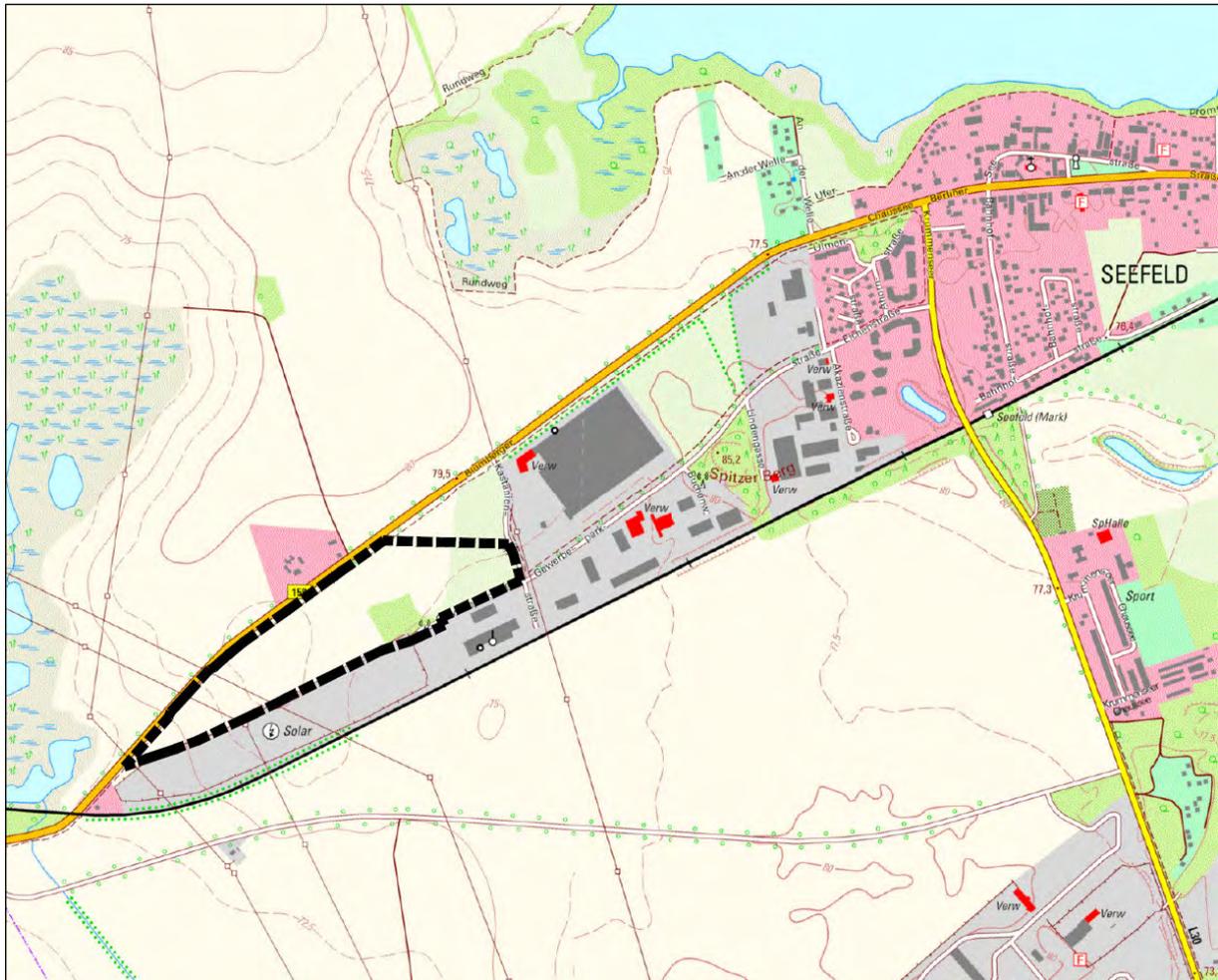




Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ OT Seefeld



Vorentwurf
Stand September 2023

Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ OT Seefeld

Stadt Werneuchen

Begründung

Vorentwurf

Stand September 2023

Stadt: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: (033398) 816 - 34
Fax: (033398) 816 – 534

Auftraggeber: Dr. Helmut Kueckens
Schillerstraße 7
10625 Berlin

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Franziska Brandt
Dipl.-Ing. Thomas Herles

Inhaltsverzeichnis

I	PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
II	BEGRÜNDUNG	9
1.	Einführung	10
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	10
1.2	Räumliche Lage, Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse	10
2.	Planungsbindungen	12
2.1	Landesplanung, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung.....	12
2.1.1.	Landesplanung	12
2.1.2.	Regionalplanung	14
2.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	15
2.3	Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen.....	16
2.4	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	16
2.5	Schutzgebiete.....	18
2.6	Denkmalschutz	18
3.	Ausgangssituation	20
3.1	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	20
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	20
3.3	Natur und Umwelt	21
3.4	Altlasten / Kampfmittel	24
3.5	Ver- und Entsorgung / Leitungsbestand.....	25
3.5.1.	Erschließung des Plangebietes	25
3.5.2.	Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen.....	25
4.	Planungskonzept	26
5.	Planinhalt.....	27
5.1	Art der baulichen Nutzung	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung	28
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	30
5.4	Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr.....	31
5.4.1.	Verkehrliche Erschließung	31
5.4.2.	Ruhender Verkehr	31
5.5	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	32
5.6	Ver- und Entsorgung	34
5.6.1.	Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas	34
5.6.2.	Niederschlagswasser	34
5.6.3.	Löschwasserversorgung.....	34
5.7	Grünflächen.....	35
5.8	Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen	35
5.8.1.	Pflanzbindungen	35
5.8.2.	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	37

5.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	39
5.10	Hinweise	39
5.11	Flächenbilanz.....	40
6.	Auswirkungen der Planung.....	40
6.1	Auswirkungen auf rechtswirksame Bebauungspläne	40
6.2	Auswirkungen auf den Kraftfahrzeugverkehr.....	42
6.3	Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen	43
6.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	43
7.	Verfahrensablauf.....	45
8.	Rechtliche Grundlagen.....	46
9.	Verwendete Gutachten und Konzepte	46

I - Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Teile A und B des Bebauungsplanes)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- eGE** eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß textlicher Festsetzung 1.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- OK 93,0m** Oberkante baulicher Anlagen über NHN im DHHN 2016 (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 BauNVO)

- Baugrenze (23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zu belasten sind

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche ohne / mit Zweckbestimmung:
- naturnahe Überflutungsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung der Maßnahmenflächen

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen zum Bepflanzen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

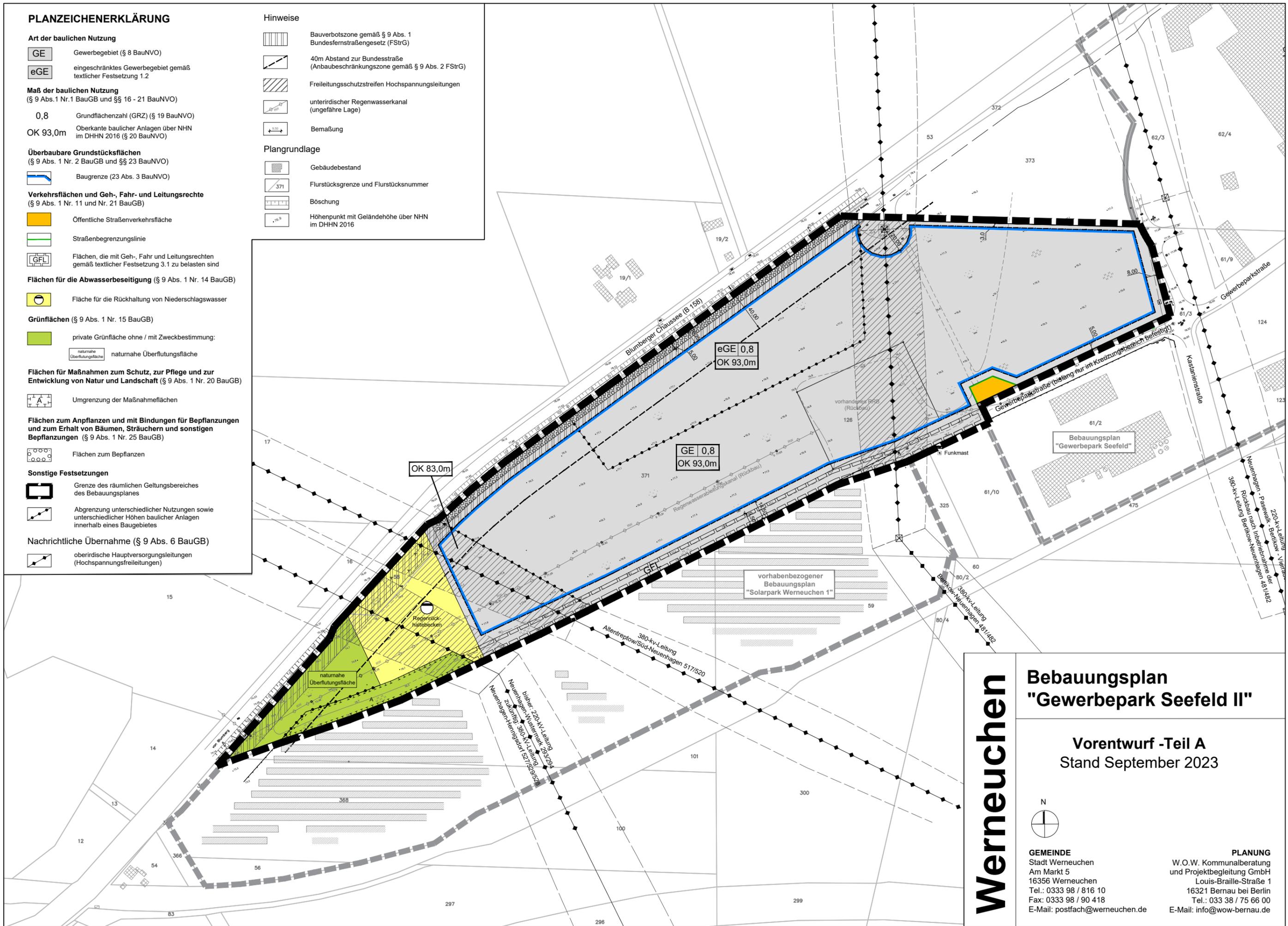
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen (Hochspannungsfreileitungen)

Hinweise

- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- 40m Abstand zur Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)
- Freileitungsschutzstreifen Hochspannungsleitungen
- unterirdischer Regenwasserkanal (ungefähre Lage)
- Bemaßung

Plangrundlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Böschung
- Höhepunkt mit Geländehöhe über NHN im DHHN 2016



Werneuchen

Bebauungsplan "Gewerbepark Seefeld II"

Vorentwurf -Teil A
Stand September 2023

GEMEINDE
Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 0333 98 / 816 10
Fax: 0333 98 / 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
E-Mail: info@wow-berna.de

Textliche Festsetzungen - Teil B -

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 und 8 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit im Gewerbegebiet unzulässig:

- Betriebe des Transportgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(§§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind allgemein zulässig:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens.

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig:

- Betriebe des Transportgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(§§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Auf der Teilfläche des Gewerbegebietes, für die eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 83,0 m über NHN festgesetzt ist, darf die Höhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die Dachneigung mehr als 15 Grad beträgt.

- 2.2 Technische Aufbauten und Solaranlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,5 m überschreiten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Geh, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten:
- der Benutzer und Besucher anliegender Gewerbegrundstücke,
 - des Betreibers der angrenzenden Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Flurstücken 59, 368 und 371,
 - des für den Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens zuständigen Unternehmensträgers
- sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten:
- der Benutzer und Besucher des Flurstücks 80/2,
 - des für den Betrieb der Hochspannungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers
- zu belasten.

4. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende, mindestens dreireihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste Nr. II anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 x 1 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2 Dachflächen sind grundsätzlich mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, mit Ausnahme jener Flächen, an denen technische Gründe dem entgegenstehen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.3 Außenwandflächen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, mit Ausnahme jener Flächen, an denen technische Gründe dem entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.4 Im Gewerbegebiet ist im Bereich von Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste Nr. I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zwischen den Stellplatzreihen sind Pflanzstreifen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.5 Im Gewerbegebiet sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "A" ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen herzustellen. Die Fläche ist offen mit Gras- und Krautvegetation anzulegen. Innerhalb der Fläche sind 7 Haufwerke aus Rodungsstübben und Natursteinen von je 4 bis 5 m³ Materialumfang zu errichten. Zudem sind 3 Sandlinsen aus einer 30 bis 50 cm starken Schicht aus reinem Feinsand und/oder Kies mit je 10 m² Fläche anzulegen. Die Fläche in einem Abstand von 2-3 Jahren im Zeitraum 01.10. bis 31.11. mit Balkenmäher oder Motorsense zu mähen, wobei eine leichte Verbuschung in Teilbereichen zugelassen werden kann. Eine Ausbreitung starkwüchsiger Stauden oder Gehölze ist dauerhaft zu unterbinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.7 Das innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung zu erstellende Regenrückhaltebecken ist mit einem vielgestaltigen, unregelmäßig geformten Rand mit wechselnden Böschungsverhältnissen und unterschiedlichen Tiefen auszubilden und naturnah zu begrünen. Dabei muss der Anteil der Uferkante, der mit einem Böschungsverhältnis von 1:3 bis 1:6 auszubilden ist, mindestens 25 % betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.8 Verglaste Flächen mit einer Größe von mehr als 6 m² sind mit einer Vogelschutzverglasung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.9 Der Mindeststammumfang der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Sträucher der Pflanzliste I sind in der Pflanzqualität 3 xv, 60-100 cm hoch anzupflanzen.

Pflanzenlisten

Nr. I - Großkronige Bäume für Stellplatzanlagen

Spitzahorn (*Acer platanoides*) in den Sorten "Allershausen", "Apollo"
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Straßenesche (*Fraxinus excelsior*) in der Sorte "Westhofs Glorie"
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) in der Sorte "Worplesdon"
Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Platane (*Platanus acerifolia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*) in der Art und der Sorte "Greenspire"
Silberlinde (*Tilia tomentosa*) in der Sorte "Brabant"
Kaiser-Linde (*Tilia x europaea*) in der Sorte "Pallida"
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Nr. II - Sträucher für Heckenpflanzung:

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5. Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

- 5.1 Im Gewerbegebiet sind auf den Baugrundstücken geeignete Anlagen für die Regenrückhaltung herzustellen, die eine Begrenzung der Abflussmenge auf 1,5 l/(s*ha) sicherstellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Hinweise

1. Anbaubeschränkungszone Bundesstraße

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Anbaubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

2. Freileitungsschutzstreifen Hochspannungsleitungen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Bei geplanter Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken im Freileitungsschutzstreifen der Leitungen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist die Einhaltung der Grenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärken nach der 26.BImSchV im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen.

3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Um einer betriebs- und anlagebedingten Verarmung der Insektenfauna entgegenzuwirken, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Werneuchen,

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bernau b. Berlin,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Werneuchen,

Bürgermeister Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. für die Stadt Werneuchen bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen,

Bürgermeister Siegel

Gesetzliche Grundlagen

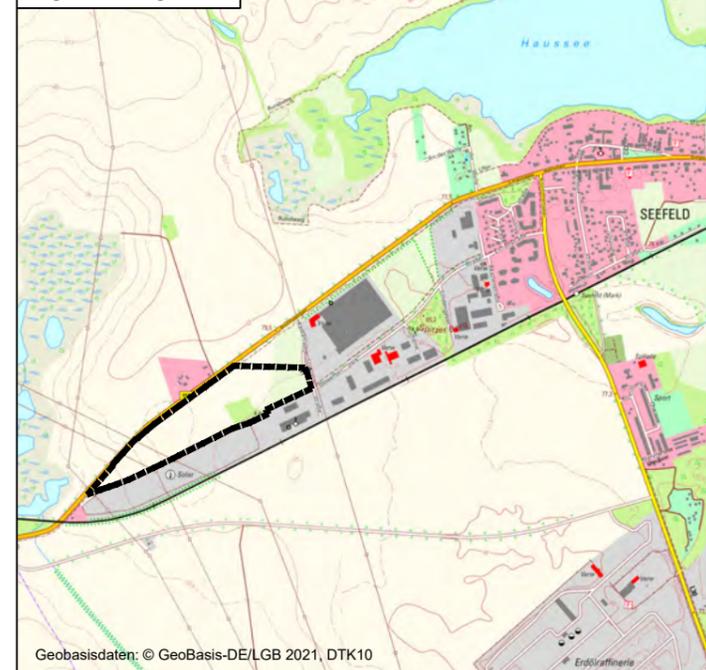
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

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.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

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.

Lage des Plangebietes



Werneuchen

Bebauungsplan "Gewerbepark Seefeld II"

Vorentwurf -Teil B Stand September 2023



GEMEINDE
Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 0333 98 / 816 10
Fax: 0333 98 / 90 418
E-Mail: postfach@werneuchen.de

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

II Begründung

1. Einführung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Im Ortsteil Seefeld beabsichtigt der Grundstückseigentümer, auf dem noch nicht mit Solaranlagen bebauten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Werneuchen I“ ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Da sich dadurch die Planungsziele und das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Solarpark Werneuchen I“ grundlegend ändern, ist für den betroffenen Teil ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Dieser ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan, der mit dem Satzungsbeschluss außer Kraft gesetzt wird. Der von dem neuen Bebauungsplan nicht berührte Teil des Bebauungsplanes „Solarpark Werneuchen I“ gilt mit seinen Festsetzungen unverändert fort.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht zur Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Schaffung von Planungsrecht für die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens
- Sicherung der Erschließung des Gewerbegebietes
- Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Sicherung geeigneter Kompensationsmaßnahmen.

Die geplante Nutzung entspricht an diesem Standort nicht den gegenwärtigen Zielvorgaben des Flächennutzungsplans. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen geändert. Statt einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist ein Gewerbegebiet darzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 22.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld II“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst.

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 Bebauungsplanentwurfes.

1.2 Räumliche Lage, Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der rd. 9,36 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Der Geltungsbereich umfasst zum einen die im Eigentum des Investors befindlichen Flurstücke 58 und 371 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Seefeld. Darüber hinaus wird das im kommunalen Eigentum befindliche Flurstück 126 einbezogen. Auf dem Flurstück befindet sich ein offenes Regenrückhaltebecken durch welches die Drosselung des aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers in das Feuchtgebiet Pietzstall westlich der B158 realisiert wird.

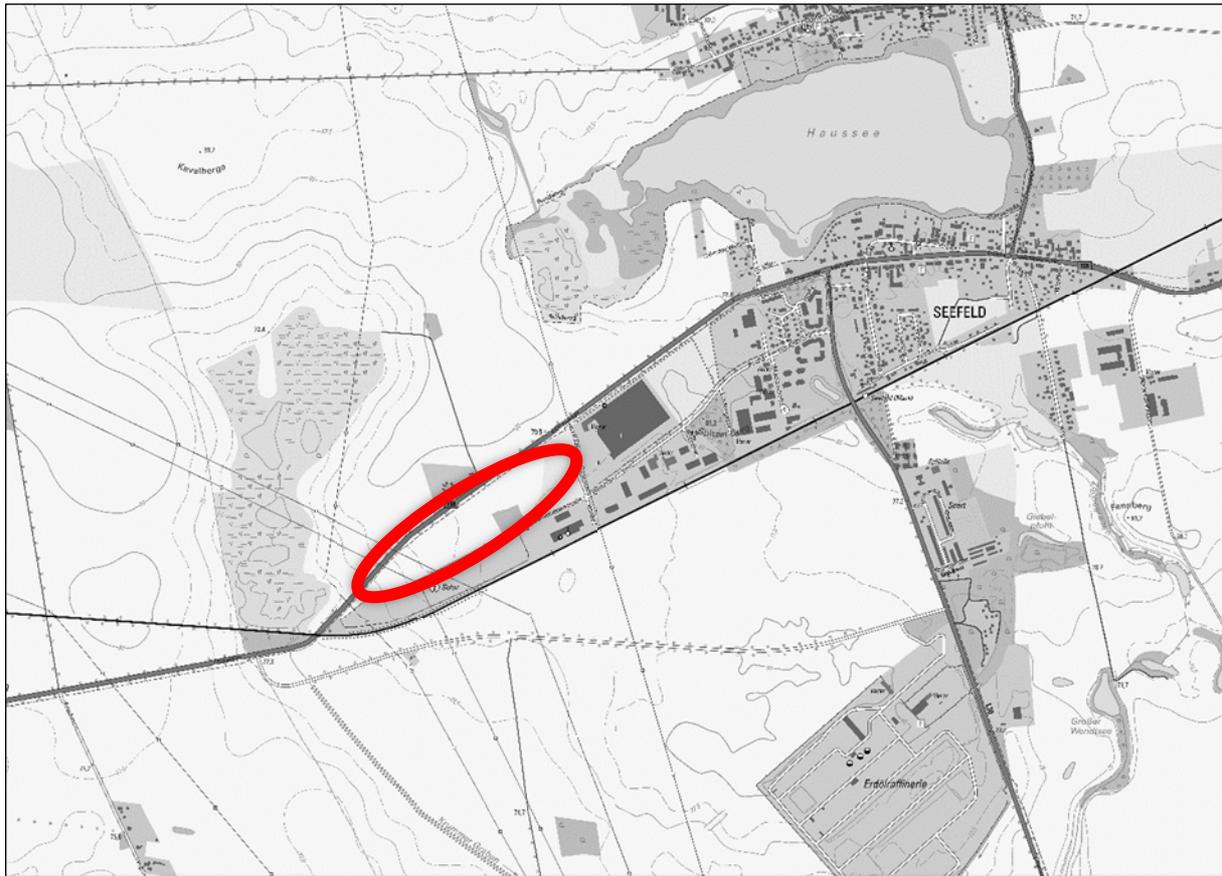


Abb.: Lage des Plangebietes
(Quelle der Planunterlage: © GeoBasisDE/LGB, dl-de/by-2-0)

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich verändert (siehe Abbildung „Geltungsbereich des Bebauungsplanes“). Zum einen wurden das bestehende Regenrückhaltebecken (Flurstück 126) sowie das im Eigentum des Investors befindliche Flurstück 58 in den Geltungsbereich integriert. Zum anderen wurde die südliche Geltungsbereichsgrenze nach Vorlage des Vermessungsplan an den Zaun der Photovoltaikanlage angepasst und damit geringfügig modifiziert.

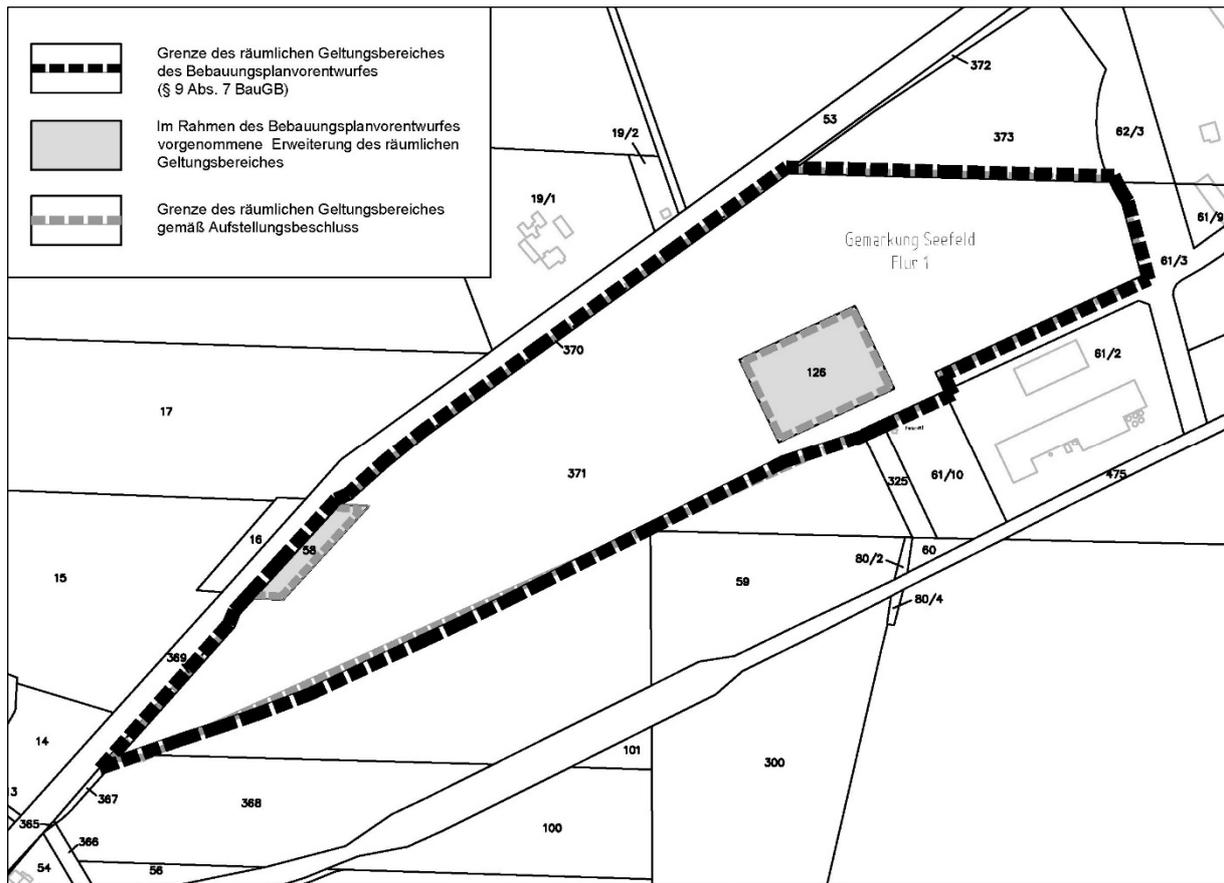


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Planungsbindungen

2.1 Landesplanung, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

2.1.1. Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte zum LEP HR (siehe Abbildung) werden für das Plangebiet selbst keine raumordnerischen Festlegungen getroffen. Östlich des Plangebiets ist ein „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Z 5.6 Abs. 1 LEP HR festgelegt. Ein Freiraumverbund gemäß Z.6.2 LEP HR ist für das Plangebiet oder die nähere Umgebung nicht vorgesehen.

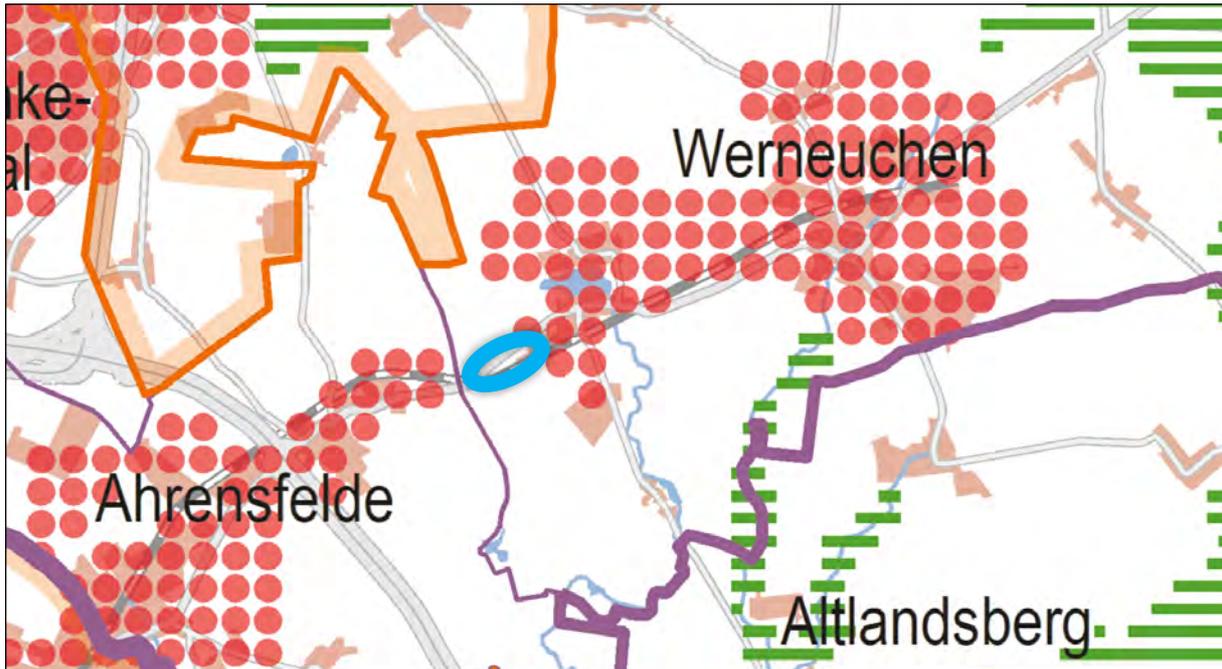


Abb.: Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR mit Markierung des Plangebiets

Zur Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sind im LEP HR folgende, für die vorliegende Planung relevante Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

Grundsatz 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

„Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“

Die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen steht den Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung nicht entgegen, da das Plangebiet außerhalb des dargestellten „Freiraumverbundes“ liegt. Die Gewerbeflächen dienen der bedarfsgerechten Entwicklung. 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.

2.1.2. Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, 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). Dieser enthält keine Festlegungen für den Ortsteil Seefeld, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind.

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.

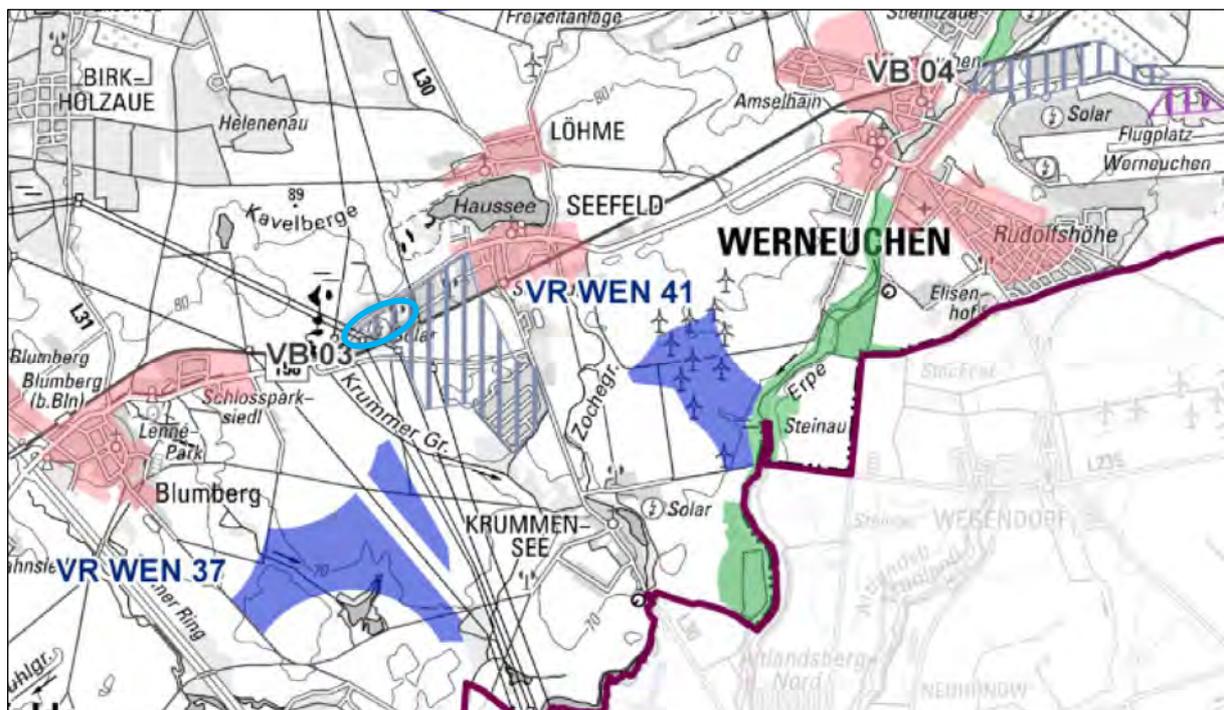


Abb.: Ausschnitt Festlegungskarte des integrierten Regionalplans (Entwurf 2023)
mit Markierung des Plangebiets

Das Plangebiet 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.

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen stellt das Plangebiet überwiegend als geplantes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dar, das untergliedert wird durch Flächen für die Landwirtschaft und einer 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 Alleeen und Baumreihen“. Die Darstellungen des FNP orientieren sich an den Festsetzungen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Werneuchen 1“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbegebietes weicht der Bebauungsplan von diesem Entwicklungsgebot ab. Daher wird im Parallelverfahren der FNP geändert.

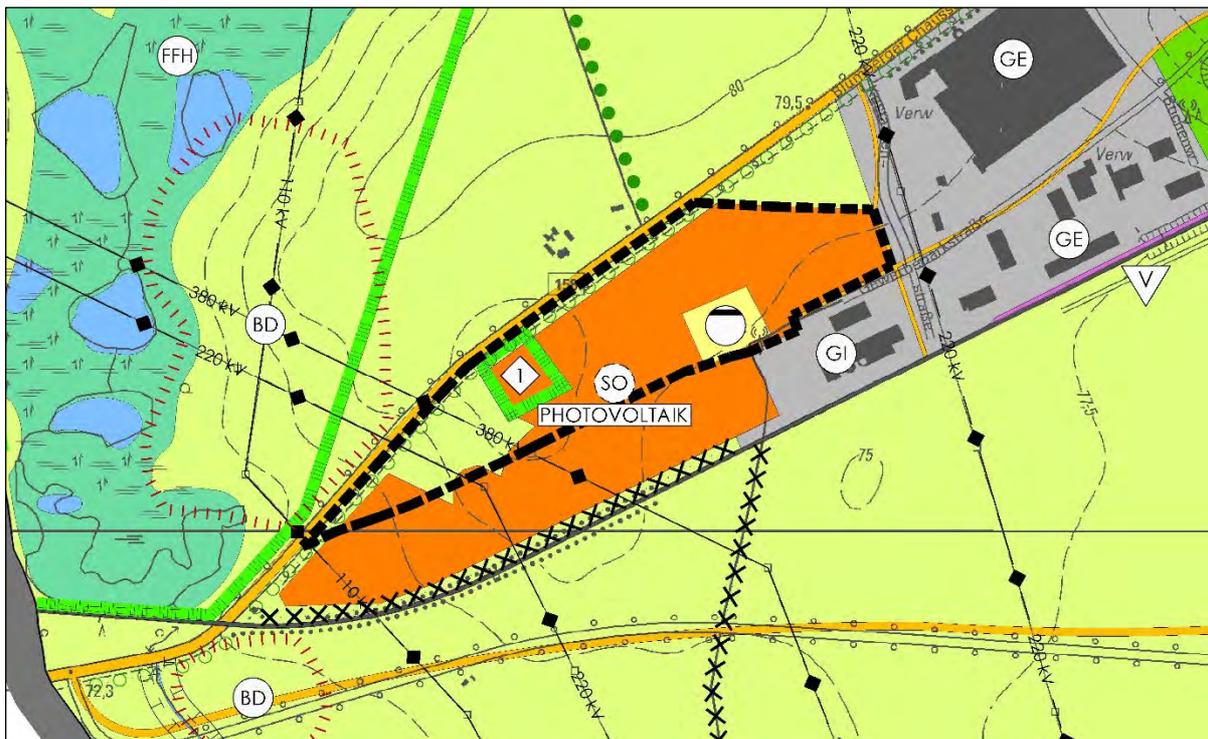


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen mit Markierung des Plangebietes

2.3 Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Die Gemeinde Ahrensfelde und die Stadt Werneuchen haben gemeinsam das „Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen“ aufgestellt. Das Achsenentwicklungskonzept ist eine informelle städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Siedlungsentwicklung der beiden beteiligten Gemeinden. Das Plangebiet ist dabei als bestehende Industrie -und Gewerbefläche dargestellt. Westlich des Plangebietes ist eine Siedlungszäsur vorgesehen, wodurch das Plangebiet weiterhin den westlichen Ortseingang nach Seefeld bilden wird.

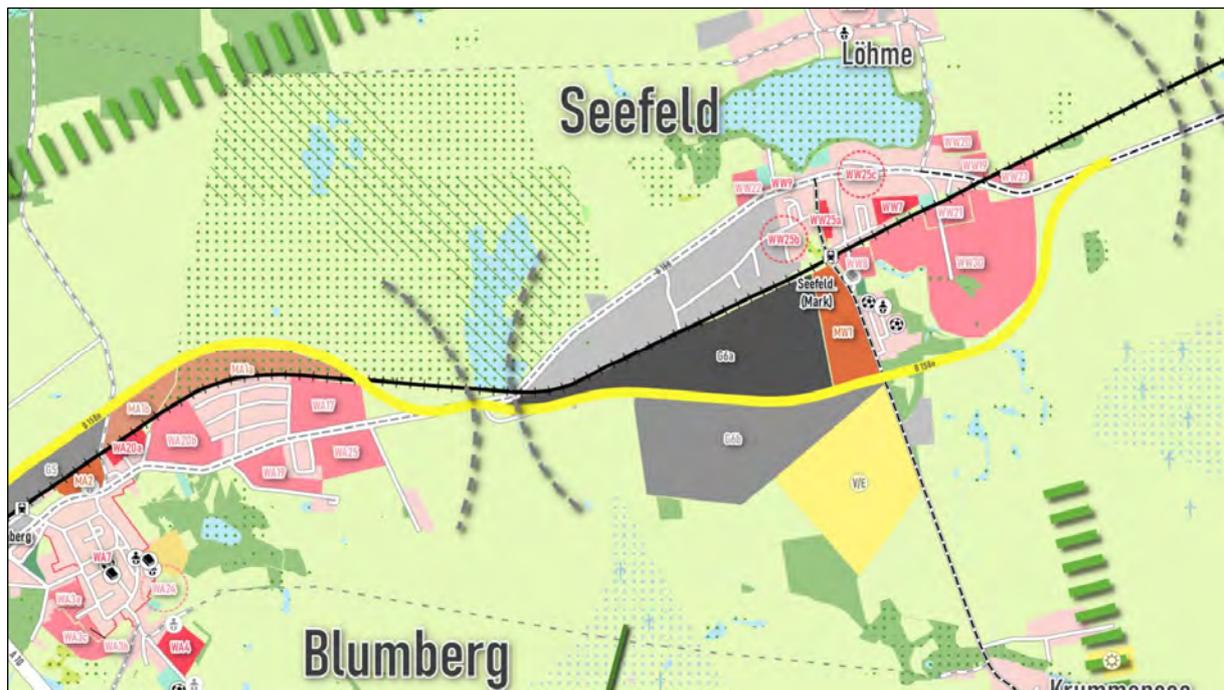


Abb.: Ausschnitt Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

2.4 Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des insgesamt 15,2 ha großen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen und zeitlich befristeten Bebauungsplans „Solarpark Werneuchen 1“, der am 18.12.2013 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zum Ziel, die bislang jedoch nur in seinem südlichen Teil verwirklicht wurde. Die Aufstellung der Photovoltaikanlagen ist bis zum 31.12.2037 befristet. Nach Beendigung des Betriebs sind die Solaranlagen mit allem Zubehör zu beseitigen. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld II“ wurden bislang keine Photovoltaik-Module errichtet.

Für den Bereich des Plangebietes trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Werneuchen 1“ im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“, zeitliche Befristung bis 31.12.2037
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4, Höhe der baulichen Anlagen: 79,0 m bis 82,0 m über NHN (Höchstmaß),
- großräumige überbaubare Grundstücksflächen,

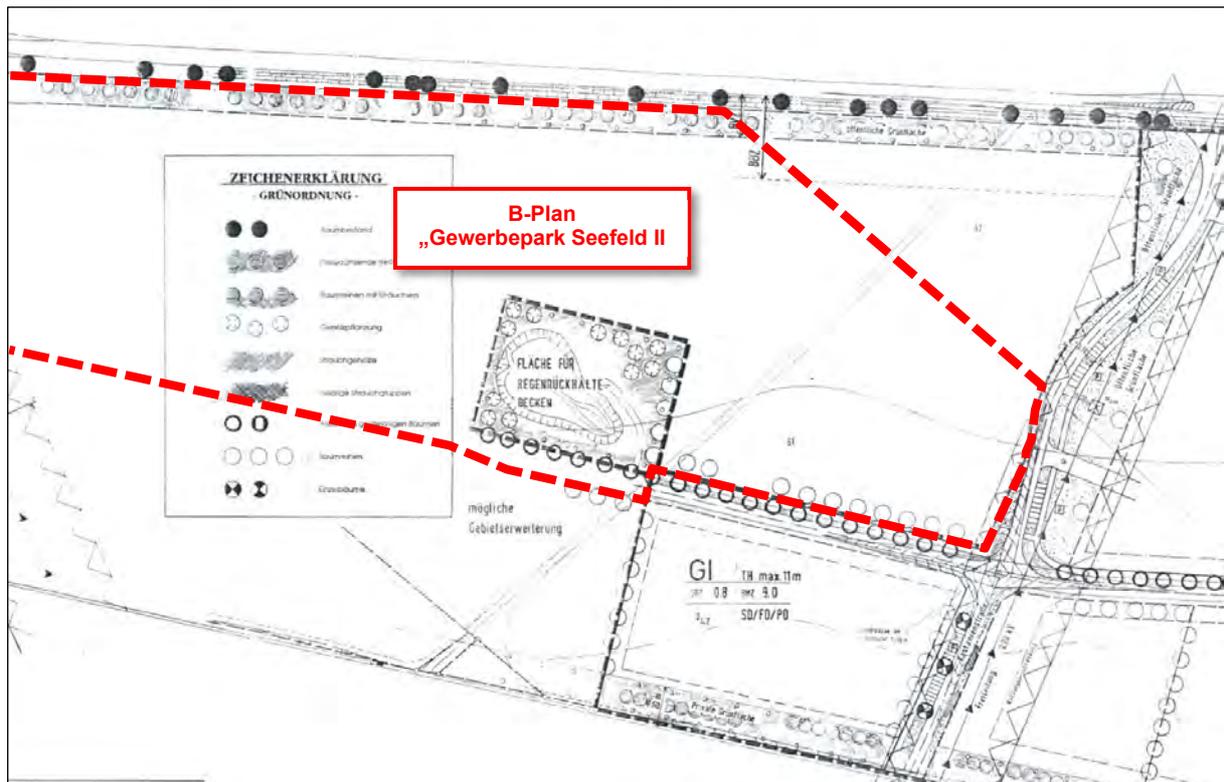


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Seefeld II“ (rote Strichlinie) auf dem Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld“ i.d.F. der 2. Änderung

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ wird mit seinem Inkrafttreten die ursprünglichen Bebauungspläne ablösen. Außerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes bleiben die ursprünglichen Bebauungspläne „Gewerbepark Seefeld“ und „Solarpark Werneuchen 1“ jedoch unverändert bestehen.

2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) und Schutzgebieten von europäischer Bedeutung wie SPA- oder FFH-Gebieten.

Nordwestlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Börnicke“ (DE 3347-301), welches ausgewiesen wurde als Gebiet mit teilweise intensiv genutzter Agrarlandschaft mit zahlreichen Feldsöllen, Kleinseen und Feuchtgebieten als einer der aktuellen Verbreitungsschwerpunkte der Rotbauchunke auf der Grundmoränenplatte des Barnim (siehe auch Kapitel 3.3). Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgt eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, inwieweit eine Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzzwecke des FFH-Gebietes erforderlich ist.

2.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich jedoch das Bodendenkmal 40691 – Siedlung slawisches

Mittelalter, Siedlung Neolithikum. Darüber hinaus befindet sich in rd. 150 m Entfernung südwestlich des Plangebietes ein weiteres Bodendenkmal mit der Bezeichnung 40691 –Siedlung Urgeschichte.



Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind alle Bodendenkmale, auch die noch im Boden verborgenen und noch nicht entdeckten, geschützt und zu erhalten. Folgendes ist daher vom Verursacher der Erdingriffe einzuhalten:

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG). Bei archäologischen Untersuchungen, in Grabungsschutzgebieten oder bei unerlaubten Nachforschungen entdeckte Funde sind unverzüglich an die Denkmalfachbehörde zu übergeben. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, Funde zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Für den Fall, dass Bodendenkmale vorhanden sind, sind diese den Schutzbestimmungen nach §§ 2 Abs. 2 Nr. 4, 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 sowie 11 Abs. 3 BbgDSchG unterworfen. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§§ 9 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG). Erdarbeiten im Bereich eines Bodendenkmals sind daher ggf. durch einen vertraglich zu bindenden Archäologen bzw. eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Der verpflichtete Archäologe / die Firma ist, wie auch der Termin des Beginns der Erdarbeiten, der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum rechtzeitig (mind. 10 Tage vorher) mitzuteilen. Nach Maßgabe §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sind die Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.

3. Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Die Flächen des Geltungsbereiches sind unbebaut und werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird das Gebiet von der Bundesstraße 158 begrenzt. Südlich befindet sich das Gelände des Solarparks. Im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an den ca. 24 ha großen „Gewerbepark Seefeld“ an. Die Wohnbebauung im Ortsteil Seefeld beginnt in ca. 700 m, in östlicher Richtung. Nördlich der B 158 befinden sich zwei Einzelwohngebäude, westlich des Plangebietes ein ehemaliges Bahnwärterhaus, welches nicht mehr bewohnt ist.

Durch das Plangebiet verlaufen drei Hochspannungsleitungen (220-kV und 380-kV, siehe hierzu auch Kap. 3.5). In der östlichen Gebietshälfte befindet sich ein Regenrückhaltebecken, durch welches die Drosselung des aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Seefeld anfallenden Regenwassers in das Feuchtgebiet Pietzstall westlich der B158 realisiert wird. Das Gewässer wurde offenbar zumindest im östlichen Teil als künstliches Becken angelegt. Der Bereich des Überlaufs an der Westseite des Gewässers hat teilweise naturnahen Charakter. Das Becken ist von Sukzessionsgehölzen jüngeren bis mittleren Alters umgeben. Östlich des Regenrückhaltebeckens liegt eine Ackerbrache. Diese Fläche wird offenbar jährlich im Sommerhalbjahr gemäht.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 158 (Berlin – Bad Freienwalde)/ Blumberger Chaussee. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt jedoch nicht direkt von der Bundesstraße, sondern von Osten über die Kastanienstraße, welche an die B 158 anbindet und die Hauptzufahrt für den Gewerbepark Seefeld darstellt.

Die B 158 wird in der Ortslage Seefeld durch die Landesstraße L 30 gekreuzt. Rd. 4 km in westlicher Richtung verläuft die Bundesautobahn A 10, die nächstgelegene Anschlussstelle ist Berlin-Hohenschönhausen. Das Plangebiet liegt damit an einem verkehrsgünstigen Standort.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Bundesstraße sowie den Erschließungsstraßen des Gewerbeparks Seefeld existieren Fuß- und Radwege.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke Berlin-Werneuchen. Die Strecke ist gegenwärtig eingleisig und nicht elektrifiziert. Der nächstgelegene Haltepunkt ‚Seefeld (Mark)‘ befindet sich ca. 1,0 km östlich des Plangebietes. Von dort verkehrt die Regionalbahnlinie RB25 nach Werneuchen und über Ahrensfelde nach Berlin-Ostkreuz. Die Züge fahren im Stundentakt zwischen 5 Uhr und 23 Uhr, an Wochenenden und Feiertagen ab 6 Uhr. Es ist geplant, die RB25 ab 2024 auf einen 30-Minuten-Takt zu verdichten.

Darüber hinaus bieten die Buslinien 898 und 895 mit den Haltestellen „Seefeld (Mark) Bahnhof“ und „Seefeld (Mark) Eichenstraße“ zusätzliche Verbindungen in Richtung Werneuchen, Bernau, Krummensee und Blumberg/Ahrensfelde.

3.3 Natur und Umwelt

Naturräumliche Einordnung

Werneuchen und seine Ortsteile werden dem Naturraum der „Barnimplatte“ innerhalb der Haupteinheitengruppe „Ostbrandenburgische Platte“ zugeordnet. Es handelt sich um eine leicht hügelige Grund- und Endmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit. Die Barnimer Hochflächen sind mit ihren recht ertragreichen Böden vor allem durch intensive Landwirtschaft geprägt. Die Agrarflur ist hier lediglich durch kleinere Waldstücke, lineare Gehölze entlang von Straßen und Wegen sowie Senken und Kleingewässer strukturiert. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich am westlichen Ortsausgang von Seefeld, südlich der B158. Das Gelände liegt hier bei ca. 77 m über NHN und fällt im äußersten Südosten zu einer eiszeitlich entstandenen Senke mit Entwässerung über den Krummer Graben deutlich ab. Am tiefsten Punkt beträgt das Höhengniveau ca. 73,5m über Normalhöhennull (NHN).

Boden und Geologie

Die eiszeitlichen Ablagerungen im Bereich der Barnimplatte sind auch Grundlage der Bodenbildung innerhalb des Plangebietes. Dieses liegt gemäß der geologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg auf einer Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel. Diesem sandig bis lehmigen Untergrund entsprechend, werden in der Bodenübersichtskarte für das Gebiet Fahlerden bzw. Braunerde-Fahlerden angegeben. Kennzeichnend für Fahlerden ist die Umlagerung von bindigen Tonmineralen in untere Bodenschichten. Das Ergebnis sind vergleichsweise nährstoffreiche Standorte mit hoher Speicherkapazität im Unterboden mit entsprechend geringer Durchlässigkeit für Niederschlagswasser.

Nur 150 bis 200 m westlich des Plangebietes befinden sich Moorbildungen mit randlichen Talsanden in der bis auf etwa 72 m über NHN abfallenden Senke. Diese setzen sich in südliche Richtung entlang der ursprünglichen Abflussrinne fort. Das im Südwesten des Plangebietes abfallende Gelände ist randlich Teil dieser Senke, weist aber keine der genannten Moorbildungen oder Sandablagerungen auf. Vorbelastungen der Bodenfunktionen beschränken sich im Plangebiet auf die bisherige ackerbauliche Nutzung und punktuelle Bodenversiegelung bzw. -verdichtung im Bereich eines neu errichteten Freileitungsmastes.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung¹ wurden im Plangebiet 6 Sondierungen bis in eine maximale Tiefe von 6 m abgeteuft. In allen Bohrungen wurde eine 0,30 m – 0,50 m starke Oberbodenschicht erbohrt, die aus einem schwach humosen mittelsandigen Feinsand besteht. Darunter wurden in allen Bohrungen Geschiebelehm und Geschiebemergel erbohrt. Zwischengeschaltet sind teilweise geringmächtige schluffige Fein- und Mittelsande. Den Abschluss bilden in allen Bohrungen bei 3,0 m bzw. 6,0 m Geschiebemergel. Die Geschiebeablagerungen weisen überwiegend weiche und weich-steife Konsistenzen auf. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen gemäß DWA A 138 wegen der zu geringen Wasserdurchlässigkeit von ca. 10^{-7} m/s nicht möglich.

¹ Dr. Marx Ingenieure GmbH, Geotechnischer Bericht 22-02-24, 06.10.2022

Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet der Spee (Teileinzugsgebiet Neuhagener u. Fredersdorfer Mühlenfließ). Im Gebiet verläuft ein bedeckter Grundwasserleiterkomplex unterhalb der Geschiebeablagerungen bei etwa 70 m über NHN, nach Süden abfallend. Aus der Geländehöhe von 77 m lässt sich ein durchschnittlicher Grundwasser-Flurabstand von rund 7 m ableiten. Die Mächtigkeit des GLK2 wird in der Übersichtskarte mit 10 bis 30 m angegeben. Das Grundwasser fließt hier nach Südwesten zu den Entnahmestellen in Blumberg. Einzugsgebiete und Trinkwasserschutzzonen von Wasserwerken werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Das lehmige Geschiebematerial der Grundmoränenbildung ist nur bedingt wasserdurchlässig, hat somit einen stauenden Einfluss und kann zur Ausbildung von oberflächennahem Schichtenwasser führen. Die Hochflächen bei Werneuchen werden aufgrund ihres Flurabstandes großräumig den Gebieten mit überdurchschnittlicher Grundwasser-Neubildungsrate von mehr als 150 mm/a zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine natürlichen Oberflächengewässer. Nächstgelegen sind der Seefelder Haussee rund 800 m östlich und mehrere Kleingewässer in der nur rund 200 m westlich liegenden und als Pietzstall bekannten Senke. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen und inzwischen weitgehend verlandeten See mit Abfluss über ein ursprünglich natürliches Fließ, welches heute als Krummer Graben in südliche Richtung führt und hinter Krummensee in den Zohegraben entwässert. Für die Niederschlagsentwässerung des angrenzenden Gewerbeparks wurde seinerzeit ein Rückhaltebecken angelegt, welches sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet. Das Becken besitzt einen unterirdischen Ableitungskanal nach Westen zum Pietzstall und ist auf einer Fläche von rund 500 m² dauerhaft wasserführend. Es dient außerdem als Feuerlöschteich.

Klima und Luft

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches vor allem durch Starkregenfälle verursacht wird. Lokalklimatisch handelt es sich bei der unbebauten und bisher ackerbaulich genutzten Fläche um ein Kaltluftentstehungsgebiet am westlichen Ortsrand von Seefeld. Das dörfliche Siedlungsgebiet von Seefeld kann aufgrund seiner geringen Größe als lokalklimatisch unbelastet sowie gut durchlüftet eingestuft werden. Die bestehenden Gewerbeflächen im Anschluss an den Geltungsbereich sind aber bei der Beurteilung lokalklimatischer Belastungen kumulativ zu betrachten. Vorbelastungen der Luftqualität bestehen im Plangebiet durch die vielbefahrene B158 „Berliner Straße“, welche auch als Zubringer zwischen A10 und Werneuchen dient.

Biotop und Vegetation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf einer rund 10 ha großen Ackerfläche südlich der B158, am westlichen Ortsausgang von Seefeld. Eine kleine Teilfläche an der östlichen Grenze liegt bereits seit der Erschließung des Gewerbeparks Seefeld in der 90er Jahren brach. Sie wird von Glatthafer dominiert und jährlich gemäht. Der Biotopwert dieser Freiflächen ist als gering zu bewerten.

Für die Niederschlagsentwässerung des bestehenden Gewerbeparks wurde westlich davon, innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bauungsplans, ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Pietzstall angelegt. Es ist dauerhaft wasserführend und dient auch als Feuerlöschteich. Das Rückhaltebecken ist auf einer Fläche von insgesamt rund 6.000 m² weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen worden. In der vergangenen rund 20 Jahren hat sich hier ein sukzessiver Gehölzaufwuchs mit zahlreichen Baum- und Straucharten feuchter, überwiegend aber frischer Standorte entwickelt. Darunter sind Strauchweiden, Birke, Zitterpappel und Stieleiche sowie Hartriegel und Wildrosen. Auch einzelne Obstgehölze sind vorhanden. Das Kleingewässer ist aufgrund seines künstlichen Ursprungs und der kontrollierten Wasserführung als Teich bzw. technisches Becken einzuordnen, bildet mit den umliegenden Laubgebüschten aber dennoch einen recht strukturreichen Lebensraum. Der Biotopwert dieser Fläche ist vergleichsweise hoch.

Faunistische Vorkommen

Die im Plangebiet vorkommenden sowie artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurden von Frühjahr bis Spätsommer 2022 untersucht und sind im Artenschutzfachbeitrag (Zwischenbericht, Grewe 2023) dokumentiert. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Durch den Gutachter wurden im Geltungsbereich 12 Brutvogelarten festgestellt. Den Schwerpunkt bildet dabei das Regenrückhaltebecken mit seinen strukturreichen Laubgebüschten. Hier kommen v.a. Freibrüter der Gehölze wie Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz, Schwarzkehlchen und Singdrossel, aber auch ein Paar der in Baumhöhlen brütenden Kohlmeise vor. Auf der Ackerfläche wurde ein Revier der Feldlerche festgestellt und auf der Brachfläche im Osten erfolgten zwei Nachweise der Grauammer. In den straßenbegleitenden Gehölzen an der B158 wurde außerdem je ein Brutpaar von Dorngrasmücke und Goldammer erfasst.

Für Fledermäuse besitzt das Plangebiet lediglich eine untergeordnete Rolle als Nahrungshabitat. So konnten 5 Fledermausarten mit jeweils nur wenigen überfliegenden Individuen nachgewiesen werden. Die Aktivität wird als diffus beschrieben, also ohne räumliche Schwerpunkte oder auffällige Flugstraßen. Die Gehölze um das Rückhaltebecken sind als mögliche Sommerquartiere zu jung. Sie bieten kaum geeignete Baumhöhlen oder Spalten. Nachgewiesen wurden Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Pipistrellus-Arten Rauhhaut-, Mücken- und Zwergfledermaus.

Die Untersuchung der Reptilien ergab Nachweise der europarechtlich geschützten Zauneidechse mit 2 Individuen am südlichen Saum des gebüschreichen Rückhaltebeckens. Möglicherweise handelt es sich dabei um Funde am nördlichen Rand einer größeren Population auf der Solarparkfläche im Zusammenhang mit der südlich davon verlaufenden Bahnstrecke. Bahnstrecken bieten generell geeignete und häufig besiedelte Sekundärlebensräume sowie Ausbreitungslinien für diese Art. Die ruderale Wiese im Ostteil des Plangebietes ist dagegen offensichtlich nicht als Eidechsenhabitat geeignet. Hier fehlen versteckreiche und beschattende Strukturen.

Das Regenrückhaltebecken wurde außerdem auf seine Nutzung als Laichgewässer für Amphibien untersucht. Dabei erfolgten Einzelfunde von Teichfrosch, Erdkröte und Teichmolch. Reproduktionsnachweise durch Abkeschern von Larven konnten nicht erbracht werden. Die in den Vorjahren auftretenden temporär wasserführenden Senken auf der Ackerfläche waren im Erfassungsjahr nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet wird daher durch den Gutachter nur als eingeschränkt geeigneter Sommer- und Winterlebensraum für Amphibien eingestuft. Auch auffällige Wanderbewegungen von Amphibien wurden im Untersuchungsjahr nicht festgestellt.

In diesem Zusammenhang besitzt die vielbefahrene B158 wahrscheinlich einen erheblichen Zerschneidungseffekt gegenüber dem nahegelegenen Feuchtlebensraum des FFH-Gebietes Börnicke.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich westlich des dörflichen Siedlungsgebietes von Seefeld, im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark mit seiner teils großformatigen Bebauung. Es handelt sich um eine rund 10 ha große Ackerfläche zwischen der B158 im Norden, dem Solarpark im Süden und den genannten gewerblichen Nutzungen im Osten. Über das Gebiet hinweg führen mehrere Freileitungstrassen und im Süden stehen in einem Abstand von rund 1 bis 2 km die Anlagen des Windparks Blumberg.

Im weiteren Umfeld befinden sich die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen der Barnimer Hochfläche mit punktuellen natürlichen Strukturen wie Pfählen und kleineren Waldstücken. Das Landschaftsbild im Westen von Seefeld und insbesondere im Plangebiet selbst ist somit einerseits durch die intensive Landwirtschaft und zum anderen durch Gewerbenutzung und Energieinfrastruktur geprägt. Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft und deren Eignung für die naturgebundene Erholung ist an diesem Standort als gering einzustufen. Naturnahe Landschaftselemente beschränken sich auf die Alleebäume entlang der Bundesstraße und die Laubgebüsche des Regenrückhaltebeckens.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Unmittelbar westlich gegenüber der B158 befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Börnicke“ (FFH-Nr. 398). Es schließt die beschriebene Senke mit Kleingewässern und Moorbildungen ein, welche in den Krummer Graben entwässert. Gemäß Standarddatenbogen handelt es sich um einen Ausschnitt der Agrarlandschaft auf der Grundmoränenplatte des Barnim mit zahlreichen Feldsöllen, Kleinseen und Feuchtgebieten. Die Kleingewässer bilden einen aktuellen Verbreitungsschwerpunkt der Rotbauchunke. Daneben werden weitere Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie benannt, z.B. Kammmolch und Moorfrosch sowie Kreuz-, Knoblauch- und Wechselkröte. Gemäß dem Erlass des MUGV vom 11.12.2009 zur Bekanntmachung der Erhaltungsziele und zur Bewirtschaftung des FFH-Gebietes sollen dessen Stillgewässer (LRT 3150 "Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions") sowie die Populationen von Rotbauchunke und Kammmolches erhalten bzw. wiederhergestellt und entwickelt werden.

3.4 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.5 Ver- und Entsorgung / Leitungsbestand

3.5.1. Erschließung des Plangebietes

STROM/ TRINKWASSER/ SCHMUTZWASSER

In den angrenzenden Straßen des Gewerbegebietes Seefeld liegen Ver- und Entsorgungsleitungen an. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird abgeklärt, inwieweit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über diesen Leitungsbestand erfolgen kann.

REGENRÜCKHALTEBECKEN

In der östlichen Gebietshälfte befindet sich ein Regenrückhaltebecken, durch welches die Drosselung des aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Seefeld anfallenden Regenwassers in den Pietzstall westlich der B158 realisiert wird.

Von dem Regenrückhaltebecken in westlicher Richtung, die B 158 querend, bis zum Feuchtgebiet Pietzstall, verläuft ein Regenwasserableitungskanal DN 600. Der Kanal kann auf einer Breite von 5 m nicht überbaut werden. Für den Regenwasserkanal ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung) für die Gemeinde Werneuchen grundbuchlich gesichert.

Das Becken wird gegenwärtig über einen landwirtschaftlichen Weg von Osten angefahren. Es dient gleichzeitig als Feuerlöschteich für das benachbarte Gewerbegebiet. An der östlichen Ecke befindet sich eine Rampe für die Feuerwehr.

3.5.2. Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Hochspannungsfreileitungen:

Durch das Plangebiet verlaufen drei Hochspannungsleitungen des Netzbetreibers 50Hertz:

- 220-kV-Leitung Neuenhagen-Wustermark 293/294
- 380-kV-Leitung Altentreptow/Süd-Neuenhagen 517/520
- 380-kV-Leitung Bertikow-Neuenhagen 481/482.

Die zu beachtenden Freileitungsschutzstreifen wurden als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Für die Freileitungsschutzstreifen sind in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leistungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Bei geplanter Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken im Freileitungsschutzstreifen der Leitungen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist die Einhaltung der Grenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärken nach der 26.BImSchV im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen.

Funkmast

Auf dem südlich angrenzenden Gewerbegrundstück (Flurstück 61/10, außerhalb des Plangebietes) befindet sich ein Funkmast des Telekommunikationsunternehmens Telefónica Deutschland Holding AG.

Gastransportleitungen

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der EWE Netz GmbH. Parallel zur B 158, teilweise innerhalb, teilweise parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, verläuft eine Gas-Transportleitung 160 PE 1996.

4. Planungskonzept

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbestandortes auf den noch nicht mit Solaranlagen bebauten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Werneuchen I“. Seitens des Investors wird gegenwärtig u.a. die Ansiedlung eines Rechenzentrums erwogen.

Aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 158, der Nähe zur Autobahn sowie den Anschluss an den Gewerbepark Seefeld verfügt das Plangebiet über hervorragende Standortbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung. Gleichzeitig sind die Flächen aber mit zahlreichen Restriktionen belegt. Durch die das Plangebiet querenden Hochspannungsleitungen, das mittig liegende Regenrückhaltebecken sowie dem vom RRB in Richtung Pietzstall führenden Regenwasserableitungskanal ist die Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Zur Schaffung größerer zusammenhängend bebaubarer Flächen soll das vorhandene Regenrückhaltebecken verlegt werden. Das neue Becken wird unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse im Südwesten des Plangebiets vorgesehen. Die hier verlaufenden Hochspannungsleitungen in Kombination mit dem sich stark verjüngenden Flächenzuschnitt würden ohnehin nur sehr eingeschränkt eine gewerbliche Nutzung zulassen. Im Rahmen der Verlegung kann auch das erforderliche Rückhaltevolumen für die geplanten Gewerbeflächen geschaffen werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt noch kein konkretes Bebauungskonzept vor. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise werden großzügig gestaltet, um ein hohes Maß an Flexibilität für die spätere Bebauung zu bieten. Der Bebauungsplan lässt Gebäudehöhen bis zu 16 m zu. Dies ermöglicht neben der Errichtung von eingeschossigen Gewerbehallen auch den Bau von mehrgeschossigen Gewerbebauten. Durch Pflanzmaßnahmen und Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen der Gewerbebebauung auf das Ortsbild gemindert.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Kastanienstraße, die die Hauptzufahrt für das bestehende Gewerbegebiet Seefeld darstellt und die Anbindung an die B 158 und damit an das überörtliche Straßennetz herstellt, gegeben.

Für die innere verkehrliche Erschließung dient einerseits die im rechtskräftigen B-Plan „Gewerbepark Seefeld“ festgesetzte, aber noch nicht ausgebaute Gewerbeparkstraße (Teilabschnitt westlich der Kastanienstraße). Darüber hinaus sieht der vorliegende Bebauungsplan in Verlängerung der Gewerbeparkstraße eine Privatstraße vor. Die Straße dient neben der Erschließung der geplanten Gewerbefläche auch als Zufahrt/Zuwegung für das neue Regenrückhaltebecken, der Hochspannungsfreileitungen und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, die heute als Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das geplante Baugebiet ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Das Gewerbegebiet umfasst rd. 8,1 ha und damit den überwiegenden Teil des Plangebietes. Um schädliche Umwelteinwirkungen auf die nördlich der B 158 vorhandene Wohnnutzung zu vermeiden, wird für Teile des Gewerbegebietes der zulässige Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen begrenzt und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)

Die im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung TF 1.1 näher bestimmt. Dabei werden die gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf wenige Fälle auch im Plangebiet zugelassen.

Textliche Festsetzung 1.1

Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Tankstellen*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit im Gewerbegebiet unzulässig:

- *Betriebe des Transportgewerbes,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Die als besonders verkehrsintensiv einzuordnenden Betriebe des Transportgewerbes werden aufgrund des bereits heute hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße B158 ausgeschlossen. Darüber hinaus werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet als unzulässig eingestuft. Solche Anlagen und Nutzungen sind in Gewerbegebieten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sollen vornehmlich in der Nähe von Wohnschwerpunkten realisiert werden. Substanzieller Raum für die Ansiedlung solcher Nutzungen besteht in anderen Siedlungsflächen im Stadtgebiet.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit der Wohnbebauung nördlich der B 158 wird im Abstand von 100 m eine Einschränkung der zulässigen Betriebe

vorgenommen. Innerhalb dieser rd. 1,7 ha großen eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (eGE) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe bzw. Einrichtungen zulässig. Der Störgrad entspricht damit den im Mischgebiet zulässigen Betrieben. Stärker emittierende Betriebe bzw. Einrichtungen können jedoch ausnahmsweise bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens zugelassen werden.

Betriebe des Transportgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden wie im restlichen Gewerbegebiet aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.2

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind allgemein zulässig:

- *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Lagerhäuser und Lagerplätze,*
- *nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens.*

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig:

- *Betriebe des Transportgewerbes,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

(§§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche bezeichnet die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche eines Baugrundstücks. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland liegt, also im Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt ist.

Gewerbliche Nutzungen sind im Allgemeinen mit einem hohen baulichen Flächenbedarf verbunden, um großflächige Gebäude, befestigte Lagerplätze, Stellplatzanlagen etc. zu errichten. Um geeignete Rahmenbedingungen für die

Ansiedlung von Betrieben zu schaffen, wird eine für das gesamte Gewerbegebiet geltende GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten. Auch im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld“ ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, so dass der dort zulässige Überbauungsgrad fortgeführt wird.

Unter Zugrundelegung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche von 81.469 m² errechnet sich aus der GRZ 0,8 eine zulässige Grundfläche von insgesamt 65.175 m², die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Höhe der baulichen Anlagen

Neben der GRZ wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Von einer alternativ denkbaren Festsetzung der maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse wird abgesehen, da damit die Höhenentwicklung des Gebietes nur bedingt gesteuert werden, denn bei gewerblichen Nutzungen variiert die Höhe von Geschossen sehr stark. Aus diesem Grunde wird im vorliegenden Bebauungsplan die maximale Oberkante (OK) der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Plangebiet sollen Höhen von bis zu 16 m zugelassen werden. Dies ermöglicht neben der Errichtung von eingeschossigen Gewerbehallen auch den Bau von mehrgeschossigen Gewerbebauten. Da das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes stark vorgeprägt ist (Hochspannungsleitungen, angrenzende großmaßstäbliche Gewerbebebauung), kann eine Bebauung mit bis zu 16 m Höhe als städtebaulich verträglich bewertet werden. Zudem sieht der B-Plan eine Fassadenbegrünung sowie Pflanzmaßnahmen entlang der B158 vor, um die Auswirkungen der großflächigen Gewerbebebauung auf das Ortsbild zu mindern.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird Normalhöhennull (NHN) im Koordinatensystem DHHN 2016 bestimmt. Die Geländehöhen im Gewerbegebiet liegen zwischen 76,5 m und 77,5 m über NHN. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen eine Geländeivellierung stattfinden wird, um eine ebene Fläche für die Bebauung herzustellen. Für die Höhenfestsetzungen wird daher ein durchschnittliches künftiges Geländeniveau von 77 m angenommen. Um die maximale Gebäudehöhe auf 16 m zu begrenzen wird daher eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 93,0 m über NHN festgesetzt.

Unterhalb der Hochspannungsfreileitung „Altentreptow/Süd-Neuenhagen 517/520“ im Westen des Plangebietes ist eine Reduzierung der maximalen Bebauungshöhe erforderlich. Gemäß Stellungnahme des Betreibers vom 21.05.2021 darf die Bebauungshöhe im Freileitungsschutzstreifen der Leitung 83 m ü. NHN (entspricht etwa 6 m) nicht überschreiten. Daher wird in diesem Bereich eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 83,0 m über NHN festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von über 15 Grad darf die Höhe laut Stellungnahme 85 m über NHN betragen. Es wurde eine entsprechende textliche Festsetzung (TF 2.1) in den Bebauungsplan-Vorentwurf aufgenommen.

Unter der Hochspannungsfreileitung „Bertikow-Neuenhagen 481/482“ im Osten des Plangebietes ist keine weitere Einschränkung der Höhe erforderlich. Hier entspricht die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen von 93,0 m über NHN den Vorgaben des Betreibers.

Der Bebauungsplan soll weiterhin dem Umstand Rechnung tragen, dass auf den Baukörpern technische Anlagen wie Lüfter oder Photovoltaikmodule montiert werden.

Sie sollen gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 die festgesetzte Oberkante um 3,5 m überragen dürfen:

Textliche Festsetzung 2.2

Technische Aufbauten und Solaranlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,5 m überschreiten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Durch die Baugrenzen wird ein Baufeld gebildet, das nahezu das gesamte Gewerbegebiet umfasst. Dadurch wird ein flexibler Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken eingeräumt.

Einschränkungen der Überbaubarkeit werden nur dort vorgesehen, wo städtebauliche Gründen dies erforderlich machen:

- Zum nordwestlichen Gebietsrand hält das Baufeld einen Abstand von 10,25 m ein und geht damit deutlich über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m hinaus. Die Abgrenzung resultiert aus der entlang der B 158 zu berücksichtigenden Bauverbotszone. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten in einem Abstand von 20 m zu Bundesstraßen keine Hochbauten errichtet werden. Der Abstand wird jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
- Zu den Maststandorten der Hochspannungsfreileitungen hält das Baufeld einen Abstand von 20,0 m ein. Gemäß Aussage des Betreibers müssen bauliche Anlagen im Regelfall einen Abstand von 35 m zu den Masten berücksichtigen. Der Abstand kann im Einzelfall jedoch bis auf 20 m reduziert werden. Damit der Bebauungsplan einer solchen Einzelfallentscheidung nicht entgegensteht, wird das Baufeld auf 20,0 m an den Mast herangezogen. Die Bebaubarkeit im Abstand zwischen 20 und 35 m zum Mast steht jedoch unter dem Zustimmungsvorbehalt des Betreibers.
- Da das Gebiet zukünftig durch großmaßstäbliche Baukörper bestimmt werden wird, sollen die Gebäude zu dem Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der noch auszubauenden Gewerbeparkstraße) und zum neuen Regenrückhaltebecken einen Abstand von 5 m einhalten.

Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen ist grundsätzlich möglich, sofern diese den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung nicht beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. Bei geplanter Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken im Freileitungsschutzstreifen der Leitungen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist die Einhaltung der

Grenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärken nach der 26. BImSchV im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen.

Auf die zu beachtenden Einschränkungen in den Freileitungsschutzstreifen wird auf der Plankarte hingewiesen (siehe auch Kapitel 5.10).

5.4 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

5.4.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kastanienstraße, die die Hauptzufahrt für das bestehende Gewerbegebiet Seefeld darstellt und die Anbindung an die B 158 und damit an das überörtliche Straßennetz herstellt.

Für die innere verkehrliche Erschließung dient zum einen die im rechtskräftigen B-Plan „Gewerbepark Seefeld“ festgesetzte Gewerbeparkstraße (Teilabschnitt westlich der Kastanienstraße). Der rd. 150 m lange Straßenabschnitt ist bislang nur im Kreuzungsbereich Kastanienstraße befestigt. Mit der geplanten Gewerbenutzung wird nun die Herstellung der Straße erforderlich. Am Ende der Straße wird eine Wendeanlage für gewerbeüblichen Lkw-Verkehr vorgesehen. Um die dafür erforderlichen Flächen zu sichern, wird im Bebauungsplan eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zudem sieht der vorliegende Bebauungsplan in Verlängerung der Gewerbeparkstraße eine Privatstraße vor. Die Straße dient neben der Erschließung der geplanten Gewerbefläche auch als Zufahrt/Zuwegung für das neue Regenrückhaltebecken, der Hochspannungsfreileitung und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, die gegenwärtig u.a. als Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden. Da der Ausbaustandard an die Erfordernisse der zu erschließenden Nutzungen angepasst werden soll und zudem kein zwingendes öffentliches Interesse an der Übernahme der innergebietlichen Erschließungsfläche besteht, erfolgt eine Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. In der textlichen Festsetzung 3.1 wird geregelt, welche Nutzer durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begünstigt werden:

Textliche Festsetzung 3.1

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten:

- *der Benutzer und Besucher anliegender Gewerbegrundstücke,*
- *des Betreibers der angrenzenden Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Flurstücken 59, 368 und 371,*
- *des für den Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens zuständigen Unternehmensträgers*

sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten:

- *der Benutzer und Besucher des Flurstücks 80/2,*
- *des für den Betrieb der Hochspannungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers*

zu belasten.

Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beträgt 9,5 m und ermöglicht neben einer 6,5 m breiten Fahrbahn auch die Anlage eines einseitigen Gehweges.

5.4.2. Ruhender Verkehr

Auf dem Privatgrundstück des Gewerbegebietes sind für die geplanten Betriebe und Nutzungen Kfz-Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Der Stellplatzbedarf ergibt

sich aus der Stellplatzsatzung Werneuchen. Hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzungen erfolgt gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (STP) nach folgenden Richtzahlen:

Büro- und Verwaltungsräume allgemein:	1 STP je 40 m ² NF
Handwerks- und Industriebetriebe:	1 STP je 60 m ² NF
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze:	1 STP je 100 m ² NF
Kfz-Werkstätten:	6 STP je Wartungs- bzw. Reparaturstand

5.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplanvorentwurf setzt im Südwesten des Plangebietes eine rd. 6.300 m² große Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ fest. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des im Osten des Plangebietes vorhandenen Regenrückhaltebeckens (Flurstück 126, Flur 1, Gemarkung Seefeld) geschaffen. Das RRB realisiert die Drosselung des aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet "Seefeld I" anfallenden Regenwassers in das Feuchtgebiet Pietzstall westlich der B 158. Es ist jedoch nicht ausreichend dimensioniert, um auch die neuen Gewerbeflächen anzuschließen zu können.

Mit der Verlegung des RRB kann zum einen eine größere zusammenhängend bebaubare Gewerbefläche realisiert werden. Zum anderen kann im Rahmen der Verlegung auch das erforderliche Rückhaltevolumen für die geplanten Gewerbeflächen geschaffen werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der Dr. Marx Ingenieure GmbH² wurden verschiedene Varianten für die Verlegung des Regenrückhaltebeckens geprüft:

Variante 1: Neubau in offener Bauweise

Variante 2: Neubau in geschlossener Bauweise

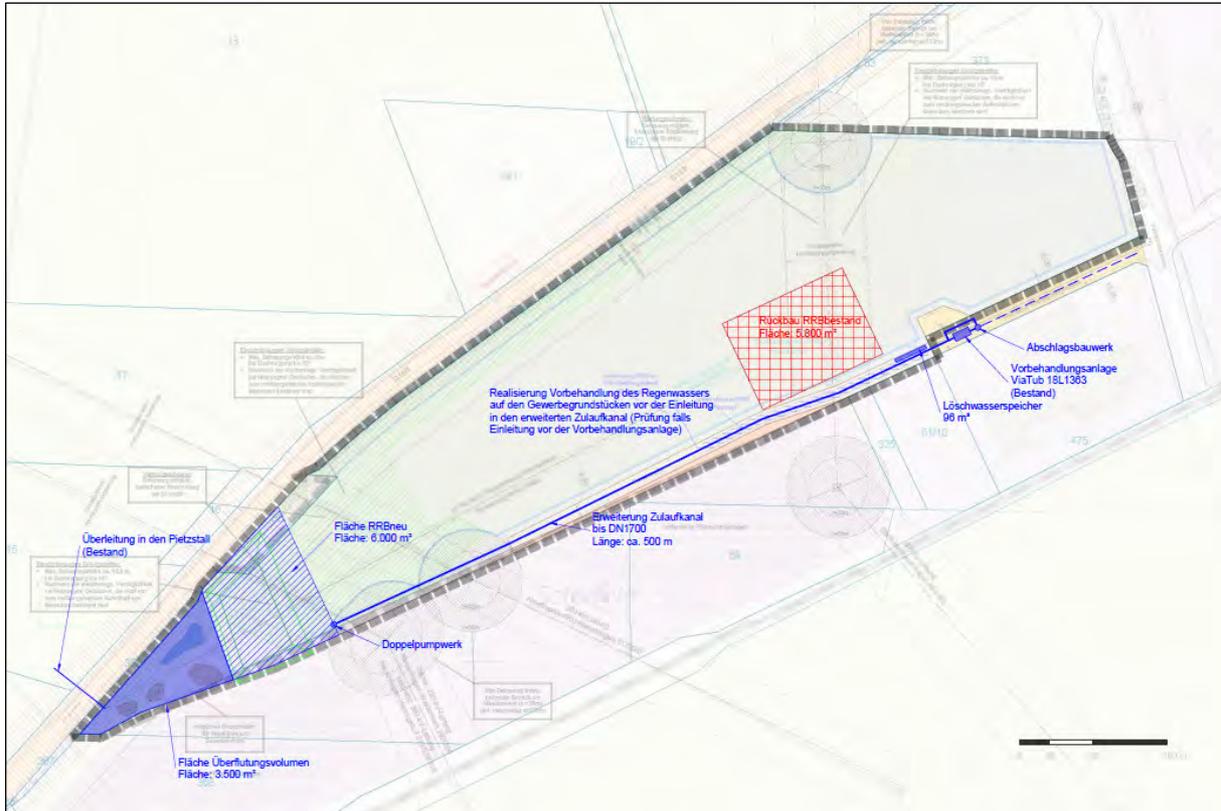
Variante 3: Erweiterung des bestehenden Rückhaltebeckens.

Die Variante 2 stellt die mit Abstand teuerste Lösung dar und wird daher nicht weiterverfolgt. Variante 3 ist die günstigste Variante und bietet den Vorteil einer sukzessiven Erweiterung der wasserwirtschaftlichen Anlagen. Der entscheidende Nachteil dieser Variante sind jedoch die erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit der Gewerbefläche. Neben der Lage des Regenrückhaltebeckens innerhalb der Gewerbeflächen führt das Überbauungsverbot des vom RRB zum Pietzstall westlich der B 158 verlaufenden Regenwasserableitungskanals zu einer Zerschneidung der Baufelder der Gewerbeflächen. Die Realisierung größerer zusammenhängend bebaubarer Gewerbeflächen ist bei Variante 3 nicht möglich. Damit ist die Entwicklung und Vermarktung der zusätzlich noch durch Restriktionen der Hochspannungsleitungen belasteten Flächen erheblich eingeschränkt. Im Rahmen des Bebauungsplans soll daher die Variante 1 - Neubau RRB in offener Bauweise - umgesetzt werden. Die Lösung bietet die Realisierung von zusammenhängenden, gut bebaubaren Gewerbeflächen. Das neue RRB wird unter Berücksichtigung der

² Dr. Marx Ingenieure GmbH, Gewerbepark Seefeld II - Machbarkeitsstudie zur Umverlegung eines Regenrückhaltebeckens, 28.11.2022

Höhenverhältnisse im Südwesten des Plangebiets vorgesehen. Die hier verlaufenden Hochspannungsleitungen in Kombination mit dem sich stark verjüngenden Flächenzuschnitt würden ohnehin nur sehr eingeschränkt eine gewerbliche Nutzung zulassen und bieten sich daher für die Nutzung als RRB an.

Die Stadtwerke befürworten die im Vorentwurf vorgesehene Verlegung des RRB, da die derzeitige Verortung des Regenrückhaltebeckens nicht der Interessenlage der Stadtwerke entspricht.



Lageplan Variante 1 zur Umverlegung RRB

(Quelle: Dr. Marx Ingenieure GmbH, Dr. Marx Ingenieure GmbH, Gewerbepark Seefeld II - Machbarkeitsstudie zur Umverlegung eines Regenrückhaltebeckens)

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Versorgungsfläche soll ein offenes Becken mit einem Bemessungsvolumen von ca. 2.700 m³ angelegt werden. Voraussetzung für das Volumen ist eine Drosselung des Abflusses von den neu anzuschließenden Gewerbeflächen auf 1,5 l/(s*ha). Ohne Drosselung wäre ein Volumen von 4.400 m³ erforderlich. Die Befüllung erfolgt über ein Doppelpumpwerk. Die Ableitung des gesammelten Wassers erfolgt wie bisher in den Pietzstall.

Die Zuleitung und die Zuwegung zum RRB soll entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Hier sieht der Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor (siehe Kapitel 5.4). Der neue Zulaufkanal bindet an den bestehenden Regenwasserkanal bzw. die Vorbehandlungsanlage in der Gewerbeparkstraße an.

Das notwendige Überflutungsvolumen (4.700 m³) für das RRB wird ebenfalls im Plangebiet untergebracht werden. Dafür werden angrenzend an das Regenrückhaltebecken Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Überflutungsfläche" festgesetzt (siehe auch Kapitel 5.7).

Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Präzisierung der Planung des Regenrückhaltebeckens.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1. Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas

In den angrenzenden Straßen des Gewerbegebietes Seefeld liegen Ver- und Entsorgungsleitungen an. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird abgeklärt, inwieweit die Ver- und Entsorgung des Plangebiets über diesen Leitungsbestand erfolgen kann.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass das vorhandene Trinkwassernetz in Seefeld nur noch über stark eingeschränkte Reserven für zusätzliche Bauvorhaben verfügt. Daher planen die Stadtwerke Werneuchen derzeit einen Ausbau der Trinkwasserversorgung in Seefeld und Löhme.

5.6.2. Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Der für das Plangebiet vorliegende geotechnische Bericht³ kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen gemäß DWA A 138 aufgrund zu geringer Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich.

Daher soll das auf den geplanten Gewerbegebietsflächen anfallende Regenwasser gemäß dem Stand der Technik zurückgehalten und gedrosselt in das neue Regenrückhaltebecken bzw. die zuführende RW-Leitung eingeleitet werden. Für die Gewerbegrundstücke wird ein spezifischer Drosselabfluss von 1,5 l/(s*ha) vorgegeben (textliche Festsetzung 5.1). Die Eigentümer der Gewerbegrundstücke müssen dementsprechend geeignete Anlagen für die Regenrückhaltung herstellen. Zudem muss auch das für Starkregenereignisse erforderliche Überflutungsvolumen auf den Gewerbegrundstücken bereitgestellt werden und eine Vorbehandlung des Niederschlagswasser gemäß DWA-A 102 erfolgen.

Textliche Festsetzung 5.1:

*Im Gewerbegebiet sind auf den Baugrundstücken geeignete Anlagen für die Regenrückhaltung herzustellen, die eine Begrenzung der Abflussmenge auf 1,5 l/(s*ha) sicherstellen. (§ 9 abs. 1 Nr. 16c BauGB)*

Die festgesetzte Drosselung des Abflusses ermöglicht eine Reduzierung des erforderlichen Volumens des Regenrückhaltebeckens (siehe hierzu auch Kapitel 5.5) und dient gleichzeitig der Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse. Die Berechnung der Drosselung erfolgte im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Umverlegung des Regenrückhaltebeckens⁴.

5.6.3. Löschwasserversorgung

Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken dient gleichzeitig als Feuerlöschteich für das benachbarte Gewerbegebiet. Im Rahmen der vorgesehenen Verlagerung des Beckens ist ein Ersatz für das wegfallende Löschwasservolumen zu

³ Dr. Marx Ingenieure GmbH, Geotechnischer Bericht 22-02-24, Werneuchen OT Seefeld, 06.10.2022

⁴ Dr. Marx Ingenieure GmbH, Gewerbepark Seefeld II - Machbarkeitsstudie zur Umverlegung eines Regenrückhaltebeckens, 28.11.2022

schaffen. Darüber hinaus muss auch der zusätzlich entstehende Bedarf der geplanten Gewerbeflächen berücksichtigt werden.

Aus Gründen des Wartungsaufwandes wird seitens der Stadt Werneuchen die Herstellung eines unterflurigen Löschwasserspeichers favorisiert. Die aktuelle Planung sieht vor, den Löschwasserspeicher im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes unterzubringen (siehe Abbildung Seite 33).

5.7 Grünflächen

In der südwestlichen Spitze des Plangebietes wird eine insgesamt 5.500 m² große private Grünfläche festgesetzt. Diese untergliedert sich in zwei Bereiche unterschiedlicher Funktionen.

Die rd. 3.500 m² große Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Überflutungsfläche“ dient, wie bereits im Kapitel 5.5 dargestellt, der Unterbringung des notwendigen Überflutungsvolumens für das neue Regenrückhaltebecken (RRB). Bei einer um 1,0 bis 1,5 m tieferen Anordnung dieser Fläche kann das erforderliche Rückhaltevolumen von ca. 4.700 m³ realisiert werden. Die Überflutungsfläche soll naturnah gestaltet werden und auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Da sie nur kurzzeitig überflutet wird und gemäß Machbarkeitsstudie Einstauzeiten > 24 h zu vermeiden sind, ist eine Bepflanzung mit Gehölzen grundsätzlich möglich. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Konkretisierung der Gestaltung der Fläche.

Die Einordnung der Überflutungsfläche als private Grünfläche leitet sich nicht aus den Eigentumsverhältnissen, sondern aus dem privaten Charakter der Fläche ab. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ist von einer Übergabe der Fläche in das Eigentum der Stadt Werneuchen/ Stadtwerke als Betreiber des neuen RRBs auszugehen.

Die zweite rd. 2.000 m² große Teilfläche dient der Unterbringung eines Ersatzlebensraums für Eidechsen. Entsprechend dieser Funktion wird sie überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 4.6 wird detailliert geregelt, wie die Fläche zu entwickeln ist (siehe hierzu Kapitel 5.8.2).

5.8 Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen

5.8.1. Pflanzbindungen

Im Bebauungsplanvorentwurf werden folgende Pflanzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

Textliche Festsetzung 4.1:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende, mindestens dreireihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste Nr. II anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 x 1 m. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Durch die Festsetzung wird die Pflanzung einer 5 m breiten freiwachsenden Hecke entlang der Bundesstraße B 158 sichergestellt. Mit der Pflanzung sollen die Auswirkungen der großformatigen gewerblichen Baukörper auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert sowie Ersatzlebensräume für die betroffenen gebüschbrütenden Vogelarten geschaffen werden. Um eine standortgerechte,

naturnahe Heckenpflanzung zu erreichen, wird für die Pflanzmaßnahme eine verbindliche Pflanzliste festgesetzt.

Textliche Festsetzung 4.2:

Dachflächen sind grundsätzlich mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, mit Ausnahme jener Flächen, an denen technische Gründe dem entgegenstehen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 4.3:

Außenwandflächen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, mit Ausnahme jener Flächen, an denen technische Gründe dem entgegenstehen. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Von Gewerbegebieten gehen aufgrund ihres hohen Anteils versiegelter Flächen klimabedingte Risiken wie insbesondere Hitze und Überschwemmungen durch Starkregen aus. Durch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen sollen Kühleffekte erzielt werden, mit der der Hitzeentwicklung entgegengewirkt und das Mikroklima verbessert wird. Zudem werden durch die Fassadenbegrünungen die Auswirkungen einer großflächigen Gewerbebebauung auf das Ortsbild gemindert.

Dachbegrünungen bewirken zudem eine Rückhaltung des Niederschlagswasser. Dadurch kann zu einem das Volumen der auf den Gewerbegrundstücken erforderlichen Regenrückhaltung reduziert (siehe auch Punkt 4.6.2) und zudem Schäden durch Starkregenereignissen vorgebeugt werden.

Technische Gründe, die einer Begrünung entgegenstehen können, sind beispielsweise notwendige Bauteile Lichtbänder, Rauchwärmeabzugsanlagen, Wärmepumpen, etc.

Mit der Festsetzung soll auch eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen eröffnet werden. Photovoltaikanlagen sind unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ebenfalls positiv zu bewerten. Sie ermöglichen dem Bauherrn die Deckung eines Teils seines Energiebedarfs aus regenerativen Energien.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind aus technischen Gründen z.B. Fenster- und Türöffnungen oder technische Anlagen wie Lüfter, Kühler, etc.

Textliche Festsetzung 4.4:

Im Gewerbegebiet ist im Bereich von Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zwischen den Stellplatzreihen sind Pflanzstreifen vorzusehen. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen kann eine Durchgrünung der im Plangebiet erforderlichen Stellplatzanlagen erreicht werden. Dadurch sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Stellplatzanlage gemindert werden. Überdies wird durch den Schatten der Bäume die Aufheizung der Stellplatzanlage

verringert. Eine entsprechende Pflanzliste mit parkplatzgeeigneten Bäumen ist Gegenstand der textlichen Festsetzung 5.9.

Zur optischen Auflockerung der Stellplatzanlage sind zwischen den Stellplatzreihen Pflanzstreifen vorzusehen.

5.8.2. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplanvorentwurf werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

a) Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden und in den Wasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Festsetzung 4.5

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der vorliegenden Planung kann entsprechend der festgesetzten GRZ ein Anteil von 80% der Gewerbegebietsfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen die Versiegelung innerhalb des Gebietes zu mindern. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche, die zumindest eine teilweise Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören beispielsweise mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinststeinpflaster, Mosaikpflaster, Sand- und Schotterflächen bzw. sogenannte wassergebundene Decken sowie Rasengittersteine und Rasenklinker.

b) Schaffung Ersatzlebensräume

Gemäß Artenschutzfachbeitrag sind für den Bebauungsplan mehrere artenschutzrechtliche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich (siehe auch Kapitel 3.3 und 6.4). Diese umfassen neben Bauzeitenregelungen, Schutz- und Vergrämungsmaßnahmen auch die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Amphibien, Eidechsen und Brutvögel einschließlich Nisthilfen und Fledermauskästen. Die Ersatzlebensräume sollen soweit möglich im Plangebiet realisiert werden. Im Bebauungsplanvorentwurf werden daher folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Amphibiengerechte Gestaltung des RRB

Als Ausgleich für den Verlust des Regenrückhaltebeckens (Amphibienhabitat) wird eine amphibiengerechte Gestaltung des neu entstehenden Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung (TF 4.7) in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Textliche Festsetzung 4.7

Das innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung zu erstellende Regenrückhaltebecken ist mit einem vielgestaltigen, unregelmäßig geformten Rand mit wechselnden Böschungsverhältnissen und unterschiedlichen Tiefen auszubilden und naturnah zu begrünen. Dabei muss der Anteil der Uferkante, der mit einem Böschungsverhältnis von 1:3 bis 1:6 auszubilden ist, mindestens 25 % betragen.

Die Stadtwerke haben im Rahmen einer Vorabstimmung zur Verlegung des RRBs mitgeteilt, dass die planerische Lösung des neuen Beckens auch immer unter der Wartungs- und Instandhaltungssicht zu denken ist. Daher ist im Rahmen der anstehenden Konkretisierung der Planung für das Regenrückhaltebecken im weiteren Bebauungsplanverfahren zwischen amphibiengerechter Gestaltung und Wartungsfreundlichkeit zu vermitteln. Die textliche Festsetzung 4.7 ist dann ggf. noch einmal anzupassen.

Ersatzlebensraum Eidechsen

Für die vorgefundenen Eidechsen wird ein Ersatzhabitat im Südwesten des Plangebiets im Anschluss an die vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlage geplant. Hierfür wird eine rd. 2.000 m² große Grünfläche festgesetzt. Über die textliche Festsetzung 4.6 wird geregelt, wie die Fläche zu gestalten und zu pflegen ist.

Textliche Festsetzung 4.6

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "A" ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen herzustellen. Die Fläche ist offen mit Gras- und Krautvegetation anzulegen. Innerhalb der Fläche sind 7 Haufwerke aus Rodungsstubben und Natursteinen von je 4 bis 5 m³ Materialumfang zu errichten. Zudem sind 3 Sandlinsen aus einer 30 bis 50 cm starken Schicht aus reinem Feinsand und/oder Kies mit je 10 m² Fläche anzulegen. Die Fläche in einem Abstand von 2-3 Jahren im Zeitraum 1.10. bis 31.11. mit Balkenmäher oder Motorsense zu mähen, wobei eine leichte Verbuschung in Teilbereichen zugelassen werden kann. Eine Ausbreitung starkwüchsiger Stauden oder Gehölze ist dauerhaft zu unterbinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die von Habitatverlust betroffenen bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Grauammer können voraussichtlich keine ausreichenden Ersatzhabitate im Plangebiet realisiert werden. Hierfür ist im weiteren Bebauungsplanverfahren eine externe Kompensationsmaßnahme zu sichern.

c) Vogelschutzverglasung

Ergänzend zu den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan folgende Regelungen zum Artenschutz aufgenommen:

Textliche Festsetzung 4.8

Verglaste Flächen mit einer Größe von mehr als 6 m² sind mit einer Vogelschutzverglasung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Große Fensterfronten sind grundsätzlich mit einem erhöhten Kollisionsrisiko für Vögel verbunden, da diese oftmals nicht wahrgenommen werden oder sich Vegetationsbestände spiegeln. Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden, sind daher Glasflächen ab einer Größe > 6 m² mit einer Vogelschutzverglasung zu versehen. Dabei handelt es sich um Markierungen in Punkt-, Raster- oder Linienstruktur, die als Siebdruck oder per Folie auf die Scheibe aufgebracht werden können. Die

Entwicklungen gehen aktuell soweit, dass auch Markierungen zur Verfügung stehen, die für das menschliche Auge unsichtbar bleiben.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, sowie sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung notwendig oder zweckmäßig sind.

Dem wird im vorliegenden Fall Rechnung getragen, indem die das Plangebiet querenden, planfestgestellten Hochspannungsleitungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Die Freileitungsschutzstreifen werden als Hinweise in der Plankarte dargestellt (siehe Kapitel 5.10).

5.10 Hinweise

In die Plankarte des Bebauungsplans werden folgende für das Verständnis der Planung notwendige Hinweise aufgenommen:

Bauverbotszone und Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße

In der Planzeichnung werden sowohl die Bauverbotszone als auch die Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße B158 zeichnerisch dargestellt. Ergänzend wird textlich darauf hingewiesen, dass innerhalb der Anbaubeschränkungszone Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Freileitungsschutzstreifen Hochspannungsleitungen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Bei geplanter Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken im Freileitungsschutzstreifen der Leitungen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist die Einhaltung der Grenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärken nach der 26.BImSchV im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen.

Unterirdischer Regenwasserkanal

Der vom bestehenden Regenrückhaltebecken zum Feuchtgebiet Pietzstall westlich der B 158 verlaufende Regenwasserableitungskanal wird informativ in die Planzeichnung übernommen. Durch einen Einschrieb wird zudem klargestellt, dass im Rahmen der Verlegung des Regenrückhaltebeckens ein Rückbau der Leitung vorgesehen ist.

Für den Regenwasserkanal ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung) für die Gemeinde Werneuchen grundbuchlich gesichert. Aufgrund des geplanten Rückbaus wurde auch auf eine Darstellung der Dienstbarkeit in der Planzeichnung verzichtet.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Um einer betriebs- und anlagebedingten Verarmung der Insektenfauna entgegenzuwirken, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

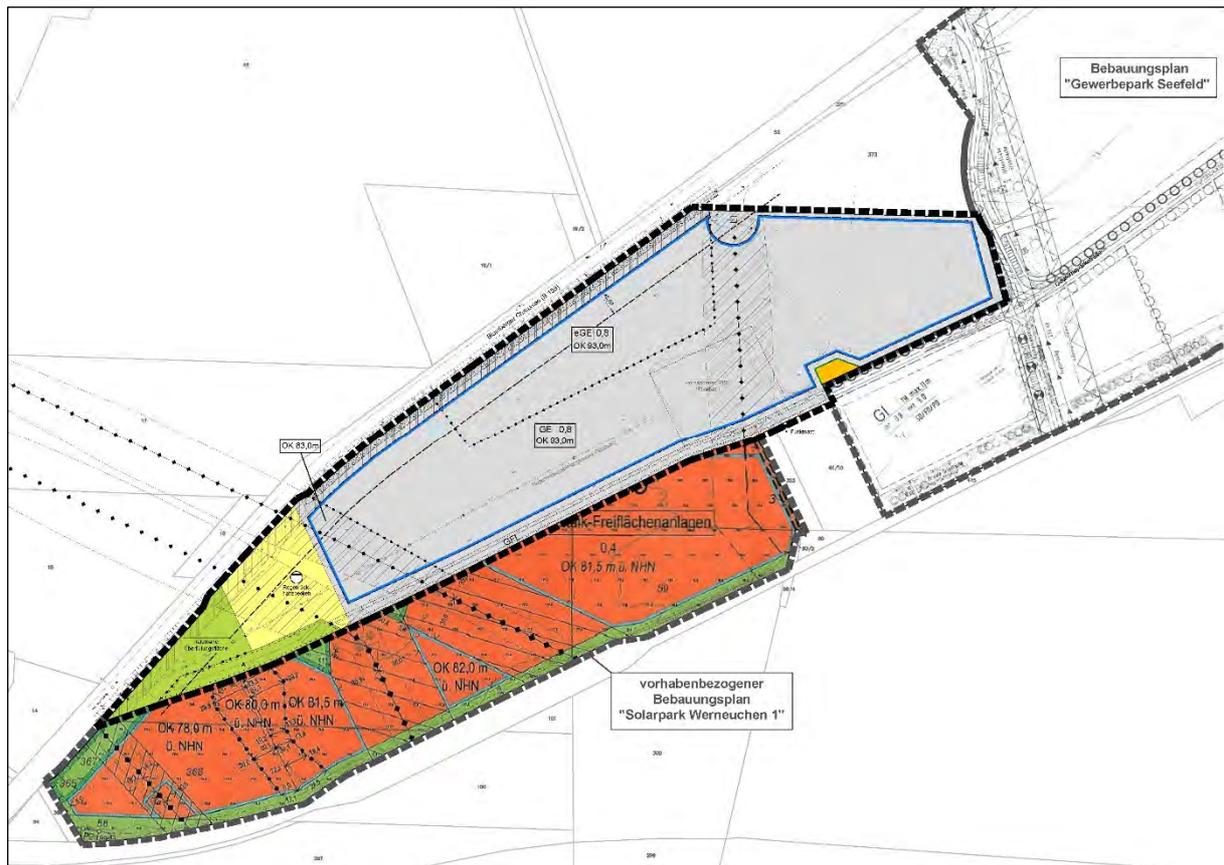
5.11 Flächenbilanz

Gesamfläche	9,36 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	8,15 ha	87,1 %
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlägen	0,63 ha	6,7 %
Private Grünflächen	0,54 ha	5,8 %
Verkehrsflächen	0,04 ha	0,4 %

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf rechtswirksame Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ wird ein Teil des vorhabenbezogenen und zeitlich befristeten Bebauungsplans „Solarpark Werneuchen 1“ sowie des Bebauungsplanes „Gewerbepark Seefeld“ überplant und ersetzt. Das heißt, dass im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes die alten Pläne außer Kraft gesetzt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes bleibt die Rechtskraft der alten Pläne unverändert bestehen. In der Überlagerung der Bebauungspläne „Gewerbepark Seefeld“ und „Solarpark Werneuchen 1“ durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ sind die drei dann nebeneinander geltenden Bebauungspläne dargestellt.



Überlagerung der Bauungspläne „Gewerbepark Seefeld“ und „Solarpark Werneuchen 1“
durch den Bauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“

Es ist sichergestellt, dass die alten Bauungspläne selbstständig fortbestehen können und sich dessen Festsetzungen umsetzen lassen. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte von Belang:

Verkehrliche Erschließung

Um die verkehrliche Erschließung der verbleibenden Sondergebietsflächen des vorhabenbezogenen Bauungsplanes „Solarpark Werneuchen 1“ zu sichern, wird im neuen Bauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, das auch die Betreiber der Photovoltaik-Freiflächenanlage erfasst.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bauungsplan „Solarpark Werneuchen 1“ durch Baugrenzen bestimmt, die geschlossene Baufelder bilden. Die Baugrenzen werden nunmehr durch den Bauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ teilweise überlagert, so dass dessen Geltungsbereich die verbleibenden Baufelder begrenzt. Sie stoßen somit an die geplanten Gewerbegebietsflächen und Grünflächen des neuen Bauungsplanes an.

Innerhalb der neu begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Abstandflächen gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung unverändert zulässig.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld“ ist im Bereich des Flurstücks 126 ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, durch welches die Drosselung des aus dem Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers in den Pietzstall westlich der B158 realisiert wird. Mit dem neuen Bebauungsplan wird eine Verlagerung einschließlich Vergrößerung des RRB vorgesehen und der vorhandene Standort durch Gewerbegebietsflächen überplant. Das neue RRB befindet sich im Südwesten des neuen Bebauungsplans und damit außerhalb des ursprünglichen B-Plans „Gewerbepark Seefeld“. Die Niederschlagsentwässerung des bestehenden Gewerbegebietes wird durch den Neubau des RRBs gesichert.

6.2 Auswirkungen auf den Kraftfahrzeugverkehr

Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf erfolgt zunächst eine Grobabschätzung des von der Planung erzeugten Verkehrsaufkommens. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird mit den Straßenverkehrsbehörden abgestimmt, inwieweit für die zu erwartenden, verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes ein Verkehrsgutachten erforderlich ist.

Vorhandene Verkehrsstärke

Die vorhandene Verkehrsstärke auf der B 158 beträgt im Bereich Seefeld (Zählstelle Berliner Straße) werktags durchschnittlich 13.210 Kfz/24h. Die Werte wurden der Verkehrszählung zum Lärmaktionsplan (Stufe 4) der Stadt Werneuchen entnommen. Erhoben wurden die Verkehrsmengen im November 2022.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen des Plangebietes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgt eine Verkehrsabschätzung bei der keine konkrete Nutzung bzw. Branche zugrunde gelegt wird. Vielmehr wird hier auf flächenspezifische Verkehrsaufkommenswerte zurückgegriffen, die auf empirischen Erfahrungen beruhen. Gemäß den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen aus dem Jahr 2006 kann in Abhängigkeit des Gebietscharakters von folgenden Werten ausgegangen werden:

Extensiv genutzte Gewerbegebiete (auch GI) mit relativ wenig Kundenverkehr	< 100 Kfz/ 24 h und ha Bruttobaufläche
Gewerbegebiete mit hoher Kleinteiligkeit und gutem Branchenmix	500 Kfz/ 24 h und ha Bruttobaufläche
Gewerbegebiete in denen Handels- und Freizeitnutzungen mit entsprechenden Kunden- und Besucherverkehren einen entscheidenden Anteil ausmachen	> 1.000 Kfz/ 24 h und ha Bruttobaufläche

Aufgrund der Struktur des angrenzenden Gewerbeparks wird davon ausgegangen, dass der Gebietscharakter des Plangebietes einem extensiv genutzten Gewerbegebiet mit relativ wenig Kundenverkehr entsprechen wird.

Betriebe des Transportgewerbes, die i.d.R. eine erhebliche Zunahme des Schwerlastverkehrs zur Folge haben, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht zulässig.

Die Ansiedlung von verkehrsintensiven Handelsnutzungen kann aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen werden. So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO

nicht zulässig. Dafür bedarf es einer Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Eine Ansiedlung von Freizeitnutzungen kann aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes ohne andere Freizeit- oder Handelseinrichtungen und der Entfernung zum Bahnhof ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund der oben getroffenen Einschätzung wird ein flächenspezifischer Verkehrsaufkommenswert von 100 Kfz/ 24 h und ha Bruttobaufläche angenommen. Daraus ergibt sich für das Gewerbegebiet ein Verkehrsaufkommen von etwa 930 Kfz/24 h.

Unterstellt man, dass der Verkehr vollständig über die Hauptzufahrt Kastanienstraße abgewickelt wird und sich 70% der Fahrten in Richtung Autobahn und 30 % in Richtung Werneuchen orientieren werden, ergäbe sich für die B 158 folgende Verkehrszunahme:

B158 südwestlich der Kastanienstraße: + 651 Kfz / + 4,9 %

B158 nordöstlich der Kastanienstraße: + 279 Kfz / + 2,1 %

6.3 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Gewerbelärm

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit der Wohnbebauung nördlich der B 158 nimmt der Bebauungsplan im Abstand von 100 m eine Einschränkung der zulässigen Betriebe vor (siehe Kapitel 5.1). Innerhalb dieser rd. 1,7 ha großen eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (eGE) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe bzw. Einrichtungen zulässig. Der Störgrad entspricht damit den im Mischgebiet zulässigen Betrieben. Stärker emittierende Betriebe bzw. Einrichtungen können jedoch ausnahmsweise bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens zugelassen werden.

Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplans sind neben dem Gewerbelärm auch die schalltechnischen Auswirkungen des vom Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommens zu prüfen. Im vorliegenden Vorentwurf wird dabei zunächst auf das vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen der DIN 18005 zurückgegriffen.

Aufgrund der hohen Verkehrsstärke auf der B158 werden bereits heute an vielen straßennahen Wohngebäuden die geltenden Immissionsgrenzwerte überschritten. Wesentlich für die Beurteilung des Bebauungsplans ist somit, ob der von ihm induzierte Zusatzverkehr zu einer Lärmerhöhung oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) bzw. oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) führt. Eine Erhöhung des Lärmpegels um 3 dB(A) entspricht in etwa einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens.

Aus der unter Punkt 6.2 prognostizierten Verkehrszunahme ergibt sich eine Lärmerhöhung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

6.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes werden in erheblichem Umfang bisher landwirtschaftlich genutzte Freiflächen überbaut und versiegelt. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 bemisst sich die maximal zulässige Versiegelung auf 65.175 m². Auf den überbauten Flächen gehen auch die vorhandenen Biotope verloren. Dies betrifft im Wesentlichen den Intensivacker und die

ruderales Wiesen mit geringem Lebensraumwert, allerdings auch die strukturreichen Laubgebüsch und das Standgewässer des Rückhaltebeckens.

Nennenswerte bestehende Versiegelungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. So beschränken sich die Vorbelastungen des Bodens auf die bisherige ackerbauliche Nutzung sowie die punktuellen Befestigungen des Freileitungsmastes und dessen Zuwegung. Auch planungsrechtlich bereits zulässige Eingriffe können trotz des bestehenden Bebauungsplans „Solarpark Werneuchen 1“ nicht angerechnet werden. So setzt dieser B-Plan für seine Sondergebiete nur eine vorübergehende Bebaubarkeit mit Solarmodulen fest. Diese darf maximal 5% der Sondergebietsfläche versiegeln und ist bis zum Jahr 2037 befristet. Danach sind die Befestigungen vollständig zurückzubauen. Die hier geplante Bebauung verursacht hingegen eine dauerhafte Versiegelung.

Neben den natürlichen Bodenfunktionen wird durch die Flächenversiegelung auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Zwar ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches ein neues und für den gesamten Gewerbepark dimensioniertes neues Regenrückhaltebecken vorgesehen. Auch dieses wird einen Abfluss in die Senke westlich der B158 vorsehen, kann also das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig vor Ort versickern. Die Einleitung in das Feuchtgebiet wird nicht mit Schadstoffeinträgen verbunden sein, da es sich lediglich um Niederschlagswasser handelt und dieses, wie bereits bisher, vorbehandelt wird. Der Zufluss wird sich vielmehr positiv auf den von Grundwasserabsenkung gefährdeten Gewässerlebensraum auswirken.

Neben den biotischen und abiotischen Schutzgütern wird auch das Landschaftsbild durch die geplante Gewerbegebietsentwicklung erheblich beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Bauhöhe auf 92 m über NHN, was einer Gebäudehöhe von bis zu 16 m entspricht. Zudem ist aufgrund der hohen Grundflächenzahl und der gewerblichen Nutzung von einer großformatigen Bebauung auszugehen. Die Erweiterung des Gewerbeparks Seefeld um weitere rund 8 ha stellt damit eine sehr deutliche zusätzliche Überformung am westlichen Ortseingang von Seefeld mit deutlicher Fernwirkung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine ausreichenden Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden zur Verfügung. Daher werden in großem Umfang externe Maßnahmen zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen erforderlich. Nach dem im Landkreis für die Berechnung des Kompensationsbedarfes anzuwendenden Barnimer Modells bemisst sich das Kostenäquivalent für Bodenversiegelung mit 11 € pro m² und beträgt rund 700 T€. Im weiteren Planungsverfahren sind die konkreten Maßnahmen näher zu bestimmen und vertraglich zu sichern.

Der Biotopverlust kann dagegen voraussichtlich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. So wird das Regenrückhaltebecken auf größerer Fläche im Westen des Gebietes wiederhergestellt und in dessen Anschluss wird eine zusätzliche Überflutungsfläche vorgehalten sowie naturnah gestaltet. Als weitere interne Maßnahmen mit biotopwertsteigernder Wirkung ist die Heckenpflanzungen entlang der B158 anzusehen. Diese dient auch der Eingrünung bzw. Sichtverstellung der künftigen Gewerbebauten nach Norden und damit der Minderung von Landschaftsbild-Beeinträchtigungen.

Mögliche Konflikte mit dem speziellen Artenschutz betreffen die Tötung oder Verletzung von Tieren sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Betroffen sind vor allem die nachgewiesenen Brutvogelarten, aber auch einzelne Individuen der europarechtlich geschützten Zauneidechse. Zur Vermeidung von

artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden zeitliche Regelungen für die Gehölzrodungen und den Rückbau des Regenrückhaltebeckens sowie Vergrämungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich. Als Ersatz für den Lebensraumverlust wird ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen im südlichen Anschluss an das neue Rückhaltebecken entwickelt. Als Habitatersatz für die Brutvögel dienen v.a. die Heckenpflanzungen entlang der B158 sowie das Anbringen von Nistkästen. Für Fledermäuse wird ebenfalls das Anbringen einzelner Ersatzquartiere vorgesehen. Das neu anzulegende Regenrückhaltebecken wird der textlichen Festsetzung entsprechend möglichst naturnah gestaltet und einen gleichwertigen Lebensraumersatz für Amphibien darstellen. Externe Artenschutz-Maßnahmen werden voraussichtlich nur für bodenbrütende Vogelarten erforderlich.

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Durchführung dieser Maßnahmen die Erhaltung der lokalen Populationen betroffener Vögel sowie Reptilien, Amphibien und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt.

7. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 ff BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Seefeld II“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 22.07.2021 gefasst.

2) Vorentwurf des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom September 2023 erstellt.

3) Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4) Mitteilung v. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6) Entwurf des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8) Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10) Abwägungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11) Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

9. Verwendete Gutachten und Konzepte

Boden und Baugrund

- BV Bau eines Gewerbeparks in Werneuchen, OT Seefeld, Geotechnischer Bericht 22-02-24, Dr. Marx Ingenieure GmbH, 06.10.2022

Niederschlagsentwässerung

- Gewerbepark Seefeld II - Machbarkeitsstudie zur Umverlegung eines Regenrückhaltebeckens, Dr. Marx Ingenieure GmbH, 28.11.2022

Natur- und Umweltschutz

- Gewerbepark Seefeld II - Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Thomas Grewe, 15.02.2023