

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen**



Projekt:

**Bebauungsplan
„Goldener Apfel“**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Juni 2026

Auftragnehmer:



**Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner**

Bearbeiter:

**T. Haeusler
J. König**

Projekt-Nr.

25-097

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliche Erfordernis.....	4
2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung.....	5
2.1 Plangrundlage.....	5
2.2 Planungsverfahren.....	5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Bestandsaufnahme.....	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	8
4.4 Geologie und Baugrund.....	8
4.5 Altlasten.....	9
5 Übergeordnete Planungen.....	10
5.1 Landesplanung.....	10
5.2 Regionalplanung.....	12
5.3 Flächennutzungsplanung.....	13
6 Geplante bauliche Nutzung.....	14
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.4 Verkehrsflächen.....	17
6.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	18
6.6 Grünflächen.....	18
7 Erschließung.....	18
7.1 Verkehrserschließung.....	18
7.2 Trinkwasserversorgung.....	19
7.3 Löschwasserversorgung.....	19
7.4 Schmutzwasserentsorgung.....	19
7.5 Niederschlagswasser.....	19
7.6 Stromversorgung.....	20
7.7 Gas-/ Wärmeversorgung.....	20
7.8 Telekommunikation.....	21
7.9 Abfallentsorgung.....	21
8 Flächenbilanz.....	22
9 Naturschutz und Landschaftspflege.....	22
9.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
10 Immissionsschutz.....	24
Hinweise.....	26
Quellenverzeichnis.....	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans " Goldener Apfel" der Stadt Werneuchen.....	5
Tabelle 2	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage Geltungsbereich (Kartenauszug Brandenburgviewer 03/2026, nicht maßstäblich).....	7
Abbildung 2	Lage Geltungsbereich (Kartenauszug LEP HR, nicht maßstäblich)	11
Abbildung 3	Lage des Geltungsbereichs (Kartenauszug Regionalplan Uckermark-Barnim, nicht maßstäblich)	12

Anhang

Anlage 1:	Geotechnisches Gutachten vom 25.02.2024 durch das BRB Prüflabor Bernau	
-----------	--	--

1 Aufgabenstellung und städtebauliche Erfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 12.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Goldener Apfel“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Barnim, im Westen des Werneuchener Stadtteils Löhme. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 81, 103 und 104 und Teile des Flurstücks 82 in der Flur 2 sowie Teile des Flurstücks 7 in der Flur 1 der Gemarkung Löhme (Stadt Werneuchen, Landkreis Barnim, Brandenburg) mit einer Gesamtfläche von etwa 2,3 Hektar.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf der östlichen Fläche ein Altstandort einer ehemaligen Hühnerzuchtanlage bestehend aus einem leerstehenden Gebäudeteil mit einem angrenzenden, nicht genutzten LPG-Wirtschaftsgebäude sowie Grünflächen und einer Baumreihe. Die seit 35 Jahren nicht mehr genutzten und verfallenden Gebäudebestände wurden im Zuge der Vorbereitung bereits vollständig zurückgebaut; vorhandene Altlasten wurden fachgerecht entsorgt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Hühnerzuchtanlage soll hingegen erhalten bleiben, um in einem späteren Bauabschnitt saniert und künftig als Aufenthalts- und Seminarraum sowie im Obergeschoss für betriebsbezogene Übernachtungsmöglichkeiten genutzt zu werden.

In westlicher Richtung grenzt das Gelände eines ehemaligen Heizhauses an, welches aktuell als privater Arbeitsraum für die eigenhändige Instandhaltung und technische Bearbeitung von Kraftfahrzeugen genutzt wird. Das Areal umfasst das Bestandsgebäude des Heizhauses mit Schornstein sowie Gehölzflächen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Voraussetzungen zur Errichtung einer Reithalle auf dem Flurstück 81 mit den erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen zu schaffen sowie die Sicherung der dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Das konkrete Vorhaben auf dem ca. 1,2 Hektar großen Kernareal des Flurstücks 81 umfasst die Errichtung einer Reithalle mit integrierten Stallungen und Abmessungen von ca. 60 x 35 Metern, die Anlage von Paddocks, eines Dressurreitplatzes und eines ca. 900 Meter langen Reit-Trails sowie die angrenzenden Weideflächen auf dem Flurstück 82, welches langfristig gepachtet wird. Die Gesamtfläche der beiden Flurstücke beträgt ca. 5 Hektar, wobei auf dem Flurstück 81 mit ca. 1,2 ha der Reiterhof mit Reithalle, Stallungen, Reitplatz und Paddocks geplant ist und das Flurstück 82 mit ca. 3,8 ha als Weideland für die maximal 30 Pferde dienen soll.

Bei der geplanten Anlage handelt es sich um die Verlagerung und Fortführung einer Haltergemeinschaft, die derzeit auf einem gepachteten Gelände in Schwanebeck betrieben wird. Am neuen Standort in Löhme soll die maximale Anzahl an Pferden und Ponys seitens des Eigentümers auf 30 beschränkt werden. Der Pferdehof zum Goldenen Apfel ist nicht als groß angelegter Pensionsbetrieb mit überregional anreisenden Pferdehaltern oder als kommerzieller Zuchtbetrieb oder Gestüt geplant. Pferdehalter aus der nahen Umgebung sollen zu überschaubaren Kosten die Möglichkeit bekommen, ihre Pferde artgerecht mit ausreichend Platz einzustellen und den Sport wetterunabhängig in einer geeigneten Reithalle auszuüben.

Zudem sollen im Interesse der Stadt Werneuchen die auf den westlich angrenzenden Flurstücken 103 und 104 befindlichen, handwerklichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet werden, ohne dabei eine wesentliche Ausweitung der aktuellen Nutzungsintensität zuzulassen. Dies erfolgt auch im Interesse einer Verträglichkeit mit den benachbarten, schutzbedürftigen Nutzungen im Ort.

Die Erschließung des Plangebiets soll in Richtung Norden über eine zu errichtende Privatstraße mit Anbindung an die Landesstraße L30 erfolgen. Dazu ist im Bebauungsplan für die Reithalle die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets vorgesehen.

Weiterhin wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks mit weiteren baulichen Anlagen sowie die Schaffung von Rechtssicherheit der bereits vorhandenen baulichen Anlagen verfolgt.

Das Vorhaben dient der Entwicklung der Stadt Werneuchen. Insofern möchte die Stadt Werneuchen mit dem Bebauungsplan „Goldener Apfel“ ihrer Aufgabe nachkommen, an diesem Standort Planungsrecht für ein konkret geplantes Bauvorhaben zu schaffen und bereits errichtete bauliche Anlagen sowie die bestehenden Nutzungen zu legalisieren.

Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung rechtsverbindlicher und bauplanerischer Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitsporthalle mit integrierten Stallungen
- Planungsrechtliche Sicherung bereits errichteter baulicher Anlagen
- Nachverdichtung der bereits vorhandenen Flächen im Sinne städtebaulicher und raumordnerischer Interessen

2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

2.1 Plangrundlage

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Werneuchen zur Verfügung gestellt durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. (© GeoBasis-DE / LGB, 2026).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt.

2.2 Planungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Stadt Werneuchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen der Flächen im FNP (Flächen für die Landwirtschaft und Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen) entsprechen nicht den vorliegenden Planungszielen. Daher muss der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert werden.

Tabelle 1 - Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans "Goldener Apfel"

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)		Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1.	Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (Beschlussnummer BW/794/2025) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	12.06.2025
2.	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	siehe Planurkunde
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden in der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	siehe Planurkunde
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	nach Satzungsbeschluss
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	siehe Planurkunde

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3 Lage, Abgrenzung

Die Stadt Werneuchen befindet sich im Landkreis Barnim. Das Plangebiet befindet sich im Westen des Werneuchener Stadtteils Löhme. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 81, 103 und 104 und Teile des Flurstücks 82 in der Flur 2 sowie Teile des Flurstücks 7 in der Flur 1 der Gemarkung Löhme (Stadt Werneuchen, Landkreis Barnim, Brandenburg) mit einer Gesamtfläche von etwa 3 Hektar.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke der Gemarkung Löhme begrenzt:

- im Norden: Flurstück 105, Flur 2 (Grünland)
Flurstück 38, Flur 1 (Acker)
- im Osten: Flurstück 37, Flur 2 (Verkehrsfläche Bernauer Chaussee)
Flurstück 34, Flur 2 (Grünland)
- im Süden: Flurstück 86, Flur 3 (landwirtschaftlicher Weg)
- im Westen: Flurstück 77, Flur 2 (Gewerbeflächen)
Flurstück 82 (teilweise), Flur 2 (Grünland)



Abbildung 1 - Lage Geltungsbereich (Kartenauszug Brandenburgviewer 03/2026, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Ortslage Löhme. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 81, 103 und 104 und Teile des Flurstücks 82 in der Flur 2 sowie Teile des Flurstücks 7 in der Flur 1 der Gemarkung Löhme mit einer Gesamtfläche von etwa 3 Hektar. Das Gelände fällt in südlicher Richtung schwach ab. Die mittlere Geländehöhe im Baubereich beträgt etwa 81,6 m ü. NHN, wobei die Topografie typisch für den Barnimer Landschaftsraum ohne markante Geländesprünge verläuft. Das Plangebiet befindet sich am siedlungsräumlichen Übergang vom bebauten Ortsrand in die offene Landschaft und markiert den nordwestlichen Abschluss der Ortslage Löhme.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein ehemaliges Heizhaus mit benachbartem Schornstein, welches derzeit als privater Arbeitsraum für die Instandhaltung von Personenkraftwagen genutzt wird. Im Zentrum des Plangebietes, im südwestlichen

Bereich des Flurstücks 82 befindet sich eine ehemalige Hühnerzuchtanlage bestehend aus einem leerstehenden Gebäudeteil mit einem angrenzenden, ungenutzten LPG Wirtschaftsgebäude. Die bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz, eine Erweiterung ist im Rahmen der festgesetzten Maße zulässig.

Die unmittelbare Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland sowie Gehölzstrukturen und vereinzelte Baumreihen entlang von Wegen geprägt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Gewerbeflächen der mittlerweile geschlossenen Berc Recycling GmbH an. Im Osten und Süden stellen die Siedlungsflächen der Ortslage Löhme mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstrukturen die Raumgrenzen dar. Die Bernauer Chaussee verläuft östlich des Plangebiets.

Der Standort weist demnach bereits eine Mischung aus Wohn-, landwirtschaftlichen-, und kleingewerblichen Nutzungen auf, wie sie für ländlich geprägte Siedlungsbereiche im Berliner Umland typisch sind.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde zutage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale des § 2 Abs. 1 BbgDSchG handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 8 Abs. 1 und 2 SächsDSchG). 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 verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

4.4 Geologie und Baugrund

Das Untersuchungsgebiet liegt im zentralen Bereich der Hochfläche des Barnims, einer Grundmoränenplatte der Weichsel-Kaltzeit (Brandenburger Stadium) und befindet sich am Nordrand einer flachen Niederung mit dem Löhmer Haussee. Der See besitzt keine Zuflüsse und wird ausschließlich durch Niederschläge gespeist. Bei hohen Wasserständen entwässert er über die südlich angrenzende Rinne des Zochegrabens. Bei dieser Rinne handelt es sich um eine kleinere weichselglaziale Schmelzwasserabflussbahn innerhalb der Hochfläche, die als Nebenarm der Erperinne mit dem „Neuenhagener Mühlenfließ“ in Verbindung steht.

Der generelle geologische Aufbau des Plangebietes wird durch den weichselglazialen Geschiebemergel und seine Verwitterungsprodukte bestimmt. Der weichselglaziale Geschiebemergelhorizont ist aufgrund starker Verwitterung und Auswaschung häufig als lehmiges Sand-Schluff-Gemisch (Geschiebelehm) ausgebildet. Bedingt durch Erosion ist dieser bindige Geschiebelehm- / -mergelhorizont z.T. lückenhaft verbreitet bzw. vollständig erodiert. Stellenweise ist im tieferen Untergrund mit Grundmoränenmaterial der Saale-Eiszeit zu rechnen. Die weichselglaziale Grundmoräne wird meist von verschiedenenkörnigen Sanden, d.h. von Geschiebedecksanden und glazifluviatilen Hochflächensanden (Schmelzwassersanden), hier in Form von periglaziären Beckensanden, sowie von glazifluviatilen Vorschüttssanden unterlagert.

In der Niederung des Haussees sind weichselspätglaziale bis holozäne Sande (Verlagerungs- und Verschwemmungssedimente bzw. See- und Altwassersande) sowie holozäne organogene Bildungen in Form von Torfen und Mudden sowie organisch durchsetzte mineralische Böden (anmoorige Bildungen, Moorerde, Sand-Humus-Gemische) verbreitet.

4.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf Flurstück 81 eine Altlastenverdachtsstelle, welche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Nummer S 36/2 „Broilermast (Geflügelfarm) Löhme“ geführt wird.

Aufgrund der historischen Nutzung ist gemäß § 29 Abs. 3 BbgAbfBodG und § 2 BBodSchG von einer Vorbelastung der Fläche auszugehen. Mit Schreiben vom 18.11.2022 teilte die Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim mit, dass ihr keine Erkenntnisse oder Gutachten zu möglichen Belastungen des Schutzgutes Boden vorliegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein akuter Handlungsbedarf hinsichtlich einer schädlichen Bodenveränderung. Eine genaue Einschätzung des aktuellen Gefahrenpotentials ist nicht möglich, da lokale Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Im Falle einer Nutzungsänderung bzw. tiefgründender Baumaßnahmen besteht daher ein Untersuchungserfordernis, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden.

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Abfälle oder Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 KrWG).

Die Entsorgung der bei dem Vorhaben anfallenden Erdaushubmassen, welche nicht auf demselben Grundstück verarbeitet werden, Abfälle und allen anderen mineralischen Abfällen hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Barnim nach Aufforderung nachzuweisen. Vor Beginn der Arbeiten sind für alle anfallenden Abfälle die Entsorgungswege festzulegen und zumindest entsprechende Annahmeerklärungen der Entsorgungsbetriebe zu beschaffen. Über den Verbleib sämtlicher Abfälle sind die diesbezüglichen Nachweise zu führen, die dem Umweltamt nach Aufforderung vorzulegen sind, (gemäß KrWG, ErsatzbaustoffV und NachwV)

Bei sämtlichen Baumaßnahmen, bei denen mineralische Ersatzbaustoffe anfallen, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung und neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke wird durch die ErsatzbaustoffV geregelt. Wird der

Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen vorgenommen, sind Eignungsnachweise bei Aufforderung durch das Umweltamt der Behörde vorzulegen.

5 Übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm Brandenburg (LEPro 2007), dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019), dem integrierten Regionalplan der Planungsregion Uckermark-Barnim (Satzung 2024), sowie dem Landschaftsrahmenplan (LRP 2018) des Landkreises Barnim.

5.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Gemäß Festlegung (Grundsätze der Raumordnung) im § 2 Abs.3 des LEPro sollen in ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. Weiterhin soll nach § 4 Abs.1 LEPro die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten bleiben und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Die geplante Reit- und Ferienanlage mit Tribünen stellt eine standortgebundene Nutzung dar, welche die örtliche Wirtschaftsstruktur unterstützt und zusätzliche touristische Angebote in der Region schafft. Darüber hinaus ist diese Nutzungsform ein integraler Bestandteil der traditionellen Kulturlandschaft Brandenburgs und fördert das Landschaftserlebnis. Die damit einhergehende Stärkung der Nutzungsvielfalt des ländlichen Raums entspricht ebenfalls den Grundsätzen des § 4 Abs.2 LEPro. Demnach sollen durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Die Sicherung des bestehenden Werkstattstandortes trägt ebenfalls zur Stabilisierung der lokalen Wirtschaft bei.

Gemäß § 5 Abs.2 sollen bei der Siedlungsentwicklung die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Das vorliegende Planvorhaben trägt zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Altstandortes bei und sichert bereits vorhandene bauliche Anlagen.

Da keine erstmalige Inanspruchnahme unzerschnittener Freiflächen erfolgt, entspricht die vorliegende Planung ebenfalls den Maßgaben des § 6 Abs.2 LEPro, wonach die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums vermieden werden sollen. Diesem Grundsatz wird durch die Konzentration der baulichen Entwicklung auf vorbelasteten Flächen sowie durch die Festsetzung und Sicherung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

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

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR 2019)

Wie aus Abbildung zwei hervorgeht, befindet sich das Plangebiet gemäß des LEP HR innerhalb der Gebietsfestlegung „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Errichtung des Pferdehofs sowie die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbestandorts erfolgen somit

innerhalb eines landesplanerisch vorgesehenen Entwicklungsschwerpunktes und entsprechen dem Konzentrationsgebot der Raumordnung (Z 3.1).

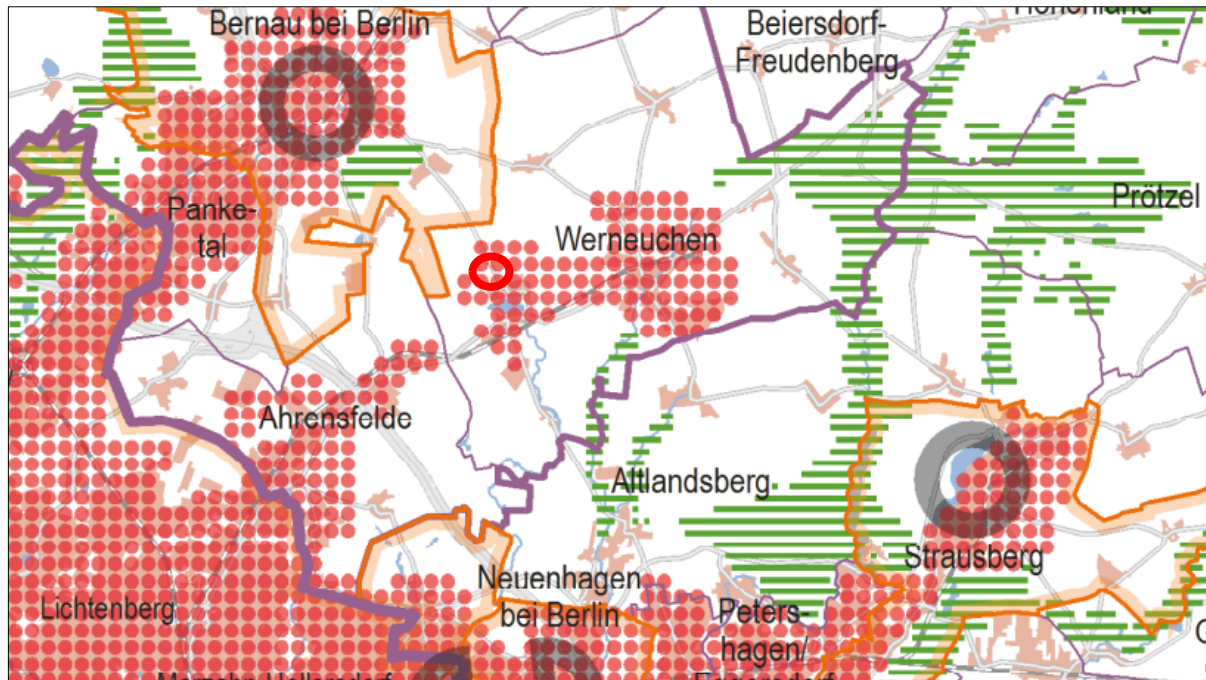


Abbildung 2 - Lage des Geltungsbereichs (Kartenauszug LEP HR, nicht maßstäblich)

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdehofes wird eine regionaltypische Nutzung gestärkt. Reitsport- und Pferdehaltungsbetriebe sind charakteristische Bestandteile ländlicher Kulturlandschaften und tragen zur wirtschaftlichen Diversifizierung sowie zur regionalen Wertschöpfung bei. Die Errichtung der Reithalle ermöglicht eine nachhaltige Sicherung des Standortes und verbessert die betrieblichen Entwicklungsperspektiven.

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. Derartige handwerklich-technischen Nutzungen sind für die wirtschaftliche Eigenständigkeit und Funktionsfähigkeit ländlicher Räume von Bedeutung. Die Planung trägt damit zur Stabilisierung vorhandener wirtschaftlicher Strukturen bei, unterstützt die Entwicklung eigenständiger Potenziale außerhalb des Metropolenkerns und entspricht somit den Vorgaben des G 4.3.

Das Planvorhaben folgt ebenfalls dem Grundsatz G 5.1 „Innenentwicklung und Funktionsmischung“. Die Planung dient der Nachnutzung eines Altstandortes sowie der geordneten Nachverdichtung, da mit Aufstellung des Bebauungsplans ein baulich vorgeprägter Standort planungsrechtlich geordnet und weiterentwickelt wird. Die Errichtung des Reiterhofes mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie die Sicherung des westlich angrenzenden Werkstattstandortes erfolgen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Somit wird dem landesplanerischen Ziel der flächeneffizienten Siedlungsentwicklung entsprochen.

Grundsatz G 6.2 formuliert die Sicherung des Freiraumverbundes. Durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung auf bereits vorgeprägte Flächen sowie die Sicherung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, welche innerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden, wird gewährleistet, dass keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung freiraumbezogener Funktionen erfolgen.

5.2 Regionalplanung

Im Integrierten Regionalplan Uckermark- Barnim (Abb. 3) grenzt das Plangebiet an des Vorbehaltsgebiet Siedlung an und ist dem Strukturraum „Berliner Umland“ zuzuordnen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das westlich gelegene Berlin, dessen nordöstlicher Stadtrand sich in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern befindet. Das Mittelzentrum Bernau bei Berlin lässt sich in nordwestlicher Richtung in etwa 15 Kilometern Entfernung verorten. Weitere umliegende Zentren sind Altlandsberg und Bad Freienwalde.

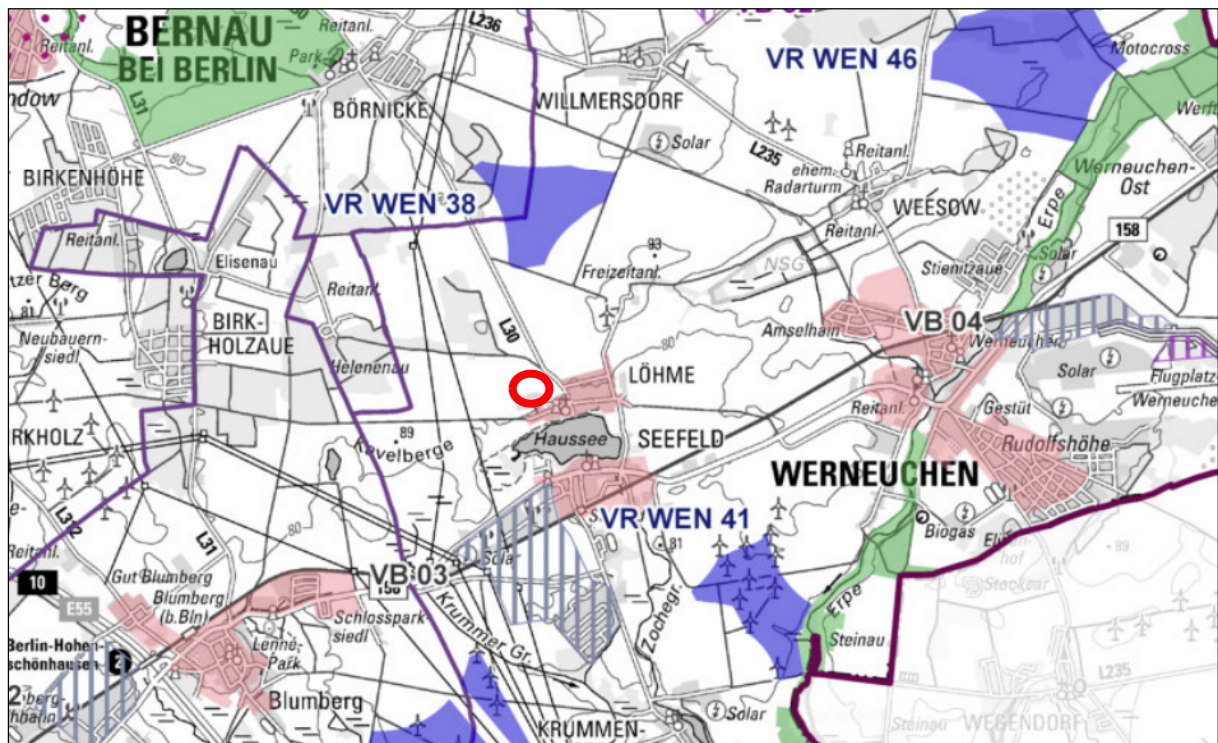


Abbildung 3 -Lage des Geltungsbereichs (Kartenauszug Regionalplan Uckermark-Barnim, nicht maßstäblich)

Den Themenschwerpunkten des Regionalplans ist das Planvorhaben insbesondere den Punkten der Siedlungsentwicklung (G 4.2) sowie dem Schutz des Freiraumraumverbunds (Z 6.1) zuzuordnen. Gemäß G 4.2 gelten in den Vorbehaltsgebieten „Siedlung“ und im „Berliner Umland“ zur Umsetzung einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung die Prinzipien des flächensparenden Bauens. Das Plangebiet befindet sich im Zusammenhang mit der Ortslage Löhme und verfolgt das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines baulich vorgeprägten Standortes. Die Nachnutzung des Altstandortes dient der geordneten Nahverdichtung und entspricht somit diesem Planungsgrundsatz.

Die nächstgelegenen Vorranggebiete des Freiraumverbunds befinden sich südlich von Werneuchen und im Nordwesten bei Bernau. Durch die Planung erfolgt keine Außenbereichsentwicklung oder Beanspruchung unzerschnittener Räume. Vielmehr handelt es sich um eine standortgebundene Arrondierung und funktionale Ergänzung bestehender Nutzungen, womit dem Ziel Z 6.1 entsprochen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung in den benannten Punkten den Zielen des Regionalplans entspricht.

5.3 Weitere überörtliche Planungen

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.

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 eingeschränkte Gewerbegebiet trägt zwar nicht zur Erholungsfunktion bei, ist jedoch folgerichtig und konzentriert in räumlicher Anbindung an bestehende Gewerbeflächen verortet.

5.4 Flächennutzungsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 04. März 2004 beschlossen, einen Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet der im Zuge der Gemeindegebietsreform mit Wirkung vom 26.10.2003 neu gebildeten Stadt Werneuchen mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Schönfeld, Seefeld-Löhme, Tiefensee, Weesow und Willmersdorf gemäß §§ 2 und 5 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan der Stadt sollte die Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aufnehmen und den 1999 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinden des ehemaligen Amtes Werneuchen ersetzen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat gemäß § 6 Abs. 6 BauGB am 26.08.2018 den FNP in der Fassung, die er durch die Sammeländerung erfahren hat, neu bekannt gemacht. Die Neubekanntmachung des FNP beinhaltet die seit dem 26.04.2006 wirksame Urfassung sowie nachfolgende Änderungen und Berichtigungen. Der Beschluss zur Neubekanntmachung des FNP in der Fassung vom Juli 2018 wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist das

Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nordwestlichen Teil befindet sich eine Signatur zur Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen sowie eine Altlastenverdachtsfläche. Zusätzlich befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Signatur zur Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur (s. 4).

Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Pferdehof sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die parallel durchgeführte 24. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; nach deren Erteilung erlangt der Bebauungsplan durch seine Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft.

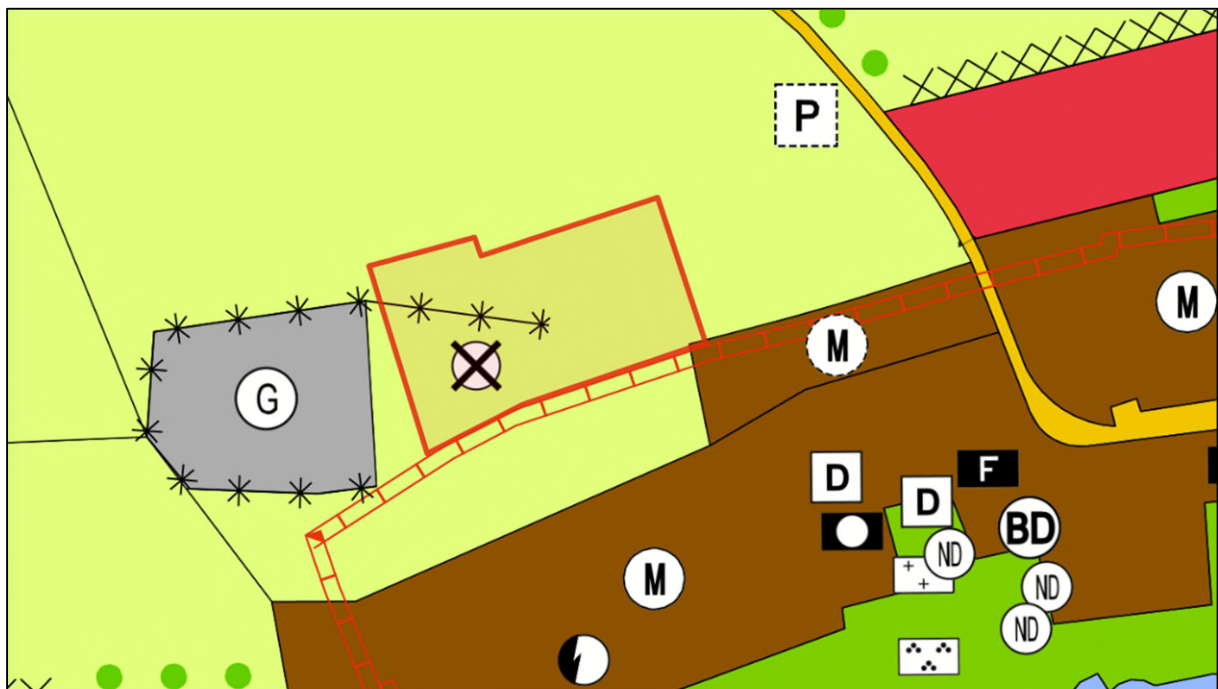


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen

 Plangebiet

6 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf einer Fläche von 1,09 Hektar ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ sowie das dazugehörige sonstige Sondergebiet „Heulager“ (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt. Westlich des

Sondergebietes wird ein Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) auf einer Fläche von 0,4 Hektar festgesetzt.

Die Ausweisung des westlich angrenzenden Areals als eingeschränktes Gewerbegebiet dient der planerischen Sicherung der Bestandssituation vor Ort. Die Festsetzung dient als Standortsicherung eines etablierten Betriebs und der städtebaulichen Neuordnung einer Industriebranche. Um ein verträgliches Miteinander zu gewährleisten und schädliche Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung der Ortslage zu vermeiden, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Zweckbestimmung mit der Eigenart eines Mischgebiets vereinbar sind.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind nicht zulässig.

Durch den gezielten Ausschluss bestimmter Nutzungsarten wird verhindert, dass ein im Verhältnis zur Umgebung überdimensioniertes Gewerbegebiet entsteht, welches den dörflichen bzw. ländlichen Charakter der Ortslage stören würde. Da das Plangebiet an sensible Nutzungen (u.a. den geplanten Pferdehof sowie die umliegende Wohnbebauung) grenzt, wird mit den gewählten Festsetzungen ein umgebungsverträglicher Betrieb gesichert.

Da weiterhin die vorhandene verkehrliche und technische Erschließung vor Ort für größere, emissionsintensive Gewerbebetriebe oder großflächigen Logistik- und Zielverkehr nicht ausgelegt ist, kann im Rahmen dieser Planung auch keine Erweiterung erfolgen. Die Festsetzungen ermöglichen somit die dauerhafte Sicherung eines bestehenden und umgebungsverträglichen Betriebes und lassen keine wesentlichen Änderungen der bereits bestehenden Situation vor Ort zu.

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das sonstige Sondergebiet „Pferdehof“ dient der Unterbringung von Anlagen, die mit der Haltung, der Zucht, Pflege und Bewegung von Pferden im Zusammenhang stehen. Weiterhin ist die Umnutzung des ehemaligen LPG-Verwaltungsgebäudes für betriebsbezogene Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen. Zulässig sind Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienunterkünfte ausschließlich für einen dem Pferdehof zugeordneten Nutzerkreis.

Zulässig sind eine Reithalle, Stallgebäude und Nebenanlagen zur Pferdehaltung sowie weiterer für den Betrieb eines Pferdehofes erforderlicher baulicher Anlagen und Einrichtungen, einschließlich jeglicher Bewegungs- und Auslaufflächen für Pferde sowie betriebsbedingte Lagerflächen. Weiterhin zulässig sind Anlagen zur Unterbringung von Gästen. Die Beherbergung der Gäste bezieht sich dabei ausschließlich auf die betriebsbezogene Nutzung des Pferdehofs. Im Sondergebiet „Pferdehof“ sind außerdem zukünftige Nebenanlagen in Form einer Mistplatte sowie die für den Betrieb erforderlichen Zufahrten, Stellplätzen und weitere Erschließungsanlagen zulässig.

Nicht zulässig sind allgemeine Ferienwohnungen und Ferienhäuser, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels oder Gasthöfe. Eine dauerhafte Wohnnutzung oder die Bildung selbstständiger Wohneinheiten ist ebenfalls nicht zulässig.

Das sonstige Sondergebiet „Heulager“ dient der Unterbringung von Lagerflächen für Heu-Stroh und sonstige Futtermittel sowie den dafür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die gemäß Plan-einschrieb festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das sonstige Sondergebiet Pferdehof (SO „Pferdehof“) sowie das nördlich gelegene Heulager wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird den baulichen Anforderungen eines Pferdehofs Rechnung getragen. Die Festsetzung ermöglicht eine betriebsangemessene Nutzung des Grundstücks mit den erforderlichen baulichen Anlagen und befestigten Hofflächen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb des SO „Pferdehof“ und innerhalb der Sondergebietsfläche des Heulagers ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Für das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit werden eine dem Gebietscharakter entsprechende bauliche Nutzung, die Sicherung des Bestands sowie die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen gewährleistet. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets ist gemäß § 19 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt. Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet „Pferdehof“ auf maximal 10 m festgesetzt. Im Sondergebiet „Heulager“ ist die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen mit maximal 7,5 m festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen mit maximal 9 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten des Plangebiets. Die Höhe des Grundstücks liegt zwischen 80,6 und 82,7 Metern ü.NHN. Geringfügige Überschreitungen (bis zu 0,5m) durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Gauben oder technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Der alte Schornstein des ehemaligen Heizhauses überschreitet die festgesetzte Oberkante zwar erheblich, bleibt jedoch im Rahmen des passiven Bestandsschutzes in seiner vorhandenen Höhe und Funktion unberührt.

Das ca. 70 Jahre alte LPG-Verwaltungsgebäude der ehemaligen Hühnerzuchtanlage weist eine Firsthöhe von ca. 8 Metern auf bildet eine visuelle Trennung zwischen der Wohnbebauung in Löhme und der neu zu errichtenden Reitanlage. Mit der Festsetzung der Oberkante von 10m bleibt die bisherige Sichtachse vom Dorfkern nach Norden weitgehend erhalten.

Geschossigkeit (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) ist gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt. Sie orientiert sich an der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der näheren Umgebung. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild einfügt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das sonstige Sondergebiet „Pferdehof“, das sonstige Sondergebiet „Heulager“ sowie das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen der geplanten freistehenden Reithalle mit Tribünen, Stallanbauten und Nebenräumen und gewährleistet die erforderliche bauliche Flexibilität. Darüber hinaus wird somit auch die Bestandssituation städtebaulich gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Verlauf der Baugrenzen ist an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die Baugrenze des sonstigen Sondergebiets „Pferdehof“ verläuft entlang der westlichen und in Teilen der südlichen Flurstücksgrenze mit einem Abstand von 3 m. Entlang der östlichen und teils südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird die Baugrenze um 5 m eingerückt. Der Abstand begründet sich durch die Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebiets. Der nördliche Verlauf der Baugrenze des Sondergebiets „Pferdehof“ wird durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und die zu errichtende private Erschließungsstraße mit einer Breite von 5 m bestimmt. Die entstandenen Baufenster orientieren sich weiterhin an den bereits bestehenden Entwurfsplanungen des Pferdehofs.

Die Baugrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets wird maßgeblich durch die bestehenden Strukturen wie Gehölzbesatz und baulichen Anlagen des ehemaligen Heizhauses beeinflusst. Entlang der östlichen Grenze zum Sondergebiet verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 Metern. Somit kann die rechtliche Sicherung der Bestandssituation erfolgen und eine massive bauliche Verdichtung für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ebenso wie die Anlage von Zufahrten, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebiets an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L30 (Bernauer Chaussee), die sich aus östlicher Richtung dem Plangebiet nähert und anschließend nördlich verläuft. Hierfür wird entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 82 eine 5 m breite versiegelte private Zufahrt hergestellt, die eine direkte Verbindung zur L30 ermöglicht. Im Einmündungsbereich in die Landesstraße wird eine Schleppkurve vorgesehen, um eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt, sowie die Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge- insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie Liefer- und Betriebsfahrzeuge -zu gewährleisten. Mit Schreiben vom 09.02.2024 hat der Landesbetrieb Straßenwesen die Erteilung der Erlaubnis zur Sondernutzung in Aussicht gestellt.

Die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Stellplätze für Pkw sowie Abstellmöglichkeiten für betriebsbedingte Fahrzeuge werden im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes nachgewiesen.

Die Erschließung des festgesetzten Gewerbegebiets erfolgt ebenfalls über diese Zufahrt und führt anschließend über den nördlichen Bereich des Flurstücks 81.

6.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die mit „GFL“ bezeichnete Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 104 belegt. Die Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung der verkehrlichen Erschließung im Sinne des § 30 BauGB. Den Berechtigten ist eine ständige Begehrbarkeit der als „GFL“ bezeichneten Fläche zu gewährleisten. Zu den Berechtigten zählen die Beschäftigten und Besucher des anliegenden Gewerbebetriebs und Versorgungsträger.

6.6 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind etwa 1,25 Hektar als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese dienen dem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen (Maßnahme A 4) sowie als Kompensationsmaßnahmen für den durch die Planungen verursachten Eingriff (Maßnahmen A1 – A3).

Die Herleitung und Beschreibung der entsprechenden Maßnahmen ist Bestandteil des Umweltberichts, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Überregionale Erschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über eine geplante Zufahrt zur Landesstraße L30 (Benauer Chaussee). Die L30 verbindet den Ortsteil Löhme mit dem Ortsteil Seefeld im Süden und der Stadt Werneuchen, die sich etwa in 4,5 km in östlicher Richtung befindet. In nördlicher Richtung kann über die L 30 die Stadt Bernau in ca. 10,5 km Entfernung über die L30 erreichbar.

Ein Anschluss an das Bundesautobahnnetz besteht über die A10 (Berliner Ring) und die A 11 (Berlin-Stettin). Die nächstgelegenen Anschlussstellen der A10 sind Berlin-Hohenschönhausen (ca. 11 km) und Berlin- Weißensee. Die Anschlussstelle Bernau- Nord an die A11 befindet sich ca. in 12 km Entfernung. Das Berliner Zentrum liegt ca. 25 km westlich und kann über die A10 erreicht werden.

Durch die unmittelbare Lage an der L30 ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

ÖPNV-Anschluss

Die vom Geltungsbereich nächstgelegenen Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr stellen die Bushaltestellen „Löhme, Wendeschleife“ (ca.500 m) und „Löhme Dorf“ (ca.600m) dar. Über die Buslinie 898 besteht eine Verbindung nach Werneuchen und Bernau bei Berlin. Von Bernau aus verkehren regelmäßig Regionalbahnen nach Berlin, weiterhin ist Bernau an das Berliner S-Bahn-Netz angebunden. Von Werneuchen besteht ein stündlicher Anschluss nach Berlin über die Regionalbahn **RB 25**.

Aufgrund der genannten Entfernungen und Verbindungen ist festzustellen, dass das Plangebiet über eine ÖPNV-Anbindung verfügt.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt dem Versorgungsträger Stadtwerke Werneuchen, der Eigentümer der Versorgungsleitungen ist. Die innere Erschließung des Baugebietes ist vom Erschließungsträger zu planen und herzustellen. Die genauen Modalitäten der Erschließung werden nach Einreichung einer Entwurfsplanung in einem Erschließungsvertrag festgelegt.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Werneuchen. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 - für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen.

Für die Bereitstellung der Löschwassermenge wird innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Pferdehof“ ein Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von mindestens 250 m³ geplant. Es ist sicherzustellen, dass zu jeder Zeit eine ausreichende Füllmenge des Löschteichs gewährleistet wird.

Für die Planung liegt ein Brandschutzkonzept vom 17.10.2024 vor. Demnach ist aufgrund der geringen Brandlasten sowie einer konsequenten Minimierung von Zündquellen das allgemeine Brandrisiko als sehr gering einzustufen. Durch die Kombination aus normgerechten baulichen Standards, organisatorischen Maßnahmen und den Regeln des betrieblichen Brandschutzes ist ein sicherer Betrieb der Anlage gewährleistet.

7.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Zuständigkeit für die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet obliegt dem Eigenbetrieb der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Werneuchen. Die technische Betriebsführung erfolgt durch die Stadtwerke Werneuchen GmbH. Im Ortsteil Seefeld/ Löhme erfolgt die Entsorgung meist dezentral über Sammelgruben.

Da im Plangebiet kein Anschluss an das Kanalnetz besteht, wird für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers eine dezentrale Lösung angestrebt. Diese kann entweder über eine abflusslose Sammelgrube oder eine biologische Kleinkläranlage erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets wird im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert.

7.5 Niederschlagswasser

Gemäß dem Baugrundgutachten des BRB Prüflabors Bernau vom 04.03.2024, welches für den Bereich des sonstigen Sondergebietes angefertigt wurde, ist der Untergrund überwiegend durch sandige bis schwach bindige Böden geprägt. Im oberen Bereich stehen überwiegend fein- bis mittelkörnige Deck- bzw. Hochflächensande an, die lokal von schluffigen Anteilen durchsetzt sein können. Unterhalb dieser Sandlagen folgen bindigere Bodenschichten aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, die eine deutlich geringere Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Die sandigen Deckschichten im Plangebiet besitzen grundsätzlich günstigere Versickerungseigenschaften und ermöglichen eine Aufnahme sowie die Weiterleitung von Niederschlagswasser in tiefere Bodenschichten. Aufgrund der wechselhaften geologischen

Verhältnisse besteht jedoch die Möglichkeit des zeitweisen Auftretens von Staunässe, bzw. Stauwasser sowie von freiem, eher schwebendem Grundwasser in der unmittelbaren Grenzzone zwischen den durchlässigen Decksanden und den schwach bis sehr schwach durchlässigen Geschiebelehm bzw. -mergel. Bei größerer Mächtigkeit der Sandlagen können diese lokal auch als oberster Grundwasserleiter mit temporärer Grundwasserführung ausgebildet sein. Darüber hinaus kann sich innerhalb des Geschiebelehms in sandigeren Zwischenlagen Schichtenwasser ausbilden. Die Lage und Ausprägung solcher wasserführender Horizonte hängt wesentlich von den kleinräumig wechselnden Boden- und Morphologieverhältnissen sowie der aktuellen Niederschlagssituation ab. Insbesondere nach Perioden intensiver Niederschläge oder während der Schneeschmelze ist daher zeitweise mit Staunässe bzw. Stauwasser, gegebenenfalls auch mit Schichtenwasser innerhalb der Grundmoräne zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnahe innerhalb des Plangebiets zu versickern. Aufgrund der räumlichen Nähe zum angrenzenden Areal des ehemaligen Heizhauses kann davon ausgegangen werden, dass die Erkenntnisse des Gutachtens auch auf die dortigen Untergrundverhältnisse Rückschlüsse zulassen. Die konkrete Ausgestaltung der Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der weiterführenden Objektplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse sowie der wasserwirtschaftlichen Anforderungen.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der E.DIS Netz GmbH als regionalem Netzträger. Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen.

Der Erhalt bestehender Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der E.DIS Netz GmbH zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen bestehender Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die E.DIS Netz GmbH zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der E.DIS Netz GmbH vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Geplante Stromtrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (z.B. Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten.

7.7 Gas-/ Wärmeversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte Gasleitung. Eine Versorgung mit Gas ist derzeit nicht gegeben. Die konkrete Ausgestaltung der Wärmeversorgung erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.

7.8 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets verlaufen derzeit keine Telekommunikationsleitungen. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur kann im Rahmen der Erschließung über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes erfolgen.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Barnim und erfolgt durch die Kreiswerke Barnim. Die Umsetzung der gemäß Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Barnim bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die Pflicht nach Maßgabe von § 17 KrWG alle Maßnahmen zu treffen bzw. zu dulden, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1,2 AbfS)

In den nachgelagerten Planungsphasen sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann. Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen die Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge (Breite ohne Außenspiegel: 2,55 m; Höhe ohne Aufbauten: 4,00 m; Gewicht: bis 30 t; Länge: ca. 11 m) erfüllen. Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen.

Darüber hinaus fallen auf dem Grundstück durch die Haltung von Pferden tierische Nebenprodukte in Form von Pferdemist an. Die Sammlung erfolgt auf einer wasserdichten Mistplatte mit Randaufkantung, sodass keine Beeinträchtigungen von Boden, Grundwasser oder benachbarten Nutzungen entstehen. Der Pferdemist wird durch Kompostierung von Würmern zersetzt und zu Humus umgewandelt und als Dünger weiterverwendet. Alternativ wird der Pferdemist über einen lokalen Landwirt entsorgt.

8 Flächenbilanz

Tabelle 2 - Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Sonstige Sondergebiete (SO) „Pferdehof“ und „Heulager“	1,09	36,2
bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	0,87	28,9
nicht bebaubare Grundstücksfläche	0,22	7,3
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	0,4	13,3
Bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	0,16	5,3
Nicht bebaubare Grundstücksfläche	0,24	8,0
Grün- und Maßnahmenflächen	1,25	41,5
Verkehrsflächen	0,27	9,0
Summe	3,01	100

Das Plangebiet weist eine Fläche von 3,01 Hektar (räumlicher Geltungsbereich) auf. Für das sonstige Sondergebiet „Pferdehof“ und das sonstige Sondergebiet „Heulager“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit ist eine Überbauung von bis zu 80 Prozent der Sondergebietsfläche möglich und gewährleistet somit den Bau der benötigten Haupt- und Nebenanlagen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt womit die bauliche Bestandssituation als gesichert betrachtet werden kann und ausreichend Spielraum für den weiteren Betrieb des Gewerbes gegeben sind. Innerhalb des Geltungsbereichs sind 1,25 Hektar für Maßnahmenflächen vorgesehen. 0,27 Hektar dienen der Erschließung.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

9.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotope sowie das Landschaftsbild vorbereitet.

A1 Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Fläche zur Entwicklung einer flächigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzarten auf einer Fläche von ca. 5.856 m² festgesetzt. Die Maßnahme dient insbesondere der Bodenverbesserung und der Biotopentwicklung.

Im nördlichen Plangebiet ist auf einer Fläche von 5.856 m² ein Feldgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Baum in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Gehölze gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Heister mit einer Höhe von 100 bis 150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

A2 Anlage einer Baumreihe zur Eingrünung des Plangebietes

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Fläche zur Entwicklung einer Baumreihe aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen auf einer Fläche von ca. 750 m² festgesetzt. Die Maßnahme dient insbesondere der Bodenverbesserung und Biotopentwicklung.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstückes ist auf einer Länge von mindestens 150 m und einer Breite von mind. 5 m eine Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindesten 30 Gehölze vorzusehen. Dafür sind Bäume gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, mit einem 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

A3 Anlage einer Laubstrauchhecke zur südlichen Eingrünung des Plangebietes

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Fläche zur Entwicklung einer Laubstrauchhecke aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen auf einer Fläche von ca. 729 m² festgesetzt. Die Maßnahme dient insbesondere der Landschaftsbildaufwertung, der Bodenverbesserung und der Biotopentwicklung.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von mindestens 150 m und einer Breite von mind. 5 m eine dreireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu

pflanzen. Dafür sind Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

A4 Erhalt und Pflege von bestehenden Gehölzen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in Form von einer Baumreihe, Laubgebüsch frischer Standorte und Feldgehölze sind dauerhaft mit ihren dazugehörigen ruderalen Saumstrukturen zu pflegen und zu erhalten.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortslage Löhme in einem überwiegend ländlich geprägten Raum. In der Umgebung sind insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnbebauungen vorhanden. Westlich grenzt das mittlerweile geschlossene Entsorgungsunternehmen BeRoc GmbH an den Geltungsbereich an. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich in etwa 120 Metern Entfernung in südlicher Richtung an der Löhmer Dorfstraße innerhalb eines Mischgebiets. Die Beurteilung möglicher Geräuschimmission erfolgt auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie dem Bundes- Immissionsschutzgesetz. Zur Bewertung der Geruchsimmissionen wird die Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) betrachtet. Um eine abschließende eindeutige Einschätzung zur Immissionssituation im Plangebiet vorzunehmen, werden zum Entwurf fachspezifische Gutachten erstellt.

Durch das Vorhaben ist mit Emissionen durch die Haltung von Pferden zu rechnen. Die entstehenden Immissionen umfassen insbesondere die Tierbewegungen in den Stallungen und Ausläufen, Tiergeräusche wie Wiehern oder Hufschlag sowie betriebliche Abläufe wie An- und Abfahrtsverkehr von Besuchern und Betreibern, sowie durch die Nutzung der Außenanlagen. Bei der Bewertung möglicher Geräuschimmissionen ist zu berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit der Pferdehaltung entstehenden Geräusche überwiegend tierhaltungsbedingte Geräusche darstellen, welche sich von technisch erzeugten Dauergeräuschen gewerblicher Anlagen unterscheiden und insbesondere in ländlich geprägten Räumen als ortsüblich zu bewerten sind.

Die durch die Nutzung von Besuchern entstehenden Geräusche ergeben sich insbesondere aus Gesprächen im Freien sowie die Nutzung der Außenbereiche. Derartige Immissionen sind ebenfalls als ortsüblich und sozialadäquat einzuordnen.

Am neuen Standort in Löhme wird die maximale Anzahl an Pferden und Ponys seitens des Eigentümers auf 30 beschränkt. Der bisherige Reitschulbetrieb, der primär der reiterlichen Grundausbildung von Kindern dient, wird von einer auf maximal zwei Reitstunden pro Tag an sechs Tagen in der Woche erweitert, wobei die Gruppenstärke auf maximal fünf Kinder pro Stunde begrenzt bleibt.

Die von der Werkstatt im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen, insbesondere Geräusche durch handwerkliche Tätigkeiten, Fahrzeugbewegungen oder der zeitweilige Einsatz von Maschinen entsprechen dem für kleinere handwerkliche Betriebe

typischen Umfang. Da diese Nutzung bereits am Standort besteht, ist nicht mit einer zusätzlichen Geräuschbelastung zu rechnen, vielmehr erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der L30, einer Landesstraße, welche die Ortsteile Löhme mit Bernau und Werneuchen verbindet. Die Erschließung erfolgt über eine eigens zu errichtende Zufahrt. Mit der Planung ist kein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der durch den Pferdehof entstehende Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf den An- und Abfahrtsverkehr der Mitarbeiter und Besucher, sowie die Betreiber des kleinen Fahrzeuggewerbes. Darüber hinaus ist mit betriebsbedingten An- und Abfahrten für die Versorgung der Tiere und des Hofes zu rechnen.

Unter der Annahme einer täglichen Eigenanreise aller Pferdehalter sowie des Bring- und Abholverkehrs der Reitschüler ergibt sich eine maximale Verkehrsdichte von lediglich 30 Personenkraftwagen pro Tag, was bei einem zehnstündigen Betrieb einer Frequenz von durchschnittlich drei Fahrzeugen pro Stunde entspricht. Die logistische Ver- und Entsorgung zur Anlieferung von Futter sowie zur Abholung des Pferdemistes erfolgt maximal in einem Zwei-Wochen-Rhythmus.

Eine relevante Lärmbelastung durch den Reitbetrieb ist nicht zu erwarten, da der Großteil des Unterrichts und des individuellen Reitens in der Halle stattfindet. Der Außenreitplatz hält einen Mindestabstand von 100 Metern zur Wohnbebauung ein, wodurch eventuelle Stimmen von Reitlehrern und Schülern kaum wahrnehmbar sind. Zur abschließenden schalltechnischen Bewertung der Planung wird im weiteren Verfahren ein qualifiziertes Lärmgutachten beauftragt. Die Ergebnisse und etwaige daraus resultierende Festsetzungen werden zum Entwurf in die Planung eingearbeitet.

Im Zusammenhang mit der geplanten Pferdehaltung können Geruchsemissionen insbesondere aus Stallbereichen, Ausläufen und der Lagerung des anfallenden Pferdemists entstehen. Die mit der vorgesehenen Pferdehaltung verbundenen Geruchsemissionen sind grundsätzlich als ortstypisch für ländlich geprägte Siedlungsbereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung zu bewerten. Im Vergleich zu anderen Nutztierhaltungen sind bei der Haltung von Pferden geringere Auswirkungen zu erwarten, da die Anzahl der Tiere geringer ist und Pferdemist aufgrund seiner Zusammensetzung eine geringere Geruchsintensität aufweist. Durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Stallanlagen sowie eine sachgerechte Lagerung und Abfuhr des anfallenden Mists können mögliche Geruchsemissionen zusätzlich reduziert werden.

Bei der Bewertung der Geruchsemission ist weiterhin die Hauptwindrichtung zu berücksichtigen. Für den Planungsraum sind überwiegend westliche und südwestliche Windrichtungen charakteristisch. Geruchsemissionen werden daher überwiegend in östliche, bzw. nordöstliche Richtung transportiert.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsstruktur, der geringen Tierzahlen sowie der örtlichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Geruchs- und Staubbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Zur gutachterlichen Absicherung dieser Annahme und zur präzisen Ermittlung der Immissionskonzentration wird zum Entwurf ein kombiniertes Staub- und Geruchsgutachten eingeholt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

11 Hinweise

Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Erkner, 12.06.2026

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.

BImSchG (2024): 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.

BBodSchG (2023): Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2023 (GVBl./23 Nr. 16)

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.

KRWG (2023): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

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.

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.

WHG (2026): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

Planungen

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.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG (2001):
Landschaftsprogramm Brandenburg. Inkl. Kartenmaterial zum Download verfügbar unter:
<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/~mais2redc576138de>. Letzter Zugriff: 23.01.2026

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

Literatur

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

Internetseiten

Land Brandenburg (2026):

Geoportal Brandenburg:	https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start
Brandenburg-Viewer:	https://bb-viewer.geobasis-bb.de/
Geobroker der LGB:	https://geobroker.geobasis-bb.de/

Letzte Aufrufe jeweils am: 02.03.2026.

ANLAGE 1

Geotechnisches Gutachten

durch das BRB Prüflabor, Bernau
vom 25.02.2024