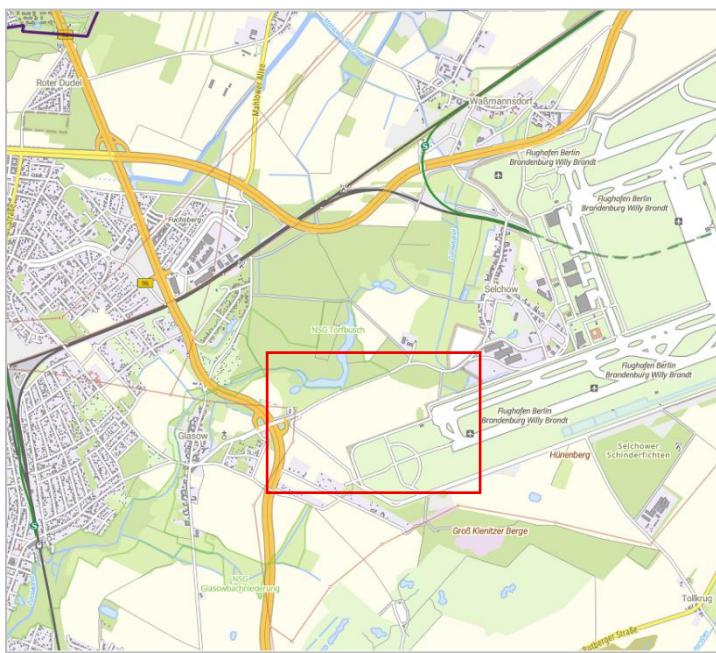




Gemeinde Schönefeld



**Bebauungsplan 04/25  
"Messeparkplatz  
Selchower Weg / LPG-Straße"**

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 - 16.12.2025

**Auftraggeber**

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

**Auftragnehmer**

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

Inhalt	Seite
<b>Teil I Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
<b>1 Anlass und Aufgabestellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung	5
2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	6
2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	6
2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	6
<b>3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)	7
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, 2006/2030)	9
3.1.6 Regionalplan	10
3.1.7 Planfestgestellte Flächen	10
3.1.8 Schutzgebiete	10
3.1.9 Bundesstraße	10
3.2 Örtliche Planungen	10
3.2.1 Flächennutzungsplan	10
3.2.2 Bebauungspläne	11
3.2.3 Masterplan Selchow-Waßmannsdorf	11
3.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
3.2.5 Vergnügungsstättenkonzept	13
3.2.6 Stellplatzsatzung	14
3.2.7 Niederschlagswasserentsorgungssatzung	14
3.2.8 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld	14
<b>4 Plangebiet</b>	<b>14</b>
4.1 Lage des Plangebietes	14
4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	14
4.3 Bestandssituation	15
4.4 Eigentumsverhältnisse	15

---

4.5	Wald	15
4.6	Bodendenkmal	15
4.7	Altlasten	15
4.8	Kampfmittel	15
4.9	Erschließung	15
4.10	Technische Infrastruktur	16
<b>5</b>	<b>Fachgutachten</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße"</b>	<b>16</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage	18
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
6.6	Erschließung	18
6.7	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	19
6.7.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	21
6.9	Hinweise	21
6.9.1	Bodendenkmale	21
6.9.2	Kampfmittel	21
6.9.3	Artenschutzmaßnahmen	21
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>

## Teil I Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Anlass und Aufgabestellung

Die Internationale Luft- und Raumfahrtausstellung (ILA) in Selchow ist seit vielen Jahren eine gut besuchte Messe und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor im Zusammenhang mit dem Flughafen BER für die Gemeinde Schönefeld.

Zahlreiche Fachbesucher und private Gäste reisen mit der Bahn oder auch dem Flugzeug an; dafür ist jeweils ein Hol- und Bringdienst (Shuttle-Service) organisiert. Für die Besucher und Gäste, die mit dem Pkw anreisen, wurde seit dem Jahr 2012 eine zeitlich begrenzte Baugenehmigung auf dem Areal, für das der Bebauungsplan erarbeitet werden soll, erteilt. Das ist nun nicht mehr ausreichend. Der Landkreis Dahme-Spreewald hat die Messe Berlin GmbH aufgefordert, für die temporär genutzte Parkplatzanlage Bauplanungsrecht zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan kann und soll gleichzeitig der bislang nicht gelöste Handlungsbedarf geregelt werden. So sind insbesondere die Anschlüsse an den Selchower Weg angesichts des dort vorhandenen Geh- und Radweges bautechnisch zu qualifizieren, der ruhende Verkehr für Lkw verbessert zu lösen, der An- und Abfahrtsverkehr für den Auf- und Abbau logistisch zu lösen und die Führung des Besucherverkehrs von der Parkplatzfläche zum Messegelände zu organisieren.

Für das, wenn auch temporäre, hohe Verkehrsaufkommen wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um mögliche Herausforderungen insbesondere für die Ortslagen Selchow sowie Glasow (Gemeinde Blankenfelde-Mahlow) frühzeitig erkennen und lösen zu können. Durch den Verkehrsgutachter werden ebenso die Lösungsvorschläge für die erforderlichen Erschließungsanlagen und -wege formuliert.

Die Planung für das Messe- und ILA-Gelände ist im Masterplan Selchow-Waßmannsdorf (Stand 2011) sowohl hinsichtlich der beabsichtigten Zwecke als auch der Stellplatzflächen beschrieben. So war bereits seinerzeit beabsichtigt und ist entsprechend realisiert worden, dass westlich des Veranstaltungsgeländes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für das Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) genutzt werden soll.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann eine seit Jahren über temporär geltende Baugenehmigungen bestehende Nutzung in nachhaltiges Bauplanungsrecht überführt werden. Damit leistet die Gemeinde Schönefeld einen weiteren Beitrag zur Stabilisierung eines Bausteins der Wirtschaftskraft in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Planungssicherheit für flughafenaffine Nutzungen ist ebenso im Sinne des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenstandortentwicklung Berlin-Brandenburg-International hinsichtlich der (gewerblichen) Entwicklung im Flughafenumfeld.

### 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 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Messeparkplatz unter Berücksichtigung vorhandener Freiraumstrukturen geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet mit Stellplätzen für Messezwecke,
- Grünordnerischer Ausgleich der Eingriffe in Schutzgüter.

## 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 Selchow-Waßmannsdorf die grundlegenden Leitziele der räumlichen Entwicklung definiert worden, die im Zuge der kommunalen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren sind. Danach sind die vorliegenden Flächen Bestandteil der Entwicklung für den Messestandort, der mit der ILA einen wichtigen Beitrag für den Flughafen und die gewerbliche Entwicklung in dessen Umfeld leistet.

Bislang wurde die Parkplatznutzung über zeitlich begrenzt gültige Baugenehmigungen erteilt. Nunmehr wird gefordert, die Nutzung über Bauplanungsrecht abzusichern. Um den Messestandort in Selchow langfristig sichern zu können, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans entschieden worden. Damit werden die Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit Veranstaltungstagen und die städtebaulich geordnete Organisation des Logistikverkehrs für den Auf- und Abbau der Messe geschaffen.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass bislang keine Grundlage für die beabsichtigte Nutzung existiert. Mit dem Entfall der temporären Baugenehmigungen verbleibt für die Nutzungsberechtigung als Parkplatz allein die Möglichkeit über Bauplanungsrecht.

Alternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Mit der Lage der Flächen innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung ist eine Nutzung für Wohnzwecke ausgeschlossen. Für Freizeitnutzungen – zumindest mit Außenbereichen – bietet der Standort angesichts der Lage innerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens keine günstigen Voraussetzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen wären dort zu dezentral verortet. Nutzungen innerhalb eines Misch-, Kern- oder urbanen Gebietes erfordern eine zentrale und mit öffentlichen Verkehrsmitteln unmittelbar gut erreichbare Lage. Gewerbliche und industrielle nutzungen wären denkbar, sind jedoch an zahlreichen besser gelegenen Standorten in Schönefeld vorhanden bzw. nach dem gemeindepolitischen Willen beabsichtigt. Eine Erweiterung des Messegeländes mit Messehallen ist derzeit nicht beabsichtigt und auch nicht erkennbar. Vielmehr werden für die Messe die ergänzenden Infrastruktureinrichtungen benötigt, mit denen ein geordneter Ablauf der Erfordernisse – hier der ruhende Verkehr – organisiert werden kann. Daher ist nicht zuletzt bereits im Masterplan Waßmannsdorf-Selchow der vorliegende Bereich für eine ausreichend groß dimensionierte Parkplatzfläche ausgewiesen worden.

Auch die so genannte Null-Variante ist ausgeschlossen. Denn ohne diese Stellplatzflächen ist der Messestandort in Selchow nicht zu betreiben.

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

## 2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

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

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 01.10.2025 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße" 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.

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 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) soll die Hauptstadtregion als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Dabei werden die Wachstumschancen u.a. beim Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld verortet.

Gemäß § 3 sollen solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt werden, 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 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. 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 Siedlungstätigkeit umgesetzt wird.

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 Hauptstadtrektion 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 Personenverkehr. 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 Nutzung von bestehenden Stellplatzflächen den Zielen der Landesplanung.

### **3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)**

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

Gemäß Ziel (Z) 1 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 Haupterschließungsgerüst 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 gemäß Z 5 zur Gewährleistung der Standortsicherung des Flughafens neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmenschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Die Maßgabe ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, weil ausschließlich Stellplätze sowie dem Zweck entsprechende Anlagen zulässig sind.

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 72 m ü. NHN.

### 3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens

Für den Flughafen Berlin Brandenburg wurden am 21.08.2013 durch die Brandenburgische Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (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 des vorliegenden Geltungsbereiches vollständig innerhalb der Nacht-Schutzzone mit 50 dB(A) bis 55 dB(A), der Tag-Schutzzone 1 mit >/= 65 dB(A) bis 70 dB(A) sowie der Tag-Schutzzone 2 mit >/= 60 dB(A) bis 65 dB(A).

Schallschutzanforderungen für den geplanten Messeparkplatz existieren nicht.

### 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. Dabei soll Zersiedelung vermieden werden. Die örtlichen Strukturen und lokalen Identitäten bilden das Rückgrat der Entwicklung.

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.

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.

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 Ludwigfelde, Blankenfelde-Mahlow, Mittenwalde und Treptow-Köpenick ein Schwerpunkt der Gewerbeflächennachfrage. Dabei werde sich die Nachfrage zu etwa drei Viertel auf Logistikstandorte und Logistikflächen beziehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zwar keine Gewerbefläche für die weitere Entwicklung im Flughafenumfeld ausgewiesen, jedoch trägt der Planungszweck insofern den übergeordneten Planungen Rechnung, als er die bestehende Nutzung der ILA langfristig sichern soll.

### **3.1.6 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 ist nicht vorhanden, 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 Planfestgestellte Flächen**

Planfestgestellte Flächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

### **3.1.8 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gemäß dem Bundes- und dem Brandenburger Naturschutzgesetz sowie von einer Trinkwasserschutzzone.

### **3.1.9 Bundesstraße**

Die Bundesstraße B 96 verläuft in räumlicher Nähe zu dem vorliegenden Geltungsbereich. Jedoch befindet sie sich in einer Entfernung von mehr als 40 m westlich des Geltungsbereiches, so dass vorliegend die Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes nicht relevant sind.

## **3.2 Örtliche Planungen**

### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Der am 15.03.2019 bekannt gemachte Flächennutzungsplan – hier in der Fassung der 2. Änderung – der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der FNP soll in dem Teillbereich des Bebauungsplanes geändert werden. Dazu sind die ersten Abstimmungen erfolgt, so dass der Vorentwurf des FNP nahezu parallel zum Bebauungsplan geändert werden kann. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem FNP entwickelt sein.

Die zeitliche Abfolge der beiden Bauleitpläne ist zur Erfüllung der Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB auch ausreichend. Denn das so genannte Parallelverfahren muss nach den Ausführungen des Bundesgesetzgebers nicht in einer unmittelbaren zeitlichen Übereinstimmung erfolgen. Wichtig ist vielmehr, dass die verbindliche Bauleitplanung mit dem gemeindepolitischen Willen übereinstimmt. Das ist vorliegend der Fall, denn der Bebauungsplan Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße" ist zur Aufstellung durch die Gemeindevertretung beschlossen worden und mit der Änderung des FNP wird die Fläche wie zuvor dargelegt als Sondergebiet dargestellt.

### 3.2.2 Bebauungspläne

Im Wirkungsbereich zu dem Bebauungsplan Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße" befinden sich die Bebauungspläne Nr. 03/10 "Veranstaltungsgelände" und Nr. 04/12 "Veranstaltungsgelände III".

Bebauungsplan Nr. 03/10 "Veranstaltungsgelände": Mit dem Bebauungsplan sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Messe- und Veranstaltungsgelände festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 bestimmt. Der Bebauungsplan ist unwirksam.

Bebauungsplan 04/12 "Veranstaltungsgelände III": Als Art der (baulichen) Nutzung ist ein Sondergebiet Veranstaltungsgelände, Freigelände, Parkplatz mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Für den Direktanschluss des Messeparkplatzes an die B 96 ist ein Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beabsichtigt.

### 3.2.3 Masterplan Selchow-Waßmannsdorf

Der Masterplan Selchow-Waßmannsdorf mit Stand 16.11.2011 stellt als Rahmenplanung die grundlegenden Entwicklungsleitlinien für die Flächen im Umfeld des Flughafens BER dar. Seinerzeit wurde gerade die Entwicklung der Veranstaltungsflächen durch die neu gegründete Messegesellschaft Messe Immobilien Selchow GmbH vorbereitet. Während die Messehallen selbst nach dem Konzept weitgehend parallel zur Südbahn des zukünftigen Flughafens entstehen sollten und dort auch entstanden sind, sind die für die Messe erforderlichen Stellplatzanlagen an drei Standorten (nördlich von Selchow in der Nähe des S-Bahn-Haltepunkts Waßmannsdorf und westlich des Ausstellungs- und Veranstaltungszentrums) lokalisiert worden.

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes stellen einen Teilbereich dieses westlichen Standortes dar.

### 3.2.4 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 Fachmarktagglomeration 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 wohnortnahmen Versorgungsstandorte – geprüft werden.

e) Sonderformen des Einzelhandels

In einem Exkurs beschreibt der Gutachter die Einordnung von Nahversorgungsläden als eine Sonderform des Einzelhandels, die zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dabei sind Nahversorgungsläden weder städtebaurechtlich hinsichtlich ihrer Dimensionierung und spezialisierten Ausrichtung definiert, noch existieren einheitliche Betreiberkonzepte. Ihr wesentliches Merkmal besteht vielmehr in der Nutzungskopplung von Einzelhandelsangebot und einzelhandelsnahe Dienstleistungen als besonderer Kundeservice, 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 m<sup>2</sup> 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 Sortimenten 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 nachfolgende 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.

Demnach sind in der Ortslage Selchow und damit auch innerhalb des Geltungsbereiches keine zentralen Versorgungsbereiche vorzusehen.

### **3.2.5 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 Einrichtungscenter 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 – so auch in dem vorliegenden Geltungsbereich – sind danach Vergnügungsstätten auszuschließen.

### **3.2.6 Stellplatzsatzung**

Eine Stellplatzsatzung existiert für die Gemeinde Schönefeld nicht. Der Stellplatzschlüssel, der bei Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, ist für die vorliegende Planung nicht relevant, weil ausschließlich Stellplätze in der für die Messe erforderlichen Anzahl entstehen sollen.

### **3.2.7 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.

### **3.2.8 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 Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße" umfasst eine Fläche von etwa 14,1 ha und befindet sich südlich der alten Ortslage von Selchow in der Gemarkung Selchow, Flur 2 mit den Flurstücken 146 und teilweise Flurstück 148 sowie in der Flur 5 mit den Flurstücken 137, 138, 139, 141, und 142 sowie jeweils teilweise Flurstücke 48, 140, 143.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- 
- im Süden durch die Flurstücke 140 und 143 der Flur 5 sowie das Flurstück 146 der Flur 2, Gemarkung Selchow,
  - im Westen durch das Flurstück 113 der Flur 5, Gemarkung Selchow und die LPG-Straße,
  - im Norden durch die Selchower Straße,
  - im Osten durch das Flurstück 146 der Flur 2, Gemarkung Selchow.

#### **4.3 Bestandssituation**

Die Flächen sind teilweise baulich genutzt. So sind die Schotterwege zur internen Erschließung mit Ausnahme des westlichen Teilabschnittes und dem Kreisverkehr auf der Grundlage vorheriger Baugenehmigungen bereits angelegt worden. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt; die Fläche wird als Parkplatz für Messezwecke vorgehalten.

#### **4.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Eigentum privater Dritter.

#### **4.5 Wald**

Waldflächen nach Waldgesetz sind von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

#### **4.6 Bodendenkmal**

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich außerhalb der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche.

#### **4.7 Altlasten**

Altlasten sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld und den Ausführungen zum Ursprungsbebauungsplan nicht vorhanden. Auch in den Baugenehmigungsunterlagen sind keine diesbezüglichen Auflagen erfolgt.

#### **4.8 Kampfmittel**

Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

#### **4.9 Erschließung**

Die externe Erschließung ist vom Selchower Weg (ehem. Kreisstraße K 6169) und der LPG-Straße ausgehend organisiert. Es ist zu erwarten, dass die ehem. Kreisstraße sowie der Kreisverkehr der Messestraße ausreichend für das zu erwartende Verkehrsaufkommen dimensioniert sind.

Mit der beauftragten verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) werden die Aussagen zur Belastung und Belastbarkeit des Selchower Wegs, der Messestraße und der LPG-Straße konkretisiert. Der geplante Direktanschluss an die B 96 wird ebenso Prüfungsgegenstand der VTU sein, so dass Aussagen dazu im Entwurf zu diesem Bebauungsplan ergänzt werden können.

Die Besucher, die mit dem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (sÖPNV) oder dem Flugzeug anreisen, können mit dem an Messetagen eingerichteten Shuttle-Service das Messegelände erreichen.

Vom Messeparkplatz aus ist das Messegelände über den an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhandenen, getrennt geführten, Geh- und Radweg fußläufig zu erreichen, so dass eine Anbindung an das Messegelände mit Buslinien vorliegend nicht relevant ist.

## 4.10 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist für den Bedarf als Messeparkplatz vollständig hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärme und Telekommunikation erschlossen.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades mit der Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien für das interne Erschließungsnetz und den unversiegelten Stellplatzflächen kann das Niederschlagswasser vor Ort versickern.

## 5 Fachgutachten

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wird eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) vorliegen.

## 6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße"

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den Messeparkplatz als Ergänzung zu den Veranstaltungsflächen für die Messe festgesetzt werden.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen für Besucher der Messen und Stellplatzflächen für Lkw für logistische Zwecke. Die logistischen Zwecke beinhalten dabei das Abstellen von Fahrzeugen mit Materialien für den Aufbau und Abbau von Messen, die ggf. ihr Zeitfenster bis zur Vorfahrt auf dem Messegelände selbst überbrücken müssen. Gleichzeitig sollen bei Bedarf Betriebs- und Lagereinrichtungen, Einrichtungen der Verwaltung für die Abwicklung und Organisation des ruhenden Verkehrs oder der für den Messeparkplatz erforderlichen technischen Infrastruktur entstehen können.

TF 1 Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

TF 2 Das Sondergebiet "Messeparkplatz" (SO M-P) dient der Unterbringung von:

- Logistikflächen für Lkw zur Organisation der Anlieferung für Messen sowie der Verladung der abgebauten Materialien der Messen (Transport, Auf- und Abbau),
- Stellplätze für Lkw, die dem Messebetrieb dienen, sowie deren Zu- und Abfahrten,
- Stellplätze für Pkw für die Besucher von Messen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- Abstellplätze für Fahrräder,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur für den Messeparkplatz.

TF 3 In dem Sondergebiet "Messeparkplatz" sind zulässig:

- Logistikflächen für Lkw zur Organisation der Anlieferung für Messen sowie der Verladung der abgebauten Materialien der Messen (Transport, Auf- und Abbau),
- Stellplätze für Lkw, die dem Messebetrieb dienen, sowie deren Zu- und Abfahrten,
- Stellplätze für Pkw für die Besucher von Messen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- Abstellplätze für Fahrräder,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur für den Messeparkplatz,

- Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, Nebenanlagen und Leitungen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Zu einer Stellplatzanlage gehören originär die jeweiligen Zu- und Abfahrten, ohne dass es einer gesonderten Festsetzung dazu bedürfte. Jedoch soll vorliegend durch entsprechende Regelungsbestandteile klargestellt werden, dass diese baulichen Anlagen ebenfalls Bestandteil des Sondergebietes sind.

In den Zeiten während einer Messe werden vor Ort Mitarbeiter zur Koordinierung der Messelogistik und ggf. für den ruhenden Verkehr insgesamt benötigt. Für diese Beschäftigten sollen Büro – und Aufenthaltsräume, Sanitäreinrichtungen usw. vorgehalten werden können, die eventuell auch in einer Containerlösung errichtet werden. Weitere und derzeit ggf. noch nicht absehbare bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen auch für die erforderliche Medieninfrastruktur sollen, soweit sie dem Nutzungszweck des Messeparkplatzes dienen, ohne konkrete Verortung zulässig sein. Denn der Ebene des Angebotsbebauungsplanes geschuldet, muss die konkrete Zuordnung entsprechend den dann abgestimmten Anforderungen mit der Ausführungsplanung bestimmt werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches werden deutlich überwiegend als temporäre Abstellmöglichkeit für Pkw im Rahmen der ILA genutzt. Diese Flächen bleiben wie bislang unversiegelt. Lediglich die Bereiche zum Abstellen von Lkw werden versiegelt / teilversiegelt ausgeführt, so dass einschließlich zulässiger Anlagen wie Container oder sonstige temporäre Bauten das Maß der Versiegelung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 sehr gering ausfallen wird.

Die Herstellung von Wegen soll mit luft- und wasserdurchlässigen Materialen erfolgen, so dass diese Flächen ausschließlich teilversiegelt sein werden. Mit dieser Festsetzung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden deutlich gemindert, so dass der gemäß § 19 BauNVO zulässige Anreiz hinsichtlich der GRZ-Ermittlung gerechtfertigt ist.

TF 1	Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Flächen, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
------	--

In diesem Zusammenhang sind sie entsprechend bei der GRZ-Ermittlung zu berücksichtigen. Denn mit der Teilversiegelung können die Bodenfunktionen anteilig erhalten werden.

Im Sinne eines anteilig sorgsamen Umgangs mit Fläche, Grund und Boden wird der Bonus für Anlagen der regenerativen Energieerzeugung gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht festgesetzt.

TF 2	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht überschritten werden.
------	---

Der festgesetzte Versiegelungsgrad ist durch den auch in Sondergebieten geltenden Bodenschutzgedanken gerechtfertigt. So entspricht die bauliche Nutzung von 10 v.H. der Flächen einerseits dem wirtschaftlichen Betrieb der Messe und erlaubt andererseits einen hohen Anteil an Freiflächen; Flächen, auf denen die Boden- und Wasserfunktionen sowie des Lebensraumes der Feldlerche zumindest weitgehend erhalten werden können und somit einen Beitrag für die Schutzwerte leisten können.

### **6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Festlegungskarte LEP FS in der Höhenzone von 72 m ü. NHN.

TF 1	Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Höhe baulicher Anlagen ist bis zu maximal 72 m ü. NHN zulässig.
------	---

Durch die geplanten baulichen Anlagen – hier deutlich überwiegend bestehend aus Zufahrtswegen zu den Stellplatzflächen und als Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz – werden diese Höhenvorgabe ebenso deutlich eingehalten wie durch mögliche Lichtmasten. Ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen von maximal 50 m ü. NHN, die für die Stellplatznutzung bislang ausreichend waren und unverändert übernommen werden sollen, existiert ein Spielraum von 22 m bis zur vorgegebenen Bauhöhgrenze; ein Maß, das auch durch Lichtmasten nicht überschritten wird.

### **6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, weil keine städtebaulichen Vorgaben für eine strengere Ausrichtung der baulichen Anlagen erkennbar sind. Darüber hinaus handelt sich es deutlich überwiegend um Stellplatzflächen, die ohnehin hinsichtlich Fluchten nicht raumwirksam sind.

Innerhalb dieser Baufelder können bei Bedarf erforderliche Anlagen und Gebäude, die der Zweckbestimmung des Messeparkplatzes entsprechen, errichtet werden.

Stellplätze für Pkw und Lkw sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie innerhalb der Baugebiete errichtet werden.

### **6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Gemeinde Schönefeld hat sich auf einen Stellplatzschlüssel verständigt, der der Bauleitplanung zugrunde zu legen ist. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Stellplatzschlüssel nicht relevant, weil nicht bestimmten Nutzungsarten die erforderliche Anzahl an zu errichtenden Stellplätzen zugeordnet werden muss. Vielmehr soll eine dem Bedarf der Messe – hier insbesondere für ILA – entsprechende Anzahl an Stellplatzmöglichkeiten entstehen können. Sonstige bauliche Anlagen, wie bspw. Sanitärräume für Ordnungsdienste, Mitarbeiter der ILA, usw. werden von untergeordneter Bedeutung sein. Zusätzliche Stellplätze sind für die Zwecke nicht erforderlich.

### **6.6 Erschließung**

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches ist über den Selchower Weg (ehem. Kreisstraße K 6169) und die LPG-Straße organisiert und gesichert. Über den Anschluss des Plangebietes an die LPG-Straße soll der zu- und abfließende Verkehr aus südlicher / in nördliche Richtung der B 96 organisiert werden, um den Selchower Weg und insbesondere den bestehenden Knotenpunkt Selchower Weg/ B 96 zu entlasten. Für den Anschluss selbst, der sich in der Gemarkung Mahlow befindet, ist eine Regelung mit der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verabredet.

Der Selchower Weg ist seinerzeit für das Verkehrsaufkommen auch mit gewerblichem Anteil angelegt worden und dem Grunde nach ausreichend dimensioniert. Aus einer Verkehrszählung an der ehem. K 6169 in Höhe der LPG-Straße im Jahr 2023 ist bekannt, dass sich der Gesamtquerschnitt an einem auf 3.341 Kfz/Tag beläuft und an einem Samstag auf 2.415 Kfz/Tag. Hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens an Messetagen werden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung vorliegend berücksichtigt.

Der Straßenabschnitt der ehem. K 6169 am Plangebiet ist zur Verdeutlichung des Anschlusses mit dem vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche übernommen worden. Ausbaumaßnahmen sind damit nicht verbunden.

TF 1	Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
------	--

Die Einteilung der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Denn sie ist entweder vorhanden bzw. für die herzustellenden Abschnitte auf der Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung vorzunehmen. Über den Bebauungsplan lassen sich ggf. erforderliche Änderungen an der Straßenraumaufteilung wirtschaftlich nicht darstellen. Sie ist auch nicht erforderlich, denn nach der Vorplanung zu dem Erschließungsgerüst ist der festgesetzte Querschnitt ausreichend für die Feinsteuerung dimensioniert.

## 6.7 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße" resultierenden naturschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Stand des Vorentwurfs entsprechend ermittelt worden.

TF 1	Innerhalb der Baugebiete sind 50 v.H. der zulässigen Grundfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftporenigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
TF 2	Innerhalb der privaten Verkehrsflächen dürfen wasserundurchlässige Befestigungen (z. B. Asphalt, Beton, Beläge mit versiegelten Fugen) nur bis zu einer Fläche von insgesamt 8.600 m <sup>2</sup> hergestellt werden.

Voll-Versiegelungen sind ausschließlich für den temporär genutzten Parkplatz für das interne Erschließungsgerüst sowie einige wenige Flächen für die Infrastrukturausstattung, die nach dem Nutzungskatalog der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zulässig sind, notwendig. Dabei handelt es sich bspw. um Aufenthaltsräume für Mitarbeiter der Messe während der Veranstaltungen oder auch sanitäre Anlagen. Ansonsten kann für die Herstellung der erforderlichen baulichen Anlagen zu einem Anteil von 50 % Teilversiegelungen festgesetzt werden. Auch für die internen Straßenverkehrsflächen werden die Fahrwege, die auch von Lkw genutzt werden, vollversiegelt ausgeführt. Der dafür erforderliche Umfang entspricht den festgesetzten 8.600 m<sup>2</sup>.

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.

TF 3	Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist auf nicht bebauten Flächen und auf Vegetationsflächen zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
------	--

Eine weitere Eingriffsminimierung in die Boden- und Grundwasserfunktionen stellt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Freiflächen dar. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist mit der Versickerung von Niederschlag nicht zu erwarten, weil es keine Hinweise auf Altlasten gibt. Insgesamt ist festzuhalten, dass den Anforderungen des BbgWG an eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser und der Minimierung der Eingriffefolgen Rechnung getragen werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit der Erschließung zu beeinträchtigen.

#### **6.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits Gehölzstrukturen, wie bspw. entlang des Selchower Wegs, vorhanden. Sie sollen erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt werden. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung geregelt, dass die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten ist (damit ist impliziert, dass sie bei Abgang zu ersetzen ist), um ihren dauerhaften Erhalt zu sichern.

TF 1	Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Fläche von insgesamt mindestens 1.574 m <sup>2</sup> mit heimischen Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung ist durchschnittlich je 1,5 m <sup>2</sup> ein Strauch zu verwenden. Es werden Pflanzen der Pflanzliste empfohlen.
------	--

Gleichzeitig dienen die Neupflanzungen der Eingriffskompensation für die Schutzgüter Boden und Landschaft. Durch die Neuanpflanzungen werden die Bodenfunktionen gestärkt, das Bodenleben verbessert und der Boden kann sich regenerieren. Gehölze filtern die gas- und staubförmigen Emissionen und tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei.

Neben der verbesserten Einbindung der Fläche für temporäres Parken in den Landschaftsraum sind die Vegetationsflächen ebenso ein Baustein von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Die Vernetzung von Lebensräumen trägt grundsätzlich zur besseren Arterhaltung bei.

Mit der Verwendung gebietsheimischer Arten wird die Biodiversität der Flora und Fauna, insbesondere Nektar sammelnde und bestäubende Insekten, gefördert.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellen aufgrund ihrer extensiven Nutzung einen Lebensraum für bodenbrütende Vögel dar. Damit der Eingriff in die Populationen weitgehend minimiert werden kann, sollen die nicht bebauten Flächen als Wiese gestaltet werden.

TF 2	Innerhalb der Baugebiete ist die nicht bebaute Grundfläche als Wiese herzustellen und zu erhalten. Eine temporäre Nutzung der Wiesenflächen als Messeparkplatz ist zulässig. Für die Wiesenflächen sind für temporäre Nutzungen als Messeparkplatz Mahdtermine zulässig; außerhalb dieser temporären Nutzung sind sie extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung, Pflanzenschutzmittel und sonstige Bodenbearbeitungen sind unzulässig.
------	---

Denn die Begrünung, einschließlich der extensiven Pflegemaßnahmen, sichert und fördert die Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna. Fachlich ist die Maßnahme auf die

Bedürfnisse bodenbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, abgestimmt, so dass ihr Lebensraum erhalten werden kann. Darüber hinaus bleiben die Flächen überwiegend störungsfrei, weil mit der zeitlich begrenzten Nutzung als Parkplatzfläche keine ganzjährig intensive Mahd erforderlich ist.

## 6.8 Nachrichtliche Übernahmen

### a) Beschränkungen durch der Flughafen BER

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Flughafens BER.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung von 72,0 m ü. NHN.

### b) Lärmschutzbereiche des Flughafens BER

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der gegen Fluglärm festgelegten Lärmschutzbereiche des Flughafens BER gemäß Brandenburgischer Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (Flug-LärmSBBbgV): Nacht-Schutzzone mit 50 dB(A) bis 55 dB(A), Tag-Schutzzone 1 mit  $>/= 65$  dB(A) bis 70 dB(A) sowie Tag-Schutzzone 2 mit  $>/= 60$  dB(A) bis 65 dB(A).

### c) Bestehende Ausgleichsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ausgleichsflächen, die Bebauungsplänen der Gemeinde Schönefeld zugeordnet sind. Sämtliche Flächen sind nachrichtlich übernommen worden.

## 6.9 Hinweise

### 6.9.1 Bodendenkmale

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Da jedoch stets mit dem Vorhandensein noch nicht registrierter Bodendenkmale zu rechnen ist, sind die folgenden allgemeinen Bestimmungen des BbgDSchG zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten im Vorhabenbereich Befunde wie z. B. Mauerwerk, Holzkonstruktionen, markante Steinsetzungen, auffällige Bodenverfärbungen oder Funde wie z. B. Tonscherbengefäß, Knochen, Münzen, Metallgegenstände entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach der Anzeige bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffes in das Bodendenkmal hat die Kosten einer fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

### 6.9.2 Kampfmittel

[Wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.](#)

### 6.9.3 Artenschutzmaßnahmen

#### a) Die Beräumung des Plangebiets darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

- b) Die erste Mahd auf den für die temporäre Nutzung als Messeparkplatz vorgesehenen Flächen erfolgt ausschließlich zwischen Mitte und Ende Mai, mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm, empfohlen 14 cm. Vor Mahdbeginn ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob besetzte Nester vorhanden sind, diese sind zu sichern und von der Mahd auszunehmen.
- c) Eine dauerhafte Beleuchtung der Fläche ist nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine temporäre Beleuchtung für die Dauer der zeitweisen Nutzung als Messeparkplatz, Bauarbeiten sowie für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten. Zur Beleuchtung sind staubdichte, insektenfreundliche Leuchten mit warm- oder neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden. Die Lichtabstrahlung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- d) Zur Vermeidung baubedingter Konflikte mit der Zauneidechse ist vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten zum Ausschluss einer baubedingten Tötung sowie zur Verhinderung des Einwanderns während der Bauphase die östliche Plangebietsgrenze mit einem bauzeitlichen Reptilienschutzzaun (Folienzaun) abzusichern. Der Zaun ist spätestens bis Mitte März zu stellen und während der gesamten Bautätigkeit in funktionsfähigem Zustand zu halten.
- e) Für die artenschutzrechtlich getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ist eine Umweltfachliche Baubegleitung erforderlich.
- f) An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Reptilienschutzzaun errichtet, um das Einwandern von Zauneidechsen aus dem angrenzenden Waldrand in die Baustellenbereiche zur Herstellung der Verkehrswege zu vermeiden.

## 7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Sondergebiet	105.645	74,9
davon überbaubare Fläche	98.061	69,5
Private Straßenverkehrsfläche	21.938	15,6
davon Bestand	6.083	4,3
davon Planung	35.877	25,5
Private Grünfläche	13.378	9,5
Geltungsbereich	140.961	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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10; ber. Nr. 38), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04. 2025 (GVBl. I Nr. 8)
- 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 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17).

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