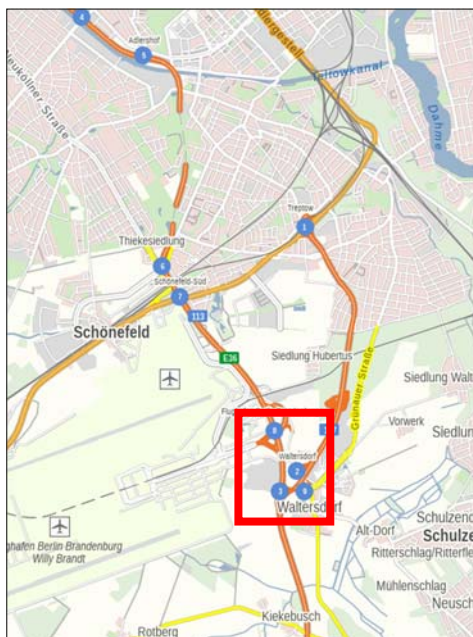




Gemeinde Schönefeld



Bebauungsplan 03/20

"Businesspark

Waltersdorfer Dreieck"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Vorentwurf - 17.05.2023

Auftraggeber Gemeinde Schönefeld
Der Bürgermeister
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

Auftragnehmer Wieferig & Suntrop
Stadtplanung – Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14513 Teltow

Inhalt	Seite
Teil I Begründung zum Bebauungsplan	4
1 Anlass und Aufgabestellung	4
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	4
2.1 Ziel und Zweck der Planung	4
2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	4
2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	6
2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	6
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Übergeordnete Planungen	6
3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)	6
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)	7
3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)	8
3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens	9
3.1.5 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenstandortentwicklung Berlin – Brandenburg -International (GSK FU – BBI, 2006)	9
3.1.6 Masterplan Gateway	10
3.1.7 Regionalplan	10
3.2 Örtliche Planungen	11
3.2.1 Flächennutzungsplan	11
3.2.2 Bebauungspläne	11
3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept	13
3.2.5 Stellplatzsatzung	14
3.2.6 Niederschlagswasserentsorgungssatzung	14
3.2.7 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld	14
4 Plangebiet	14
4.1 Lage des Plangebietes	14
4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	14
4.3 Bestandssituation	15
4.4 Eigentumsverhältnisse	15
4.5 Bundesautobahn	15
4.6 Wald	15
4.7 Bodendenkmal	15
4.8 Altlasten	15

4.9	Kampfmittel	16
4.10	Erschließung	16
4.11	Technische Infrastruktur	16
5	Eingeholte Fachgutachten	16
5.1	Altlasten und Baugrund	16
5.2	Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)	17
6	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck"	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage	24
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	26
6.6	Erschließung	27
6.7	Schallschutz	30
6.8	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	30
6.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
6.8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
6.8.3	Kompensationsmaßnahmen, die nur über vertragliche Regelungen gesichert werden	33
6.9	Nachrichtliche Übernahmen	33
6.10	Hinweise	33
6.10.1	Bodendenkmale	33
6.10.2	Kampfmittel	34
6.10.3	Bundesautobahn	34
6.10.4	Luftfahrtbelange	34
6.10.5	Versickerung des Niederschlagswassers	34
7	Flächenbilanz	35
8	Rechtsgrundlagen	35

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung vom 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" beschlossen.

Nach den vereinbarten Leitlinien des Masterplan Gateway BBI sollen im Umfeld des Flughafens BER insbesondere Dienstleistungs- Gewerbe- und Logistikunternehmen angesiedelt werden können. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen derart entwickelt werden, dass Synergien entstehen und die Wirtschaftskraft ausgebaut werden kann. Um dabei ein breites Spektrum an Gewerbeprofilen für den Standort gewinnen zu können, soll ein differenziertes Angebot an Gewerbeflächen entwickelt werden.

So soll für den Ausbau des wirtschaftlichen Handlungsschwerpunktes Waltersdorf ein Gewerbegebiet mit Erweiterungsoptionen für bereits vorhandene Gewerbeunternehmen sowie das im Gemeinsamen Strukturkonzept definierte und zu erwartende dynamische Wachstum des Flughafenumfeldes eingeleitet werden. Denn nach den Prognosen zu der Flughafenumfeldentwicklung im Rahmen des Gesamtstrukturkonzeptes (GSK) 2006 werden bis zu 800 Hektar Fläche für gewerbliche Zwecke bis zum Jahr 2035 nachgefragt. Nach aktuelleren Einschätzungen ist eher zu erwarten, dass diese Flächenangabe nach oben anzupassen sein wird.

Für die in Waltersdorf im Umfeld des Flughafens Berlin-Schönefeld (BER) vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale für Gewerbeansiedlungen hat die Gemeinde Schönefeld die verkehrlichen Voraussetzungen bis zu dem südlichen Kreisverkehr der Transversale geschaffen. Die Berliner Chaussee und die Grünauer Straße (B 179) sind in einer guten Ausbauproduktqualität für den gewerblichen Verkehr hergestellt worden. Der 1. Abschnitt der Transversale mit der Anbindung an die Anschlussstelle Hubertus wird derzeit hergestellt.

Gleichzeitig kann eine konkrete Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen im Umfeld des Flughafens bedient werden, so dass die Gemeinde Schönefeld ihrer gemäß dem Masterplan Gateway sowie dem Gemeinsamen Strukturkonzept (GSK) Flughafenstandortentwicklung Berlin-Brandenburg-International vereinbarten Aufgabe zur Flächenentwicklung nachkommen kann.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet unter Berücksichtigung vorhandener Freirumstrukturen sowie Festlegung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet,
- Grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs.

2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Im Zuge der Flughafenplanung sind mit dem Gesamtstrukturkonzept und dem Masterplan Gateway BBI die grundlegenden Leitziele der räumlichen Entwicklung definiert und beschlossen worden, die im Zuge der kommunalen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren sind. Danach sind die vorliegenden Flächen Bestandteil der gewerblichen Entwicklung im Umfeld des

Flughafens zwischen der Bundesautobahn A 113 und der Berliner Chaussee. Nach dem gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (BBI) handelt es sich dabei um eine gewerbliche Erweiterungsfläche 1. Priorität.

Nach der definierten Entwicklungsstrategie des Masterplans sollen die drei Standorte Schönefeld Waltersdorf Nord / Kienberg, Flughafen BBI (jetzt: BER) und BBI Businesspark zeitlich unabhängig und eigenständig entwickelt werden können. Denn es soll insbesondere auf Nachfrageabsichten flexibel reagiert werden.

Für das Gewerbecluster Schönefeld Waltersdorf Nord / Kienberg ist die gewerbliche Entwicklung in groben Zügen festgelegt worden. So sollen an attraktiven Standorten, wie bspw. parallel zur Transversale primär Büro- und Dienstleistungsunternehmen sowie so genannte value added logistics (Logistikunternehmen, die neben Versand und Transport auch Zusatzleistungen, wie Vormontage von Anlagenteilen, Etikettierung von Textilien oder Bestückung von Displays übernehmen) und daran anschließend auf den Flächen bis zur A 117 überwiegend produzierendes Gewerbe angesiedelt werden.

Nicht zuletzt aufgrund des fortschreitenden technologischen Wandels ist eine flexible Handhabung bei der im Masterplan dargestellten Gewerbeflächenaufteilung vereinbart worden. Denn primäres Ziel ist die Anpassung der konkreten Flächenentwicklung an die tatsächliche Nachfrage am Markt. Die im GSK und im Masterplan festgehaltenen Leitziele sind als gemeindepolitischer Wille in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld enthalten. Auch für die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches ist danach ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Mit den auf übergeordneter Planungsebene definierten Zielen und den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Planungsalternativen grundsätzlicher Art für den vorliegenden Bebauungsplan. Denn eine andere Nutzung als Gewerbe ist mit den vereinbarten Leitzielen und nicht zuletzt aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung ausgeschlossen. Bauplanungsrechtlich sind Wohnnutzungen somit ausgeschlossen, für Freizeitnutzungen – zumindest mit Außenbereichen – bietet der Standort keine günstigen Voraussetzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen lägen dort zu dezentral und wären zumindest mit dem öffentlichen Personennahverkehr nicht gut erreichbar.

Auch die so genannte Null-Variante, mit der die bestehenden Strukturen erhalten blieben, ist aufgrund der festgestellten erforderlichen Gesamtentwicklung des Flughafens und des Flughafenumfeldes ausgeschlossen. In dieser Lage innerhalb der Gemeinde Schönefeld, in räumlicher Nähe zu dem Flughafen BER, wäre die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung auch aufgrund der eher schlechten Ackerzahlen keine ökonomisch sinnvolle Nutzung. Ökonomisch sinnvoll dagegen ist die beabsichtigte wirtschaftliche Entwicklung zur Sicherung der Standortgemeinden und des Flughafens selbst. Denn nur mit der Ausweisung von gewerblich zu nutzenden Flächen, können die Unternehmen, die die räumliche Nähe zu einem Flughafen bevorzugen oder sogar auf diese räumliche Nähe angewiesen sind, im Sinne der beabsichtigten Entwicklung des Flughafenumfeldes angesiedelt werden. Ein solitärer Flughafenstandort – ohne die entsprechende gewerbliche Ausstattung – ist bauwirtschaftlich nicht zielführend.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan insgesamt ein Konzept zur Konkretisierung und Fortführung der übergeordneten Leitziele der Flughafenentwicklung umgesetzt wird.

Ausgangspunkt der Erschließungskonzeption für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Anbindung der gewerblich zu nutzenden Flächen an die Berliner Chaussee, die zusammen mit der Transversale auch überörtliche Verkehrsfunktion mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen übernimmt. Aufgrund dessen und der Topografie ist eine kleinteilige Grundstückerschließung von dort ausgehend nicht möglich. Auch eine von dem hergestellten

Kreisverkehr der Transversale ausgehende Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ist wegen der zu erwartenden Verkehrsmengen ausgeschlossen. Daher wird ein Erschließungsgerüst an öffentlichen Gemeindestraßen von der Berliner Chaussee ausgehend die kleinteilige Erschließung der Grundstücke übernehmen. Dazu wird ein Knotenpunkt mit der Berliner Chaussee und der Anbindung an die Bundesautobahn A 117 ausgebildet. Grundlage dieser Erschließung ist der von der PST GmbH erarbeitete Vorentwurf dazu.

Hinsichtlich dieses internen öffentlichen Straßennetzes sind zwei Varianten entwickelt und geprüft worden, die jeweils von der Berliner Chaussee ausgehend die einzelnen Grundstücke erschließen. Variante 1 mit einem nördlich des Knotenpunktes gelegenen Kreisverkehrs ist verworfen worden.

2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 20.01.2021 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" beschlossen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

Konzepte und Satzungen der Gemeinde Schönefeld, mit denen ein Leitfaden zur Entwicklung des Gemeindegebietes insgesamt beschlossen wurden, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungsrelevant. Bebauungspläne im Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind hinsichtlich städtebaulicher Vorgaben und / oder Beeinträchtigungen zu prüfen.

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt worden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen. Die sollen bspw. durch eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 ist die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)

Nach dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist die Gemeinde Schönefeld als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau innerhalb des Berliner Umlandes ausgewiesen (Z 2.1). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Funktionen gehört unter anderen der Bereich Arbeit.

Leitziel des LEP HR ist, die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden einerseits und schrumpfenden Städten und Gemeinden andererseits verbessert steuern zu können. Dazu ist eine differenzierte Beachtung der Wirtschaftsstrukturen als Chance für die gesamträumliche Entwicklung mit Stärkung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes Berlin und Brandenburg von großer Bedeutung, um langfristig und nachhaltig den Anforderungen einer globalisierten Gesellschaft gerecht zu werden.

Mit der beabsichtigten Verbesserung der Chancen für den Wirtschaftsraum durch verbesserte weltweite Vernetzung wirtschaftlicher Austauschprozesse sollen neue Märkte, neue Berufe und neue Arbeitsplätze ermöglicht werden. Als Bestandteil der zukunftsfähigen Entwicklung in der globalen Welt werden dabei die gemeinsame Innovations- und Clusterstrategie in Berlin und Brandenburg sowie das Konzept der Regionalen Wachstumskerne im Land Brandenburg gesehen.

Neben der Steuerung des Einzelhandels und der Stärkung von Wirtschaftsstandorten wird insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung für Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe verfolgt. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, soll der Siedlungsbestand und der Neubau derart entwickelt werden, dass er den sich verändernden Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität auch zukünftig gerecht wird und somit eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Nach der zeichnerischen Darstellung des LEP HR handelt es sich vorliegend um Flächen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nach Z 5.6, die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der Quantität sowie Qualität der Gewerbeflächenentwicklung sind keine Ziele und / oder Grundsätze definiert. In Anlehnung an den Grundsatz (G 2.2), der die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit betrifft, kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Beitrag zu der beabsichtigten wachstumsstarken Wirtschaftsregion mit dauerhaften und wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen geschaffen werden. Den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend wird dabei insbesondere der Mix verschiedener Branchen und Betriebsgrößen zu berücksichtigen sein.

Mit den interkommunalen und zwischen den Ländern Brandenburg und Berlin vereinbarten Zielen des Masterplans soll im unmittelbaren Umfeld des Flughafens ein nennenswerter Anteil an Gewerbeflächen entstehen. Daher sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Grundsatzes 5.1 des LEP HR hinsichtlich der räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur dahingehend zu werten, dass vorliegend ein Baustein der gewünschten und durch informelle Planungen belegten Siedlungstätigkeit umgesetzt wird. Denn nach dem Gesamtstrukturkonzept sind die Flächen Bestandteil der dargestellten Siedlungserweiterungsfläche 1. Priorität.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ist die Erschließungssicherung auf kommunaler Ebene städtebaurechtlich verankert. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beziehen sich auf übergeordnete Verkehrsnetze, großräumige Verkehrsknotenfunktionen und die Verkehrskorridore zur großräumigen Vernetzung der Hauptstadtregion innerhalb Europas.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR sind für den vorliegenden Geltungsbereich keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen worden. Gemäß dem Grundsatz 6.1 soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

In der Analyse eher qualitativer Kriterien ist die Gemeinde der regionalen Achse E (Schönefeld, Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen, Wildau, Königs Wusterhausen) zugeordnet worden. Entlang dieser festgestellten leistungsfähigen Achsen liegen die Gemeinden und Städte mit einer guten regionalen Anbindung insbesondere durch den schienenbezogenen Personennahverkehr. Auch aufgrund dieser verkehrlichen Lagevorteile sind die Gemeinden für die Aufnahme von weiteren Zuwächsen der Siedlungsentwicklung geeignet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Zielen der Schaffung von Gewerbeflächen den Zielen der Landesplanung. Das hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zuletzt mit Schreiben vom 11. September 2018 bestätigt.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)

Die flughafenspezifischen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung dargelegt.

Gemäß Ziel 1 (Z1) ist das anzustrebende Verkehrssystem unter weitgehender Nutzung bestehender verkehrlicher Infrastrukturen zu entwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung durch Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungen so zu gestalten, dass Verkehrsbelastungen verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist für die Flächen im Umfeld der Transversale auf der Ebene des Masterplans Gateway die gewerbliche Entwicklung mit dem Hapterschließungsgerüst in den Grundzügen definiert und zeichnerisch dargestellt worden.

Nach den zeichnerischen Darstellungen der Karte befindet sich der vorliegende Geltungsbereich vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Die Gewährleistung der Standortsicherung nach Z 5 "Planungszone Siedlungsbeschränkung", innerhalb der neuen Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen, ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Dagegen ist die Planung von Gewerbegebieten dann uneingeschränkt möglich, wenn ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die in Z 3 definierte Planungszone Bauhöhenbeschränkung gewährleistet die Standortsicherung des Flughafens. Innerhalb dieser Planungszone dürfen keine Vorhaben geplant werden, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsicherheit beeinträchtigen können. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich danach innerhalb der Zone mit einer Bauhöhebeschränkung von 60 m ü. NHN bis 70 m ü. NHN.

Als ein gemeindeübergreifender Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung (G10) sollen in der Gemeinde Schönefeld nach dem Grundsatz (G) 11 Gewerbeflächen im Land

Brandenburg gesichert und entwickelt werden. Dort sollen Entwicklungsimpulse als flughafeninduzierter Bedarf ausgerichtet werden.

3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens

Für den künftigen Flughafen Berlin Brandenburg wurden am 21.08.2013 durch die Verordnung FlugLärmSBBbgV Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007 festgesetzt.

Nach den gemäß § 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm festgelegten Lärmschutzbereichen des Flughafens BER befinden sich die Flächen vollständig innerhalb der Nacht-Schutzzone mit 50 dB(A) bis 55 dB(A), weitgehend innerhalb der Tag-Schutzzone 2 mit \geq 60 dB(A) bis 65 dB(A) und der südliche Teilabschnitt mit den Flurstücken 537 und 539 innerhalb der Tag-Schutzzone 1 mit \geq 65 dB(A) bis 70 dB(A). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone sind nach den angegebenen Koordinaten nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Schallschutzanforderungen an schutzbedürftige Räume regelt die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV). Sie ist für die im Bebauungsplan geplanten schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen (Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude) zu beachten.

3.1.5 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenstandortentwicklung Berlin – Brandenburg-International (GSK FU – BBI, 2006/2030)

Mit dem Gemeinsamen Strukturkonzept (GSK) Flughafenstandortentwicklung Berlin-Brandenburg-International 2006 wird das Leitbild für die Flughafenregion formuliert.

Es bildet den Rahmen für die Siedlungsentwicklung der im LEP FS festgelegten Handlungsschwerpunkte Flughafenumfeldentwicklung und ist im Dialog der Akteure der Region (Gemeinden, Bund, Länder Berlin und Brandenburg, Landkreise, Flughafen, Unternehmer) erarbeitet worden. Mit ihrer Unterschrift haben die Akteure das GSK als Grundlage für die jeweiligen planerischen Ziele erklärt.

Nach den Zielen des GSK 2006 soll die Region um den Flughafen auch in Zukunft ausreichend Platz für eine dynamische Entwicklung von Gewerbe und Wohnen bieten, ohne sie dabei zu zersiedeln. Die örtlichen Strukturen, Profile und lokalen Identitäten bilden dabei das Rückgrat.

Mit dem "Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeld" werden die für das zu erwartende dynamische Wachstum erforderlichen Flächen – innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung insbesondere für gewerbliche Zwecke – einschließlich der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur skizziert.

Nach den im GSK angeführten Prognosen würden für gewerbliche Zwecke bis zu 800 Hektar Fläche bis zum Jahr 2035 gebraucht. Derzeit wird das GSK auch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen angepasst. So wird bereits heute ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen prognostiziert.

Dieser Bedarf werde sich an bestimmten Orten konzentrieren: In unmittelbarer Nähe zum Flughafen, entlang der Verkehrsachsen vom Flughafen in die Berliner Innenstadt sowie auf Flächen, an denen bestehende Unternehmen bereits ein positives Standortprofil geschaffen haben. Darüber hinaus würden – unabhängig vom Flughafen – Flächen für Erweiterungen und Ansiedlungen benötigt.

Für die Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld der Transversale sind beginnend im Süden zunächst insbesondere Büro- und Dienstleistungsunternehmen sowie value added logistics (Logistikunternehmen, die weitere Arbeiten, wie Vormontagen etc., übernehmen)

anzusiedeln. In Richtung Norden sowie in zweiter und dritter Baureihe ab der Transversale sind danach die Flächen für produzierende Unternehmen vorgesehen.

Die Fortschreibung des GSK Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 beziffert die Flächennachfrage in der Flughafenregion mit Mittelwerten von 510 ha für das Jahr 2030 und rd. 850 ha bis 2040. Die Gemeinde Schönefeld ist neben Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Mittenwalde und Treptow-Köpenick ein Schwerpunkt der Gewerbeflächennachfrage. Dabei werde sich die Nachfrage zu etwa drei Viertel auf Logistikstandorte und Logistikflächen beziehen.

3.1.6 Masterplan Gateway

Der Masterplan Gateway stellt als gemeinsame Rahmenplanung die grundlegenden Entwicklungsleitlinien auch für das Umfeld des Flughafens BER dar. In der interkommunalen Abstimmung wurde festgelegt, dass die Flächen im Umfeld des Flughafens insbesondere für die flughafenaffinen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Logistikunternehmen, ergänzt durch Informations-, Kommunikations-, Bio- und Life-Science-Technologien, zur Verfügung stehen sollen. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind Bestandteil der Erweiterungsfläche für Gewerbe 1. Priorität innerhalb des Clusters Schönefeld, Waltersdorf-Nord und Kienberg. Die Grundzüge der baulichen Entwicklung und Erschließungsanlagen sind dargelegt und auf der kommunalen Bauplanungsebene weiter zu konkretisieren. Daran anknüpfend sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" als Gewerbebauflächen dargestellt.

3.1.7 Regionalplan

Der Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt als Entwurf vor, der im Juni 1999 zur Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens freigegeben worden ist. Seit dem Jahr 2003 wurde der Entwurf aufgrund geänderter landesplanerischer Vorgaben immer wieder grundlegend überarbeitet. Ein wirksamer Regionalplan liegt nicht vor, so dass zu den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen keine Feingliederung vorliegt.

Der in Kraft getretene sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist für die Gemeinde Schönefeld nicht relevant.

3.1.7.1 Bundesautobahn

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Autobahndreiecks Waltersdorf mit der Bundesautobahn A 113 im Westen und dem Übergang zu der Bundesautobahn A 117. Danach sind die gesetzlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), hier insbesondere § 9 Abs. 1 FStrG zu beachten.

So sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in einem Abstand von 40 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 117 oder der AS Waltersdorf ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegenstehen, sind ungeeignet.

Von den künftigen Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 117 und der AS Waltersdorf gefährden.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Demnach ist der Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" nach den Maßgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nachrichtlich übernommen aus den übergeordneten Planungsinstrumenten sind die Zonen der Bauhöhenbegrenzung mit 60 m bis 70 m ü. NHN sowie die Lärmschutzzonen des Flughafens BER.

3.2.2 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich zu dem Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" befinden sich die nachfolgend angeführten Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 001 "Gewerbezentrum Waltersdorf", mit dem Fachmärkte und großflächiger Einzelhandel bauplanungsrechtlich gesichert worden sind. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten und die Nutzungen sind umgesetzt worden.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 001 "Teppich Kibek", der sich mit seinem Geltungsbereich in der Agglomeration des Gewerbezentrums Waltersdorf befindet. Das mit diesem Bebauungsplan zulässige Vorhaben ist umgesetzt worden.
- Die Bebauungspläne 04/17 "Am Bauernweg", 09/18 "Landmarke" und 10/18 "Bohnsdorfer Weg", mit denen jeweils Gewerbegebiete im Umfeld der Transversale umgesetzt werden sollen, befinden sich im Verfahren. Der Bebauungsplan 04/17 ist in Kraft getreten, die beiden anderen Bebauungspläne befinden sich im Verfahren.

Der wirksame Bebauungsplan 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" wird in einem Teilbereich von 2.978 m² von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Der mit dem Bebauungsplan 02/09 zulässige Kreisverkehr ist seit einigen Jahren realisiert. Die Herstellung der Transversale sowie der Planstraße J ist begonnen worden.

3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen in der Gemeinde Schönefeld sind mit dem am 9. Mai 2012 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schönefeld, Mai 2012) Entwicklungsziele definiert worden.

Danach sind die nachfolgend angeführten Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet worden, in denen der Einzelhandel gesichert und / oder ausgebaut werden soll.

a) Ortszentrum Schönefeld

Einen wesentlichen Baustein stellt das auszubildende Ortszentrum Schönefeld im Umfeld des Rathauses und des Bahnhofes dar. Dort sollen Magnetbetriebe konzentriert, vorhandene Fachgeschäfte und Spezialangebote auch durch Ergänzung der Vielfalt sowie die Nahversorgung gestärkt werden. Damit diese Ziele erreicht werden können, werden verschiedene Instrumente und Maßnahmen empfohlen, von denen für die Bereiche außerhalb des Ortszentrums insbesondere die nachfolgend aufgeführten zu berücksichtigen sind:

- Entwicklung eines urbanen Raumes durch Ansiedlung verschiedener Funktionen,
- Räumliche Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen im Bereich des Ortszentrums Schönefeld und Vermeidung von Funktionsverlusten durch Ansiedlungen außerhalb des Ortszentrums,
- verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sowie mit einem breitgefächerten Betriebstypenmix und einer

umfangreichen Angebotsvielfalt in allen Qualitätsstufen, ergänzt durch Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment.

b) Nebenzentrum Großziethen

Für das Nebenzentrum Großziethen bezieht sich die Zieldefinition im Wesentlichen auf die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen, deren Angebotsattraktivität durch eine erhöhte Angebots- und Branchenvielfalt insbesondere bei der Nahversorgungsfunktion maßvoll ergänzt werden sollen.

c) Nahversorgungsstandorte

Insbesondere in den Ortsteilen Schönefeld und Großziethen sollen neben den auch räumlich abgegrenzten Zentren wohnortnahe Versorgungsstrukturen in Siedlungsbereichen gesichert und angesichts des zu erwartenden Einwohnerzuwachses ausgebaut werden. Dabei sollen insbesondere Standorte in integrierten Lagen genutzt werden, um das Angebot qualitativ und marktgerecht im Sinne der Versorgungsaufgaben für das engere Gebiet auszubauen. Gleichzeitig sind bei Standortentscheidungen mögliche negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Schönefeld und das Nebenzentrum Großziethen zu vermeiden.

d) Sondergebiet Einrichtungs-Center Waltersdorf

Die Fachmarkttagglomeration in Waltersdorf soll als Sonderstandort für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Hauptsortiment gesichert und weiterentwickelt werden, ohne die zuvor beschriebenen Zentren sowie die Nahversorgung zu beeinträchtigen. Dort sollen ergänzende Angebote zu den Zentren und der Nahversorgung sowohl hinsichtlich der Flächengröße der Betriebe als auch der Sortimente geschaffen werden. Neuansiedlungen von Betrieben sollen grundsätzlich auf deren Verträglichkeit mit der zentren- und nahversorgungsrelevanten Entwicklung der Zentren – hier das Ortszentrum Schönefeld, das Nebenzentrum Großziethen sowie die wohnortnahen Versorgungsstandorte – geprüft werden.

e) Sonderformen des Einzelhandels

In einem Exkurs beschreibt der Gutachter die Einordnung von Nahversorgungsäden als eine Sonderform des Einzelhandels, die zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dabei sind Nahversorgungsäden weder städtebaurechtlich hinsichtlich ihrer Dimensionierung und spezialisierter Ausrichtung definiert, noch existieren einheitliche Betreiberkonzepte. Ihr wesentliches Merkmal besteht vielmehr in der Nutzungskopplung von Einzelhandelsangebot und einzelhandelsnahe Dienstleistungen als besonderer Kundenservice, einem hohen Anteil an besonderen und / oder regionalen Produkten, einer hohen Flexibilität in Bezug auf Kundenwünsche, etc. Sie zeichnen sich auch, ähnlich wie Convenience-Geschäfte (bspw. Kiosk, Tankstellenshop), durch einen hohen Anteil an vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern aus.

Nach den definierten Entwicklungsgrundsätzen ist nachfolgendes zu beachten:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln – hier: Ortszentrum Schönefeld, Nahversorgungszentrum Großziethen, zusätzlich nach Einzelfallprüfung in städtebaulich integrierten Lagen zur Nahversorgung.
(Entwicklungsgrundsatz I)

- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist in den zentralen Versorgungsbereichen zur Gewährleistung der Nahversorgung vorzusehen.
(Entwicklungsgrundsatz II)

- Großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll primär den Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf ergänzen, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln. Ansonsten ist die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment auf Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortszentrum Schönefeld, das Nebenzentrum Großziethen und den Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf zu

erwarten sind, auch an anderen Standorten zulässig.
(Entwicklungsgrundsatz III)

- Begrenzung des Anteils auf 10 v.H. an zentrenrelevanten Randsortimenten sowie dessen einzelfallbezogene Bewertung. Als Ausnahme ist hier das Ortszentrum Schönefeld definiert. Sowohl im Ortszentrum Schönefeld als auch im Nebenzentrum Großziethen soll unter Wahrung von Grundsatz I von einer Verkaufsflächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente abgesehen werden.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

(Entwicklungsgrundsatz IV)

- Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben und produzierenden / weiterverarbeitenden Betrieben zulässig sein, wenn eine räumliche Zuordnung zu und ein betrieblicher Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb besteht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und eine Verkaufsobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird. Eine Standortdefinition ist mit diesem Entwicklungsgrundsatz nicht verbunden.
(Entwicklungsgrundsatz V)

Mit der Sortimentsliste für die Gemeinde Schönefeld – Schönefelder Liste – ist die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente nach den Kriterien Erreichbarkeit des Standortes, Kundenfrequenz, Häufigkeit des Bedarfs / der Nachfrage, Attraktivität des Angebotes, städtebaulich-funktionale Einbindung sowie Dimension des Standortes erfolgt. Damit ist für nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen ein erstes Instrument entwickelt worden, einen Standort auf die grundsätzliche Eignung von Einzelhandelsnutzung einschätzen zu können. Darüber hinaus ist bei konkreten Ansiedlungsvorhaben die Einzelfallprüfung erforderlich.

3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept

Mit dem am 11.12.2014 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld (vgl. Stadt + Handel / Plan und Praxis: Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld, Stand 30. Juni 2014) liegt eine gesamtgemeindliche Leitlinie für die städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten vor. Danach sind insgesamt vier Standorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, differenziert nach den Unterarten Spiel, Freizeit und Erotik, ermittelt worden. Als Beurteilungsgrundlage dienten die üblicherweise von Vergnügungsstätten entsprechend ihrer Unterkategorie ausgehenden städtebaulichen Störpotenziale, wie Trading-Down-Effekte, Verdrängung vorhandener oder städtebaulich gewünschter Nutzungen, Imageverlust eines Gebietes, Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, etc.

Im Ergebnis halten die Gutachter fest:

Im Ortszentrum Schönefeld sollen Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit ausnahmsweise und kerngebietstypische Diskotheken nur in dem östlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Bereich zulässig sein. Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Erotik sind auszuschließen.

Das durch überwiegende Wohnnutzung geprägte Nebenzentrum Großziethen soll ausschließlich ausnahmsweise durch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit ergänzt werden.

Am Sonderstandort Einrichtungscener Waltersdorf können in dem Bereich mit den Fachmärkten Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und nördlich daran angrenzend im Bereich der Raststätte Waldeck und der Gasstation Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Erotik, kerngebietstypische Diskotheken sowie ausnahmsweise Vergnügungsstätten der

Unterart Freizeit zugelassen werden. Das gilt auch für erotikbezogene Nutzungen, die nicht zu der Kategorie der Vergnügungsstätten gehören.

Westlich der S-Bahntrasse sollen in dem Gewerbegebiet am S-Bahnhof Waßmannsdorf ausnahmsweise Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Erotik zulässig sein.

Für sämtliche anderen Bereiche der Gemeinde Schönefeld sind danach Vergnügungsstätten auszuschließen.

3.2.5 Stellplatzsatzung

Eine Stellplatzsatzung existiert für die Gemeinde Schönefeld nicht. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird daher nach dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Schönefeld ermittelt.

3.2.6 Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Nach der am 1. Januar 2015 in Kraft getretenen Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld ist das anfallende Niederschlagswasser dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, vorrangig zu versickern. In einem weiteren Schritt ist sodann die Ableitung möglich. Jeder Anschlussnehmer hat nach den differenzierten Regelungen der Satzung sowohl die Pflicht als auch das Recht, sein Grundstück an die bestehende öffentliche Niederschlagswasserentsorgungseinrichtung anschließen zu lassen. Eine Befreiung von der Anschlusspflicht kann bei Nachweis einer anderen Niederschlagswasserentsorgung erteilt werden. Die einzelnen Regelungsinhalte sind zu beachten.

3.2.7 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld

Die am 16. Oktober 2010 in Kraft getretene Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze ist vorliegend nicht anzuwenden, weil sie sich auf die Errichtung von Wohngebäuden mit vier Wohnungen und mehr bezieht.

4 Plangebiet

4.1 Lage des Plangebietes

4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" umfasst eine Fläche von etwa 8,1 ha und befindet sich nördlich der alten Ortslage von Waltersdorf im Autobahndreieck Waltersdorf. Er besteht in der Gemarkung Waltersdorf aus den Flurstücken 537, 539, 700, 706, 708 und 710 der Flur 1.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süden durch die Flurstücke 538, 84/13 (Autobahnflächen im Übergang A 113 / A 117), 419 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf,

- im Westen durch die A 113,

- im Norden durch die Waltersdorfer Allee und den südlichen Kreisverkehr der Transversale – 1. Abschnitt,

- im Osten durch die Flurstücke 302/1, 300/1 und 304/6 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf.

Der Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" überlagert den Bebauungsplan 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" in dem Teilbereich der Flurstücke 700, 708 und 710 in einer Größeordnung von 2.978 m². Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" wird der zuvor benannte Teilbereich des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" überplant.

4.3 Bestandssituation

Die Flächen sind baulich nicht genutzt. Neben Offenlandflächen sind im Umfeld des Kreisverkehrs der Transversale Baumgruppen vorhanden.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich im Eigentum privater Dritter.

4.5 Bundesautobahn

Das Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122), regelt die Zulässigkeit unter anderen von Hochbauten in räumlicher Nähe zu Bundesautobahnen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter längs der Autobahn nicht errichtet werden.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Der Abstand dieser Entfernungen wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

4.6 Wald

Im Zuge des Verfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 02/09 "Transversale 1. Abschnitt" sind die dort vorhandenen Waldflächen gemäß Waldgesetz abschließend bilanziert und kompensiert. Von diesen Waldflächen mit einer Gesamtgröße von fast 4.000 m² befindet sich aufgrund der Überlagerung eine Fläche von 685 m² innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

4.7 Bodendenkmal

Das Thema Bodendenkmalschutz wird nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

4.8 Altlasten

Die Altablagerung "Düngemittellagerung / wilde Ablagerungen, Waltersdorf" sind in dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der Registrierungsnummer 0329610476 erfasst. Sie befindet sich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches auf den Flurstücken 700, 706 und 708 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf. Nach den Angaben des Landkreises wurden auf einem ehemaligen Gärtneriegelände (vor 1945) im Zeitraum von 1975 bis 1990 Düngemittel gelagert. Es erfolgten Ablagerungen von Hausmüll, Asche, Schlacke, Bauschutt und Erdaushub.

Das Flurstück 710 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf, ist als altlastverdächtige Fläche "Deponie Bohnsdorfer Weg, Waltersdorf" – Altablagerung – unter der Registrierungsnummer 0329610469 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald enthalten. Den Angaben zufolge sollen dort im Zeitraum von 1988 bis 1990 Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub abgelagert worden sein.

Für die Flurstücke 537 und 539 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf, liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten und / oder Altlastenverdachtsbereiche vor.

4.9 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 17.12.2020 hat der Zentraldienst der Polizei mitgeteilt, dass sich der vorliegende Geltungsbereich in einem Bereich mit bekannter Kampfmittelbelastung befindet.

Daher sind im Zuge der Altlastenerkundungen Freimessungen unter kampfmitteltechnischer Begleitung durchgeführt worden, deren Erforderlichkeit auch für die weiteren Baumaßnahmen zu erwarten ist.

4.10 Erschließung

Die externe Erschließung kann von der Berliner Chaussee organisiert werden. Dort soll im Zusammenhang mit der Autobahnzu- und abfahrt der A 117 ein Knotenpunkt errichtet werden. Damit kann an dem bestehenden Kreisverkehr der Transversale auf den ursprünglich beabsichtigten Anschluss des Gewerbegebietes verzichtet werden.

Der für das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung der Gewerbegebiete im Umfeld der Transversale und Durchgangsverkehr erforderliche Straßenquerschnitt der Berliner Chaussee und der Waltersdorfer Allee erforderliche Ausbau wird über den vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

In räumlicher Nähe zu dem Plangebiet befinden sich Haltestellen der Buslinien 263 (S-Bahnhof Grünau / BER), 735 und 736 (Königs Wusterhausen / BER), 738 (Waltersdorf / Wildau), 741 (Karlshof / Waltersdorf / Schönefeld-Nord) und N 36 (Mittenwalde / Königs Wusterhausen / BER).

4.11 Technische Infrastruktur

Innerhalb des angrenzenden Straßenraumes der Berliner Chaussee sind sämtliche Medien – Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation – vorhanden. Die Trinkwasserleitung weicht im südlichen Teilabschnitt von dem öffentlichen Straßenverkehrsraum ab und verläuft dort weiter innerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Süd. Zwei Gasfernleitungen queren das Plangebiet im südlichen Teilabschnitt in Ost-West-Richtung.

5 Eingeholte Fachgutachten

Für den Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" liegt die Altlastenuntersuchung vor. Die Entwässerung sowie die Verkehrstechnische Untersuchung sind dem Grunde nach skizziert und werden ebenfalls wie das Thema Immissionen – hier Verkehrslärm und Anlagenlärm – bis zu dem Entwurf über den Bebauungsplan gutachterlich geprüft.

Die artenschutzrechtliche Begutachtung ist Bestandteil des Umweltberichts.

5.1 Altlasten und Baugrund

a) Altlasten

Die Altlastensituation ist mittels einer orientierenden Untersuchung (vgl. CDM Smith, Berlin: Ergebnisbericht zur orientierenden Erkundung der Baugrund- und Altlastensituation Schönefeld, Waltersdorfer Dreieck "Businesspark Waltersdorf, Stand Mai 2021) erkundet worden.

Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurden 30 Kleinrammbohrungen / Rammkernsondierungen zur Ermittlung der Schichtenabfolge und des Grundwasserstandes sowie für die Entnahme von gestörten Bodenproben und für weiterführende bodenphysikalische und umweltanalytische Untersuchungen, Endteufen zwischen 4,0 und 10,0 m u. GOK durchgeführt. Die Stoffgehalte der analysierten Bodenproben lassen auf vereinzelte Schadstoffbelastungen deuten, sind aber weitgehend unauffällig.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass sich für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auch aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes keine Gefährdung ableiten lässt.

In oberflächennahen Bodenproben ergaben sich ebenso keine Hinweise auf ein flächenhaftes Gefährdungspotenzial über den Wirkungspfad Boden-Mensch, wie durch die zusätzliche Analytik der Proben von der Altlastfläche "Düngemittellagerung / wilde Ablagerung, Waltersdorf" auf Pflanzenschutzmittel bestätigt wurde.

Die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind vor allem bei Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und vereinzelt Schwermetallen überschritten, was auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten kann.

Im Ergebnis einer abfalltechnischen Voreinstufung auf Grundlage der analysierten Feststoffparameter ist überwiegend mit Bodenmaterial der Einbau- bzw. Entsorgungsklassen Z0 bis Z2 (nach LAGA) zu rechnen. Einstufungsrelevante Parameter sind u. a. Schwermetalle und PAK; sie reflektieren damit gleichfalls ein auffüllungstypisches Schadstoffbild. Daraus lässt sich die Pflicht einer baubegleitenden Beprobung und Deklaration des anfallenden Bodenaushubs ableiten.

b) Baugrund

Zur indirekten Feststellung der Bodenschichtung sowie zur Ermittlung der Lagerungsdichte/Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes sind Drucksondierungen mit Messung des Seitendrucks und der Mantelreibung und mit Endteufen zwischen 6,55 m und 14,85 m unter Geländeoberkante (u. GOK) durchgeführt worden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass der standorttypische Baugrund durch anthropogene Auffüllungen, unterlagert von quartären Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit (Schmelzwassersande, Geschiebemergel), bestimmt wird. Der Baugrund ist aufgebaut aus Schichten von Oberboden, anthropogene Auffüllungen, Sande, Geschiebelehm / Geschiebemergel. Die beiden ersten Schichten erreichen eine Mächtigkeit von 0,3 m bis 2,0 m, während tonige Sande bis stark sandige Schluffe und Tone mit Mächtigkeiten von mehr als 8,0 angetroffen wurden. Dabei kann der Geschiebelehm / Geschiebemergel örtlich vollständig fehlen. Bis in Tiefen von mehr als 12 m folgen sodann wieder Sande, die eine lockere bis sehr dichte Lagerung aufweisen.

Grundwasser ist in Tiefen von mehr als 7 m u. GOK angetroffen worden.

5.2 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)

In einer ersten – noch vorläufigen – Untersuchung ist die Entwicklung des Gewerbegebietes bezgl. der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen geprüft worden (vgl. PST GmbH, Werder (Havel): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck", Stand Mai 2023). Das Verkehrsaufkommen ist unter den Annahmen der Lage des Plangebietes im Raum, der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den vorläufigen Nutzungsschwerpunkten an Gewerbebetrieben ermittelt und mit den vorliegenden Prognosezahlen aus der Verkehrs- und Engpassanalyse Flughafen- und Flughafenumfeldanbindung Schönefeld der Industrie- und Handelskammer Cottbus (IHK) vom 14. Mai 2018 abgeglichen. Dabei bilden die Verkehrszahlen zu dem vorliegenden Bebauungsplan den Worst-Case ab.

Der vorliegende Geltungsbereich ist Bestandteil der Prognose der IHK, jedoch werden mit der vorliegenden Planung höhere Verkehrszahlen ausgewiesen. So stehen dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus der VTU 2021 von gut 4.400 Pkw/24h und 378 Lkw/h ein berechnetes Verkehrsaufkommen von insgesamt 2.427 Kfz/h aus der IHK-Studie gegenüber.

In Anbetracht des hohen Zusatzverkehrsaufkommens hat die PST GmbH die Anbindung des Plangebietes an die Berliner Chaussee derart geplant, dass ein Knotenpunkt mit der Zu- und Abfahrt der A 117 entsteht. Einschließlich des dafür erforderlichen Ausbaus der Berliner Chaussee wird diese Knotenpunktanbindung 3-streifig ausgeführt.

Für den zukünftigen Zielverkehr stehen somit eine Fahrspur in das Plangebiet zur Verfügung. Der Quellverkehr kann über eine separate Linksabbiegespur sowie einer gemeinsamen Geradeaus-/Rechtsabbiegespur über den dann 4-armigen Knotenpunkt bewältigt werden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass die Anbindung an den Knotenpunkt funktioniert und durch weitere technische Nachweise ggf. eine ergänzende technische Planung des Knotenpunktes und dessen Signalisierungsplanung erforderlich wird.

5.3 Langzeitsimulation und Versickerungsfähigkeit des Bodens

Vor dem Hintergrund der Satzung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Gemeinde Schönefeld und den seit einigen Jahren geforderten gutachterlichen Prüfschritten ist für den vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der gesamten baulichen Entwicklungen im Umfeld des Flughafens BER ein Regenwasserkonzept mit Langzeitsimulation erarbeitet worden (vgl. PST GmbH, Werder: RW-KONZEPT-Langzeitsimulation Businesspark am Waltersdorfer Dreieck, Stand September 2021).

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass ein Anteil von 70 % für Dachbegrünung erforderlich ist, um die Menge des zu versickernden oder sammelnden Regenwassers deutlich zu reduzieren. Damit ist es möglich, das Regenwasser auf den nördlichen Flächen vollständig mit lediglich einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation und im Süden teilweise zu versickern oder zu sammeln. Für die Flächen im Süden wird zusätzlich ein Drosselabfluss von 2l/s/ha in das öffentliche Regenwasserkanalnetz angesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden zur Entwässerung an den Regenwasserkanal im Kreisverkehr der Transversale, in der Berliner Chaussee und des öffentlichen Versickerungsbeckens VB2a-2 südlich des Kreisverkehrs der Transversale/östlich der Berliner Chaussee angeschlossen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck"

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für vorrangig nach den Maßgaben des Masterplans empfohlene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Logistikunternehmen festgesetzt werden. Darüber hinaus wird auf Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit reagiert, nach denen Lagerhäuser und Lageplätze an Standorten entstanden sind, die nicht dem aktuellen gemeindepolitischen Willen entsprechen. Dagegen hat sich gezeigt, dass vermehrt kirchliche und / oder kulturelle und gesundheitsbezogene Einrichtungen nach Standorten in Gewerbegebieten nachgefragt haben, die dann zum Teil über Ausnahmegenehmigungen zulässig geworden sind.

Aufgrund der vorherrschenden Topografie in Kombination mit den Bauhöhengrenzen zwischen 55 m ü. NHN und 60 m ü. NHN ist das geplante Gewerbegebiet zur Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen gegliedert worden.

a) Zulässige Nutzungen

Vorliegend soll ein vielfältig nutzbares Gewerbegebiet entstehen, das dem Nachfragespektrum nach produzierendem Gewerbe, Logistik und Dienstleistungen Rechnung trägt.

1	Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
---	--------------------------------------

	Das Gewerbegebiet wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 und GE 2. Wird nach Festlegung der Emissionskontingente angepasst.
--	---

Damit ein Gewerbegebiet mit vielfältigen Nutzungen entstehen kann, sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Betriebe mit Ausnahme von Lagerplätzen, Lagerhäusern und Tankstellen angesiedelt werden können.

- 2 In den mit GE 1 bis GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 3),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - öffentliche Betriebe.

Neben dem so genannten stillen Gewerbe mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollen auch klassische Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors und Handwerksunternehmen, denen Lagerhallen zugeordnet sein können, zulässig sein. Mit diesen, als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen kann ein heute übliches Gewerbegebiet, das in den Siedlungszusammenhang eingebunden ist, entwickelt werden.

Beherbergungsbetriebe gehören als Gewerbebetrieb aller Art zu den zulässigen Nutzungen. Bei einem in einem Gewerbegebiet – und auch vorliegend – zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nach der bauplanungsrechtlichen Legaldefinition um einen Betrieb, der seine Räume ständig wechselnden Gästen zur Verfügung stellt, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Unter Beherbergungsbetriebe sind vorliegend – wie in einem Gewerbegebiet generell – Unternehmen zu verstehen, die überwiegend von Geschäftskunden für den kurzzeitigen Aufenthalt genutzt werden. So hat auch das Bundesverwaltungsgericht die Abgrenzung zwischen einem Beherbergungsbetrieb für den geschäftlichen und regelmäßig kurzzeitigen Aufenthalt als Gewerbebetrieb und einem von Wohnnutzung und wohnähnlicher Nutzung geprägten Beherbergungsbetrieb klargestellt.

b) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Einzelhandelsbetriebe sind auch in Gewerbegebieten eine Versorgungsmöglichkeit für die dort Beschäftigten, die sich sowohl mit Getränken, frischen Lebensmitteln, vorgefertigten Gerichten (Convenience) oder auch Tabakwaren versorgen können und nicht auf das Angebot von bspw. Kantinen oder Gastronomie angewiesen sein wollen. Mit entsprechenden Kleinflächenkonzepten haben sich Unternehmen nach dem Prinzip des Tante-Emma-Ladens darauf spezialisiert, auf diese Bedürfnisse zu reagieren.

Damit im konkreten, vorhabenbezogenen Fall geprüft werden kann, dass sich diese Unternehmen in die Strukturen des Gewerbegebietes einfügen, sind sie als ausnahmsweise zulässig festgesetzt worden.

- 3 In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb (Hauptbetrieb) funktional und räumlich zugeordnet sowie ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und deren Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet,
 - Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche bis maximal 400 m² und nur mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren),

Papier- und Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren sowie pharmazeutische Artikel,

- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzung sollen in dem Gewerbegebiet auch die Einzelhandelsbetriebe, die dem so genannten Handwerkerprinzip entsprechen, zulässig sein. Für den konkreten Einzelfall ist dabei zu prüfen, dass der Verkaufsteil dem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb funktional und räumlich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Denn das vorliegend beabsichtigte Gewerbegebiet soll – entsprechend dem Gebietscharakter gemäß § 8 BauNVO – seine Funktion für eine Vielzahl an Gewerbe erfüllen können. Vermieden werden soll bspw. ein Übergewicht an Einzelhandelsnutzungen, die nach Art, Umfang und Lage eine Agglomeration im städtebaulichen Sinn darstellen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit lässt sich die dann konkret beabsichtigte Nutzung des betriebsbezogenen Einzelhandels auch insoweit verbessert prüfen, dass Vorhaben, die nach Art, Umfang und Lage der Eigenart des Gewerbegebietes widersprechen, gemäß § 15 BauNVO unzulässig sind.

Auch mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsschwerpunkte Schönefeld-Mitte, Großziethen und SO Waltersdorf können mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wirksam geprüft werden.

Nach dem Entwicklungsgrundsatz V des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat die Gemeinde Schönefeld beschlossen, diese Form des Einzelhandels zuzulassen, ohne Standorte dafür zu definieren. Die Einzelfallprüfung bezieht sich vorliegend auf die Zentrenentwicklung von Schönefeld Mitte, die nicht beeinträchtigt werden soll. Im konkreten Fall muss die Verträglichkeit mit dieser Zentrenentwicklung nachgewiesen werden.

Als eine weitere Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Gebietsversorgern aufgegriffen werden, damit die zukünftig Beschäftigten eine vernünftige Versorgungslage vorfinden und nicht auf Kantinenessen oder Bringdienste angewiesen sind. Es handelt sich dabei um Nahversorgungsläden, die in einer Größenordnung mit überwiegend 150 m² bis 400 m² Verkaufsfläche frische Produkte, vorgefertigte Mahlzeiten (Convenience), etc. anbieten und dieses Angebot mit verschiedenen Dienstleistungen (Reinigungsannahme, Postdienstleistungen, etc.) oder auch gastronomischen Angeboten verbinden.

Dagegen sollen die als Gewerbebetriebe aller Art definierten weiteren Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, regelmäßig nicht zulässig sein. Insbesondere die ungesteuerte Entwicklung von Einzelhandelsunternehmen im Lebensmittel-Discountbereich, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleiben, soll nach den Entwicklungsleitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vermieden werden. Derartige Unternehmen finden gerade in Gewerbegebieten ideale Bedingungen hinsichtlich standardisierter Verkaufshallen und großdimensionierter Parkplätze vor. Auch sind sie aufgrund ihrer Marktstellung häufig in der Lage, höhere als die ortsüblichen Grundstückspreise zu zahlen. Da es sich nach den verabredeten übergeordneten Zielen des Masterplans um einen Standort handelt, der für flughafenaffines Gewerbe im weitesten Sinne genutzt werden soll, soll diese Art Preiswettbewerb ausgeschlossen werden.

Nach der Bestandsanalyse zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellen die Sicherung des Nahversorgungsschwerpunktes Großziethen und die Entwicklung des Zentrums Schönefeld-Mitte nicht zuletzt aufgrund der räumlichen Nähe zu Berlin und der daraus resultierenden Konkurrenz eine erhebliche Herausforderung dar. Jede weitere – insbesondere dezentrale – Entwicklung von Nahversorgungsschwerpunkten soll danach grundsätzlich vermieden werden. Daher soll unter anderen die Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern an

dezentralen Standorten vermieden werden, um so negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Auch das Sondergebiet Waltersdorf mit seinen Fachmärkten, das durch die Bundesautobahn A 117 deutlich von dem vorliegenden Standort getrennt ist, soll nicht durch Ansiedlungen des Einzelhandels innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes erweitert werden.

Mit der Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung besteht für die Gemeinde Schönefeld und die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald ein Instrument, mit dem der konkrete Einzelfall hinsichtlich seiner Verträglichkeit geprüft werden kann. Denn der vorliegende Bebauungsplan kann als angebotsbezogener Bebauungsplan nicht sämtliche Fallkonstellationen für das Thema Einzelhandel berücksichtigen. Jedoch soll gewährleistet werden, dass ausschließlich Einzelhandelbetriebe, aus denen weder städtebauliche Auswirkungen resultieren noch eine Überformung der beabsichtigten gewerblichen Struktur, angesiedelt werden können. Das ist konkret für den Einzelfall nachzuweisen. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist daher bei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Grenze, ab der diese Nutzungen in Hinblick auf Anzahl und Umfang städtebauliche Auswirkungen haben und der Eigenart des Gebietes widersprechen, erheblich niedriger angesetzt als bei den allgemein zulässigen Nutzungen.

Gleichzeit handelt es sich bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit der benannten Nutzungen nicht um eine unzumutbare Einschränkung für die Grundstückseigentümerin und zukünftigen Bauherren. Denn der allgemeine Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt mit dem Festsetzungskatalog gewahrt und der Nachweis der Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung kann erst anhand der konkreten Fallkonstellation geprüft werden. Dagegen wären weitergehende Untersuchungen zu der Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, weil sämtliche Fallkonstellationen untersucht werden müssten. Das ist weder verhältnismäßig noch praktikabel, weil kein konkretes Ansiedlungsinteresse vorliegt.

Anlagen für sportliche Zwecke, die einen größeren Platzbedarf haben, wie bspw. Sportstudios, finden in zentralen Stadtlagen häufig keine geeigneten Immobilien. Daher sind Standorte in gut erschlossenen Gewerbegebieten eine gute Standortalternative für diese Einrichtungen. Die Lage an der Berliner Chaussee ist auch deswegen für derartige Anlagen geeignet, weil sich im Umfeld bereits viele Arbeitsstätten (sportliche Betätigung in der Mittagspause oder auf dem Weg von der Arbeit nach Hause erfreut sich zunehmender Beliebtheit) befinden, mit der Entwicklung der nach FNP beabsichtigten Gewerbegebiete deren Anzahl noch deutlich zunehmen wird und sie per ÖPNV erschlossen ist.

In jüngster Vergangenheit wurden für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke verstärkt Standorte in Gewerbegebieten nachgefragt, die mit einer Ausnahmegenehmigung i.d.R. auch zulässig geworden sind. So hat sich die Gemeinde Schönefeld entschieden, diese Nutzungen in der konkreten Einzelfallentscheidung an diesem relativ zentralen Standort von Waltersdorf als ausnahmsweise zulässig zu definieren. Damit kann im konkreten Fall darüber entschieden werden, ob sich die dann gewünschte Ansiedlung in das Gesamtkonzept des Gewerbegebietes integrieren lässt.

Tankstellen können das vorhandene Angebot für Kfz-Nutzer innerhalb des Gewerbegebietes sinnvoll ergänzen. Denn derzeit befinden sich die nächstgelegenen Tankstellen in Waltersdorf südöstlich der B 179, entlang der B 96a und im räumlichen Zusammenhang mit dem Flughafen BER. Mit Ausnahme der Tankstelle am Fachmarktzentrum Waltersdorf handelt es sich somit um weiter entfernte Standorte, deren Ansteuerung ggf. zusätzliche Wege erfordern würde. Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete im Umfeld der Transversale insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Tankstellen zunimmt, so dass in räumlicher Nähe zueinander in Waltersdorf selbst mehr als ein Unternehmen existieren kann.

b) Ausschluss von Nutzungen

Die Nutzungen, die einer eher hochwertigeren Nutzung des Gewerbegebietes entgegenstehen oder aus Gründen der Umfeldentwicklung nicht entstehen können sollen, sollen nicht zulässig werden. Dazu gehören Lagerplätze, die teilweise große Fläche beanspruchen, ihr Gewerbe öffentlich präsentieren und damit häufig verunstaltend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. So sind in Schönefeld immer wieder Betriebe des Kfz-Handels – so genannte "Fähnchenbetriebe" – mit einem Verkaufscontainer und Abstellplätzen für die Kfz innerhalb von Gewerbegebieten entstanden, die den hier beabsichtigten Gebietscharakter beeinträchtigen würden. Für Lagerhäuser werden häufig Flächen in verkehrsgünstige Lage nachgefragt. Die Verkehrsgunst bezieht sich dabei regelmäßig auf die Nähe zu Autobahnen und / oder Bundesstraßen. Bei dem vorliegenden Geltungsbereich sind diese Voraussetzungen erfüllt, jedoch ist nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung zu erwarten, dass der zu erwartende hohe Anteil an Schwerlastverkehr zu erheblichen Beeinträchtigungen der relevanten Knotenpunkte führen kann. Daher soll die reine Logistikknutzung vorliegend ausgeschlossen werden.

- 4 In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Lagerplätze, Lagerhäuser,
 - gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
 - Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Flughafen BER ist auszuschließen, dass gewerbliche Großgaragen und Stellplatzanlagen errichtet werden, die für Fluggäste zur Verfügung gestellt werden sollen. Denn diese gewerblichen Anlagen für den ruhenden Verkehr sollen ausschließlich im räumlichen Zusammenhang mit dem Flughafen westlich der Bundesautobahn A 113 entstehen können. Daher wird vorliegend definiert, dass eine von einem gewerblichen Betrieb innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches unabhängige Anlage für den ruhenden Verkehr nicht zulässig ist. Eine Beeinträchtigung von Parkhäusern und / oder Stellplatzanlagen innerhalb der planfestgestellten Flächen und die damit zusammenhängende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die Finanzierung des Flughafens ist demnach nicht zu erwarten.

Bordelle, Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, etc. sind nicht nur moralisch umstritten, sondern auch immer wieder Orte von Kriminalität.

Somit sind die Gewerbebetriebe aller Art, die einen so genannten Trading-down-Effekt nach sich ziehen können, nicht zulässig. Denn es soll eine Gemeindestruktur entstehen, die die Beschäftigten, Hotelgäste etc. zum Aufenthalt einlädt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

- 5 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Vergnügungsstätten.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung sollen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht zulässig sein. Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung ist ein erster Hinweis vorhanden, dass es sich um eine Ortslage handelt, die erheblich durch Lärmimmissionen beeinträchtigt ist. Auch wenn zur Reduzierung des Lärms passive Schallschutzmaßnahmen angewendet werden könnten, so ist die Ortslage hinsichtlich des Lärms nach den gutachterlichen Ergebnissen nicht für Wohnzwecke geeignet. Denn selbst wenn für die in einem Gewerbegebiet zulässigen Wohnformen höhere Lärmwerte als akzeptabel gelten, ist bei den mit den Ergebnissen des Schallgutachtens zu erwartenden Lärmpegeln davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse eher nicht zu realisieren sind. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Schönefeld bei der Abwägung zu diesem Sachverhalt auch davon leiten lassen, den Ausschluss jeglicher Wohnnutzung vorzunehmen, weil gesunde Außenwohnverhältnisse und damit der Aufenthalt in einem Garten und / oder auf einem Balkon sowie ggf. die individuelle Nachtruhe, die von der gesetzlich definierten Nachtzeit abweichen kann, nicht herzustellen sein werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stellen die klassischen Nutzungsergänzungen in zentralen Lagen dar und sollen in den Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde Schönefeld insbesondere in dem neuen Zentrum im Umfeld der Hans-Grade-Allee und in den zentralen Lagen der Ortsteile Großziethen, Waltersdorf, Kiekebusch und Waßmannsdorf entstehen können. Dagegen sind diese Anlagen in Gewerbegebieten ohne Anschluss an zentrale Lagen, wie auch vorliegend, als atypische Nutzung zu werten.

Die Standorte für Vergnügungsstätten sind nach dem beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld (vgl. Stadt + Handel / Plan und Praxis: Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld, Stand 30. Juni 2014) festgelegt worden. Danach sind das Ortszentrum Schönefeld, die Ortslage Großziethen, der Sonderstandort Einrichtungscenter Waltersdorf sowie das Gewerbegebiet am S-Bahnhof Waßmannsdorf für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten festgelegt worden. In sämtlichen anderen Bereichen der Gemeinde Schönefeld sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Aufbauend auf diesen Grundgedanken sowie unter Vermeidung von unnötigen Verkehren soll diese Nutzungsart in dem vorliegenden Geltungsbereich nicht angesiedelt werden können.

Auch wenn mit der vorgenommenen Festsetzung sämtliche nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, ist insgesamt der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Denn mit den allgemein als zulässig festgesetzten Nutzungen können sich vielfältige Unternehmen ansiedeln, die klassischerweise ein Gewerbegebiet prägen.

[Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnis die Festsetzung von Emissionskontingenten sein kann. Diese Festsetzung wird dann ergänzt.](#)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Orientierungswerten des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 für die gewerbliche Nutzung festgesetzt. Damit ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ein Flächenkonzept für eine zukünftige gewerbliche Nutzung entwickelt worden, mit dem einer wirtschaftlich tragfähigen Basis und gleichzeitig weitgehend dem sorgsamem Umgang mit Fläche, Grund und Boden Rechnung getragen werden kann.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist analog zu der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen vor dem Hintergrund der Bauhöhenbeschränkungen festgesetzt worden.

Im Sinne eines sorgsamem Umgangs mit Fläche, Grund und Boden ist der so genannte Tiefgaragenbonus festgesetzt worden. Danach sind unterirdisch hergestellte Garagen und Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Zu der Gesamtanlage der Tiefgarage gehören sowohl die Stellplätze als auch die notwendigen Verkehrswege.

- | | |
|---|--|
| 1 | Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der notwendigen Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO). |
|---|--|

Die zusätzlich und ohne Anrechnung auf die Geschossigkeit herzustellende Tiefgarage soll auch einen Anreiz für Investoren darstellen, deren zusätzliche Kosten zu tragen. Damit dient die textliche Festsetzung zur rechnerischen Erhöhung der Geschossflächenzahl auch der planerischen Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem wahrnehmbaren öffentlichen und privaten Raum, um dessen Qualität zu fördern.

Durch die textliche Festsetzung zu der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – Wege, Stellplätzen, etc. – wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ausschließlich anteilig sein. Daher werden sie entsprechend diesem Anteil in die Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einfließen.

- | | |
|---|--|
| 2 | Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen. |
| 3 | Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen. |

Bei der Begrünung der Tiefgarage bleiben die Bodenfunktionen weitgehend erhalten bzw. werden sie wiederhergestellt, so dass ebenso eine ausschließlich anteilige Anrechnung auf den Versiegelungsgrad gerechtfertigt ist.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Festlegungskarte LEP FS in den Höhenzonen 60 Meter ü. NHN im Westen bis 70 Meter ü. NHN im Osten. Die baulichen Anlagen sind daran zu orientieren, um die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit die Flugsicherheit nicht zu beeinträchtigen. Die Bauhöhenzonen sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten.

In Korrespondenz der Bauhöhenzonen ist die jeweils zulässige Gebäudehöhe entsprechend der beabsichtigten Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt worden:

Teilgebiet	Bauhöhenzone (m ü. NHN) ca.	Referenz Geländehöhe (m ü. NHN)		Zahl der Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe
GE 1	61 -62	47,0	48,0	III	13 m
GE 1	61 -62	46,6	47,6	III	13 m
GE 1	60 -61	46,0	47,0	III	13 m
GE 1	60 -61	46,0	47,0	III	13 m
GE 2	61 -62	45,0	46,0	III	15 m

GE 2	61 -62	44,5	45,5	III	15 m
------	--------	------	------	-----	------

Bei der Gebäudehöhe ist berücksichtigt worden, dass die Geschosshöhen von Gewerbebauten, insbesondere bei repräsentativen Nutzungen, höher als bspw. im Wohnungsbau ausfallen. Ausgehend von den festgesetzten Referenz-Geländehöhen können die Bauhöhengrenzen insgesamt eingehalten werden.

Jedoch ist zusätzlich bauliche Anlage auf der Ebene des Bauantrages hinsichtlich ihrer Höhe und Stellung im Raum durch die Obere Luftfahrtbehörde genehmigen zu lassen. So wird ebenfalls bei Einhaltung der Vorgaben durch die Bauhöhenzonen geprüft, ob an dem konkreten Standort das Gebäude in der gewählten Stellung und Ausrichtung zulässig ist oder ob Änderungen vorgenommen werden müssen. Eine Änderung kann bspw. die geänderte Stellung des Gebäudes bedeuten. Im Zuge dieser Prüfung kann auch geklärt werden, ob eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden kann.

- | | |
|---|---|
| 1 | Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen können um bis zu 3 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB). |
|---|---|

Mit der auf der konkreten Vorhabenebene zu prüfenden Überschreitung könnte für die Gewerbebauten mit eher repräsentativen Geschosshöhen das Maß an Flexibilität noch erhöht werden, ohne negative städtebauliche Auswirkungen hervorzurufen. Denn innerhalb des Geltungsbereiches und im nahen Umfeld sind keine städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen vorhanden, die nachbarrechtlichen Abstandsflächen sind entsprechend der Gebäudehöhe zu berechnen und einzuhalten und es sind im Vergleich zu den regelmäßig zulässigen Gebäudehöhen keine anderen klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Kann die Ausnahmegenehmigung nicht erteilt werden, gelten die als verbindlich festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen.

Aufbauten durch technische Anlagen sind von der Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen, weil sie dem Gebäude untergeordnet sind und daher stadtbildlich nicht wirksam werden. Gleichwohl ist auch deren Zulässigkeit an die Zustimmung durch die Obere Luftbehörde gebunden.

- | | |
|---|--|
| 2 | Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, auch solche für das Sammeln von Niederschlagswasser, sowie technische Aufbauten sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Vollgeschossigkeit und zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen. Sie dürfen jedoch die jeweiligen Bauhöhen (m ü. NHN) gemäß der nachrichtlich übernommenen Planungszonen Bauhöhenbeschränkung nur nach Zustimmung durch die Obere Luftfahrtbehörde überschreiten. |
|---|--|

Der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festzulegende Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist entsprechend der geplanten Höhenlage der zukünftigen Straßen und den topografischen Verhältnissen innerhalb des Gewerbegebietes definiert worden. Dabei ist ein Spielraum von jeweils einem Meter festgelegt worden, um unbillige Härten gegenüber den Bauherren / dem Bauherrn bei erforderlichen erheblichen Geländemodulationen zu vermeiden. Denn die Höhenlage der angrenzenden Straßen liegt in der Planung vor, so dass noch Anpassungen möglich sind; die Herstellung des Areals wird erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

- | | |
|---|---|
| 2 | Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss. |
|---|---|

Die Höhe der Gebäude wird von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zu dem obersten Dachabschluss gemessen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Baufluchten sind nicht vorhanden. Denn derzeit sind sowohl die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als auch in dessen unmittelbarem Umfeld baulich nicht genutzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher flexibel durch Baugrenzen definiert, da sich aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten lässt. Auch führen bei der Entwicklung von Gewerbegebieten restriktive Festsetzungen häufig zu unbilligen Härten, die vorliegend vermieden werden sollen.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Gemeinde Schönefeld hat sich auf einen Stellplatzschlüssel verständigt, der der Bauleitplanung zugrunde zu legen ist. Basierend auf Erfahrungen der vergangenen Jahre soll mit der ermittelten Anzahl an erforderlichen Stellplätzen entsprechend der jeweiligen Nutzung vermieden werden, dass der private ruhende Verkehr in den öffentlichen Straßenverkehrsraum verlagert wird.

Danach sind für das geplante Gewerbegebiet die nachfolgend aufgeführten Stellplätze entsprechend der konkreten Nutzung erforderlich (die Nummerierung bezieht sich auf die des Stellplatzschlüssels).

2 Stellplätze sind entsprechend der nachfolgend aufgeführten Liste zu errichten:

Pos.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze / Einheit	Mindestanzahl Stellplätze
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro und Verwaltungsräume	1 je 40 m ²	2
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m ² Nutzfläche	4
5	Sportstätten		
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche	
5.3	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche	
5.4	Tennisplätze	2 je Spielfeld	
5.5	Sportstätten mit Besucherplätzen	1 je Besucherplatz zusätzlich	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 m ² Gastraumfläche	
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen	1 je 3 Betten	
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	

Pos.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze / Einheit	Mindestanzahl Stellplätze
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche	2
9.2	Lagerräume (Lagerplätze sind nicht zulässig)	1 je 100 m ² Nutzfläche	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage	
9.5	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	4 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 6 Kraftfahrzeuge	
9.7	Ladeluke / Laderampe	1 LKW Stellplatz je Ladeluke / Laderampe	
10	Verschiedenes		
10.4	Behindertenstellplätze	1 je 1000 m ² Nutzfläche	1

Die nach dem Stellplatzschlüssel erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird dem Standort und dem daraus derzeit noch zu erwartenden Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gerecht. Zwar ist zu erwarten, dass im Zuge der Realisierung der Gewerbeflächen das ÖPNV-Angebot mit den vorhandenen Buslinien zumindest hinsichtlich der Taktzeiten ausgebaut wird, jedoch ist auf absehbare Zeit kein schienengebundes ÖPNV-Angebot, das eher den Mobilitätswandel unterstützt, zu erwarten.

Gleichzeitig sind jedoch im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen für Handwerk, Produktion oder Lagerung häufig nicht so viel Stellplätze erforderlich, wie nach dem Stellplatzschlüssel zu errichten sind. Auch beabsichtigen zunehmend mehr Menschen einen persönlichen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten und verzichten trotz einer eher wenig komfortablen ÖPNV-Anbindung auf den eigenen Pkw. Daher wird geprüft, ob mit einer vertraglichen Regelung die Anzahl an Stellplätzen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens reduziert werden kann.

6.6 Erschließung

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches wird über die Berliner Chaussee organisiert. Damit der durch das vorliegend Geplante einhergehende Zusatzverkehr von dieser Straße ohne Qualitätseinschränkungen aufgenommen werden kann, ist vor dem Hintergrund der Gesamtbelastung von der PST GmbH der Ausbau der Berliner Chaussee konzipiert worden. Somit kann der Verkehr der Berliner Chaussee durch zukünftige Linksabbiegespuren in das Plangebiet qualitativ gleichwertig bewältigt werden.

Sämtliche für den Ausbau erforderlichen Flächen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche verbindlich gesichert. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen wird die vorhandene Bus-Haltestelle an der Berliner Chaussee nördlich der Planstraße A versetzt werden müssen.

Das Erschließungsgerüst ist vor dem Hintergrund des ermittelten Gesamtverkehrsaufkommens, das aufgrund der beabsichtigten Entwicklungen im Umfeld des Flughafens für die Transversale zu erwarten ist, geprüft worden. Danach wird die Transversale den zu erwartenden Verkehr aus dem vorliegend Geplanten aufnehmen können, ohne dass Änderungen hervorgerufen werden. Ein unmittelbarer Anschluss des Plangebietes an den Kreisverkehr der Transversale ist dagegen ausgeschlossen worden. Nach den Ergebnissen des Verkehrsplaners, hier die PST GmbH, soll dessen Verkehrsqualität nicht durch zusätzlichen gebietsinternen Verkehr beeinträchtigt werden. Dagegen kann mit der Lösung des Knotenpunktes an der Berliner Chaussee ein relevanter Teil des zu erwartenden Verkehrs derart geleitet werden, dass der Kreisverkehr nicht passiert werden muss.

a) Planstraßen

Das interne Erschließungsgerüst besteht aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße A bis D), die die Gewerbegebietsteile dem Grunde nach erschließen. Verbunden sind die Straßen durch Geh- und Radwege, die das Gewerbegebiet durchlässig und transparent für Fußgänger und Radfahrer nutzbar machen. In den Bereichen, in denen die zukünftigen Gebäude auch durch Notfahrzeuge erreicht werden müssen, sind diese Wege ebenso als Feuerwehrumfahrt konzipiert.

Die Fahrbahnbreiten der öffentlichen Straßen sind derart gewählt worden, dass der Begegnungsfall Lkw/Lkw problemlos möglich ist. Auch sind die Planstraßen für den Buslinienverkehr ausreichend dimensioniert. Gleichzeitig ist der erforderliche Raum für Straßenbäume enthalten.

Die Fahrbahnaufteilung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen, sondern der Genehmigungs- und Ausführungsplanung überlassen.

b) Niederschlagwasserversickerung

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser werden die Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht explizit festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist vor dem Hintergrund der Bodeneigenschaften und der festgesetzten Dachbegrünung dem Grunde nachgeprüft worden, in welchen Bereichen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Flächen nördlich der Planstraße A gute Versickerungseigenschaften aufweisen. Für die Flächen im Süden werden bis zum Entwurf konkretere Versickerungsmöglichkeiten geprüft.

Im nördlichen Teilabschnitt kann das Niederschlagswasser auf den dann gebildeten Grundstücken versickert bzw. für die Versickerung gesammelt werden oder es wird in Mulden bzw. Versickerungsbecken innerhalb der Grünflächen abgeleitet. Welche dieser drei Möglichkeiten konkret angewendet werden kann, ist auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Für die Baugrundstücke im Süden ergibt sich unter Berücksichtigung der zu berücksichtigenden anfallenden Niederschlagswassermenge eine Einleitmenge von 2 l / s/ pro ha in die öffentlichen Regenwasserkanäle. Die darüber hinausgehende Menge ist zu sammeln und mit 11 l/s/ha in das Versickerungsbecken am Kreisverkehr der Transversale abzugeben.

Auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist durch den Vorhabenträger / die Bauherren nachzuweisen, dass die Regelungen der Richtlinie zur Verhütung von

Vogelschlägen im Luftverkehr des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Wasserfläche eingehalten werden.

Eine Entwässerung auf Nachbargrundstücke ist nach dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz nicht zulässig und vorliegend auch nicht beabsichtigt.

Altlasten und Altablagerungen, die zu einer Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser führen, sind nicht festgestellt worden. Weil es sich auf der Ebene eines Bebauungsplanes grundsätzlich um eine punktuelle Altlastenuntersuchung handelt, können gleichwohl schädliche Schadstoffe vorhanden sein. Damit das Niederschlagswasser schadstofffrei versickern kann, sind für die dann beabsichtigten Versickerungsanlagen (Sickeranlagen, Versickerungsbecken) Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Bei natürlichen Böden entfällt das Nachweiserfordernis.

c) Gas- und Trinkwasserleitung

Nachrichtlich übernommen ist die vorhandene Gasleitung, die das Plangebiet an der östlichen Grenze beginnend im Süden quert. Es handelt sich um eine Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG Leipzig, die mit ihrer Lage innerhalb der privaten Flächen bereits dinglich gesichert ist. Mit dem nachrichtlich übernommenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist der erforderliche Schutzabstand von jeweils 3 m um die Leitungsachse eingeschlossen.

Die mit GFL bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens für Gas belastet.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die vorhandene Trinkwasserleitung teilweise innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsraum für den Ausbau der Berliner Chaussee und dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, bevor sie dann wieder in den Straßenraum verschwenkt.

Eine dingliche Sicherung für die Gasleitung der Ontras Gastransport GmbH, die das Plangebiet in vergleichbarer Lage quert, ist nicht vorhanden und auch nicht beabsichtigt. Sie muss verlegt werden.

d) Strom, Wärme, Trink- und Abwasser

Sämtliche Medien sind für die zukünftige Nutzung herzustellen.

e) Löschwasser

Für das Gewerbegebiet ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³ / h über 2 Stunden sicherzustellen. Daher wird im Zuge der Ausführungsplanungen zur Umsetzung des Geplanten zu prüfen sein, ob ggf. von den Bauherren ergänzende Maßnahmen, wie bspw. die Errichtung von Löschwasserbrunnen, erforderlich sind.

f) Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans sind einige Haltpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) vorhanden. Fußläufig erreichbar sind die Haltepunkte der nachfolgend angeführten Buslinien:

- 263: S-Bahnhof Grünau / BER

- 735, 736: KW / Wildau / BER

- 738: Waltersdorf / Wildau

- 741: Karlshof / Waltersdorf / Schönefeld-Nord

- N 36: Mittenwalde / KW / BER

Mit dem bestehenden Angebot an Buslinien können relevante Punkte in der näheren Umgebung auch mit dem Ziele erreicht werden, auf den schienengebundenen ÖPNV umzusteigen.

Die Planstraßen des vorliegenden Bebauungsplanes sind derart dimensioniert, dass dort Busverkehr möglich sein wird.

Die Bushaltestelle an der Berliner Chaussee wird im Zuge ihres Ausbaus verlegt. Die Abstimmung mit der regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) dazu erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

6.7 Schallschutz

Wird zum Entwurf ergänzt.

6.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und bewertet worden sind.

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches, der nach dem überörtlichen Planungswillen für die Gewerbeentwicklung 1. Priorität ausgewiesen ist. Dort sollen die Unternehmen angesiedelt werden können, die in räumlicher Nähe zu dem Flughafen BER tätig werden. Bereits heute scheint der mit dem Gemeinsamen Strukturkonzept (GSK) von 2006 ermittelte Flächenbedarf für Gewerbe von 800 m² nach oben korrigiert werden zu müssen. Die Fortschreibung des GSK 2030 beruft sich nur auf einen Korridor für die Flächennachfrage, konkretisiert jedoch, dass Schönefeld ein Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung sein wird.

Zwar handelt es sich um ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen, jedoch haben sich sämtliche Planungsebenen bis zur Gemeinde Schönefeld entschieden, der baulichen Entwicklung den Vorzug gegenüber der Landwirtschaft auf erheblich durch Immissionen vorbelasteten Böden mit eher geringen Ackerzahlen einzuräumen.

Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes ist die Umsetzung der Planung mit Eingriffen in die Schutzgüter "Wald", "Flora und Fauna", "Luft und Klima", "Fläche", "Boden" und "Wasser" verbunden. Diese zu erwartenden Eingriffe wurden bilanziert und hinsichtlich des Ausgleichs bewertet. Es sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt worden, wie die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes teilweise – dem zukünftigen Gebietscharakter Rechnung tragend – kompensiert werden können. Weiterhin werden bis zum Entwurf des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen

auf externen Flächen in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang ermittelt. In Summe werden sämtliche Maßnahmen dazu beitragen, dass der Eingriff durch das vorliegend Geplante vollumfänglich und abschließend kompensiert ist.

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

Insgesamt kann demnach der Bodenschutzgedanke mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im ökologisch hochwertigen und unbelasteten Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Dem Bodenschutzgedanken soll darüber hinaus mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

- | | |
|---|---|
| 1 | Für die Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Geh- und Radweg), für die Wege und Pkw-Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sowie für die Wege innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem |
|---|---|

Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter können teilweise gemindert werden. So wird zum Schutz des Bodens und des Grundwassers teilweise die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Für die Herstellung von Straßen und Zufahrten eignet sich die Verwendung dieser Materialien nicht, da es sich um einen künftig gewerblich zu nutzenden Bereich handelt, bei dem auch mit LKW-Verkehr zu rechnen ist. Aufgrund von Betriebsabläufen und funktionalen Voraussetzungen dafür ist bspw. die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Zufahrten und sonstigen internen Erschließungsanlagen, die auch dem Lkw-Verkehr dienen, nicht möglich. Daher wird die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf Wege für bspw. Fußgänger und Radfahrer sowie für PKW-Stellplätze begrenzt.

Mit den zu verwendenden luft- und wasserdurchlässigen Materialien können die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Denn das anfallende Niederschlagswasser kann versickern und somit zur Anreicherung und Sicherung des Grundwassers beitragen. Es handelt sich insgesamt um eine Minimierung des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs, der für den Grundstückseigentümer im Sinne des Bodenschutzgedankens umsetzbar ist.

Damit der Eingriff in die Boden- und Grundwasserfunktionen zumindest teilweise ausgeglichen werden kann, soll das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz auf den Grundstücken gesammelt und versickert bzw. in das am Kreisverkehr der Transversale vorhandene Versickerungsbecken geleitet werden.

3 Das auf den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen bzw. in Sickeranlagen innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nach Prüfung durch den Fachplaner für die Entwässerung sind die Teilflächen nördlich von Planstraße A gut versickerungsfähig. Südlich davon ist zu erwarten, dass die Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. Daher können Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken selbst hergestellt werden oder es wird nach dem dann konkret abgestimmten Entwässerungskonzept ein Versickerungsbecken, das innerhalb der Grünflächen entsteht, genutzt. Deren konkrete Ausgestaltung ist auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu ermitteln. Weil jedoch die Bodenverhältnisse bezgl. ihrer Versickerungsfähigkeit kleinräumig schwanken können, kann gemäß Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld mit Vorlage des erforderlichen Nachweises einer Versickerungsunfähigkeit des Bodens auch eine Ableitung des Niederschlagswassers bis zu 2 l/s/ha ermöglicht werden. Der Nachweis hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten auf dem dann konkreten Baugrundstück ist auf der Bauantragsebene nachzuweisen.

Der Hinweis auf § 54 Abs. 4 BbgWG ist auch dahingehend zu verstehen, dass bei der Anlage der Versickerungsbecken sowie der sonstigen Flächen für die Versickerung die konkrete Altlastensituation zu prüfen ist. Zwar hat der Gutachter für das Thema Altlasten eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen, jedoch bedarf die punktuelle Untersuchung der Konkretisierung.

6.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gemeinde Schönefeld schließt sich nach Abwägung sämtlicher Belange den empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen an, die innerhalb des Geltungsbereiches von dem Gutachter zum Umweltbericht ermittelt worden sind. Die gutachterlich empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich bezüglich ihrer Umsetzung geregelt.

- | | |
|---|--|
| 1 | Die private Grünfläche ist auf mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Je angefangene 50 m ² ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder ein Heister gemäß Pflanzliste 1 und je 1,5 m ² ein Strauch gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind außerhalb des Geh- Fahr- und Leitungsrechts zulässig. |
| 2 | Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen B, C und D sind mindestens 43 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind in mindestens 2,5 m (netto) breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m ² (netto) zu pflanzen. |
| 3 | Parallel zu der Planstraße A sind mindestens 19 gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind in mindestens 2,0 m (netto) breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m ² (netto) zu pflanzen. |
| 4 | Parallel zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 34 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m ² zu pflanzen. |
| 5 | Innerhalb des Gewerbegebietes sind mindestens 8 Bäume gemäß Pflanzliste 2 sowie auf einer Fläche von mindestens 737 m ² Strauchgruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Pro 1,5 m ² ist ein Strauch gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die durchwurzelbare Substratschicht der Tiefgaragedächer und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 100 cm betragen. |
| 6 | Auf mindestens 70 v.H. der Dachflächen ist Dachbegrünung vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. |

Zur Schaffung eines teilweise durchgrünter Siedlungscharakters sind Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken und entlang der Planstraßen vorgeschlagen worden, die dem Freiflächengrundsatz der Landesplanung und Raumordnung zumindest teilweise Rechnung tragen können. Denn die Baumpflanzungen können dazu beitragen, eine Allee zu gestalten, die als grünes Band das Rückgrat des dann entstehenden Siedlungsraumes bildet. Dass es sich vorliegend nicht um eine Freiflächenplanung im nennenswerten Umfang handeln kann, ist der Notwendigkeit zur Schaffung von Angeboten in der lt. Masterplan beabsichtigten und für die Flughafenumfeldentwicklung erforderlichen gewerblichen Nutzung geschuldet. Jedoch können mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zumindest Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die zukünftig Beschäftigten und Trittsteinbiotope geschaffen werden.

Neben dem positiven Beitrag von Straßenbäumen zum Ortsbild sind sie ökologisch auch als Lebensraum insbesondere für Vögel und für kleinklimatische Prozesse relevant. Denn

Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen und tragen zur Verbesserung der luft-hygienischen Situation bei.

Gleichzeitig dienen die Gehölzpflanzungen der Gewerbeflächen – Bäume und Sträucher – dem anteiligen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Biotope.

Damit im Zuge der Ausführungsplanungen zu den Straßen keine unbilligen Härten auftreten oder Ausnahmeregelungen getroffen werden müssen, ist ausschließlich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden. Die Anzahl spiegelt einen Abstand der Bäume untereinander von 10m – 12m wider. Weil die Erschließungsplanung derzeit noch nicht abgeschlossen werden kann – denn Grundstückzufahrten sind selbstverständlich noch nicht festgelegt – ist vorauszusetzen, dass die Gemeinde Schönefeld als Bauträgerin der öffentlichen Straßenbaumaßnahmen den vom Landschaftsplaner empfohlenen Allee-Charakter herstellen wird.

Positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers wirkt sich Dachbegrünung aus, die zu einem günstigeren Mikroklima beiträgt. Denn ein erheblicher Anteil des auf der begrünten Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers wird von den Pflanzen aufgenommen und verdunstet. Über den Verdunstungseffekt wird die Temperatur merklich abgekühlt.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung resultiert ebenso wie der Anteil von 70 v.H. aus der Prüfung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers. Mit der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen kann dessen abzuleitender und zu versickernder Anteil deutlich reduziert werden.

Die für die Pflanzmaßnahmen empfohlenen, überwiegend einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sollen sicherstellen, dass die Pflanzungen gut anwachsen und sich die Gehölze in die Nahrungsketten der lokalen Ökosysteme einfügen. Gleichzeitig tragen sie zu einer optischen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum bei.

6.8.3 Kompensationsmaßnahmen, die nur über vertragliche Regelungen gesichert werden

6.8.3.1 Externe Kompensationsmaßnahmen

Werden zum Entwurf ergänzt.

6.8.3.2 Wald nach Waldgesetz

Werden zum Entwurf ergänzt.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Planungszonen Bauhöhenbeschränkungen gemäß LEP FS sind nachrichtlich in die Plannurkunde übernommen worden.

6.10 Hinweise

6.10.1 Bodendenkmale

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Sollten dennoch während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind sie gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 1 und Abs. 3 unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentatio des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).

6.10.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich, für den eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Bei konkreten Bauvorhaben ist daher eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

6.10.3 Bundesautobahn

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigespflichtig sind.

Der Abstand dieser Entfernung wird vom jeweils äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahnen gemessen.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117 ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegenstehen, sind ungeeignet.

Von den künftigen Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117 gefährden.

6.10.4 Luftfahrtbelange

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Schutzbereiches von zivilen Flugsicherungseinrichtungen dürfen gemäß § 18a LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Über mögliche derartige Störungen entscheidet das Bundesaufsichtsamt auf der Grundlage des konkreten Falles.

6.10.5 Versickerung des Niederschlagswassers

Damit das Niederschlagswasser schadstofffrei versickern kann, sind für die Herstellung von Versickerungsanlagen Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Bei natürlichen Böden entfällt das Nachweiserfordernis.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (/%)
Nettobauland	36.869	45,5
davon überbaubare Fläche	34.514	42,6
davon Fläche für Nebenanlagen; Tiefgarage	31.638	39,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	17.421	21,5
Öffentliche Geh- und Radwege	3.223	4,0
Private Grünfläche	23.569	29,0
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	2.960	3,7
davon Fläche zum Anpflanzen	20.604	25,4
Geltungsbereich	81.082	100,0

8 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5),
- das Gesetz über den 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),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schönefeld eingesehen werden.

