „Heulager“ sowie auf die Darstellung der private Verkehrsfläche zur Erschließung verzichtet.

Die Signatur zur Begrünung des Ortsrandes bzw. zur Abschirmung störender Anlagen bleibt unverändert bestehen und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Als zusätzliche Maßnahmenfläche wird nördlich des Änderungsbereichs eine Fläche für die Neuanlage von Feldgehölzen dargestellt.

3 Darstellung der zu betrachtenden Planungsalternativen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mögliche Planungsalternativen zu prüfen. Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung eines Pferdehofs mit Tribüne und Übernachtungsmöglichkeiten innerhalb der baulichen Anlagen einer ehemaligen Hühnerzuchtanlage sowie die planungsrechtliche Sicherung eines handwerklichen Betriebes im Bestand eines früheren Heizhauses.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen handelt es sich bei dem Vorhaben um eine standortgebundene Entwicklung. Die geplante Unterbringung der Gäste erfolgt durch die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes das funktional im Zusammenhang mit dem Reiterhof steht. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Wiedernutzbarmachung und Weiterentwicklung eines Altstandortes wird die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen vermieden. Bei Verlagerung der Nutzung an einen anderen Standort würde die vorhandenen baulichen Anlagen voraussichtlich keine Revitalisierung erfahren. Die Umnutzung des Änderungsbereichs ist als städtebauliche Aufwertung sowohl für die Ortslage Löhme als auch für deren Umgebung zu bewerten.

Bei der Prüfung möglicher Alternativstandorte ist zudem die Flächenverfügbarkeit von zentraler Bedeutung. Geeignete Flächen für das Vorhaben des Pferdehofs erfordern eine ausreichende Flächengröße um alle betriebsbedingten Gebäude, Nebenanlagen und Bewegungsflächen für die Tiere unterzubringen. Darüber hinaus müssen eine entsprechende verkehrliche Erschließung sowie ausreichend Abstände zu empfindlichen Nutzungen gewährleistet werden. Der Änderungsbereich erfüllt sämtliche dieser benannten Standortanforderungen. Vergleichbare und zugleich verfügbare Flächen in der unmittelbaren Umgebung stehen nicht zur Verfügung.

Nach Abwägung der genannten Kriterien, insbesondere der Standortgebundenheit der Nutzungen aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes, der Flächenverfügbarkeit sowie der Zielsetzung der flächensparenden Siedlungsentwicklung wird die vorliegende Fläche als geeignet beurteilt.

4 übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung (LEPro 2007 und LEP HR)

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Gemäß den Festlegungen (Grundsätze der Raumordnung) in § 2 (3) des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) sollen in den ländlichen Räumen ergänzend zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. Die geplante Reit- und Ferienanlage trägt zur Diversifizierung der regionalen Wirtschaftsstruktur bei und stärkt zugleich das touristische Angebot in der Region.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Grundsätzen des § 4 Abs. 1 LEPro, wonach die Kulturlandschaft in Ihrer Vielfalt erhalten bleibt und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden soll. Die vorgesehenen Nutzungsformen sind ein integraler Bestandteil der traditionellen Kulturlandschaft Brandenburgs und fördern das Landschaftserlebnis. Die damit einhergehende Stärkung der Nutzungsvielfalt des ländlichen Raums entspricht ebenfalls den Grundsätzen des § 4 Abs.2 LEPro. Die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Werkstattstandortes unterstützt die Stabilisierung der lokalen Wirtschaft.

Die Planung berücksichtigt zudem die Grundsätze der flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs.2 LEPro. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Altstandortes werden bereits vorhandene bauliche Anlagen gesichert und die Innenentwicklung gestärkt. Da keine erstmalige Inanspruchnahme unzerschnittener Freiflächen erfolgt, entspricht die vorliegende Planung ebenfalls den Maßgaben des § 6 Abs.2 LEPro zur Vermeidung neuer Zersiedlungsstrukturen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Brandenburg hinsichtlich flächensparender Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung sowie der nachhaltigen Stärkung der ländlichen Räume in vollem Umfang entspricht.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR 2019)

Gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraum „**Siedlung**“. Die geplante Errichtung des Pferdehofes sowie die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Werkstattstandortes erfolgen somit innerhalb eines landesplanerisch vorgesehenen Entwicklungsschwerpunktes und entsprechen dem Konzentrationsgebot der Raumordnung gemäß Ziel **Z 3.1**.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes zur Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdehofes wird eine regionaltypische Nutzungsform gestärkt. Reitsport- und Pferdehaltungsbetriebe gehören zu den charakteristischen Bestandteilen der ländlichen Kulturlandschaft Brandenburgs und tragen zur wirtschaftlichen Diversifizierung sowie zur regionalen Wertschöpfung bei. Zugleich wird durch die bauleitplanerische Sicherung des westlich angrenzenden ehemaligen Heizhauses, das gegenwärtig als privater Arbeitsraum zur eigenhändigen Instandhaltung und technischen Bearbeitung von Personenkraftwagen genutzt wird, eine kleinteilige gewerbliche Struktur im ländlichen Raum erhalten. Solche handwerklich-technischen Nutzungen sind für die wirtschaftliche Eigenständigkeit und Funktionsfähigkeit ländlicher Räume von Bedeutung und entsprechen dem Grundsatz **G 4.3** zur Stärkung regionaler Entwicklungsprozesse.

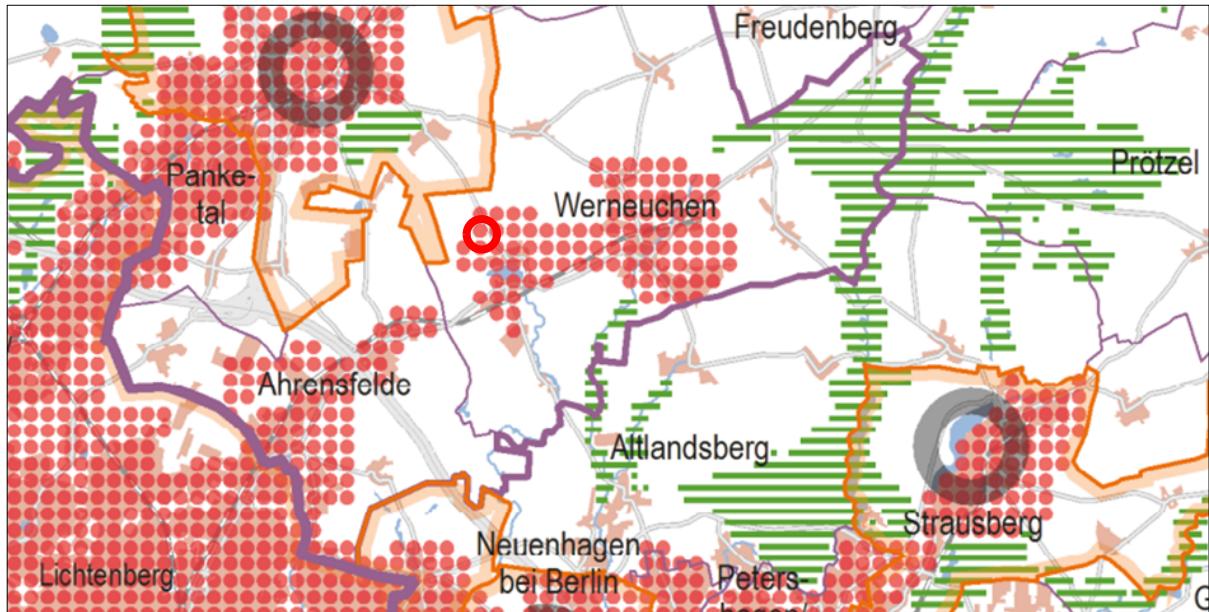


Abbildung 2 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

○ Plangebiet

Die Planung berücksichtigt ebenfalls dem Grundsatz **G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung**, da ein baulich vorgeprägter Standort nachgenutzt, planungsrechtlich geordnet und weiterentwickelt wird. Die vorgesehenen Nutzungen erfolgen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche und unter Inanspruchnahme vorhandener technischer und verkehrlicher Infrastruktur. Somit wird dem landesplanerischen Ziel der flächeneffizienten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung entsprochen.

Auch die Anforderungen des Grundsatzes **G 6.2 – Sicherung des Freiraumverbundes** werden erfüllt. Durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung auf bereits vorgeprägte bzw. versiegelte Flächen sowie die Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, innerhalb des Geltungsbereichs, wird gewährleistet, dass keine wesentliche Beeinträchtigung freiraumbezogener Funktionen erfolgt. Der Freiraumverbund bleibt in seiner strukturellen und ökologischen Wirksamkeit erhalten.

4.2 Regionalplanung

Im Integrierten Regionalplan Uckermark- Barnim (Abb. 3) grenzt der Änderungsbereich an das Vorbehaltsgebiet „Siedlung“ und ist dem Strukturraum „Berliner Umland“ zuzuordnen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die westlich gelegene Stadt Berlin, deren nordöstlicher Stadtrand sich in einer Entfernung von ca. 20 Kilometern befindet. Das Mittelzentrum Bernau bei Berlin liegt ca. 15 km nordwestlich des Plangebietes. Weitere umliegende Zentren sind Altlandsberg sowie Bad Freienwalde (Oder).

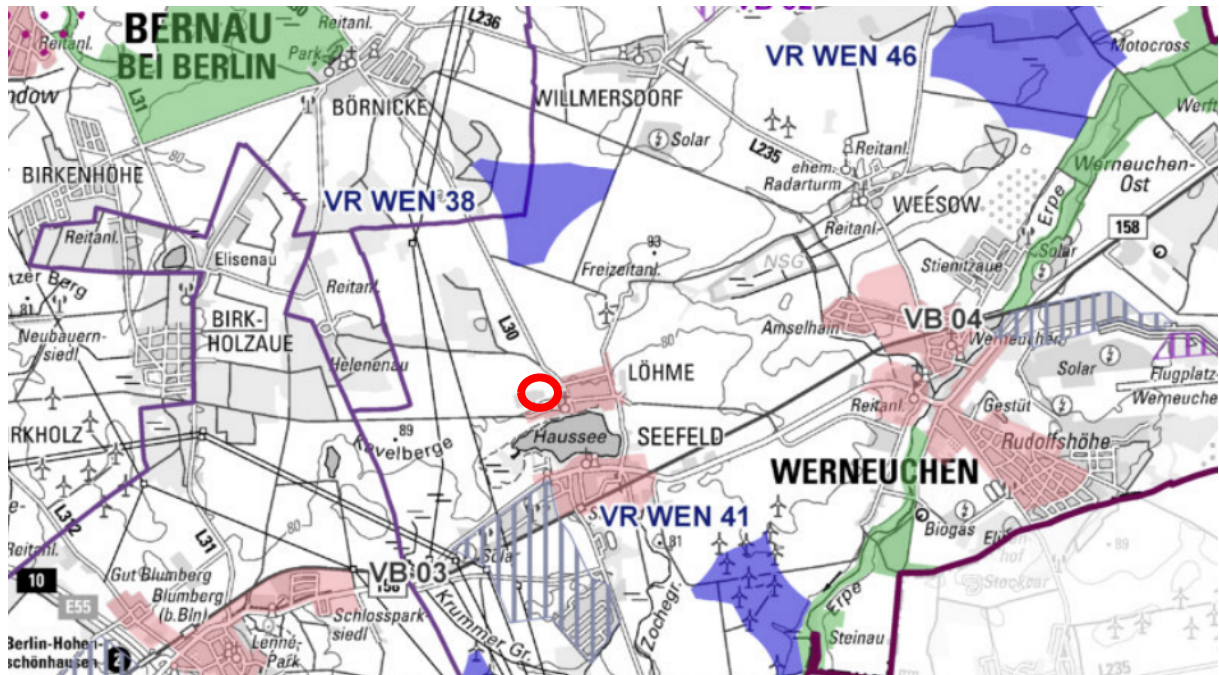


Abbildung 3 Lage des Geltungsbereichs (Kartenauszug Regionalplan Uckermark-Barnim)

Den Themenschwerpunkten des Regionalplans ist das Planvorhaben insbesondere den Punkten der Siedlungsentwicklung (G 4.2) sowie Schutz des Fraumraumverbunds (Z 6.1) zuzuordnen. Gemäß Grundatz G 4.2 gelten in den Vorbehaltsgebieten „Siedlung“ und im Strukturraum „Berliner Umland“ zur Umsetzung einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung die Prinzipien des flächensparenden Bauens. Der Änderungsbereich steht im funktioanaln Zusammenhang mit der Ortslage Löhme und verfolgt das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines baulich vorgeprägten Standortes. Die Nachnutzung des Altstandortes unterstützt eine geordnete Nachverdichtung und entspricht somit diesem Grundsatz.

Die nächstgelegenen Vorranggebiete des Freiraumverbunds befinden sich südlich von Werneuchen und im Nordwesten im Bereich Bernau. Durch die geplante Entwicklung erfolgt weder eine Außenbereichserweiterung noch Inanspruchnahme unzerschnittener Räume. Vielmehr handelt es sich um eine standortgebundene Arrondierung und funktionale Ergänzung bestehender Nutzungsstrukturen, womit dem Ziel Z 6.1 zur Sicherung und Stärkung des Freuraumverbunds entsprochen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung in den benannten Aspekten den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans entspricht.

Landschaftsrahmenplan (LRP) Barnim 2018

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim weist für das Plangebiet das Entwicklungs- bzw. Maßnahmenziel „Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sondergebiete ökologisch aufwerten und entwickeln“ aus (vgl. Karte 16 *Entwicklungsziele und Maßnahmen*; LANDKREIS BARNIM 2018). Der Bebauungsplan „Goldener Apfel“ sieht, ergänzend zu der geplanten baulichen Entwicklung die Pflanzung einer heimischen Laubstrauchhecke, die Anlage eines Feldgehölzes sowie die Entwicklung einer Baumreihe innerhalb des Plangebiets vor. Damit wird den formulierten 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. Der Handlungsspielraum für zusätzliche strukturverbessernde Maßnahmen ist daher begrenzt.

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

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet in keinem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter – insbesondere FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete- vor.

Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb amtlich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Auswirkungen auf wasserrechtliche Schutzzonen sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale sowie Denkmalbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zutage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale gemäß § 2 Abs. 1 BbgDSchG handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen 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.

Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs.4 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Änderungsbereichs an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt an der Landesstraße L30 (Bernauer Chaussee), welche sich aus östlicher Richtung nähert und anschließend in nördliche Richtung verläuft. Hierfür wird im Einmündungsbereich zur Landesstraße eine Schleppkurve vorgesehen, um eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt, sowie die Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge, insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie Liefer- und Betriebsfahrzeuge zu gewährleisten. Die L30 verbindet den Ortsteil Löhme mit dem Ortsteil Seefeld im Süden und der Stadt Werneuchen, welche sich etwa in 4,5 km in östlicher Richtung befindet. In nördlicher Richtung kann über die L 30 die Stadt Bernau bei Berlin in ca. 10,5 km Entfernung erreicht werden. Darüber hinaus bestehen nahegelegene Anschlussmöglichkeiten an das überregionale Bundesautobahnnetz über die A 10 (östlicher Ring) sowie die A 11.

Die vom Änderungsbereich nächstgelegenen Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind die Bushaltestellen „Löhme, Wendeschleife“ (ca. 500 m) und „Löhme Dorf“ (ca. 600 m). Über die Buslinie 898 bestehen Verbindungen nach Werneuchen sowie nach Bernau bei Berlin. Vom Bahnhof Bernau aus verkehren regelmäßig Regionalbahnen nach Berlin, weiterhin ist Bernau an das Berliner S-Bahn-Netz eingebunden. Vom Bahnhof Werneuchen aus erfolgt eine stündliche Verbindung nach Berlin über die Regionalbahn RB 25.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Löschwasser wird in Form eines Löschwasserteichs zur Verfügung gestellt. Für den Anschluss der geplanten Nutzungen werden ergänzende Erschließungsmaßnahmen notwendig. In den der Aufstellung des Bebauungsplans nachgelagerten Planungsphasen werden die konkreten Maßnahmen zwischen dem Erschließungsträger und den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

Da kein Anschluss an das öffentliche Schmutzwasser-Kanalnetz besteht, ist für die Schmutzwasserentsorgung eine dezentrale Lösung vorzusehen. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt durch die Stadtwerke Werneuchen.

6 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die vorgesehenen Nutzungen aufeinander so abzustimmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen sowie die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht eingehalten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als eigenständiger Belang zu berücksichtigen.

Auswirkungen des Änderungsbereichs auf die Umgebung

Von erheblichen Auswirkungen des Änderungsbereichs auf die umliegenden Nutzungen ist nicht auszugehen. Durch den Betrieb des Pferdehofs können Geräusch- und Geruchsemissionen durch die Geräusche der Tiere, Nutzung der Außenanlagen sowie gelegentliche Besucher-, Betriebs- und Lieferverkehre ergeben. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von etwa 10 Metern innerhalb eines Mischgebiets.

Die zu erwartenden Emissionen sind für landwirtschaftlich bzw. dörflich geprägte Räume typisch und sind als ortsüblich und adäquat einzustufen. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sowie der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des Änderungsbereichs ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen. Insgesamt wird das Vorhaben daher als verträglich und immissionsschutzfachlich unbedenklich bewertet.

Einwirkungen auf den Änderungsbereich

Innerhalb des Änderungsbereichs werden keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechts geplant. Etwaige von den umliegenden Nutzungen ausgehende Emissionen sind daher nicht relevant. Eine Konfliktsituation im Hinblick auf Schall- oder Geruchsmissionen ist nicht zu erwarten.

7 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist der Änderungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Nummer S 36/2 „Broilermast (Geflügelfarm) Löhme“ geführt wird. Ferner ist im westlichen Teil des Änderungsbereichs eine Signatur zur Eingrünung des Ortsrandes bzw. zur Abschirmung potenziell störender Anlagen dargestellt.

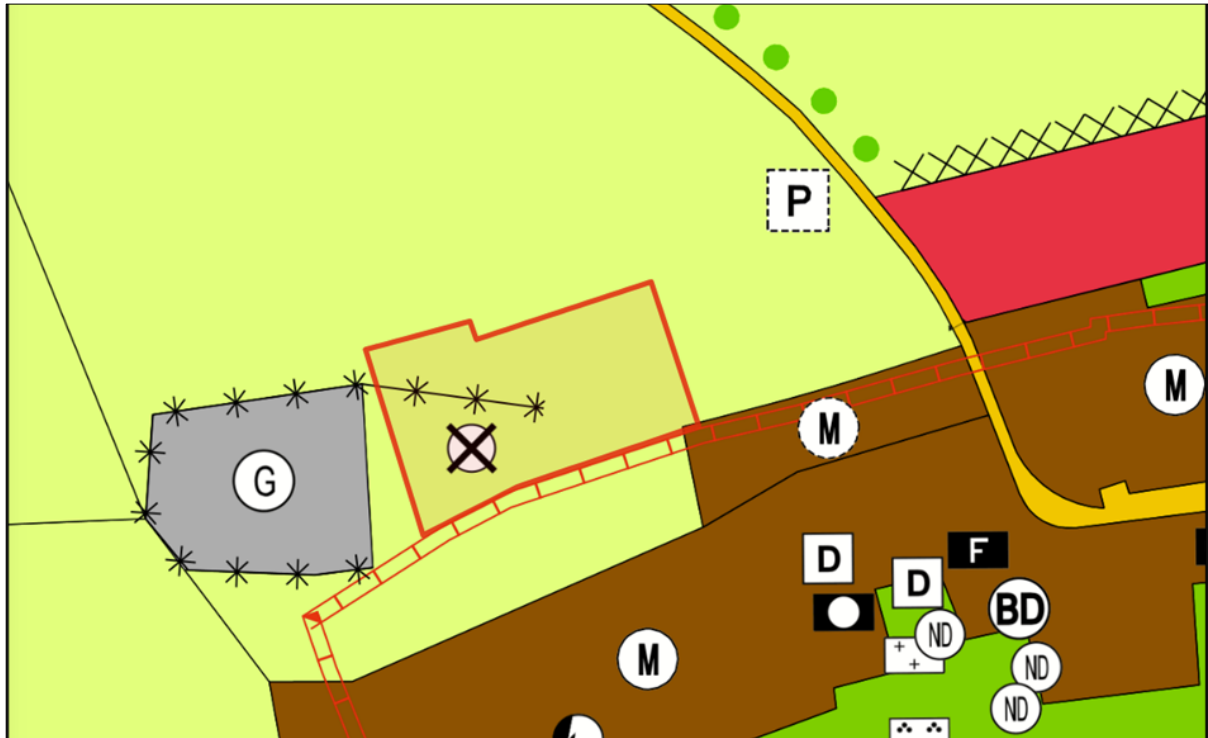


Abbildung 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen

 Bereich der 24. Änderung

8 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung als Reiterhof wird die Art der Nutzung als Sonderbaufläche „Reiterhof“ dargestellt. Darüber hinaus werden innerhalb des Änderungsbereichs gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Aus Gründen der Maßstäblichkeit wird auf die Darstellung des Sondergebiets „Heulager“ sowie auf die Darstellung der private Verkehrsfläche zur Erschließung verzichtet.

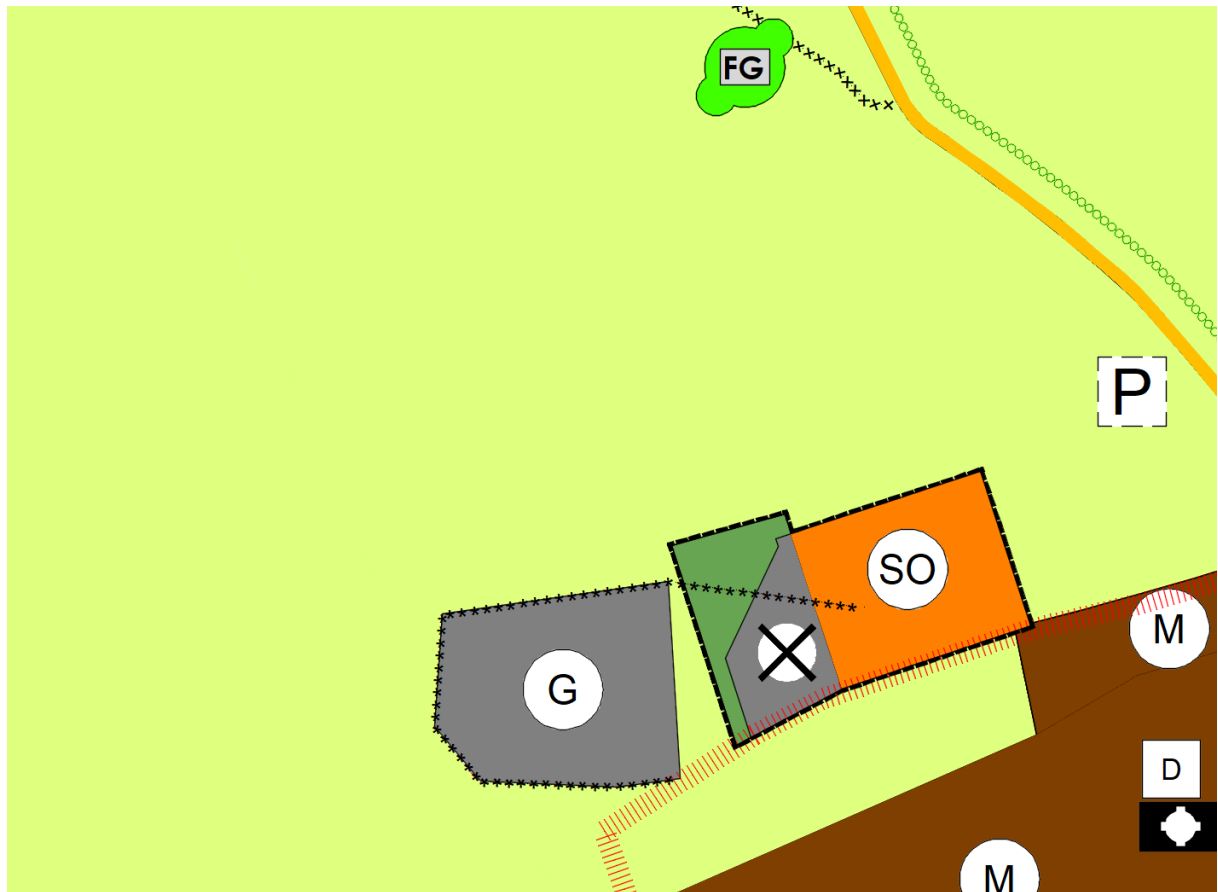


Abbildung 5 Geplante Darstellung des Änderungsbereichs
Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB die 24. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB zu erstellen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes systematisch dargestellt werden.

Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Bestandteil der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans.

10 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer fortlaufenden Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist in diesem Zusammenhang die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt. Zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebiets mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und eine sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Weitere Änderungen am Flächennutzungsplan sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 24. Änderung keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die 24. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

11 Hinweise

Die Hinweise zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans werden nach Abschluss der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich GmbH

Erkner, 12.03.2026

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

BbgBO (2021): Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18) geändert worden ist.

BbgNatSchAG (2025): Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BlmSchG (2025): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BNATSCHG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

LANDKREIS BARNIM (2018): Landschaftsrahmenplan Barnim. Inkl. Kartenmaterial verfügbar unter:
https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/67_Natur_und_Denkmalschutz/Landschaftsrahmenplan/12-Landschaftsbild-Bewertung.pdf. Letzter Zugriff: 03.03.2026.

LEPro (2007): Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

LEP HR (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019.

PLANZV (2025): Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT UCKERMARK-BARNIM (2024): Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim. Eberswalde

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Internetseiten

Land Brandenburg (2026): Geoportal Brandenburg. Im Internet unter:
<https://geoportal.brandenburg.de/startseite/>
Letzter Aufruf am: 11.03.2026.

LGB (2023) (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg): Brandenburg Viewer. Im Internet unter:
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
Letzter Aufruf am 11.03.2026.