

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN

"GEFLÜGELSCHLACHTHOF NIEDERLEHME"

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 1.1 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, Bräuen, Rufen, Ausnehmen, Zerlegen, Filtrieren 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 Abflutreinigungsanlagen, 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.
- 1.2 Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 55 m NHN im Höhen Bezugssystem DHHN 2016 begrenzt. Eine Überschreitung ist für technische Aufbauten, wie Lüftungen und Abluftkamine bis zu einer Höhe von 60 m NHN im Höhen Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.

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

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

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO GS Sonstiges Sondergebiet "Geflügelschlachthof" § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,7 Grundflächenzahl

FH 55,0 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

OK 45,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

B Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung: Wassergewinnung einschließlich -aufbereitung und -speicherung sowie Versickerung von Rückspülwasser

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

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

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

A Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2

7. Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Flächen für Wald

Waldfunktionen: lokaler Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiet: **FND** Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet Niederlehme südlich der Autobahn"

9. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschungen

Bemaßung in Meter

Kataster

Flurgrenze

gesetzlich geschütztes Biotop mit Biotoptyp

05121101 - silbergraue Pionierfluren, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)

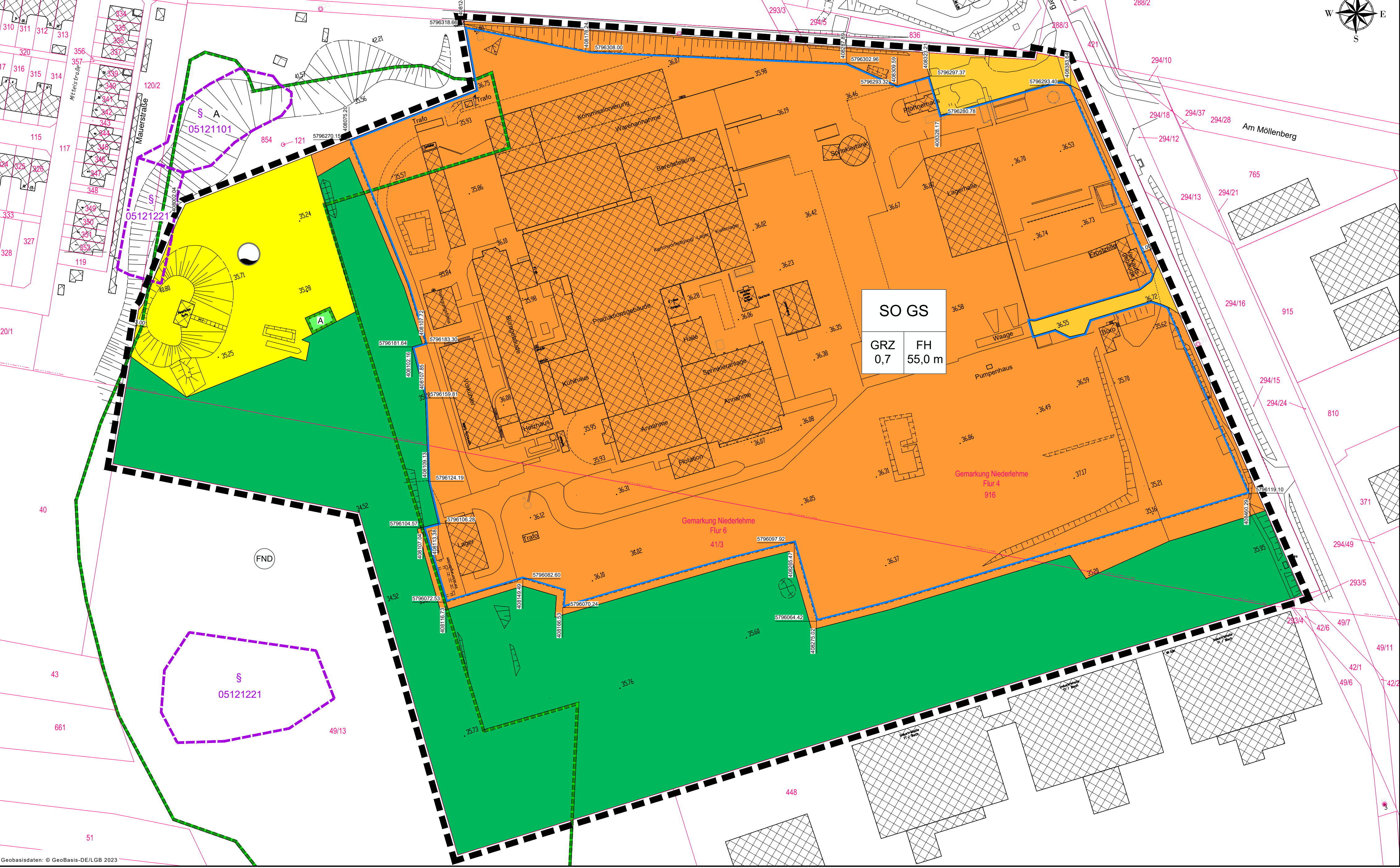
05121221 - Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)

Nutzungsschablone

SO GS

GRZ 0,7 FH 55,0 m

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Katastervermerk

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
....., den Siegel

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. ... vom

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich aller Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung sind, haben in der Zeit vom bis einschließlich während der öffentlichen Sprechzeiten im Rathaus der Stadt Königs Wusterhausen, Schlossstraße 3 öffentlich ausliegen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs im Internet unter www.koenigs-wusterhausen.de eingesehen werden.

Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Offenlage von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. ... vom bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den Siegel

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Königs Wusterhausen, den Siegel

3. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am AZ.: genehmigt.

Lübben, den Siegel

4. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ausfertigt.

Königs Wusterhausen, den Siegel

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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)
- Planzeichenerverordnung (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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- 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** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen** in der aktuellen Fassung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Geflügelschlachthof Niederlehme" der Stadt Königs Wusterhausen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

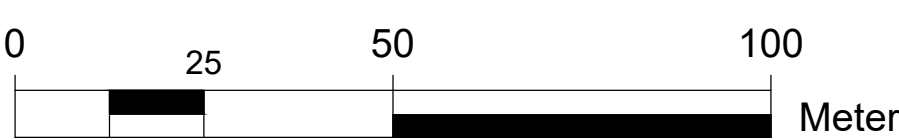
Hinweise

- Altlasten:** Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Bodendenkmalschutz:** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal- rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)
- Kampfmittel:** Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Geltungsbereich

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

Maßstab 1 : 1.000



Plangrundlage

Antlicher Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Ulrich Borschel und Dipl.-Ing. (FH) Ralph Orltloff, Fichtestraße 124 in 15745 Wildau vom September 2023
Lage Bezugssystem: ETRS89-UTM-33N; Höhen Bezugssystem: DHHN2016

Übersichtskarte

