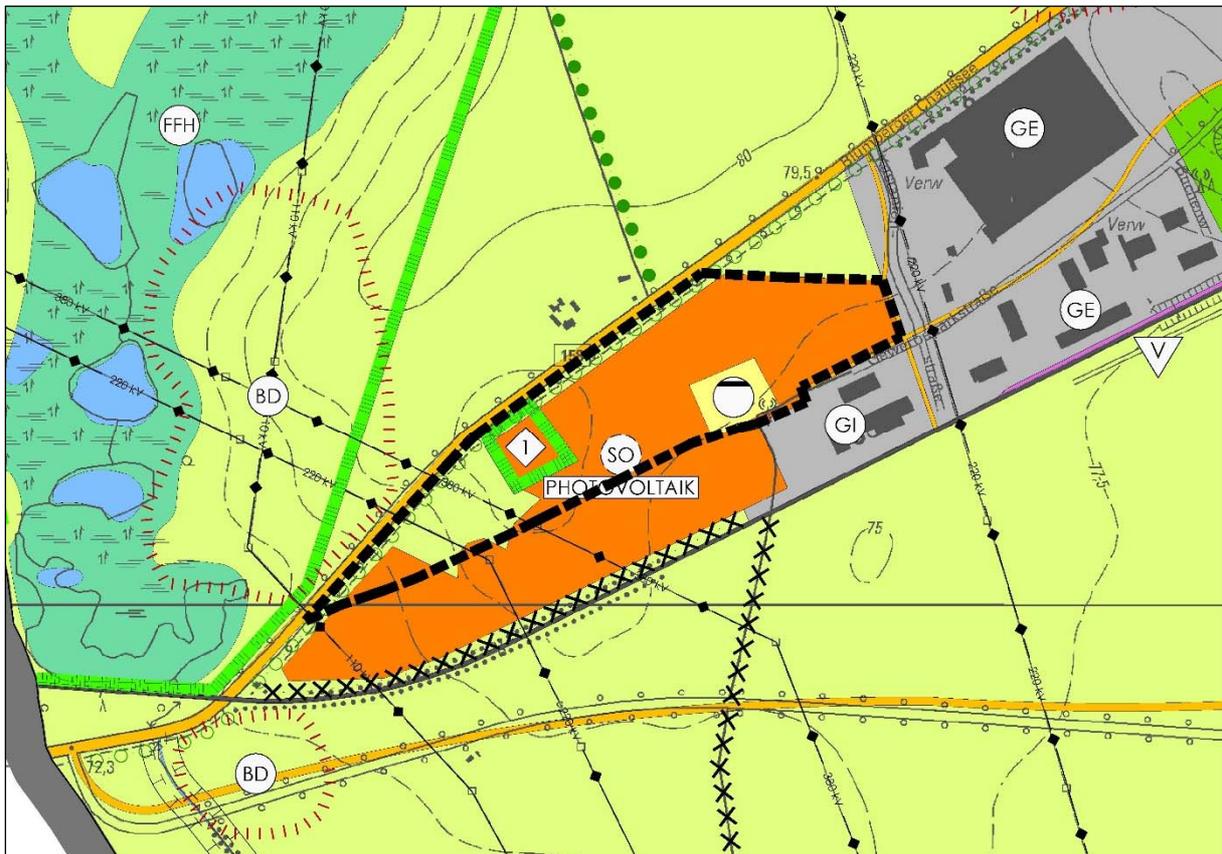




21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES STADT WERNEUCHEN zum Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“



Stadt: Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Tel.: 033398/ 81 610
Fax: 033398/ 90 418

Auftraggeber: Dr. Helmut Kueckens
Schillerstraße 7
10625 Berlin

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernau.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplanung

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|--------------|
| I - Planzeichnung | 4 |
| II - Begründung | 5 |
| 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen | 6 |
| 1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung | 6 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung | 6 |
| 1.3 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung | 10 |
| 3. Änderung der Flächenbilanz | 12 |

Teil I Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Werneuchen bekannt gemacht.

Werneuchen, _____

Bürgermeister

Siegel

2. Die Planfassung der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschlossen. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom _____ gebilligt.

Werneuchen, _____

Bürgermeister

Siegel

3. Die Planfassung der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____, Az.: _____ wurde die Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Eberswalde, _____

Genehmigungsbehörde

Siegel

4. Die genehmigte 21. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung in der Planfassung vom _____ wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Werneuchen, _____

Bürgermeister

Siegel

5. Die Genehmigung der 21. Flächennutzungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) hingewiesen worden. Die 21. Flächennutzungsplanänderung ist am _____ in Kraft getreten.

Werneuchen, _____

Bürgermeister

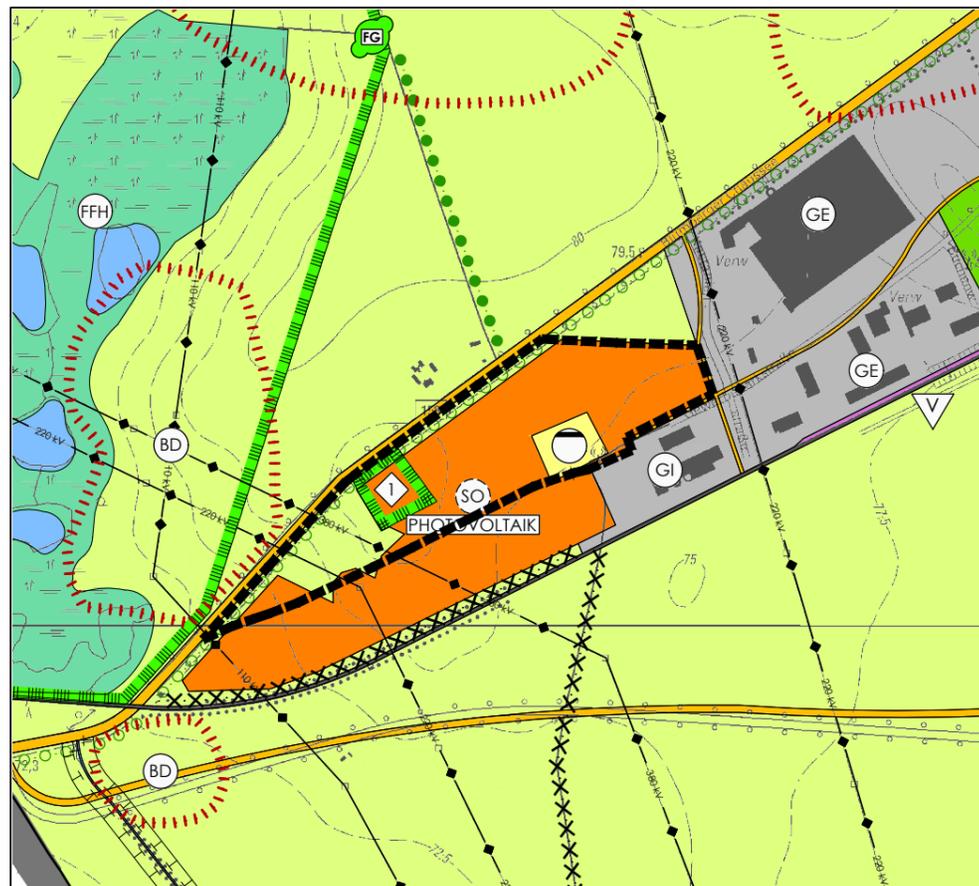
Siegel

Gesetzliche Grundlagen

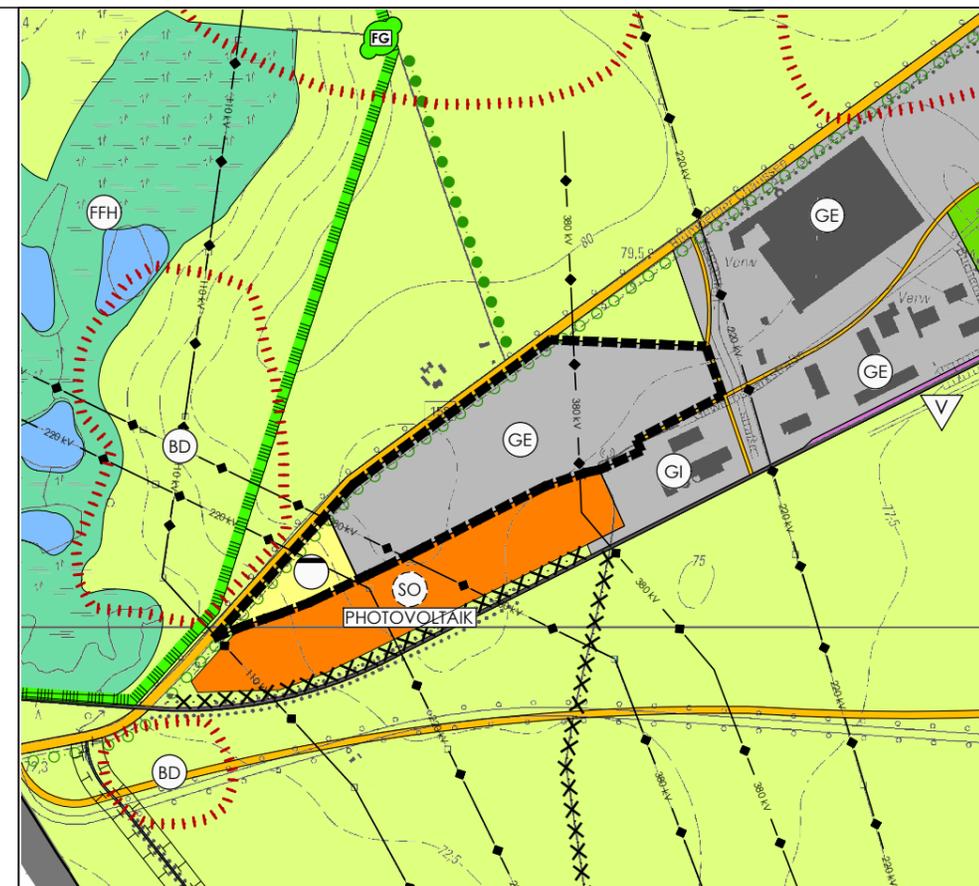
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen
i.d.F. der Neubekanntmachung vom Juli 2018



Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen
zum Bebauungsplan "Gewerbepark Seefeld II"
i.d.F. Vorentwurf September 2023

LEGENDE

Baugebiete

- Bestand Planung
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik

Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

- Bestand Planung
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Ortsdurchfahrtsgrenzen
- Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Wander-, Rad- und Reitwege

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Bestand Planung
- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Abwasser / Regenrückhaltung

Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen

- oberirdisch (mit Angabe der Art)
- unterirdisch (mit Angabe der Art)
- Richtfunkstrecke

Grünflächen

- Bestand Planung
- Umgrenzung von Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzzone von Wasserschutzgebieten

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

- Bestand Planung
- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bestand Planung
- Flächen mit besonderer Eignung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen
- Gefährdungsabschätzung bei Altlastverdachtsflächen und ggf. Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen
- Vertiefende Planung in Form von UVS, GOP, PEP etc.
- Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen
- Neuanlage von Alleen
- Ergänzung von Alleen und Baumreihen
- Aufbau und Pflege gegliederter, stufiger Waldränder angrenzend an den jetzigen Bestand
- Aufbau und Pflege gegliederter, stufiger Waldränder in den jetzigen Bestand hinein
- Erhalt und Verbesserung des Feldgehölzes
- Neuanlage eines Feldgehölzes
- Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur
- Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen
- Wiederherstellung und Neuanlage von Feldwegen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts
- Europäische Schutzgebiete: Gebiet von gemeinsamer Bedeutung gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- Flächen ohne Nutzung, Ausprägung größtenteils geschützte Biotope
- Kleingewässer

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Bodendenkmalen
- Sonstige Regelungen
- Abgrenzung des Änderungsbereiches

Stadt Werneuchen

21. Änderung des Flächennutzungsplans zum B-Plan "Gewerbepark Seefeld II"

Vorentwurf
Stand September 2023
M 1: 10.000

Gemeinde
Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 033 398 / 816 10
Fax: 033 398 / 90 418
E-Mail: postfach@werneuchen.de

Planung
W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 033 38 / 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernaue.de



Teil II Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung vom 22.07.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zum Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht an diesem Standort nicht den gegenwärtigen Zielvorgaben des Flächennutzungsplans. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Der FNP-Änderungsbereich entspricht – unter Berücksichtigung der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gebotenen Generalisierung – im Wesentlichen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Seefeld II".

Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfes der FNP-Änderung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der rd. 9,6 Hektar große Änderungsbereich liegt befindet sich im Ortsteil Seefeld nördlich der bereits errichteten Photovoltaikanlagen und südwestlich des bereits bestehenden Gewerbeparks „Seefeld I“. Unmittelbar nördlich verläuft die Bundesstraße B158. Der Ortskern von Seefeld liegt rd. 1,0 km in östlicher Richtung.

Die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen steht den Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung nicht entgegen. Durch die Lage am Siedlungsrand können Nutzungskonflikte minimiert bzw. durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt werden.

Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

„(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsflächen an.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um die Mitteilung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung angefragt.

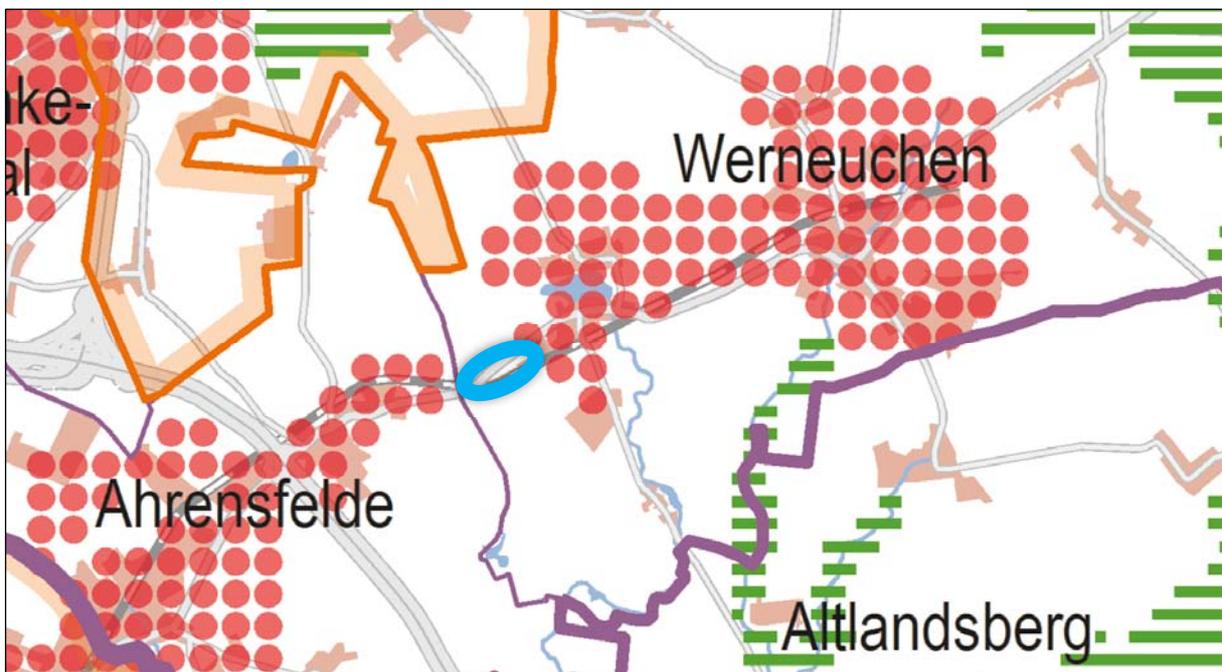


Abb.: Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR mit Markierung des Änderungsbereiches

1.3.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Bar-nim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rah-men sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Lan-desentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungs-plan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungs-gemein-schaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Wind-energienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese

Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u.a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Für die Planungsregion Uckermark-Barnim greift derzeit ausschließlich der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020). Der Ortsteil Werneuchen ist darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Festlegung Grundfunktionaler Schwerpunkte hat keinen Einfluss auf die Ausweisung von Gewerbegebieten.

In Aufstellung befindlicher integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Derzeit befindet sich ein integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim in Aufstellung. Die Regionalversammlung hat auf ihrer 40. Sitzung am 28. Juni 2023 den Entwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim gebilligt und die Eröffnung eines zweiten Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die öffentliche Auslegung findet im Zeitraum vom 31. Juli 2023 bis zum 2. Oktober 2023 statt.

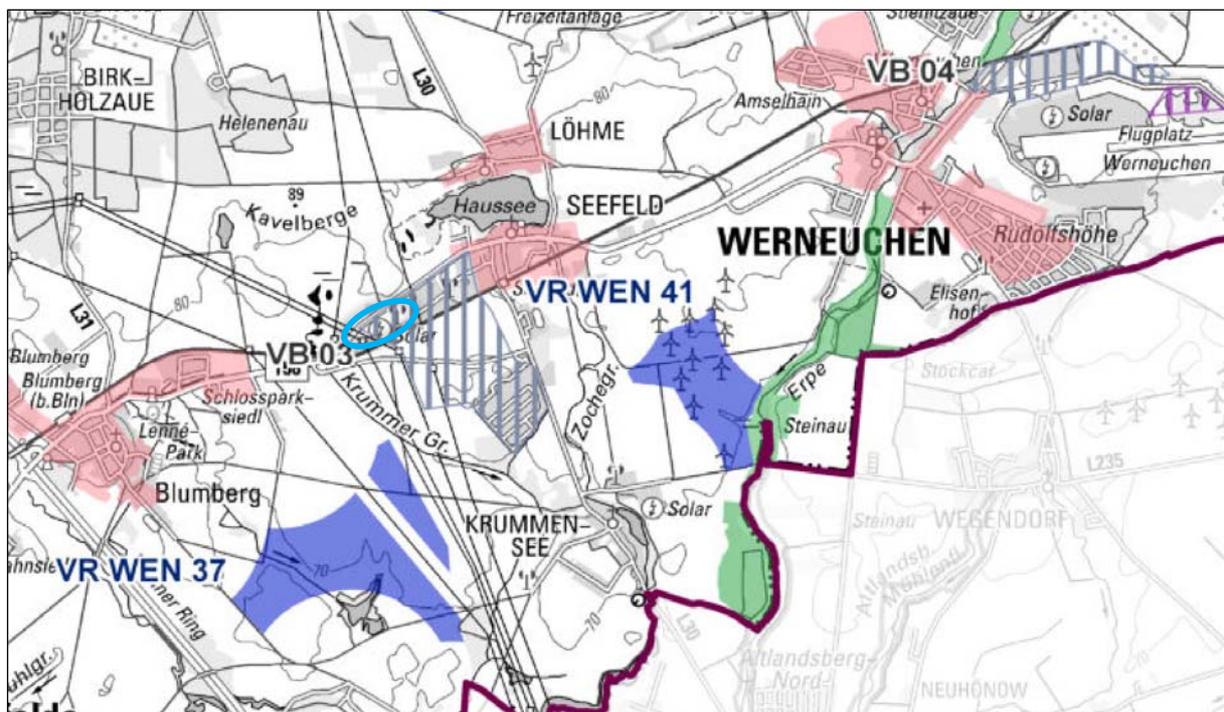


Abb.: Ausschnitt Festlegungskarte des integrierten Regionalplans (Entwurf 2023)
mit Markierung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist im Entwurf des Regionalplans als „Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet“ mit der Bezeichnung „VB 03 – Werneuchen Seefeld“ dargestellt. In diesen Gebieten ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen (G 1.1). In diesem Zusammenhang ist z.B. die Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen oder Einzelhandelseinrichtungen regelmäßig zu vermeiden.

Die Kommunen sind angehalten, auf Ebene der Bauleitplanung die Rahmenbedingungen zu schaffen, dass die Standorte zeitnah von Ansiedlungswilligen genutzt werden können, z.B. durch die Erarbeitung von entsprechenden Bebauungsplänen.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen stellt den Änderungsbereich überwiegend als geplantes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dar, das untergliedert wird durch Flächen für die Landwirtschaft und eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser / Regenrückhaltung“. Darüber hinaus enthält der FNP folgende überlagernde Darstellung: geschütztes Biotop (Kleingewässer), Hochspannungsfreileitung und entlang der B158 die Maßnahme „Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen“. Die Darstellungen des FNPs orientieren sich an den Festsetzungen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Werneuchen 1“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes und die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens entspricht an diesem Standort nicht den gegenwärtigen Zielvorgaben des FNPs. Der Flächennutzungsplan soll nunmehr gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren an die Planungsabsichten des Bebauungsplans angepasst werden, um dem Entwicklungsgebot zu folgen.

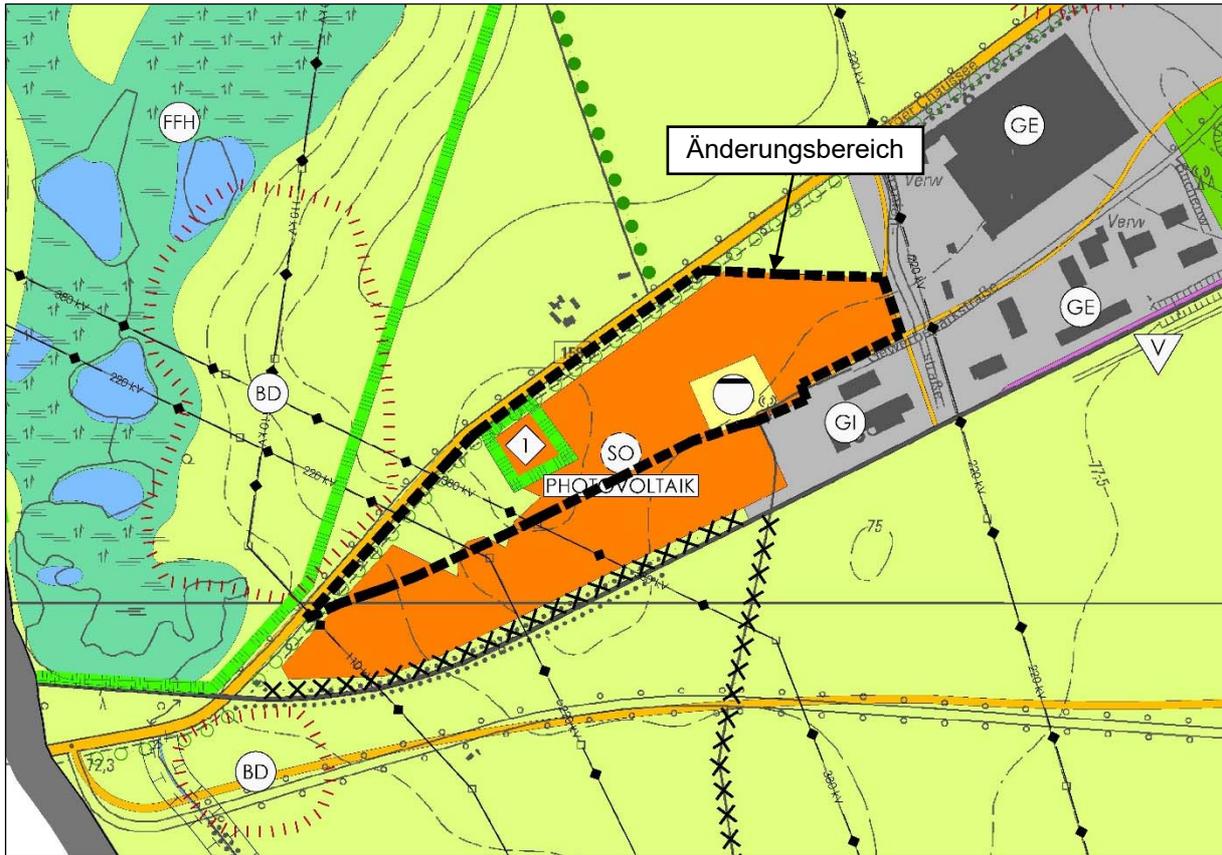
Gemäß der Darstellungssystematik des FNPs werden innerhalb von Bebauungsplangebieten Baugebiete anstatt wie sonst üblich Bauflächen dargestellt. Für den geplanten Gewerbepark erfolgt daher eine Darstellung als Gewerbegebiet. Die Abgrenzung der Fläche entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld II“ unter Berücksichtigung der Maßstabsunterschiede.

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird für den neuen Standort des Regenrückhaltebeckens eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser/ Regenrückhaltung“ dargestellt.

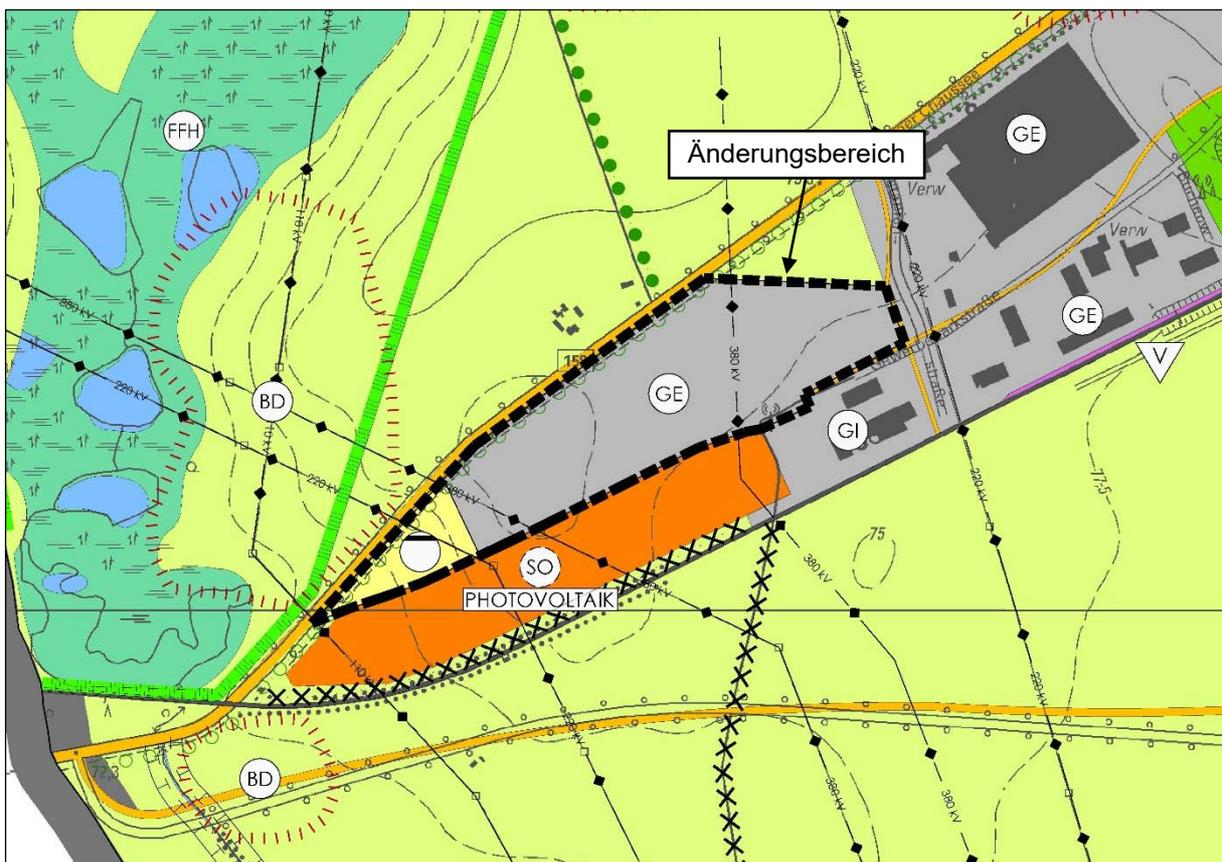
Die Darstellung des geschützten Biotops (Kleingewässer) entfällt, da die ursprünglich vorhandenen temporär wasserführenden Ackersenken aufgrund der zunehmenden Trockenheit nicht mehr bestehen.

Die überlagernde Darstellung der Hochspannungsfreileitungen wird aktualisiert, d.h. die neu errichtete Leitung (380-kv-Leitung Bertikow-Neuenhagen 481/482), die den Änderungsbereich im Osten quert, wird ergänzt.

Mit den neuen Darstellungen der FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebietes und die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens vorbereitet.



Wirksamer FNP der Stadt Werneuchen, Stand der Neubekanntmachung Juli 2018



Geplante Neudarstellung der FNP-Änderung, Stand Vorentwurf September 2023

3. Änderung der Flächenbilanz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Flächenbilanz des Ortsteils Seefeld um insgesamt 9,55 ha anzupassen:

| Bodennutzung | wirksamer FNP in ha | Vorentwurf der FNP-Änderung in ha | Änderung der Flächenbilanz |
|---|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| Gewerbegebiet (Planung) | -- | 8,4 | + 8,4 |
| Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik | 6,7 | -- | - 6,7 |
| Flächen für die Landwirtschaft | 2,3 | -- | - 2,3 |
| Versorgungsfläche mit der Zweck- bestimmung „Abwasser / Regen- rückhaltung“ | 0,6 | 1,2 | + 0,6 |
| Bodenfläche gesamt | 9,6 | 9,6 | +/- 0 |