

Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan
„Geflügelschlachthof Niederlehme“



Begründung – Vorentwurf, Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Plangrundlagen	3
2.3	Rechtsgrundlagen	3
3.	AUSGANGSSITUATION	4
3.1	Charakter des Planungsraumes	4
3.2	Übergeordnete Planungen	6
4.	PLANUNGSGEHALT	11
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.4	Örtliche Bauvorschriften	16
4.5	Verkehrskonzept	16
5.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	17
5.1	Umweltprüfung	17
5.2	Immissionsschutz	18
5.3	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	19
5.4	Gewässer	20
5.5	Telekommunikation	20
5.6	Abfallrecht	21
5.7	Brandschutz	21
5.8.	Denkmalschutz	22

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

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.

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 positive Wirkung 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.

Die Betriebsweise des seit 1967 bestehenden Geflügelschlachthofes hat sich in den zurückliegenden Jahren regelmäßig an neue gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst. Entsprechend durchgeführte Investitionen zielen auf eine tiergerechte Schlachtung sowie die Erfüllung höchstmöglicher Hygieneanforderungen an die Zerlege- und Verpackungsvorgänge ab.

Derzeit beschäftigt das Unternehmen ca. 700 Mitarbeiter. Das unternehmerische Nachhaltigkeitskonzept beinhaltet unter anderem die sinnvolle Verwertung anfallender Nebenprodukte für die Energiegewinnung aus Biomasse, eine konsequente Wertstofftrennung und das Recycling von Abfällen, die Wärmerückgewinnung zur Steigerung der Energieeffizienz sowie den Betrieb einer umweltschonenden biologischen Abluftreinigungsanlage.

Damit das Unternehmen zukunftsorientiert alle zukünftigen Anforderungen an die Betriebsführung erfüllen kann, wurde bei der Stadt Königs Wusterhausen ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung des Betriebsstandortes gestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Geflügelschlachthof“, in dem die planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf der Basis von § 30 BauGB festgeschrieben werden.

Das Unternehmen sieht sich darüber hinaus dem Wettbewerb mit anderen nationalen wie auch internationalen Konkurrenten ausgesetzt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geflügelschlachthof Niederlehme“ ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 11,3 ha. Dieser erstreckt sich in der Gemarkung Niederlehme auf das Flurstück 916 der Flur 4 sowie auf das Flurstück 41/3 der Flur 6.

2.2 Plangrundlagen

Amtlicher Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Ulrich Borschel und Dipl.-Ing.(FH) Ralph Ortloff, Fichtestraße 124 in 15745 Wildau vom September 2023

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025
- **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)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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)
- **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])
- **Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

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. Südlich sind im Bereich der Straße Am Möllenberg gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die eigentlichen Betriebsflächen innerhalb des festzusetzenden Sondergebietes sind durch einen hohen Versiegelungsgrad aus Gebäuden und Verkehrsflächen in einem Flächenumfang von zusammengefasst 45.749 m² gekennzeichnet.



Abbildung 2: Betriebsgelände der Märkische Geflügelhof-Spezialitäten GmbH

Etwa 3,44 ha sind innerhalb des Planungsraumes als Wald in der Funktion Klimaschutzwald bzw. Immissionsschutzwald anzusprechen. Teilflächen dieses Waldes im Westen des Geltungsbereiches unterliegen darüber hinaus den naturschutzrechtlichen Restriktionen des Flächennaturdenkmals „Feuchtgebiet Niederlehme südlich der Autobahn“.

Eingelagert in dieses Flächennaturdenkmal sind kleinflächige gesetzlich geschützte Biotope als silbergrasreiche Pionierfluren (Biotopcode 05121101) sowie als Heidenelken-Grasnelkenflur (Biotopcode 05121221).

Von besonderer ökologischer Bedeutung ist ein etwa 80 m² großer Ruderalflur-Standort innerhalb des Betriebsgeländes, der als Rückzugsraum heimische Orchideen gilt und ein entsprechend abgestimmtes Pflegemanagement erfordert.

Bestehende Zäune aus Stabmatten grenzen das überwiegend versiegelte Betriebsgelände ohne bedeutsame Funktion für den Arten- und Biotopschutz von den angrenzenden Waldbiotopen ab.

Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte gemäß §§ 23 bis 25 und 27 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturparke, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile sowie europäische Schutzgebiete (NATURA2000-Gebiete) gemäß § 32 BNatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Nördlich der Autobahn A10 beginnt das nach § 26 BNatSchG geschützte LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“.

Das dem Vorhabenstandort 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.

Gemäß Basismessnetz der Grundwassermessstellen des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) betrug im April 2011 der Grundwasserstand in 430 m Entfernung südlich vom Vorhabenstandort 477 cm unter Gelände (34 m ü NHN) und 430 m nördlich vom Vorhabenstandort ca. 342 cm unter Gelände (33,7 m ü NHN). Das Grundwasser fließt innerhalb des Untersuchungsgebietes hauptsächlich von Richtung Osten in Richtung Westen mit Gefälle in Richtung des Flusses Dahme.

3.2 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.

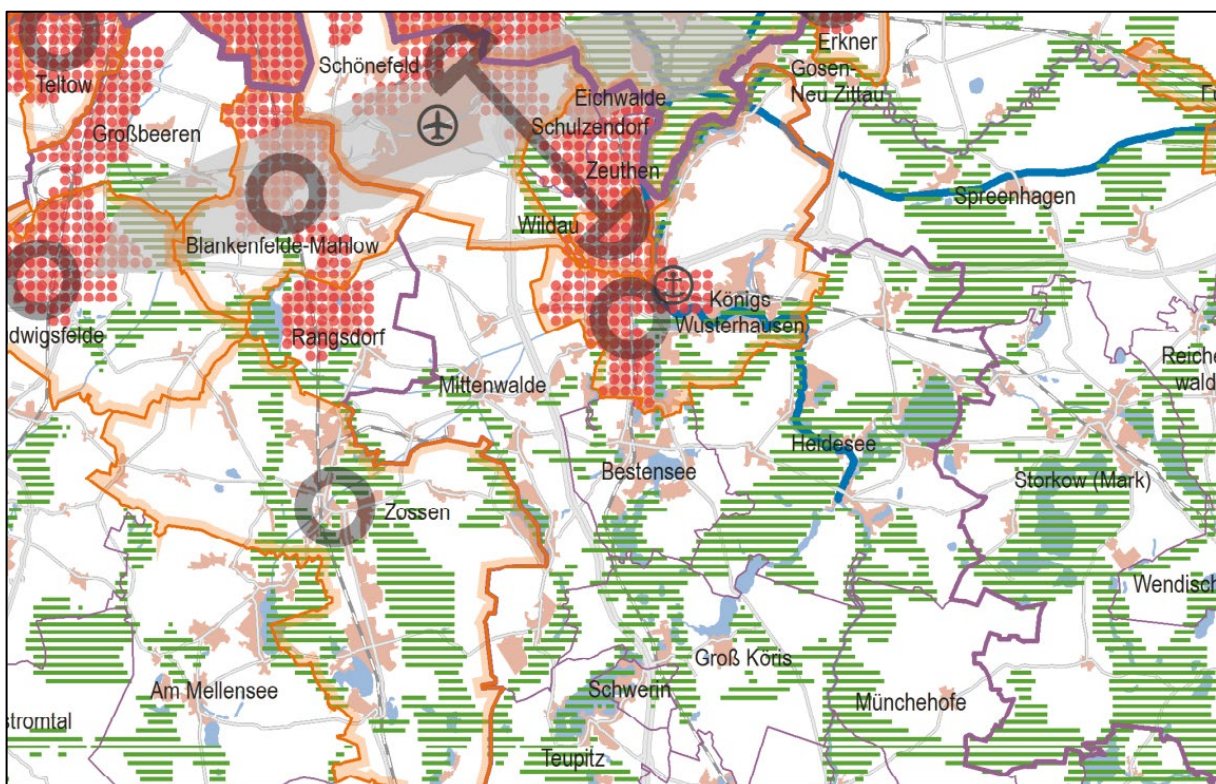


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP HR

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.“

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

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 Schlachthofes weitestgehend als „Gewerbegebiet“ dar. Der westliche Teil wird als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes lässt sich im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus diesen Darstellungen entwickeln. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. In diesem Zusammenhang wird auf das Verfahren zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1 verwiesen.

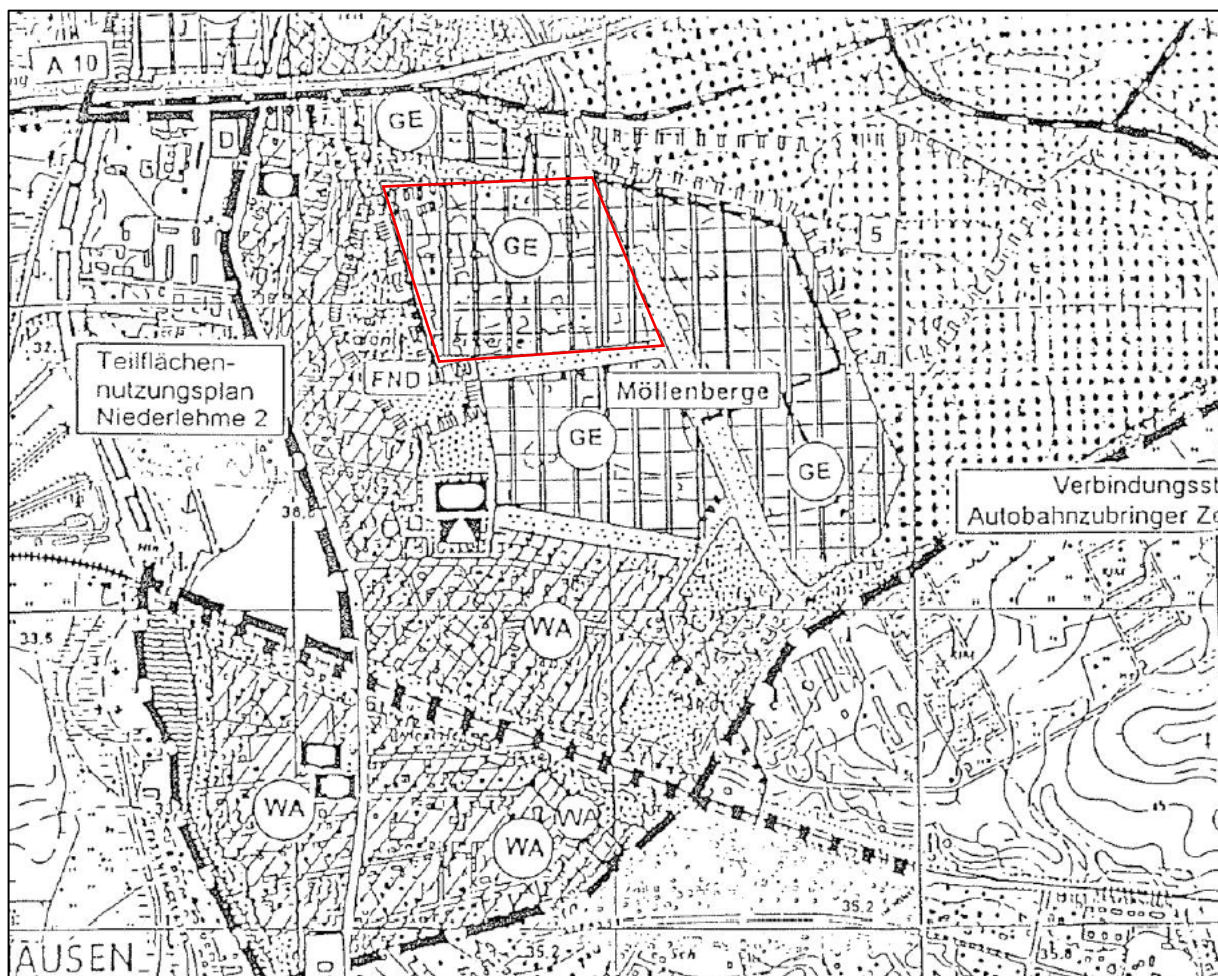


Abbildung 4: Auszug des wirksamen Teilflächennutzungsplans Niederlehme 1; der wesentliche Planungsraum der 2. Änderung ist rot markiert

Fachgesetzgebungen

Für Teilflächen des Planungsraumes wurde die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG festgestellt. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die weiterhin als Wald bestehen bleiben sollen, wurden entsprechend nachrichtlich festgesetzt.

Jede Waldfläche dient dem Schutz, der Nutzung und Erholung in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung werden nur Waldflächen mit einer besonderen Bedeutung für Schutz und Erholung erfasst. Die Waldfunktionenkartierung erfolgt durch die untere Forstbehörde eigentumsübergreifend.

Grundlage für die Erfassung und Darstellung im Land Brandenburg ist ein Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft von 2012 (ABl. S. 1383), der eine behördenverbindliche „Anleitung zur Kartierung der Waldfunktionen in Brandenburg“ vorsieht. Diese Anleitung enthält auch die Liste der in Brandenburg zu erhebenden Waldfunktionen.



Abbildung 5: Waldfunktionenkarte des Geoportals Brandenburg; Quelle: <https://www.brandenburg-forst.de>

Als Wald erfasste Teilflächen des Planungsraumes sind in ihrer Waldfunktion als lokaler Immissionsschutzwald und darüber hinaus flächengleich als lokaler Klimaschutzwald festgelegt.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

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 Plangeltungsbereiches. Durch die Gliederung und Anordnung von Nutzungen zueinander sowie die Festsetzung von Zulässigkeiten innerhalb eines Baugebietes auch in Abhängigkeit ihres Emissionsverhaltens 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 den vorliegenden Bebauungsplan soll dieser Anspruch durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Geflügelschlachthof“ unter Einbeziehung aller zulässigen Nutzungen sowie der Festsetzung einer Obergrenze für die betriebsbezogene Schlachtkapazität erreicht 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.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Zielstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Geflügelschlachtbetriebes.

Der Geflügelschlachthof beinhaltet die Betriebseinheiten Lebendgeflügelannahme, Schlachten, Brühen, Rupfen, Bratfertigung, Zerlegung / Filetierung, Verpackung, Kommissionierung / Versand, Abluftreinigung / Be- und Entlüftung, Abwasserreinigung, Technik und Kälteanlage.

Der Geflügelschlachthof verfügt über eine mögliche Schlachtleistung von mindestens 352 t/d Lebendtiergewicht. Die aktuelle Schlachtleistung liegt darunter. Die Kälteanlage verfügt über einen Kältemittelinhalt in Höhe von 11 t Ammoniak.

Die Anlieferung der Hähnchen erfolgt per LKW mit Container und darin befindlichen Transportkisten. Nach erfolgter Übergabe der Transportkisten an das Übergabeband werden die Container gereinigt und für die nächste Nutzung vorgehalten. Die Hähnchen durchlaufen, in den Transportkisten befindlich, die Betäubungsstrecke auf CO₂-Basis. Nach dem Anhängen der betäubten Tiere an die Schlachtkette werden die leeren Transportkisten ebenfalls der Reinigung zugeführt. Die betäubten Tiere durchlaufen die Schlachtstrecke und nachfolgend den Bratfertigungsbereich. Danach sind die Schlachtkörper gerupft und ausgenommen. Anschließend werden die Schlachtkörper auf < 4 °C gekühlt.

Ein geringer Teil der Schlachtkörper wird als ganze Tiere in verschiedenen Varianten verpackt und anschließend als Frisch- und Frostware vermarktet. Alle anderen Schlachtkörper werden zerlegt und die verschiedenen Produkte als Frisch- und Frostware verpackt, kommissioniert und versendet. Die sonstigen Nebenprodukte (Karkassen, Haut, Hühnerklein, Sterze, ...) werden ebenfalls als Frisch- und Frostware verpackt, kommissioniert und versendet. Nach der Zerlegung der selbst geschlachteten Tiere werden zudem täglich bis zu 60 t zugekaufte Schlachtkörper ebenfalls zerlegt, ggf. gewürzt und verpackt.

Die bei der Schlachtung anfallenden frischen, nicht essbaren Schlachtnebenprodukte (Köpfe, nicht für den menschlichen Verzehr taugliche Füße, Därme, Blut, Federn) werden über Fördersysteme dem Lager für tierische Nebenprodukte (Lager für Wertstoffe) zugeführt und dort bis zur täglich erfolgenden Abholung zwischengelagert.

Die Reinigung des Schlachthofes erfolgt nach Ende der Produktion mittels entsprechenden dezentralen Reinigungs- und Desinfektionsanlagen.

Die zentrale Kälteanlage versorgt die Vorkühlbereiche sowie die Raumkühlung.

Benötigte Wärme wird über ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das auch einen Teil des elektrischen Energiebedarfs deckt, eine Wärmerückgewinnungsanlage im Bereich der Kälteanlage sowie über die zentrale Gasheizanlage erzeugt.

Eine Abluftreinigungsanlage erfasst die Abluft geruchsintensiver Bereiche der Lebendgeflügelannahme einschließlich der LKW-Wäsche, der Schlacht-, Brüh- und Rupflinie sowie dem Lager für tierische Nebenprodukte (Wertstoffe) und reinigt diese.

Produktionsabwässer werden in der betrieblichen Flotationsanlage vorgereinigt und zusammen mit dem Sozialabwasser der kommunalen Kläranlage angedient.

Abfälle werden gesammelt und der Verwertung zugeführt.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen werden einheitlich mit absoluten Höhen in Meter NHN des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN2016 festgesetzt. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 36 m über NHN als unterer Bezugspunkt ergibt sich bei einer in Anlehnung an den baulichen Bestand geplanten maximalen Höhe möglicher baulicher Anlagen mit 20 m ein zulässiges Höchstmaß von 55 m NHN als Oberkante baulicher Anlagen. Eine deutlich geringere Höhe von 45 m NHN ist im Bereich der Wasseraufbereitung (Pumpstation) erforderlich. Entsprechende Zahlenwerte werden textlich festgesetzt.

Derzeit bestehen innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Gebäude mit einer Grundfläche von 16.996 m² und weiterhin vollständig versiegelte Verkehrsflächen mit rund 28.753 m².

Angesichts einer festgesetzten Sondergebietsfläche von 73.515 m² entspricht das einer für die Grundflächenzahl relevanten Bestandsversiegelung von 62 %. Die festzusetzende Grundflächenzahl soll kleinere Entwicklungsspielräume im Umfang von rund 5.712 m² ermöglichen, so dass die geplante Grundflächenzahl abweichend von der zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete auf 0,7 beschränkt wird.

Auf Festlegungen der Bauweise wird verzichtet, weil die Einsehbarkeit des Planungsraumes mit bestehenden Gehölzstrukturen weitestgehend gemindert wird und darüber hinaus weder städtebauliche noch andere Gründe die Regelung einer bestimmten Bauweise erfordern. Darüber hinaus sind die wesentlichen Gebäude-Kubaturen bereits vorhanden. Eine bauliche Verdichtung dieser Gebäude wird zweckgebunden keine Änderungen in der Bauweise nach sich ziehen.

Flächenbilanz:

<i>Geltungsbereich</i>	<i>115.725 m²</i>
<i>Sonstiges Sondergebiet</i>	<i>73.515 m²</i>
<i>Verkehrsfläche</i>	<i>1.547 m²</i>
<i>Ver- und Entsorgung</i>	<i>6.169 m²</i>
<i>Wald</i>	<i>34.408 m²</i>
<i>Maßnahmefläche A</i>	<i>85 m²</i>

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet „Geflügelschlachthof und -verarbeitung“ dient der Unterbringung von Betrieben zur Schlachtung, zur Verarbeitung und Vermarktung von Geflügel. Zulässig sind Anlagen und Gebäude für die Lebendgeflügelannahme, für das Schlachten, Brühen, Rupfen, Ausnehmen, Zerlegen, Filetieren sowie die Weiterverarbeitung von Geflügel. Zulässig sind darüber hinaus Gebäude für betriebszugehörige Büro-, Personal-, Sozial- und Sanitärräume sowie Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Verpackung, Kommissionierung und Versand von Geflügelprodukten einschließlich aller für den Betrieb der Schlachtung, Verarbeitung und Vermarktung von Geflügel notwendigen Nebenanlagen, wie beispielsweise Abluftreinigungsanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung, zur Abwasserreinigung und -lagerung, zur Erzeugung und Verarbeitung von Wärme und Kälte. Weiterhin sind Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie einschließlich der dazu notwendigen Nebenanlagen auf Dächern, an Fassaden sowie auf bebauten oder unbebauten Freiflächen zulässig.
2. Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 55 m NHN im Höhenbezugsystem DHHN 2016 begrenzt. Eine Überschreitung ist für technische Aufbauten, wie Lüftungen und Abluftkamine bis zu einer Höhe von 60 m NHN im Höhenbezugsystem DHHN 2016 zulässig.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die planende Gemeinde über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Das Planungskonzept der Stadt Königs Wusterhausen sieht die Erhaltung von Wäldern in ihrer Funktion als Klimaschutz- und Immissionsschutzwald vor. Diese prägen das Landschaftsbild und verhindern gleichzeitig die Einsehbarkeit des Planungsraums von Süden und Westen.

Die dazu getroffene Festsetzung als Wald im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 19b BauGB erfordert aufgrund des derzeitigen guten Entwicklungszustandes sowie des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels.

Ein zweiter Schwerpunkt liegt mit Verweis auf die Kleinflächigkeit des Bestandes auf der Erhaltung einer Orchideenwiese nördlich der festgesetzten Flächen für Wald in Randlage der bestehenden Pumpstation.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur insbesondere für die Entwicklung von heimischen und standorttypischen Orchideenarten zu erhalten.

Gesetzlich geschützte Biotope als ruderales Entwicklungsstadium befinden sich weitestgehend außerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete, wurden jedoch aufgrund ihrer Planungsrelevanz nachrichtlich mit in der Planzeichnung dargestellt.

Gleiches gilt für das Flächennaturdenkmal „Feuchtgebiet Niederlehme südlich der Autobahn“.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 81 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Brandenburg gegeben. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans sind aus städtebaulicher Sicht keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das durch den bestehenden Schlachthof erzeugte betriebsbezogene Verkehrsaufkommen wird einerseits geprägt durch täglich stattfindende Fahrten wie die Anlieferung der Schlachttiere und dem Versand der Produkte sowie der Abholung der tierischen Nebenprodukte. Andererseits finden diverse Transporte an wenigen Tagen der Woche oder noch seltener statt wie die Belieferung mit Gewürzen, Verpackungsmaterialien, CO₂, Reinigungs- und Desinfektionsmitteln sowie die Abholung der verschiedenen Abfallarten.

Gegenüber der aktuell zulässigen Schlachtkapazität ist die Erweiterung der Produktionskapazität mit einer Erhöhung des täglichen Verkehrsaufkommens verbunden. Es steigen die täglichen Transporte der Anlieferung der Schlachttiere und die der Produktauslieferung auf Grund der Entwicklung hin zu höheren Schlachtgewichten nicht linear an. Einige Güter (z. B. Gewürze, Verpackungen, Hausmüll) betreffen jedoch Mengen, die auch künftig durch einen Transport im bisherigen Turnus (z. B. einmal alle zwei Wochen) abgewickelt werden. Bei anderen Gütern (CO₂, gewerbliche Abfälle) kann es notwendig werden, dass der Turnus z. B. von einmal wöchentlich auf zwei- bis dreimal wöchentlich verdichtet wird.

Mit der geplanten Produktionskapazität geht gegenüber der zwischenzeitlich genehmigten Kapazität keine relevante Erhöhung des Personalbestandes und damit des durch die Beschäftigten verursachten Verkehrsaufkommens (überwiegend per Kleinbus sowie PKW und Fahrrad) einher.

Grundsätzlich besteht jedoch durch die unmittelbare Nähe zur nördlich gelegenen Bundesautobahn A 10 eine gute und gesicherte verkehrliche Erschließung des Planungsraumes.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Tiere/Pflanzen ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 1.000 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden vier Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Bauliche Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Wirkungen auf besonders und streng geschützte Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.
3. Die Wahrnehmbarkeit von baulichen Anlagen ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.
4. wirkpfadbezogene Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete sind im Rahmen einer Natura2000-Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Es erfolgt eine **artenschutzrechtliche Beurteilung** innerhalb sowie im Wirkraum des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Für nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt eine **Eingriffs-Ausgleichs-Planung** zum Bebauungsplan.

5.2 Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange erzeugen kann. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Immissionen, die nach Art, Dauer oder Ausmaß dazu geeignet sind Gefahren oder erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen definiert. Dabei werden Immissionen dort festgestellt, wo sie einwirken.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Gerüche, Stäube und Bioaerosole, Geräusche sowie Ammoniakimmissionen und Stickstoffdepositionen werden entsprechende Beurteilungen/ Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Folgende Gutachten werden als Anhang des Umweltberichtes für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der damit in Verbindung stehenden Investitionsabsichten erstellt:

– **Beurteilung von Ammoniak-/Stickstoffeinträgen** im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Es erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der Ammoniak- und Stickstoffdioxid-Emissionen und -Immissionen sowie der daraus resultierenden Stickstoffdepositionen für die Gesamtzusatzbelastung gemäß TA Luft. Dabei erfolgt zunächst die Prüfung des Einhaltens des Bagatellmassenstroms nach Nr. 4.6.1.1 TA Luft.

Eine weitergehende Beurteilung der Stickstoffeinträge erfolgt im jeweiligen Beurteilungsgebiet. Für FFH-Gebiete gilt dafür Anhang 8 der TA Luft. Für geschützte Biotope erfolgt die Beurteilung nach Anhang 9 bzw. vorsorglich ebenfalls im erweiterten Wirkraum des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Anhang 8 der TA Luft für den Fall, dass die jeweiligen Bagatellmassenströme nach Nr. 4.6.1.1 TA Luft überschritten werden.

– **Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung (Vorprüfung)** im Wirkraum des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Es erfolgt die wirkpfadbezogene Beurteilung der Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete mit einer Natura2000-Verträglichkeitsuntersuchung i. S. e. Vorprüfung.

– **Beurteilung der Staub- und Bioaerosolimmissionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Es erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der Staubimmissionen und -depositionen für die Gesamtzusatzbelastung gemäß TA Luft.

Hinsichtlich der Bioaerosolimmissionen dient der "Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Immissionen" der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der Fassung vom 31.01.2014 als fachliche Orientierungshilfe.

– **Beurteilung der Geruchsimmissionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Es erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen für die Gesamtzusatzbelastung sowie ggf. der Gesamtbelastung, einschl. Vorbelastung gemäß Anhang 7 der TA Luft i. V. m. dem LAI-Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 vom 08.02.2022.

– **Beurteilung der Schallimmissionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Es erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen in einer detaillierten Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen sind keine Veränderungen des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

5.4 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Planungsraum befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer II. Ordnung.

Wasserschutzgebiete

Der Planungsraum befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Grundwasser

Zur Versorgung des Schlachthofes mit Trinkwasser wird Grundwasser aus zwei Brunnen gefördert. Der erste Brunnen fördert das Grundwasser aus einer Tiefe von 47,5 m bis 57,5 m unter Gelände (Grundwasserleiter GWLK3) und der zweite Brunnen aus einer Tiefe von 26 m bis 36 m unter Gelände (Grundwasserleiter GWLK2). Beide Brunnen sind durch Grundwasserhemmer gut von potenziellen vertikalen Schadstoffeinträgen geschützt.

Der Brunnen 1 wird von einem ca. 30 m mächtigen und der Brunnen 2 von einem ca. 10 m mächtigen Geschiebemergelkomplex überdeckt. Es wird eingeschätzt, dass angesichts einer ca. 10 m (Grundwasserleiter GWLK 2, Brunnen 2) bzw. ca. 30 m Grundwasserleiter GWLK3, Brunnen 1) mächtigen Überdeckung des Förderhorizonts durch einen Grundwasserhemmer aus Geschiebemergel eine erhebliche Beeinträchtigung des ersten, unbedeckten Grundwasserleiters und daraus abgeleitet von Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist. Die bisherigen Fachgutachten und das durch die Betreiberin durchgeführte Monitoring der Grundwasserverhältnisse lassen den Schluss zu, dass bei Beibehaltung der erlaubten Entnahmemenge eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ausgeschlossen und dem Grundwasserkörper weiterhin ein guter qualitativer und quantitativer Zustand gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) prognostiziert werden kann. Entsprechende Fachgutachten werden Bestandteil des Umweltberichtes.

Für das etwa 0,6 ha große Areal des Betriebsgeländes, in dem die Wassergewinnung einschließlich Aufbereitung und Speicherung sowie die Versickerung von unverschmutztem Rückspülwasser erfolgt, wurde eine Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der entsprechenden Zweckbestimmung getroffen.

5.5 Telekommunikation

Der Planungsraum ist ausreichend mit Daten- und Telekommunikationsleitungen erschlossen.

5.6 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

5.7 Brandschutz

Von den öffentlichen Verkehrswegen und -flächen ist die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr ständig zu gewährleisten und zu sichern.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h zu gewährleisten. Die benötigte Löschwassermenge beträgt demnach 192 m³. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230),
- Löschwasserteiche (DIN 14210) oder
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan wurde die Verfügbarkeit des Löschwasserbedarfs auf der Ebene der Vorhabenzulassung bereits nachgewiesen.

5.8. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).