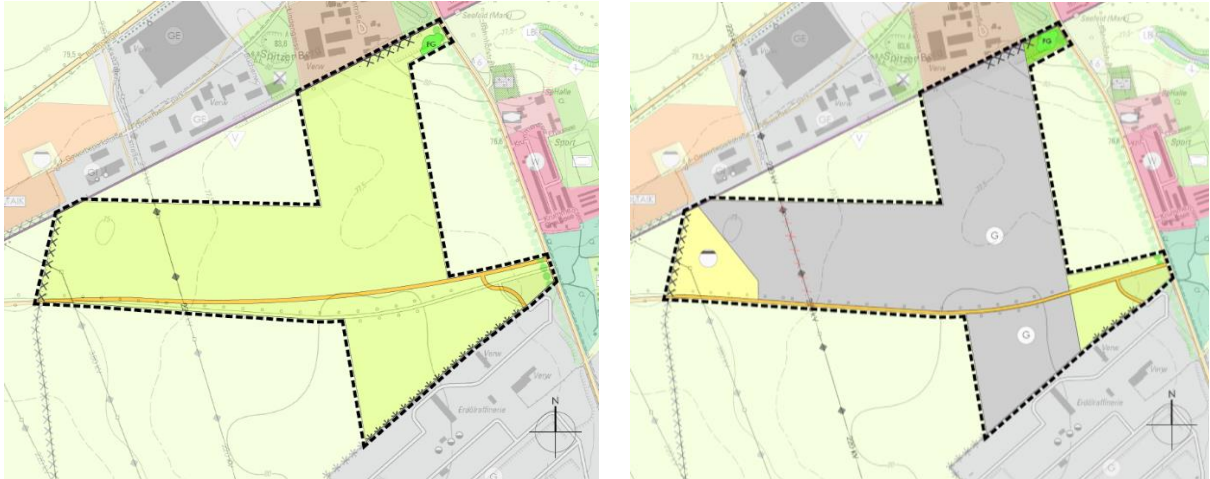


## Stadt Werneuchen



### Begründung

## Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld-Süd“

Stand: Vorentwurf, Mai 2023

Bearbeitung:

**FIRU mbH** - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH / Berliner Straße 10 / 13187 Berlin / Telefon: (030) 288775 0, Telefax: (030) 288775 29

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation und Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>4</b>
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	4
2.2	Städtebauliche Bestandssituation .....	4
2.3	Verkehrsinfrastruktur .....	5
2.4	Technische Infrastruktur.....	5
2.4.1	Stromleitungen .....	5
2.4.2	Schmutzwassertechnische Erschließung.....	6
2.4.3	Trinkwasser .....	6
2.5	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse .....	6
2.6	Altlasten und Kampfmittel.....	6
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.....	7
3.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	8
3.3	Regionalplan Uckermark-Barnim.....	9
3.4	Bebauungspläne.....	10
3.5	Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen.....	10
3.6	Bundesverkehrswegeplan 2030 (B 158 – Ortsumgehung Seefeld) .....	11
3.7	Störfallsicherheit.....	12
3.8	Landschaftsplanung .....	13
3.9	Schutzgebiete.....	13
3.10	Denkmalschutz.....	13
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>14</b>
4.1	Einleitung des Änderungsverfahrens.....	14
4.2	Frühzeitige Beteiligung, erste öffentliche Auslegung.....	14
4.3	Beteiligung und öffentliche Auslegung.....	14
4.4	Umweltprüfung.....	14
<b>5</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der geänderten Darstellungen.....</b>	<b>16</b>
6.1	Grenze des Änderungsbereichs .....	16
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge .....	16
6.4	Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	16
6.5	Flächen für Hauptversorgungsleitungen .....	17
6.6	Grünflächen .....	17
6.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17

7 Flächenbilanz .....19

8 Umweltbericht.....20

9 Rechtsgrundlagen .....21

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs im Ortsteil Seefeld.....7

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR mit Lage des Plangebiets (blauer Kreis).....8

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (2022) .....10

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen.....11

Abbildung 5: voraussichtlicher Trassenverlauf der Ortsumgehungen Blumberg und Seefeld gem. Bundesverkehrswegeplan 2030.....12

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans Werneuchen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld-Süd“ .....19

## 1 Anlass und Erforderlichkeit

Durch die wirtschaftliche Entwicklung in der Region ist auch der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen bei gleichzeitig geringen Flächenreserven sehr hoch. Die Stadt Werneuchen mit dem Ortsteil Seefeld liegt in den übergeordneten Planungsebenen an einer Landesentwicklungsachse im Großraum Berlin. Diese Achse verläuft entlang der B158 und der Bahnstrecke Berlin-Werneuchen. Entlang der Achse soll die Siedlungsentwicklung konzentriert werden, um die guten infrastrukturellen Voraussetzungen zu nutzen.

Aufgrund eines Mangels an geeigneten gewerblichen Bauflächen und dem gleichzeitigen Bevölkerungswachstum ist von einem Handlungsbedarf auszugehen, weitere Gewerbeflächen in dieser Landesentwicklungsachse anzubieten. Den stark wachsenden Pendlerverkehren nach Berlin soll durch die Standortentwicklung im Umland begegnet werden, indem für die wachsende Einwohnerzahl in Werneuchen und angrenzende Gemeinden wohnortnahe Arbeitsplätze angeboten werden.

Im Rahmen des Achsenentwicklungskonzeptes Ahrensfelde-Werneuchen, aufgestellt durch die Gemeinde Ahrensfelde und die Stadt Werneuchen, ist die grundsätzliche Eignung der Flächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes Seefeld in verkehrsgünstiger Lage zur Autobahn A10 für eine gewerbliche Nutzung nachgewiesen. Die Flächen sind durch das Tanklager, die benachbarten Gewerbeflächen, die Hochspannungsleitungen und die Windenergieanlagen im Umfeld in hohem Maße vorgeprägt.

Die Hamburger ECE Group als Eigentümer der geplanten Gewerbeflächen hat 2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt und beabsichtigt den Gewerbebestandort zu entwickeln. Da die Flächen gegenwärtig noch nicht erschlossen sind und kein Baurecht für gewerbliche Nutzungen besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 2 Bestandssituation und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Seefeld der Stadt Werneuchen. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt nördlich der Tanklagerstraße. Ein Teil des Geltungsbereichs liegt zwischen Tanklager und Tanklagerstraße. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Berlin-Werneuchen. Östlich des Plangebiets verläuft in ca. 250 m Entfernung die Krummenseer Chaussee. Im Westen endet das Plangebiet im Bereich der Hochspannungsleitungen.

### 2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Bestand nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Bauliche Nutzungen existieren im Plangebiet bisher keine. Lediglich südlich der Tanklagerstraße befindet sich inmitten der Ackerfläche eine alte Bunkeranlage, die nicht mehr genutzt wird. Der Bunker soll im Zuge der baulichen Umsetzung der vorgesehenen Planungen abgerissen werden.

Nördlich des Plangebiets und der Bahnstrecke befinden sich vorhandene Gewerbenutzungen des Gewerbeparks Seefeld. Östlich des Plangebiets an der Krummenseer Chaussee befinden sich einzelne Wohngebäude und eine Kindertagesstätte. Die Entfernung zwischen den Wohngebäuden und dem östlichen Rand des Plangebiets beträgt ca. 250 bis 300 m. Südlich des Plangebiets befindet sich ein großes Tanklager. Das Tanklager ist Endpunkt ist mit einer Pipeline mit dem Raffineriestandort

Schwedt (Oder) verbunden. Von dort aus wird ein Teil von Berlin und Brandenburg per Lkw mit Kraftstoffen versorgt.

Südwestlich schließt sich ein Windpark mit mehreren Windenergieanlagen an. Im Westen des Plangebiets verlaufen mehrere überregionale Hochspannungsleitungen (220-kV und 380-kV), von denen zwei 380-kV-Leitungen das Plangebiet queren. Im Übrigen befinden sich im Süden und Westen Ackerflächen.

## 2.3 Verkehrsinfrastruktur

Im Plangebiet befindet sich gegenwärtig die Tanklagerstraße als einzige öffentliche Erschließungsstraße. Die Tanklagerstraße ist gegenwärtig als Gemeindestraße klassifiziert. Im Osten schließt das Plangebiet über den weiteren Verlauf der Tanklagerstraße an die Krummenseer Chaussee an. Die Krummenseer Chaussee ist als Landesstraße (L30) klassifiziert und verbindet den Ortsteil Seefeld mit dem Ortsteil Krummensee und der Nachbargemeinde Altlandsberg.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Westen an die Bundesstraße B158, die über Blumberg zum Berliner Ring (BAB 10) führt. Über die Krummenseer Chaussee und die B158 besteht nach Osten eine Verbindung in Richtung Werneuchen und Bad Freienwalde.

Die Bundesstraße 158 stellt die kürzeste Verbindung zwischen der östlichen Berliner Innenstadt und dem Autobahnring BAB 10 dar. In weniger als 30 Fahrminuten kann die Berliner Innenstadt mit dem Auto erreicht werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke Berlin-Werneuchen. Die Strecke ist gegenwärtig eingleisig und nicht elektrifiziert. Die Stadt Werneuchen setzt sich gemeinsam mit den Nachbargemeinden für einen Ausbau der Strecke ein. Der Haltepunkt Seefeld an der Bahnstrecke Berlin-Werneuchen befindet sich unmittelbar nordöstlich des Plangebiets. Von dort verkehrt die Regionalbahnlinie RB25 nach Werneuchen und über Ahrensfelde nach Berlin-Ostkreuz. Die Züge fahren im Stundentakt zwischen 5 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) Krummenseer Chaussee“ an der Krummenseer Chaussee zusätzliche Transfermöglichkeiten in Richtung Werneuchen, Bernau, Krummensee und Blumberg/Ahrensfelde.

## 2.4 Technische Infrastruktur

### 2.4.1 Stromleitungen

Im westlichen Teil des Plangebiets verlaufen zwei 380-kV-Höchstspannungsleitungen des Netzbetreibers 50 Hertz. Eine dritte Leitung, die das Plangebiet querte, wurde bis Dezember 2022 abgebaut. Des Weiteren befindet sich parallel zur nördlichen Grenze der Tanklagerstraße eine unterirdische Kabeltrasse des Netzbetreibers E.DIS. Zu den Leitungen sind jeweils Schutzabstände zu beiden Seiten der Leitungsachse einzuhalten. Innerhalb der Schutzabstände gelten Beschränkungen für die Errichtung baulicher Anlagen.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom kann nach Auskunft des zuständigen Versorgungsnetzbetreibers (E.dis AG) hergestellt werden. Der konkrete Netzanschlusspunkt ist abhängig von den benötigten Kapazitäten und damit von den zukünftigen konkreten Nutzungen.

### 2.4.2 Schmutzwassertechnische Erschließung

In der Tanklagerstraße ist heute keine Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Der nächstgelegene Anschlusspunkt ist theoretisch in der Krummenseer Chaussee bzw. am Pumpwerk Minol östlich des Tanklagers an der Krummenseer Chaussee. Von der „Pumpstation Minol“ wird Schmutzwasser des Ortsteils Seefeld über eine ca. 3,5 km lange Druckrohrleitung zur Hauptkläranlage Werneuchen gefördert. Die Stadtwerke Werneuchen betreiben aktuell eine Hauptkläranlage in Werneuchen und eine kleinere Anlage in Krummensee. Derzeit laufen bereits Planungen zur Erweiterung des Schmutzwasserpumpwerks Minol und einer neuen Druckrohrleitungen zur Kläranlage vor dem Hintergrund baulicher Anforderungen und weiterer Gebietsentwicklungen.

Der zusätzliche Schmutzwasseranfall aus dem geplanten Gewerbegebiet kann daher in den laufenden Planungen berücksichtigt werden. Der genaue Anschlusspunkt an die äußere, schmutzwassertechnische Erschließung wird in den weiteren Planungsphasen abgestimmt. Die Entfernung vom geplanten Knotenpunkt an der Tanklagerstraße bis zur Pumpstation Minol beträgt entlang der vorhandenen Straßen ca. 1,2 km.

Neben der Frage der Ableitungskapazität zur Kläranlage ist auch die Abwasserbehandlungskapazität der Kläranlage für die Entwicklung des Plangebietes zu berücksichtigen. Nach dem aktuellen Planungsstand handelt es sich bei der geplanten Gebietsnutzung um keine abwasserintensiven (bezogen auf Abwassermengen und -frachten) Gewerbebetriebe. Daher kann nach der Vorabstimmung mit den Stadtwerken Werneuchen davon ausgegangen werden, dass die Reinigungskapazitäten auf der Kläranlage ausreichend sind.

### 2.4.3 Trinkwasser

Die Stadtwerke Werneuchen planen zur Zeit einen Ausbau der Trinkwasserversorgung in Seefeld und Löhme. Das Plangebiet wird in den Ausbauplanungen berücksichtigt. Nach ersten Vorabstimmungen mit den Stadtwerken Werneuchen kann davon ausgegangen werden, dass die Fertigstellung einen ausreichenden Vorlauf hat, so dass die Trinkwasserversorgung des Plangebietes gesichert ist.

## 2.5 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Aus der vorliegenden orientierenden Baugrund- und Altlastenerkundung durch die Fa. Wessling vom 26.10.2021 liegen folgende Randbedingungen für die Niederschlagsentwässerung vor:

- Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet ist voraussichtlich nicht möglich. Es stehen großflächig Geschiebelehmsschichten mit einem kf-Wert  $< 1,2 \times 10^{-7}$  m/s an.
- Grundwasser steht gemäß Auskünften aus dem Geodatenportal bei rund 25-30 m unter Geländeoberkante (GOK) an.
- Grundwasser wurde in keiner der ausgeführten Sondierungen angetroffen. Grundsätzlich ist jedoch auch großflächig mit dem Auftreten von Stau-/Schichtenwasser auf den nahezu wasserundurchlässigen Geschiebeböden zu rechnen, die jahreszeitlichen bzw. witterungsbedingten Schwankungen unterliegen.

## 2.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ende 2022 bis Anfang 2023 erfolgte eine Kampfmittelsondierung und -räumung im gesamten Plangebiet.



### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen vom 21.12.2018 (Ausschnitt siehe Abbildung 1) stellt für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Tanklagerstraße und die Anbindung des Tanklagers selbst sind als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die räumliche Lage der Straße im Flächennutzungsplan weicht allerdings erheblich von der tatsächlichen Lage der Tanklagerstraße ab.

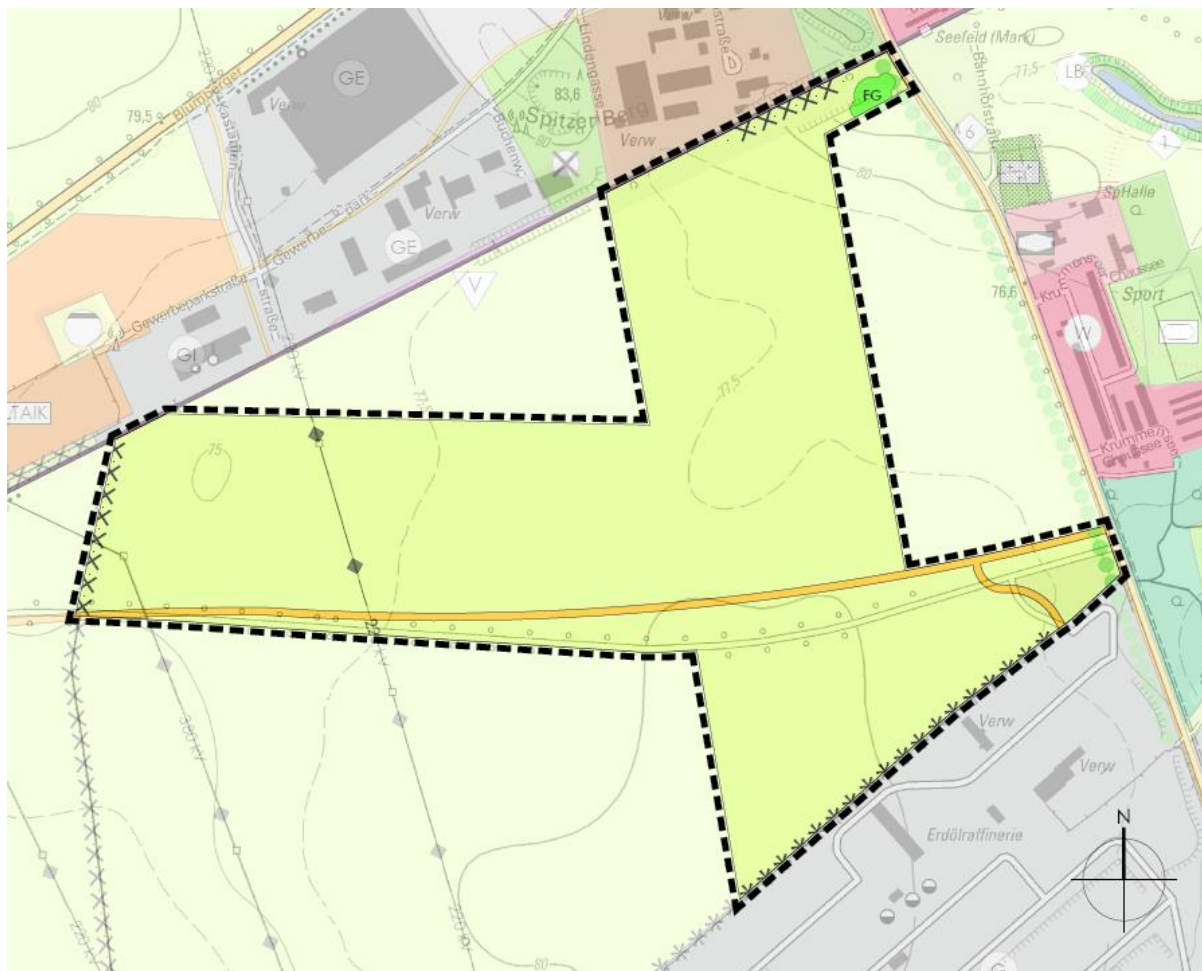


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs im Ortsteil Seefeld

Im westlichen Teil des Plangebiets sind zwei Hochspannungsleitungen (380-kV- bzw. 220-kV) dargestellt. Die 220-kV-Leitung wurde im Jahr 2022 nach Westen verlegt und verläuft nun in neuer Lage durch das Plangebiet. Der dargestellte Leitungsverlauf im FNP ist daher nicht mehr aktuell.

Am Rande des Plangebiets sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

- im Westen und im Nordosten Maßnahmen zur „Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur“,

- entlang des Tanklagers eine Maßnahme zur „Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen“,
- im äußersten Nordosten eine Maßnahme zur „Erhalt und Verbesserung des Feldgehölzes“ und
- parallel zur Krummenseer Chaussee eine Maßnahme zur „Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen“.

### 3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Am 1. Juli 2019 trat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)<sup>1</sup> in Kraft. Der LEP HR enthält die aktuell gültigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Während Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an landesplanerische Ziele anzupassen sind, unterliegen Grundsätze der Raumordnung der planerischen Abwägung.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg setzt sich aus drei Strukturräumen zusammen: Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Gemäß Z 1.1 ist die Stadt Werneuchen Teil des Berliner Umlandes.

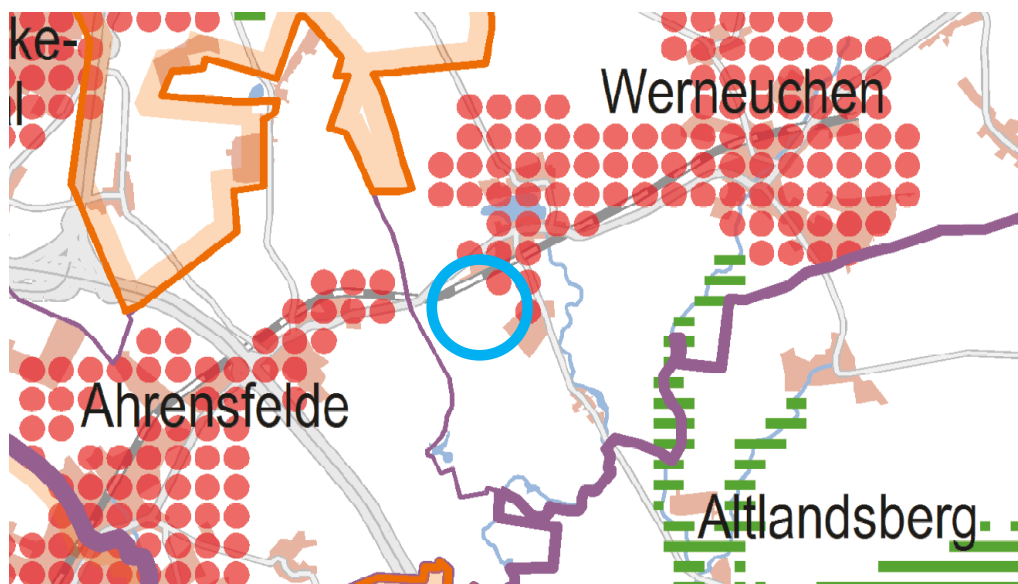


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR mit Lage des Plangebiets (blauer Kreis)

In der Festlegungskarte zum LEP HR (siehe Abbildung 2) werden für das Plangebiet nur teilweise raumordnerischen Festlegungen getroffen. Die Darstellung der Siedlungsflächen und der Straßen ist Teil der Plangrundlage und stellt kein Ziel oder Grundsatz der Raumordnung dar. 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 festgelegt.

<sup>1</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35



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

#### G 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.*

#### G 2.4 Logistikstandorte

*Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.*

#### Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- (2) *Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.*

Die im LEP HR festgelegten Ziele und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung beachtet bzw. berücksichtigt. Es bestehen dementsprechend keine Widersprüche zu diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### 3.3 Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Stadt Werneuchen liegt in der Planungsregion Uckermark-Barnim. Für die Planungsregion ist gegenwärtig nur der Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ aus dem Jahr 2020 rechtswirksam. Der Ortsteil Werneuchen ist darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Festlegung Grundfunktionaler Schwerpunkte hat keinen Einfluss auf die Ausweisung von Gewerbegebieten.

Der Sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ aus dem Jahr 2016 wurde mit Urteil vom 02.03.2021 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt (Az.: OVG 10 A 2.17, OVG 10 A 16.17 und OVG 10 A 17.17). Hinsichtlich der Windenergienutzung und der Rohstoffsicherung und -gewinnung liegen damit gegenwärtig keine wirksamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.

Ein Integrierter Regionalplan, der ein breites Spektrum an raumordnerischen Belangen regeln soll, befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 38. Sitzung am 22. Juni 2022 den Vorentwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim gebilligt und die Eröffnung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beschlossen (Beschluss-Nr. BA 05/2022). Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 1. August 2022 bis zum 4. Oktober 2022.

Das Plangebiet ist im Entwurf des Regionalplans als „Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet“ mit der Bezeichnung „VB03 – Werneuchen-Seefeld“ dargestellt (siehe Abbildung 3). Laut

Entwurf des Regionalplans soll für diese Vorbehaltsgebiete folgender Grundsatz der Raumordnung gelten: „In den als Vorbehaltsgebiet „Regional bedeutsames Gewerbegebiet“ (VB Gewerbe) gekennzeichneten Gebieten ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“ In der Festlegungskarte sind zudem südlich und östlich des Plangebiets „Eignungsgebiete Windenergienutzung“ dargestellt. Die Ortslagen Seefeld und Blumberg sind als Vorbehaltsgebiete Siedlung dargestellt.

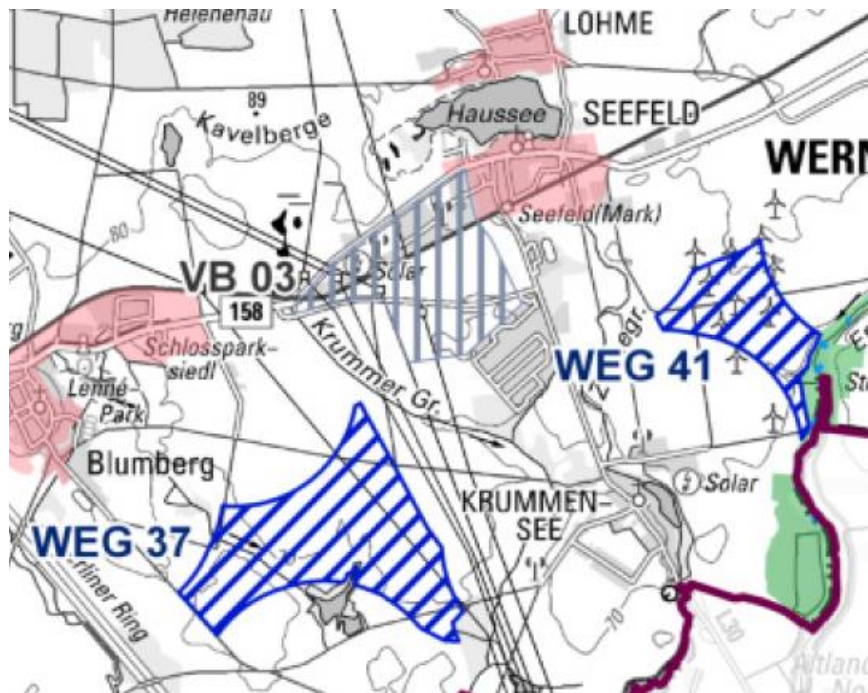


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (2022)

Die im Entwurf des Integrierten Regionalplans festgelegten Ziele und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung beachtet bzw. berücksichtigt. Es bestehen dementsprechend keine Widersprüche zu diesen in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### 3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist planungsrechtlich daher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Nördlich der Bahnstrecke liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld“ (2. Änderung) vom 12.5.1999, der Gewerbe- und Mischgebiete festsetzt. Ebenfalls nördlich der Bahnstrecke schließt sich im Westen der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Werneuchen 1" vom 19.12.2013 an, der ein Sondergebiet Photovoltaik festsetzt. Innerhalb der Ortslage Seefeld ist zudem der Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee" festgesetzt, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

### 3.5 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 zur Siedlungsentwicklung der beiden beteiligten Gemeinden. Das Achsenentwicklungskonzept wurde im Rahmen eines breit angelegten, interkommunalen Beteiligungsverfahrens unter Einbindung der Öffentlichkeit und lokaler Akteure erstellt.

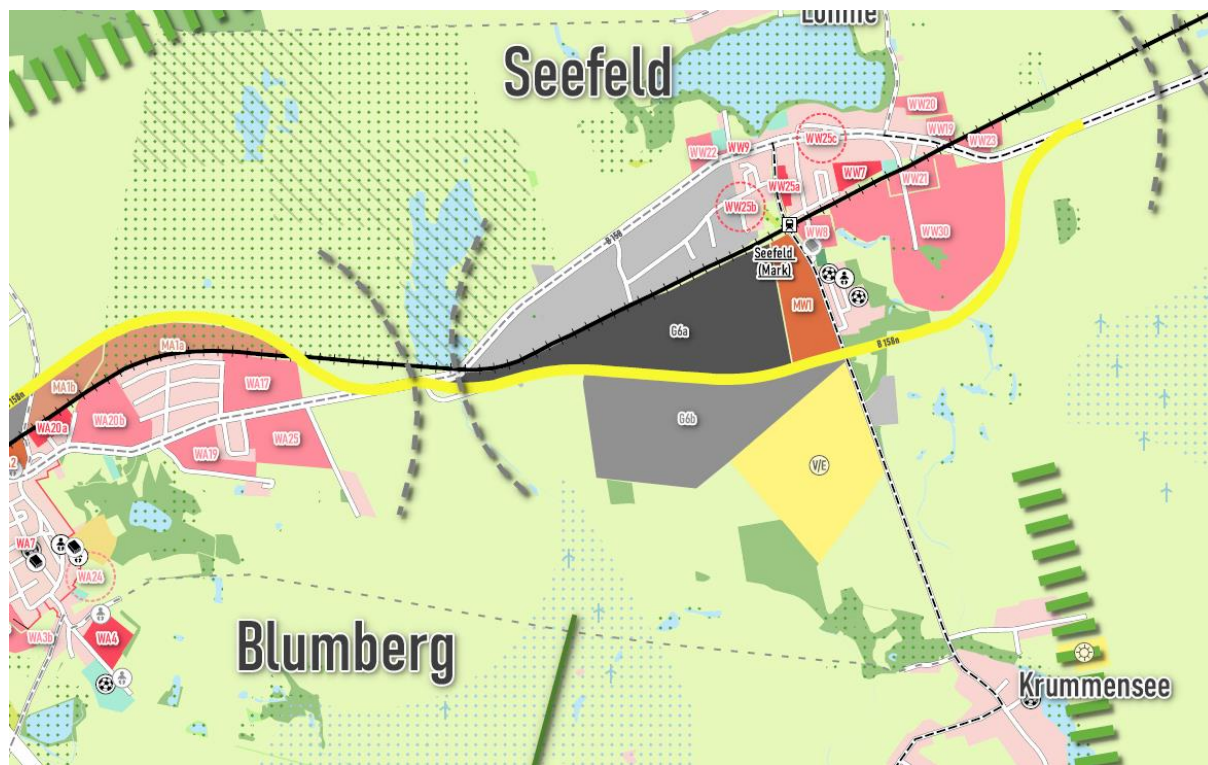


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Das Plangebiet ist dabei vollständig als potenzielle Gewerbefläche (G6a, G6b) berücksichtigt. Die Flächen südlich der Tanklagerstraße sind als „nachrangiges“ Potenzial eingeordnet. (Siehe Abbildung 4) Die städtebauliche Zielsetzung des Achsenentwicklungskonzepts für das Plangebiet entspricht damit den Zielen des Bebauungsplans. Aus den Darstellungen geht auch hervor, dass perspektivisch die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Umfeld des Plangebiets vorstellbar ist.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist als Neubaupotenzial für gemischte Nutzungen mit der Bezeichnung MW1 dargestellt. Städtebauliche Ziele sind dort laut Steckbrief für die Fläche MW1: „Entwicklung eines "Pufferbereichs" zwischen Wohnen östliche Krummenseer Straße und Gewerbeflächenpotenzial westlich; Prüfung der Standortpotenziale für Gemeinbedarfsmöglichkeiten / Bürgerhaus, Sportflächen sowie der Standortvoraussetzungen für eine perspektivische Ansiedlung Lebensmittelmarkt (Nahversorger) und nicht störendem Gewerbe/Handwerk“. Die Entwicklung von Wohnnutzungen ist dort nicht vorgesehen und voraussichtlich aufgrund der Vorbelastung mit Gewerbelärm (Tanklager, Windenergieanlagen, Gewerbepark Seefeld) nicht sinnvoll bzw. möglich.

### 3.6 Bundesverkehrswegeplan 2030 (B 158 – Ortsumgehung Seefeld)

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der B 158 ist der Neubau der Bundesstraße als Ortsumgehung um die Ortslagen Blumberg und Seefeld vorgesehen. Die Ortsumgehung Seefeld weist ein sehr

hohes Nutzen-Kosten-Verhältnis von 7,0 auf und ist daher im Vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans eingeordnet. Die Ortsumgehung Blumberg weist sogar ein Nutzen-Kosten-Verhältnis von über 10 auf und ist ebenfalls im Vordringlichen Bedarf eingeordnet.<sup>2</sup>



Abbildung 5: voraussichtlicher Trassenverlauf der Ortsumgehungen Blumberg und Seefeld gem. Bundesverkehrswegeplan 2030

Der voraussichtliche Verlauf der beiden Ortsumgehungen ist in Abbildung 5 dargestellt. Die Ortsumgehung Seefeld soll im westlichen Bereich dem Verlauf der jetzigen Tanklagerstraße folgen und dann auf einer völlig neuen Trasse nach Osten zur bestehenden Trasse der B158 fortgeführt werden. Die geplante Trasse quert daher auch das Plangebiet. Ein Planfeststellungsverfahren wurde für die Ortsumgehung bisher noch nicht eingeleitet und ist nach Auskunft der Fachbehörden auch kurzfristig nicht zu erwarten.

### 3.7 Störfallsicherheit

Gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind „(b)ei raumbedeutsamen (...) Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden“. In der Bauleitplanung sind darüber hinaus gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030, abrufbar unter [https://www.bvwp-projekte.de/map\\_street.html#](https://www.bvwp-projekte.de/map_street.html#), zuletzt abgerufen am 11.01.2023



Im Umfeld des Plangebiets befindet sich mit dem Tanklager ein Betrieb, von dem im Falle eines schweren Unfalls mit gefährlichen Stoffen erhebliche Gefahren für die Umwelt ausgehen können. Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt sind Abstände für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG von mindestens 200 m zum Tanklager einzuhalten. Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege und
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Dort ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan auszuschließen, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG zulässig sind.

### 3.8 Landschaftsplanung

Für das Plangebiet sind die Inhalte des Landschaftsprogramms Brandenburg und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Barnim zu berücksichtigen. Zu den maßgeblichen Inhalten der Planwerke wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### 3.9 Schutzgebiete

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete gem. § 23 bis § 29 BNatSchG. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls keine Natura 2000-Gebiete gem. § 31 ff. BNatSchG. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 3347-301 „Börnicken“ liegt ca. 500 m westlich des Plangebiets.

### 3.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmale bekannt.

## 4 Verfahren

### 4.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 14.07.2022 beschlossen, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld“ den Flächennutzungsplan im Ortsteil Seefeld gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Da nach der Erstellung des Vorentwurfs die Festsetzung eines Industriegebiets nicht mehr vorgesehen ist eine Umbenennung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan trägt daher den neuen Titel „Gewerbepark Seefeld-Süd“.

### 4.2 Frühzeitige Beteiligung, erste öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren anzuwenden.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans sind die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

### 4.3 Beteiligung und öffentliche Auslegung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 4.4 Umweltprüfung

In § 2 Abs. 4 BauGB bestimmt der Gesetzgeber, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist. In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür sind die in § 1 Abs. 7 und in § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Kapitel 8).



## 5 Planungskonzept

Ziel der Entwicklung des Gewerbegebietes ist es, ortsnahe und attraktive Arbeitsplätze zu schaffen und diese in das erweiterte, lebenswerte Umfeld von Seefeld zu integrieren. Die derzeit existierenden Pendlerströme bzw. die Stadt-Land-Bewegungen infolge der Wohn-Arbeits-Beziehung können so zum Teil abgefangen und vermieden werden. Das städtebauliche Konzept sieht einen modernen Gewerbe-park mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für sowohl kleinteiliges Gewerbe und Produktion, als auch für großflächige, logistisch geprägte Unternehmen vor.

Kerngedanke des Konzeptes ist die Ergänzung und Weiterentwicklung des Plangebietes im südlichen Bereich des Ortsteils Seefeld. Das Plangebiet ist angrenzend im Norden und Süden durch gewerbliche Nutzungen, in der Mitte und im Westen durch Landwirtschaftsflächen und im Osten durch eine ca. 250 m entfernte Wohnbebauung geprägt. Ausgehend vom bestehenden Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie werden diese Strukturen funktional aufgegriffen und sowohl nach Süden bis zum Tanklager-betrieb als auch nach Westen entlang der Tanklagerstraße weiterentwickelt. Dadurch wird das neue Plangebiet in das bestehende Umfeld funktional und gestalterisch eingebettet.

Als gewerbliche Erweiterung wird das Plangebiet durch eine neue, zentrale Anschlussstelle an die Tanklagerstraße erschlossen und in das übergeordnete, verkehrsräumliche Umfeld integriert. Innerhalb des Plangebietes werden durch neue, leistungsfähige Erschließungsstraßen und Wege die funktio-nalen Anbindungen an das übergeordnete Straßen- und Wegenetz sichergestellt. Aufgrund eines möglichen späteren Ausbaus der Tanklagerstraße als neue Bundesstraße werden Freihalte- und An-bauverbotszonen in einem Abstand von 20 und 40 m in der Planung berücksichtigt.

Ziel der Planung ist es, dass ein möglichst großer Anteil der Beschäftigten im Plangebiet mit dem Um-weltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) zur Arbeit kommt. Dazu ist eine attraktive und direkte An-bindung des Plangebiets an den Bahnhof Seefeld vorgesehen. Die Planung sieht einen komfortablen, getrennten Rad- und Fußweg vor, der auf Höhe der Brücke über die Bahnstrecke an die Krummenseer Chaussee anschließt.

## 6 Begründung der geänderten Darstellungen

### 6.1 Grenze des Änderungsbereichs

Die Grenzen des Änderungsbereichs werden in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 52,1 ha. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist damit etwas größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies ist erforderlich, um die Darstellung der Tanklagerstraße im FNP zu korrigieren.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs wird zukünftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

*(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)*

#### Begründung:

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche folgt dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Bauflächen für Gewerbebetriebe aller Art. Die Abgrenzung der Bauflächen entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Maßstabsunterschiede.

### 6.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge

Die Tanklagerstraße und die Anbindung des Tanklagers werden gemäß ihrer vorhandenen Lage als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

*(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 3 BauGB)*

#### Begründung:

Eine Veränderung der Lage der Tanklagerstraße ist nicht vorgesehen. Auch die zukünftige Umgehungsstraße wird in der gleichen Achse verlaufen. Die Darstellungen des FNP werden entsprechend korrigiert. Dies betrifft auch teilweise Flächen im Südosten, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Dies ist erforderlich, um die gesamte Tanklagerstraße in der korrekten Lage darstellen zu können. Eine Vorbereitung baulicher oder anderer Veränderungen des Bestandes sind für den Teil der FNP-Änderung, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, nicht vorgesehen.

### 6.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im östlichen Teil des Plangebiets wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser / Regenrückhaltung“ dargestellt.

*(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 4 BauGB)*

#### Begründung:

Die Fläche ist erforderlich, da die Böden im Plangebiet keine ausreichende Versickerungsfähigkeit besitzen. Das anfallende Regenwasser kann daher nicht auf den Baugrundstücken versickert werden, sondern muss über eine Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Das Rückhaltecken liegt an der tiefsten Stelle im Plangebiet und somit günstig für eine Kanalisation im Freigefälle. Darüber hinaus ist die Fläche unterhalb der Hochspannungsleitungen für bauliche Nutzungen ohnehin nicht oder nur sehr

eingeschränkt verfügbar. Die tatsächlich für die eigentlichen Rückhaltebecken benötigte Fläche ist kleiner als die im FNP dargestellte Fläche. Da die genaue Anordnung der Becken im FNP aus Maßstabsgründen nicht dargestellt werden kann, ist dies Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens. Die Teilflächen, die nicht für die eigentliche Regenrückhaltung benötigt werden, sollen als Grünflächen angelegt werden.

### 6.5 Flächen für Hauptversorgungsleitungen

Die vorhandene westliche 380-kV-Leitung wird in unveränderter Lage dargestellt. Die östliche 380-kV-Leitung wird um die Darstellung „wird zurückgebaut“ ergänzt.

*(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 5 BauGB)*

#### Begründung:

Die westliche 380-kV-Leitung bleibt erhalten und ist auch weiterhin zu berücksichtigen. Die östliche 380-kV-Leitung wird auf Grundlage der Planfeststellungsbeschlüsse in ihrer Lage verändert. Da diese Änderung aber das gesamte Stadtgebiet betrifft und nicht nur den vorliegenden Änderungsbereich, ist eine zeichnerische Anpassung in diesem Verfahren nicht möglich. Die Änderung der Trassendarstellung erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

### 6.6 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets wird im Bereich der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Seefeld eine Grünfläche dargestellt.

*(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 5 BauGB)*

#### Begründung:

Der Fuß- und Radweg zum Bahnhof Seefeld soll beidseits begrünt werden. Zudem befinden sich in diesem Bereich bereits im Bestand Feldgehölze entlang der Krummenseer Chaussee und der Bahnstrecke, die grundsätzlich erhalten werden sollen. In Summe sind diese Flächen groß genug, um sie zukünftig auch im FNP als Grünfläche darzustellen. Damit wird zudem die Planungsabsicht, einer begrünnten, Wegeverbindung zwischen dem Bahnhof bzw. der Krummenseer Chaussee und den gewerblichen Bauflächen verdeutlicht.

### 6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Darstellung der Maßnahmen zur „Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur“, zur „Erhalt und Verbesserung des Feldgehölzes“ und zur „Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen“ im Westen, Nordosten und Osten bleiben unverändert.

Die Darstellung der Maßnahme zur „Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen“ entfällt in dem Bereich, in dem die neue gewerbliche Baufläche und die bestehende gewerbliche Baufläche des Tanklagers aufeinandertreffen.

*(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 10 BauGB)*

#### Begründung:

Die Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen ist nur da sinnvoll, wo das Tanklager im Landschaftsbild sichtbar ist. Durch die Bebauung südlich der Tanklagerstraße wird ein Teil des Tanklagers

zukünftig verdeckt werden. Eine Eingrünung ist hier aus Gründen des Landschaftsbildes nicht mehr erforderlich. Die entsprechende Darstellung entfällt daher teilweise.

Die übrigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten unverändert weiter und sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren.

## 7 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche alt (in ha)	Fläche neu (in ha)	Differenz
Gewerbliche Baufläche	0,0 ha	42,9 ha	+ 42,9 ha
Örtliche und überörtliche Hauptverkehrszüge	1,5 ha	1,3 ha	-0,2 ha
Fläche für Landwirtschaft	50,6 ha	3,5 ha	-47,1 ha
Grünfläche	0,0 ha	0,7 ha	+0,7 ha
Versorgungsfläche	0,0 ha	3,8 ha	+3,8 ha
<b>Geltungsbereich</b>	<b>52,1 ha</b>	<b>52,1 ha</b>	

Tabelle 1: Flächenbilanz zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans Werneuchen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld-Süd“

## 8 Umweltbericht

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt durch die trias Planungsgruppe, Schönfließer Straße 83, 16548 Glienicke/Nordbahn. Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Vorentwurfs wird zunächst auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.



## 9 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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.
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. August 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.