

## **Zusammenfassende Erklärung § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krummenseer Weg – Süd“**

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans**

In ihrer Sitzung vom 13.02.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zum Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Krummenseer Weg – Süd“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Es lag hierzu ein Aufstellungsantrag der Firma Gustav Scharnau GmbH aus dem Gewerbepark Werneuchen vor, die ihr bestehendes Betriebsgelände nach Süden erweitern will. Damit sollen weitere dringend benötigte Produktionskapazitäten am Standort Werneuchen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich sind.

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen. Dementsprechend soll im FNP eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen der geplanten Erweiterung des „Gewerbe Parks Werneuchen, Krummenseer Weg“ Rechnung getragen werden. Dieser besteht seit den 90er Jahren am südlichen Rand des Stadtgebietes und ist vollständig ausgelastet. Als Erweiterung wird ein ca. 3 ha großes Areal im südlichen Anschluss an den Gewerbe Park als gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Trinkwasserschutz zonen und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. So sind von der Planung im Wesentlichen Ackerflächen sowie randlich liegende ungenutzte Grasfluren betroffen. Diese Bereiche werden zum größten Teil überbaut und verlieren so ihre zumindest geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie ihre Funktionen für Boden und Wasserhaushalt.

Der im Vergleich zur Ackerfläche wertvolle Gehölzstreifen mit Alleebäumen entlang des Krummenseer Wegs werden den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans entsprechend gesichert. Damit werden nicht nur die als Lebensraum bedeutsamen Teilbereiche des Gebietes erhalten, sondern auch erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen sind die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, die räumliche sowie zeitliche Begrenzung der Bautätigkeit bzw. der Bauaufreimung sowie weitere für den Artenschutz erforderliche Maßnahmen, welche im Bebauungsplan konkretisiert werden.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen, insbesondere die Bodenversiegelung und den Lebensraumverlust auf rund 2,4 ha werden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist mit dem Landkreis im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans die Übernahme von Kosten in Höhe von rund 264 T€ für Maßnahmen des Projektes „Gewässerrenaturierung Panke und Wuhle“ vereinbart.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- a) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der FNP-Änderung vom Oktober 2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Offenlage des Vorentwurfs in der Zeit vom 07.12.2020 – 07.01.2021. Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.
- b) Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2020 zur Stellungnahme zum Vorentwurf bis zum 30.11.2020 aufgefordert worden. Es gingen 18 Stellungnahmen ein.

Die wesentlichen im Rahmen der Behördenbeteiligung der TöB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt in der Änderung des FNP berücksichtigt:

#### 4 Landesamt für Umwelt

Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich den Darstellungen des FNP entsprechend in Entfernungen von:

- 280 m zur Bebauung im Außenbereich entlang des Krummenseer Weges,
- 350 m zur gemischten Baufläche Köpenicker Straße,
- > 550 m zur dargestellten Wohnbaufläche Bereich Ledebourstraße sowie
- > 400 m zur dargestellten Wohnbaufläche Bereich Landsberger Straße.

In Anlehnung an Punkt 5.2.3, Tab. 2 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wird für die ca. 2,3 ha große Fläche auf Grund der Abstände ein Konflikt zu den schutzbedürftigen Nutzungen nicht erwartet. Danach liegen keine Erkenntnisse zu Konflikten vor, die mit dem Plan detailliert gutachterlich zu untersuchen und zu lösen sind. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren können geeignete erforderliche Maßnahmen ermittelt und umgesetzt werden.

#### Zu 4 Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Die Ausführungen werden in der Begründung in Kap. 2.4 und im Umweltbericht in Kap. 4.7 ergänzt.

### 19a ONTRAS Gastransport GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich eine Ferngasleitung (FGL) mit Steuerkabel des Anlagenbetreibers ONTRAS Gastransport GmbH. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Planunterlagen.

Zum geplanten Vorentwurf bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:

...

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Beteiligung und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen ... von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden.

### Zu 19a Kenntnisnahme.

Die Ausführungen sind Bestandteil des parallel aufgestellten B-Plans „Gewerbegebiet Krummenseer weg – Süd“. Darin wird die FGL mit Steuerkabel graphisch übernommen und entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Eine Darstellung der FGL im FNP erfolgt nicht, weil nur ein kleiner Teilabschnitt der FGL an dargestellte Siedlungsflächen heranreicht und ansonsten keine Auswirkungen erkennbar sind.

- c) Die öffentliche Auslegung des Entwurfes vom Februar 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.05.2021 bis zum 02.06.2021. Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.
- d) Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Stellungnahme zum Entwurf bis zum 08.01.2021 aufgefordert worden. Es gingen 7 Stellungnahmen ein.

### 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung:

Mit dem Vorhaben wird eine ca. 3 ha große Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen und in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Hierbei sind auch Alternativen zu prüfen, so sollen bei dem Nachweis der Notwendigkeit der Umwandlung auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Ein solcher Nachweis ist in der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes zu ergänzen.

### Zu 1.1 Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Eine Alternativenprüfung zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird ergänzt.

Die Ausführungen zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen sowie eine ergänzende Alternativenprüfung werden in die Begründung unter Kap. 1.3. ergänzend aufgenommen. Darin wird im Wesentlichen darauf abgestellt, dass durch die geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes keine tatsächlichen Standortalternativen im weiteren Umfeld zur Verfügung gestellt werden können, weil innerbetriebliche Abläufe im Produktionsprozess, der Lagerung und Logistik eine räumlich zusammenhängende Betriebsfläche erfordern. Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung wurden dadurch ausgeschöpft, als dass benachbarte Gewerbegrundstücke für die Eigenentwicklung des Betriebes sukzessive aufgekauft und bereits

bebaut wurden. Eine Flächenerweiterung innerhalb des bestehenden „Gewerbeparks Werneuchen“ ist darüber hinaus nicht mehr möglich. Flächenerweiterungen nach Osten sind aufgrund der Straße Krummenseer Weg und den sich daran anschließenden geschützten Flächen der Stienitzau ebenfalls nicht entwickelbar. Ausschließlich nach Süden ist eine Erweiterung möglich, weil diese Flächen unmittelbar an das Betriebsgelände anschließen und diese im Eigentum des Gewerbebetriebes sind. Sonstige Erschließungsmaßnahmen sollen über das vorgelagerte Betriebsgelände laufen, sodass keine weiteren infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich werden. Zudem ist die Landwirtschaftsfläche mit unterirdischen Hauptleitungen unterbaut, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichert werden.

#### 2.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom Juli 2018 wird die gewerbliche Baufläche durch eine „Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen“ umgrenzt. In der Fassung des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes ist diese Maßnahme im südlichen Bereich an der Ergänzungsfläche entfallen. Sinnvoll wäre es, diese Maßnahme als Abgrenzung zur freien Landschaft entlang der Außengrenze der neuen gewerblichen Baufläche zu ergänzen. Da die Lage dieser Maßnahme im Flächennutzungsplan aufgrund des Planungsmaßstabes nicht exakt verortet wird, muss die Pflanzung nicht zwangsläufig mit der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Gashauptleitung im Konflikt stehen.

#### Zu 2.1 Kenntnisnahme. Dem Hinweis zur Eingrünung der Randflächen des Gewerbegebietes wird nicht gefolgt.

Die Aufrechterhaltung der Eingrünung des Gewerbegebietes wird städtebaulich nicht als sinnvoll erachtet, weil im wirksamen Flächennutzungsplan unmittelbar südlich der Gashauptleitung bereits eine Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur dargestellt ist. Diese würde eine wirksame Abschirmung des Gewerbegebietes im offenen Landschaftsraum bewirken ohne, dass es dafür eine zusätzlichen Eingrünung des Ortsrandes bedarf.

Zudem gibt es konkrete Bestrebungen, den Gewerbebestandort an der Ahornallee in Richtung Westen und Südwesten zu erweitern. Die Ortsrandeingrünung würde sich daher nachteilig auf eine zusammenhängende Entwicklung des Gewerbegebietes südlich der Ahornallee auswirken.

#### 5 Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft:

Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

#### Zu 5 Abt. Wasserwirtschaft:

Gemäß Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.11.2020 wurden die Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Bauausführung vorgetragen. Die Auswertung erfolgt im parallelen B-Planverfahren zum „Gewerbegebiet Krummenseer Weg – Süd“.

#### 5 Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz:

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Anlass ist, dass sich ein im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen erweitern will. Es erfolgte eine Beteiligung des LfU zum BP „Gewerbegebiet Krummenseer Weg Süd“, der hierfür im vorliegende Planentwurf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit der neuen Darstellung der gewerblichen Baufläche, die südlich an die vorhandene gewerbliche Baufläche angrenzt, immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Konflikte des Immissionsschutzes, die auf der Planungsebene zu lösen sind, sind nicht erkennbar. Die Gewerbliche Baufläche befindet sich in einer Entfernung von > 280 m zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Baugebiet, welches der Wohnnutzung dient. Den Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes zum Immissionsschutz kann gefolgt werden.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ggf. gutachterlich mit detaillierten Maßnahmen der Minderung nachzuweisen.

#### Zu 5 Abt. Immissionsschutz:

Die Ausführungen werden in der Begründung in Kap. 2.4 redaktionell ergänzt.

## **4 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krummenseer Weg – Süd“ ist, auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Gewerbegebiet zu erweitern, um für ein dort bereits ansässiges Unternehmen notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für Produktion und Lagerung zu schaffen.

Es wurden bereits alle verfügbaren Standortalternativen ausgeschöpft, wie z.B. durch den Aufkauf benachbarter Grundstücke im bestehenden Gewerbepark. Innerbetriebliche Abläufe machen es aber erforderlich, dass der Betriebsstandort räumlich zusammengefasst ist. Aufgrund der Größe des Unternehmens ist eine vollständige Verlagerung mangels verfügbarer Flächen und des wirtschaftlichen Aufwandes nicht darstellbar. Nach Abwägung aller städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange wurde die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes auf eine Landwirtschaftsfläche als geeignet festgestellt. Dafür spricht die hohe Lagegunst am Bestandsbetrieb und die gute verkehrliche Anbindung. Außerdem sind kaum Immissionskonflikte mit dem Wohnumfeld zu erwarten.

Zusammenfassend verbleibt mit der Planung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern.