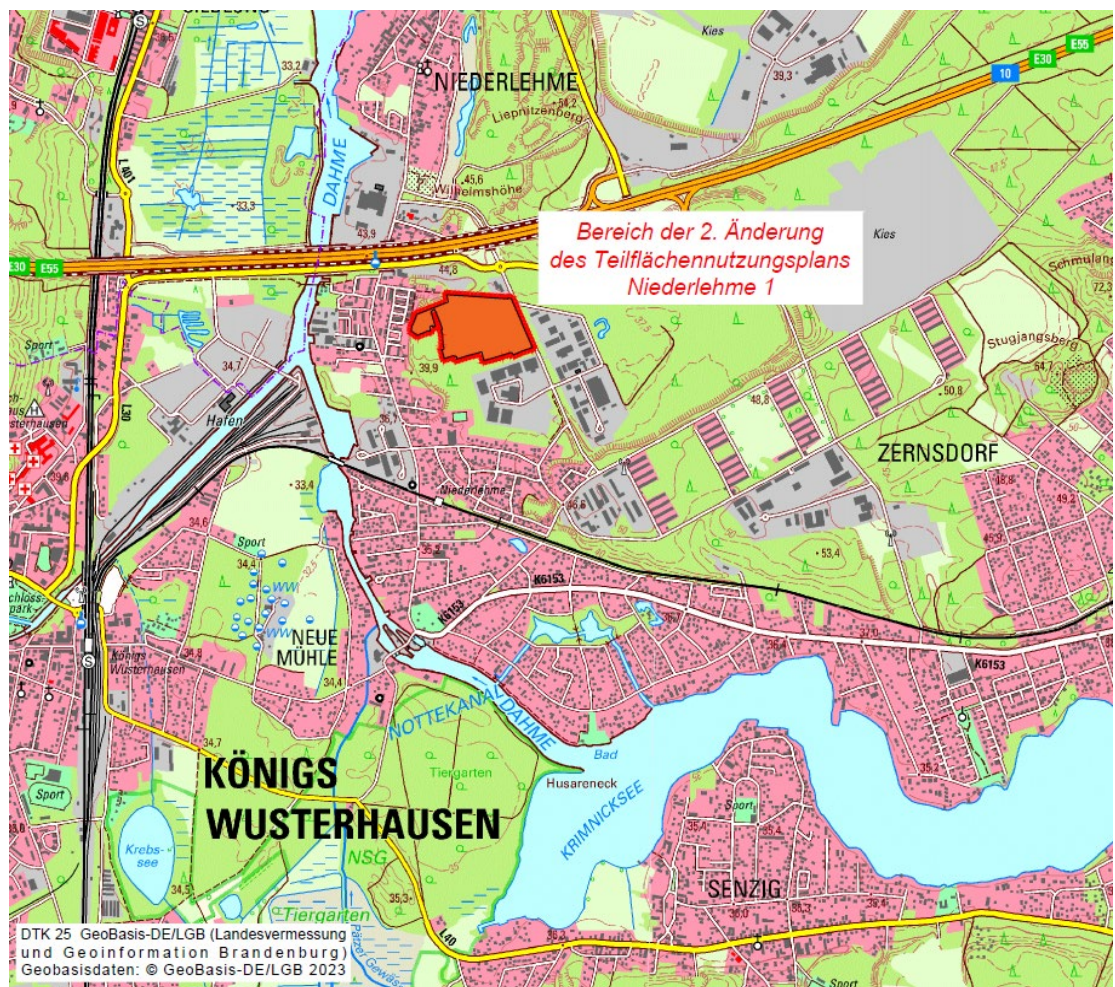


Stadt Königs Wusterhausen

2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1



Begründung
Vorentwurf, Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. PLANUNGSANLASS	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Rechtsgrundlagen	4
2.3 Übergeordnete Planungen	5
3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9

1. PLANUNGSANLASS

Die *Märkische Geflügelhof-Spezialitäten GmbH* betreibt an ihrem Standort in Niederlehme einen Geflügelschlachthof. Das dort bestehende Betriebsgelände umfasst südlich der Bundesautobahn A 10 und westlich der öffentlichen Straße Am Möllenberg eine Fläche von rund 11 ha und überlagert sich mit dem Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über einen rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Niederlehme 1 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998. Dieser stellt das Betriebsgelände des Geflügelschlachthofes weitestgehend als „Gewerbegebiet“ dar. Der westliche Teil wird als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Durch die Anordnung der für die behördlich zugelassene Betriebsführung notwendigen Hallen, Gebäude und Verkehrsflächen besteht ein hoher Vorversiegelungsgrad. Dennoch beinhaltet das eingezäunte Betriebsgelände auch unversiegelte Freiflächen, die durch ihre Eigenentwicklung eine grundlegende Bedeutung für das lokale Kleinklima erlangt haben.

Inwieweit der Betriebsstandort planungsrechtlich dem Innenbereich, also dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederlehme oder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, wurde zuletzt auf der Vorhabenzulassungsebene hinterfragt und führte dadurch zu Verzögerungen in der Vorhabenumsetzung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1 der Stadt Königs Wusterhausen überlagert sich in wesentlichen Teilen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geflügelschlachthof Niederlehme“.

Die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes lässt sich im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Teilflächennutzungsplans entwickeln. Entsprechend ist der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Ziel des Aufstellungsverfahrens der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1 der Stadt Königs Wusterhausen ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Geflügelschlachthof“, mit der die im nachgelagerten Bebauungsplans festgesetzten Zulässigkeiten gemäß § 30 BauGB planungsrechtlich vorbereitet werden.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1 der Stadt Königs Wusterhausen beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 8 ha und umfasst in der Gemarkung Niederlehme das Flurstück 916 der Flur 4 sowie auf das Flurstück 41/3 der Flur 6 in den jeweiligen Teilflächen.

Der Planungsraum befindet sich etwa 200 m südlich der Bundesautobahn A10 und wird östlich durch die öffentliche Straße Am Möllenberg sowie nördlich durch den Gartenweg begrenzt.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Mauerstraße und südlich sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die eigentlichen Betriebsflächen innerhalb des darzustellenden Sondergebietes sind durch einen hohen Versiegelungsgrad aus Gebäuden und Verkehrsflächen in einem Flächenumfang von zusammengefasst 4,5 ha gekennzeichnet.

Das dem Planungsraum nächstgelegene Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 3747-302 „Tiergarten“ liegt ca. 1,3 km südlich des Standortes.

Der Planungsraum ist dem Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und innerhalb dessen der Landschaft „Dahme Seengebiet“ zuzuordnen. Das umliegende topographische Gelände weist einen leicht welligen Charakter auf. Die Höhen differieren zwischen 37 m NHN und 57 m NHN. Dem Betriebsgelände selbst ist eine mittlere Geländehöhe von rund 36 m über NHN DHHN 2016 zuzuordnen.

Das weitgehend versiegelten Betriebsgelände ist als Altlastenverdachtsfläche „ehemaliger KIM-Schlachthof“ (ISAL-Nr.: 0329610693) gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG registriert.

Das Trinkwasserschutzgebiet Königs Wusterhausen grenzt im Süden an den Geltungsbereich.

2.2 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. 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 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- **Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen** in der aktuellen Fassung

2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den *Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Königs Wusterhausen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. S. 2694), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019
- Satzung des **Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2021 (ABl. Nr. 50).

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung in § 2 Absatz 2 Nummer 4 ROG 2009 soll der Raum so entwickelt werden, dass eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen entsteht.

Für den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind in der Festlegungskarte des LEP HR (siehe nachstehende Abbildung) flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

So ist der Planungsraum dem Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 LEP HR) zuzuordnen. Gleichzeitig ist der Stadt Königs Wusterhausen die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

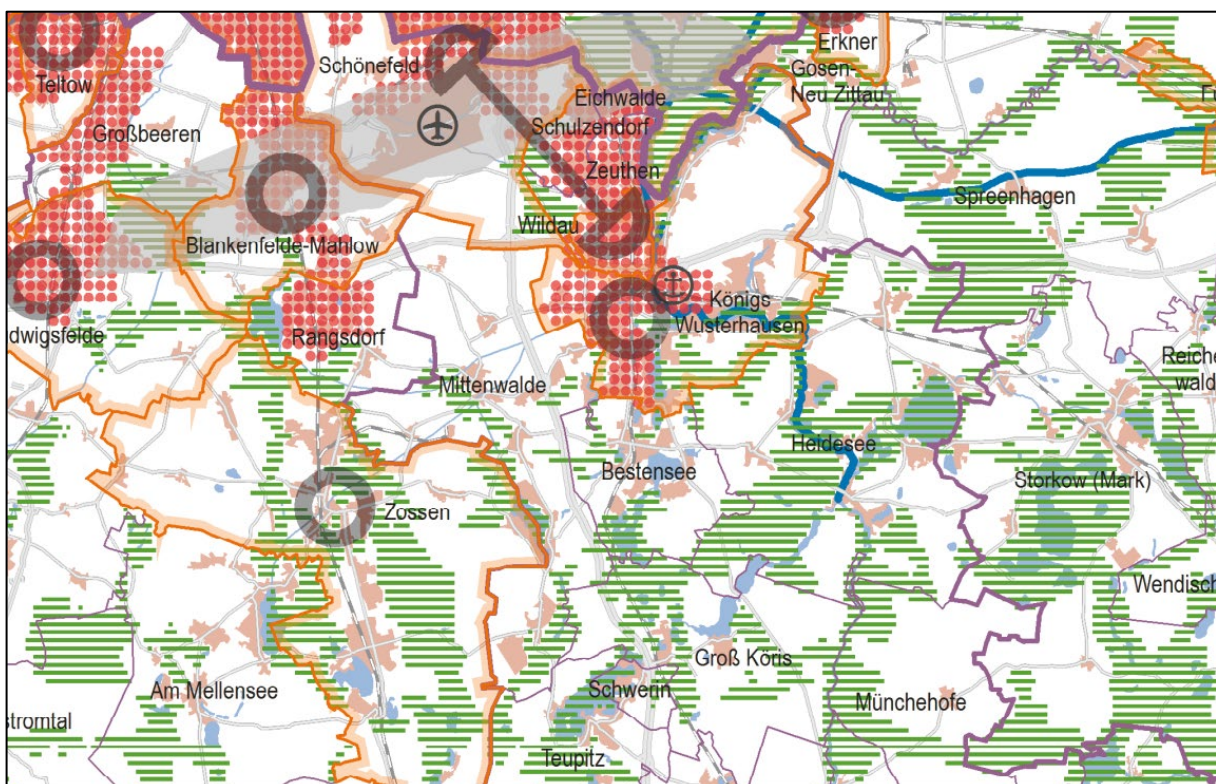


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP HR

Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und um im Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb der Hauptstadtregion zu bestehen. Aus diesem Grund werden die notwendigen Spielräume für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen.

Eine standörtliche Bindung der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen an die zentralörtliche Gliederung ist nicht vorgesehen. Jedoch gelten auch bei der Planung gewerblicher Bauflächen die in G 5.1, Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 festgelegten qualitativen Grundsätze und Ziele.

So sollen möglichst auch bei der gewerblichen Entwicklung vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden. Das Gebot zum Anschluss neuer Gewerbeflächen an vorhandene Siedlungsflächen ist zu beachten.

Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes dies verlangen (Abstandsgebot). Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei besonderen Erfordernissen der Verkehrserschließung, wie der Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen oder bei speziellen verkehrlichen Standortanforderungen, wie besondere Anslusserfordernisse des Gewerbes. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen durch die gewerbliche Entwicklung ist ebenfalls zu vermeiden.

Das Landesraumentwicklungsprogramm LEPro 2007 enthält zum § 5 *Siedlungsentwicklung* folgenden Grundsatz der Raumordnung: „Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.“

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Stadt Königs Wusterhausen übernimmt im Rahmen ihrer Planungshoheit sowie ihrer raumordnerischen Funktion mit Wirkung eines Mittelzentrums die Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Sicherung im Gemeindegebiet ansässiger Gewerbebetriebe. Gleichzeitig sichern Unternehmen, wie die *Märkische Geflügelhof-Spezialitäten GmbH* aufgrund ihrer komplexen regionalen Verknüpfung mit Produzenten und dem Lebensmitteleinzelhandel weitere Firmen, die auf einen reibungslosen und markgerechten Betriebsablauf angewiesen sind. Aus diesem Anspruch heraus obliegt der Standortprüfung ein besonderes Augenmerk, insbesondere was die verkehrliche Erschließung und den Einfluss auf Wohnnutzungen des Gemeindegebietes angeht.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang der städtebauliche Planungsanspruch der Gemeinde an die Nutzungsverträglichkeit bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereiches der 2. Änderung. Durch die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebietes sowie die auf der nachgelagerten verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplans geplanten Festsetzungen kann ein spannungsarmes räumliches Nebeneinander von störempfindlichen Nutzungen einerseits und gewerblichen Nutzungen andererseits erreicht werden.

Vorliegend betrifft das den Schutzanspruch der westlich und südlich gelegenen Wohnnutzungen. Gleichzeitig benötigt der Schlachthof selbst Entwicklungsspielräume für die Umsetzung gesetzlich bedingter oder markterforderlicher Änderungen in der Betriebsführung, um den Betriebsstandort langfristig marktfähig gestalten zu können.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll dieser Anspruch durch die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Geflügelschlachthof“ planungsrechtlich vorbereitet werden.

Weitere städtebauliche Anforderungen werden an den Sichtschutz, den Klimaschutz sowie den Walderhalt in der Fläche gestellt.

Nicht zuletzt strebt der Betreiber des Geflügelschlachthofes im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung an, die für Betriebsführung notwendige Energieversorgung zu einem großen Anteil aus Erneuerbaren Energien wie Solare Strahlungsenergie zu generieren und durch Speichermedien dauerhaft verfügbar zu machen. Auch damit soll den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Mit der vorgesehenen Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von einem Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet werden die Flächen im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich vorbereitet, was eine wesentliche Grundvoraussetzung für die tatsächliche Umsetzung der Investitionsabsichten darstellt.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1 der Stadt Königs Wusterhausen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Gewerbegebiet	8 ha	0 ha
Sonstiges Sondergebiet	0 ha	8 ha

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen.

Die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebietes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Geflügelschlachthofes auf der nachgelagerten Bebauungsebene. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1 der Stadt Königs Wusterhausen im Vernehmen mit dem Bebauungsplan „Geflügelschlachthof Niederlehme“ geplanten Flächeninanspruchnahmen sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten sonstigen Sondergebietes auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge der Bauleitplanverfahren auf die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans übertragen.