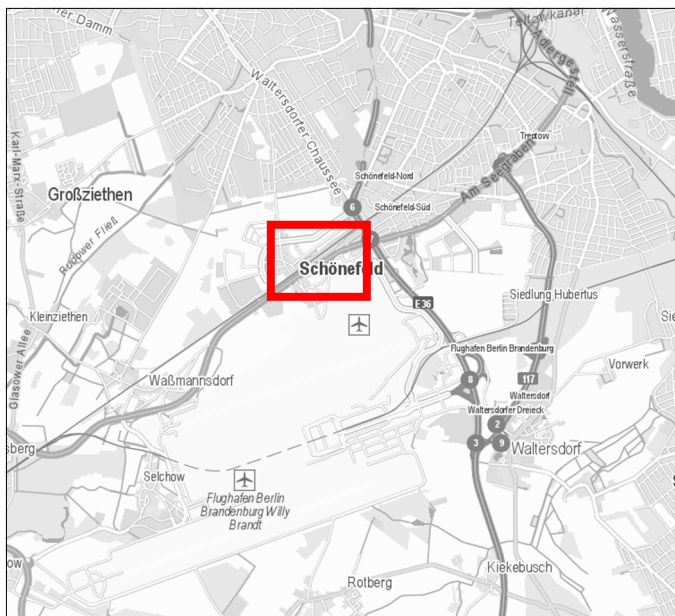




Gemeinde Schönefeld



Bebauungsplan 03/25
**"Quartier Hans-Grade-Allee/
Ecke Großziethener Weg"**

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 - 14.01.2026

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	
1 Anlass und Aufgabestellung	1
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	1
2.1 Ziel und Zweck der Planung	1
2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	1
2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	2
2.3.1 Verfahrensstand	2
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
3.1 Übergeordnete Planungen	3
3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)	3
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)	3
3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)	4
3.1.4 Regionalplan	4
3.2 Örtliche Planungen	5
3.2.1 Flächennutzungsplan	5
3.2.2 Bebauungspläne	5
3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept	8
3.2.5 Stellplatzsatzung	9
3.2.6 Niederschlagswasserentsorgungssatzung	9
3.2.7 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld	9
4 Plangebiet	9
4.1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	9
4.2 Bestandssituation	10
4.3 Eigentumsverhältnisse	10
4.4 Erschließung	10
4.5 Altlasten	11
4.6 Immissionen	11
5 Eingeholte Fachgutachten	11
5.1 Verkehrstechnische Untersuchung	11
6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg"	12

6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	16
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	18
6.3	Erschließung	18
6.4	Grünflächen	21
6.5	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	21
6.5.1	Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
6.5.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.5.3	Regelungsbestandteile für den städtebaulichen Vertrag	23
6.6	Immissionen	24
6.7	Nachrichtliche Übernahme	24
6.8	Hinweise	25
6.8.1	Überlagerung mit Bebauungsplänen	25
6.8.2	Bodendenkmale	25
6.8.3	Kampfmittel	25
6.8.4	Luftfahrtbelange	25
6.8.5	Versickerung des Niederschlagswassers	26
6.8.6	Externe Kompensationsmaßnahmen	26
6.8.7	Artenschutzmaßnahmen	26
7	Flächenbilanz	26
8	Rechtsgrundlagen	27
9	Kosten	27

I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Aufgabestellung

Für die seit Jahren anhaltende dynamische Entwicklung in der zentralen Ortslage Schönefeld sind zahlreiche Projekte für bauliche Nutzungen in die Wege geleitet und umgesetzt worden. Weiteres Entwicklungspotenzial ergibt sich durch die Flächen im Bereich des Masterplans Nord. Dabei werden insbesondere Wohnraum und in dessen Folge Kinderbetreuungsangebote nachgefragt. Für die vorliegenden Flächen existiert kein Bauplanungsrecht und sie sind auch nicht Bestandteil des Masterplan Schönefeld Nord.

Mit dem Konzept soll in einer Bautiefe parallel zur Hans-Grade-Allee eine Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel sowie Büro-/Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung und weitere Gewerbeeinheiten in den darüber liegenden Geschossen ausgewiesen werden. Daran schließen sich Geschosswohnbauten, die eingebunden sind in einen privaten Park für die wohnungsnahe Erholung, an. Die Ergänzung des Bayangol-Parks soll durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" erfolgen. Westlich dieser Parkfläche soll eine gemischte Nutzung mit einer Kita und kleinflächigen Wohnungen in den Obergeschossen entstehen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des o.a. Geltungsbereiches als Mischgebiet dar. Demnach würden die beabsichtigten Nutzungen dem gemeindepolitischen Willen dem Grunde nach entsprechen. Mit dem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung wird die beabsichtigte Nutzung jedoch nicht den städtebaulichen Zielen eines Mischgebietes gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einem nahezu ausgeglichenen Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung gerecht. Daher soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Quartier mit urbanen Strukturen, für Wohnzwecke und Gemeinbedarfseinrichtungen unter Beachtung des Freiraumes für die Naherholung geschaffen werden. Die im Osten vorhandene öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg (Großziethener Weg) wird als Bestand übernommen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein urbanes Gebiet (MU), ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie den öffentlichen Grünflächen,
- Natur- und artenschutzrechtlicher Eingriff für die vorbereiteten baulichen Eingriffe in die 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.

Die Ortslage Schönefeld ist seit einigen Jahren durch dynamisches Wachstum gekennzeichnet. Dieser Trend ist ungebrochen, so dass die Gemeinde neben den gewerblichen Nutzungen in der zentralen Lage ebenfalls ihrer Pflicht zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse als auch

der Vorsorge mit Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere für die Kinderbetreuung nachkommen möchte.

Daher beabsichtigt sie, den im Flächennutzungsplan dargelegten gemeindlichen Willen mit gemischten Strukturen in geänderter Form zu konkretisieren. So soll ein Quartier mit vielfältigen Nutzungen entstehen, jedoch ohne den Zwang der gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlichen nahezu ausgeglichenen Prägung eines Mischgebietes durch Wohn- und Gewerbenutzung.

Mit dem Zuzug von Familien mit Kindern in das Zentrum von Schönefeld sind bereits zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen entstanden. Jedoch existiert nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Daher soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Angebot ergänzt werden können.

Sowohl aufgrund der gut erreichbaren Lage an der Hans-Grade-Allee als auch angesichts der im FNP und dem Masterplan Schönefeld Nord festgehaltenen Entwicklungszielen für das Zentrum Schönefeld bietet sich die beabsichtigte Entwicklung eines vielfältig genutzten Quartiers an.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser gemeindepolitische Wille wird dem Grunde nach aufgegriffen, jedoch in einer veränderten Zuordnung und ohne die zwanghafte Gleichgewichtung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe einhalten zu müssen. Mit der veränderten Zuordnung der Nutzungen untereinander können parallel zur Hans-Grade-Allee die für die Wohnbevölkerung erforderlichen Betriebe und Einrichtungen entstehen. Durch ihre Lage dienen sie – zumindest anteilig – gleichzeitig als baulicher Schallschutz.

Für die beabsichtigte und u.a. im Masterplan Schönefeld Nord dokumentierte Entwicklung einer Ortsmitte im Umfeld des Rathauses kann der vorliegende Bebauungsplan einen Baustein darstellen, dieses Ziel zu erreichen. Denn er fügt sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen konzeptionell ein und kann die erforderliche Nutzungsstruktur für eine lebendige Quartiersentwicklung ergänzen.

Auch die so genannte Null-Variante stellt keine Alternative dar. Denn bereits heute sind die Brachflächen geeignet, einen städtebaulichen Missstand aufzulösen. So werden Teilbereiche für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und für die Müllentsorgung genutzt. Insgesamt ist im Sinne des Bodenschutzgedankens die bauliche Entwicklung der vorliegenden Flächen positiver zu bewerten, als wenn an anderer Stelle ökologisch hochwertige Freiflächen für Siedlungszwecke versiegelt würden.

2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

2.3.1 Verfahrensstand

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

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 01.10.2025 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" beschlossen. Der Beschluss umfasst ebenso die erforderliche parallele Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilabschnitt.

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.

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 Stadt Wildau innerhalb des Berliner Umlandes ausgewiesen (Z 3.6). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Funktionen gehören unter anderen die Bildungs- und sozialen Funktionen, Dienstleistungseinrichtungen, Wirtschafts-, Bildungs- und Versorgungsunternehmen sowie Sportangebote. Im Sinne des Leitbilds, u.a. die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden verbessert steuern zu können, sind die entsprechenden Angebote seitens der öffentlichen Hand vorzuhalten. Denn die Städte und wachsenden Gemeinden Brandenburgs werden auch zukünftig die Kristallisationspunkte der Entwicklung sein. Die verschiedenen Lebensfunktionen – Wohnen, Arbeiten, Wertschöpfung, Forschung, Bildung, Daseinsvorsorge und Infrastruktur – sind daher in Einklang zu bringen.

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. Dabei bezieht sich das Ziel im Wesentlichen auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, die ohne Begrenzung entstehen können.

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 Schaffung von urbanen und Wohnnutzungen, Gemeinbedarfsflächen sowie der Ergänzung des vernetzten Grünraumes den Zielen der Landesplanung.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)

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

Nach 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.

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 in der Zone mit einer Bauhöhebeschränkung zwischen 92 m und 147 m ü. NHN.

Die Gewährleistung der Standortsicherung nach Z 5 "Planungszone Siedlungsbeschränkung", innerhalb der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen, ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da sich sein Geltungsbereich außerhalb dieser Planungszone befindet.

3.1.4 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.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes als zu entwickelndes Mischgebiet dar. Weil die Vorgaben der BauNVO hinsichtlich des Mischungsgrades eines Mischgebietes vorliegend nicht greifen, wird die Fläche als urbanes Gebiet und Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, so dass der Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

3.2.2 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich zu dem Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" sind die nachfolgend angeführten wirksamen Bebauungspläne vorhanden:

- a) Bebauungsplan Nr. 04/92 1b neu a, mit dem Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt worden sind.
- b) Bebauungsplan Nr. 04/92 1d nach dem Gewerbegebiete, z.T. hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt, und Teile des Byangol-Parks zulässig geworden sind.
- c) Bebauungsplan Nr. 08/08, der allgemeine Wohngebiete sowie Teile des Bayangol-Parks festsetzt.
- d) Bebauungsplan Nr. 1/98 III neu c 1. Änderung mit den Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete und Teile des Bayangol-Parks.
- e) Bebauungsplan Nr. 1/98 III neu b 4. Änderung. Der Bebauungsplan sieht nördlich und südlich der Hans-Grade-Allee eine Vielfalt an Nutzungen vor. Unmittelbar an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzend sind Kerngebiete (MK) festgesetzt. Da ein Wirkungsgefüge ausschließlich mit diesen Baugebieten bestehen könnte, fließen sie in die vorliegende Prüfung ein. Dagegen befinden sich die weiterhin zulässigen Baugebiete jenseits großzügig dimensionierter Straßenverkehrsflächen – hier die Alfred-Döblin-Allee sowie die Hans-Grade-Allee – und damit nicht im Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Bebauungspläne in der Übersicht

Bebauungsplan	Nutzung	GRZ	GFZ	TH / GH (in m. ü. NHN)	TH (in m)	Bauweise
04/92 1b neu a	MI / GE	0,5	1,2	TH: 58,5-61,5 GH: 68,0		g / a
04/92 1d	GE / GEe	0,5	1,2	TH: 59,0 GH: 68,0		a
08/08	WA	0,4	1,0	TH: 65,0 GH: 70,0		o
1/98 III neu c 1. Änderung	WA	0,4	1,0	GH: 68,0	12,5	o
1/98 III neu b 4. Änderung *	MK	0,6	1,6	TH: 60,0-67,0 GH: 72,0		a

WA: Allgemeines Wohngebiet MI: Mischgebiet MK: Kerngebiet MU: Urbanes Gebiet

GE: Gewerbegebiet GEe: eingeschränktes Gewerbegebiet

GRZ: Grundflächenzahl GFZ: Geschossflächenzahl TH: Traufhöhe GH: Gebäudehöhe

g: geschlossene Bauweise a: abweichende Bauweise o: offene Bauweise

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.

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:

- 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.

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.

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.

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.

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 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 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 schreibt vor, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden mit vier Wohnungen und mehr auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder bis fünf Jahre und ein Spielplatz für Kinder von sechs bis zwölf Jahren zu errichten sind. Dabei sind für Wohngebäude mit vier Geschossen folgende Maße zu beachten:

- 1 m² Spielfläche für Kleinkinder je Bewohner, mindestens 25 m²,
- 1 m² Spielplatz je Bewohner, mindestens 40 m².

Die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche erhöht sich bei jeder weiteren Wohnung um 5 m².

Für die Bemessung ist pro Aufenthaltsraum der Wohnung ein Bewohner zu Grunde zu legen. Die nutzbare Mindestgröße der Spielfläche (Nettospielfläche) darf nicht durch Bepflanzungen, sonstige der räumlichen Gliederung dienende Einrichtungen oder Einfriedungen eingeschränkt werden.

Die weiteren Maßgaben der Satzung sind zu beachten.

4 Plangebiet

4.1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" umfasst eine Fläche von etwa 5,6 ha und befindet sich in zentraler Lage der

Gemeinde Schönefeld westlich der Hans-Grade-Allee. Er besteht in der Gemarkung Schönefeld aus der Flur 1, Flurstücke 292, 188/3, 385 teilweise, 386, 388, 1258, 1257 und 1244.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süden durch die Sarirstraße sowie die Flurstücke 617, 1243, 1241, 1261, 1259 und 1260 der Flur 1, Gemarkung Schönefeld,
- im Westen durch die Flurstücke 385 teilweise, 630, 1031 und 617 der Flur 1, Gemarkung Schönefeld,
- im Norden durch die Flurstücke 896, 650, 816, 908, 909, 832 und 648 der Flur 1, Gemarkung Schönefeld,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hans-Grade-Allee.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4.2 Bestandssituation

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich in zentraler Lage von Schönefeld mit dem charakteristischen Nebeneinander verschiedener Funktionen im Umfeld des derzeitigen Standortes des Rathauses. Während südlich und westlich des vorliegenden Geltungsbereiches Gewerbegebiete – teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet – entwickelt wurden, sind nördlich urbane Strukturen mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Versorgungsmöglichkeiten, Hotel und Schwimmbad entstanden. Auf der östlichen Seite der Hans-Grade-Allee befinden sich zunächst Wohnquartiere und weiter in Richtung Norden das Rathaus.

Insgesamt und unabhängig von der Art der baulichen Nutzung ist bislang eine urbane Struktur mit den entsprechenden städtebaulichen Dichten und Höhen entstanden. Die Gebäude umfassen mindestens vier bis fünf Geschosse bzw. die entsprechende Gebäudehöhe bei den Lagerhallen innerhalb der Gewerbegebiete. Das Rathaus selbst weist fünf Geschosse auf, während in seiner direkten Nachbarschaft in jüngster Vergangenheit Wohngebäude mit sieben Geschossen entstanden sind – davon ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet.

Nach dem Ergebnis des Masterplans Schönefeld Nord, sollen diese urbanen Strukturen unter Berücksichtigung von Naherholungsflächen fortgeführt werden. Die Stadtquartiere sollen durch den ergänzten Byangol-Park sowie weiteren grünen Vernetzungsstrukturen gegliedert werden, so dass auf kurzen Wegen wohnungsnahe Erholungsräume genutzt werden können.

4.3 Eigentumsverhältnisse

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

4.4 Erschließung

Erschlossen sind die Flächen des Geltungsbereiches über die Hans-Grade-Allee und die Sarirstraße. Von letzterer soll ausschließlich das Grundstück mit der Kita angefahren werden. Für das urbane Gebiet und die anschließenden allgemeinen Wohngebiete bis zu der öffentlichen Grünfläche ist von der Hans-Grade-Allee ausgehend die Zufahrt zu einer Tiefgarage vorgesehen. Die Ausfahrt mündet ebenfalls in die Hans-Grade-Allee.

Die Hans-Grade-Allee ist als Hauptverkehrsstraße mit gut 7.000 Kraftfahrzeugen (Kfz) pro Tag stark frequentiert, jedoch derzeit ausreichend leistungsfähig. Für die weitere Entwicklung von Schönefeld Nord ist mit dem Masterplan auch das Entlastungsnetz für den Verkehr und

insbesondere den Knotenpunkt Hans-Grade-Allee / Waltersdorfer Chaussee ermittelt worden. In Summe soll das Verkehrsgeschehen zukünftig besser verteilt werden.

Die Haltestelle der Buslinien 741, 742 und 744 befinden sich auf Höhe des Rathauses. Von dort ist der Bahnhof Schönefeld mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar, wenn der Weg zu Fuß- bzw. per Rad nicht möglich ist. Vom Bahnhof Schönefeld ausgehend können zudem die Buslinien 163, 164, 171, 741, 743, X7, X71 erreicht werden.

Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagwasser wird zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept vorliegen.

4.5 Altlasten

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld sind im vorliegenden Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

4.6 Immissionen

Angesichts des Verkehrsaufkommens auf der Hans-Grade-Allee ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Bis zu dem Entwurf über diesen Bebauungsplan wird das Thema Schallschutz ebenso vor dem Hintergrund der benachbarten Gewerbegebiete geprüft.

5 Eingeholte Fachgutachten

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden ein Schallschutzgutachten und ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Belange des Artenschutzes, die im Umweltbericht dargelegt sind, und des Verkehrs sind bereits untersucht und gewichtet worden.

5.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Mit der von der PST GmbH erarbeiteten verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. PST GmbH, Werder (Havel): VTU [Verkehrstechnische Untersuchung] zum Baugrundstück an der Hans-Grade-Allee; Stand 28.07.2025) ist die Verträglichkeit des aus der Planung zu erwartenden Verkehrs angesichts der Belastung auf der Hans-Grade-Allee sowie deren Knotenpunkte mit der Waltersdorfer Chaussee (L 752) und der Waßmannsdorfer Chaussee (B 96a) geprüft worden.

Aufgrund fehlender Verkehrszahlen des Landes Brandenburg für den Prognose-Nullfall 2030 für die überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde Schönefeld werden in der VTU die nach der Verkehrsstudie der IVV Ingenieurgruppe aus dem Jahr 2024 ermittelten Verkehrsstärken im Bestand mit gut 7.000 Kraftfahrzeugen (Kfz) am Tag und 769 Kfz in der Spitzenstunde, abgeglichen mit den Zahlen des Landesbetriebs Straßenwesen aus dem Jahr 2021 für die Waltersdorfer Chaussee (L 752) und die Waßmannsdorfer Chaussee (B 96a), für die Hans-Grade-Allee verwendet.

Der Zusatzverkehr durch das vorliegend Geplante ergibt sich aus den zulässigen Nutzungen einschließlich der städtebaulichen Dichte. Danach entsteht ein zusätzlicher täglicher Verkehr von 4.061 Kfz, der sich auf 263 Kfz in der Frühspitze (07-08 Uhr) und 295 Kfz in der Spätspitze (16-17 Uhr) verteilt. Danach ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.032 Kfz in der Frühspitze und 1.064 Kfz in der Spätspitze.

Bei der Verteilung des Zusatzverkehrs ist zugrunde gelegt worden, dass jeweils 50 v.H. der Kfz in Richtung Bundesautobahn (A 113) und Bundesstraße (B 96a) gelenkt werden. Der Verkehr aus dem mit WA 1 gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes wird zu 80 v.H. in Richtung Hans-Grade-Allee und von dort in die zuvor genannten Richtungen sowie zu 20 v.H. in Richtung Westen zur Straße An den Gehren verteilt.

Fazit: Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 RAS 06) ist die Hans-Grade-Allee als Verbindungsstraße klassifiziert. Verbindungsstraßen dienen der Verkehrsabwicklung zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen und sind für ein Verkehrsaufkommen von 800 Kfz pro Stunde bis über 2.600 Kfz pro Stunde ausgelegt. Weiter heißt es wörtlich: "Der zusätzliche Verkehr, der durch das neu entstehende Untersuchungsgebiet generiert wird, führt zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Verkehrssituation."

6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg"

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) den §§ 4 und 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet und als urbanes Gebiet festgesetzt.

Innerhalb des urbanen Gebietes werden die insbesondere zur Hans-Grade-Allee orientierten gemischten Nutzungsstrukturen aufgegriffen, ohne den jeweiligen Mischungsgrad für gewerbliche und Wohnnutzung vorzugeben. Mit dem allgemeinen Wohngebiet soll sowohl der nördlich angrenzend vorhandenen Struktur als auch dem dringend benötigten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Gliederung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt nach der Art der baulichen Nutzung sowie der beabsichtigten Höhenentwicklung der Gebäude.

TF 1.1	Das allgemeine Wohngebiet wird in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 bis WA 3.
TF 1.2	Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teilbereichs des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig: - Im Erdgeschoss nur Anlagen zur Kinderbetreuung (Kita), - ab dem 1. Obergeschoss (OG) Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)
TF 1.3	Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teilbereichs des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für sportliche Zwecke.

Neben der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen sind in der zentralen Lage von Schönefeld ebenso Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung erforderlich. Daher soll innerhalb des westlichen Teils des allgemeinen Wohngebietes eine Kinderbetreuungseinrichtung entstehen. Damit sie auch tatsächlich entsteht ist im Sinne der vertikalen Feingliederung festgelegt worden, dass im Erdgeschoss nur diese Nutzung zulässig ist. Damit die für diesen Stadtraum geeigneten Gebäudehöhen entstehen können, wird es sich um eine vielfältig zu nutzende Immobilie handeln, in deren Obergeschossen weitere Nutzungen, so auch Wohnen, zulässig ist.

Die Lage der beabsichtigten Kita unmittelbar an der öffentlichen Grünfläche eröffnet eventuell Vorteile für die Außenaktivitäten durch kurze Wege zu dem insgesamt entstehenden Naherholungsraum. Dass westlich an den Kita-Standort Gewerbe vorhanden ist, ist insofern unschädlich, als es sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/92 1d um Betriebe innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes handelt; faktisch vorhanden ist dort eine Stellplatzanlage. Von diesen Betrieben dürfen gemäß den bundesgesetzlichen Regelungen ausschließlich Emissionen ausgehen, wie sie auch in einem Mischgebiet zulässig sind. In Mischgebietslagen sind Kinderbetreuungseinrichtungen regelmäßig zulässig und auch üblich.

In den Obergeschossen sind Wohnungen sowie die Anlagen, die nicht auf eine Erdgeschosslage angewiesen sind, regelmäßig zulässig (bezgl. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vgl. die Ausführungen weiter unten). Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, weil bei diesen Nutzungen aufgrund von Kunden und Besuchern davon auszugehen ist, dass sie nicht sinnvoll in Obergeschossen organisiert werden können.

In den Teilen der westlich und südlich angrenzenden Bebauungspläne, die als Gewerbegebiet zwar ohne Einschränkung, jedoch mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 57 dB(A) bis 62 dB(A) am Tag und 30 dB(A) bis 36 dB(A) in der Nacht festgesetzt worden sind, sind Büro- und Lagergebäude sowie Hotels entstanden. Daher sind die zuvor zu der Kita ausgeführten städtebaurechtlichen Aspekte ebenso bezgl. des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe zu gewichten.

Für die mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Teile des allgemeinen Wohngebietes sollen die klassischerweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entwickelt werden können. Hinsichtlich der vorhandenen und durch entsprechende Planungen bereits eingeleiteten Siedlungsentwicklung sollen dort Wohngebäude und Wohnfolgenutzungen in zentraler Lage entstehen.

Daher werden zur Abrundung des Siedlungscharakters weitere, dem Gebiet dienende, Nutzungen zulässig. In Schönefeld Nord soll gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Kap. 3.7.1) der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung ermöglicht werden, um die Funktion dieser Gemeindelage zu stärken. Bislang sind diese Betriebe und Einrichtungen noch unterrepräsentiert, so dass kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen, wie Bäcker, Metzger, usw., wohnungsnah zulässig sein sollen. Restaurants, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beleben die Wohnquartiere in zentraler Lage. Somit ist dem Grundgedanken der "Stadt der kurzen Wege" auch zur Vermeidung von Kfz-Fahrten Rechnung getragen.

TF 1.4 Innerhalb der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei den als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO handelt es sich ebenfalls um wohnergänzende Nutzungen, die verträglich in den Gebietscharakter integriert werden können.

TF 1.5 Innerhalb der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Teilbereiche sowie innerhalb des mit WA 1 ab dem 1. Obergeschoss gekennzeichneten Teilbereichs des allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Verträglichkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird auf der Ebene der Genehmigungsplanung anhand der Dimensionierung und dem zu erwartenden Störgrad geprüft. Insgesamt sind sie ein positiver Beitrag für eine lebendige Ortsmitte, deren Nutzungen bislang eher separiert entstanden sind. Als nicht störende Gewerbebetriebe in den Obergeschossen von WA 1 können sich bspw. Werbeagenturen, Schneider, usw. ansiedeln, für die eine ebenerdige Zugänglichkeit nicht zwingend erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Betriebe, die mit der Kita in Einklang zu bringen sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen – gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen – sollen angesichts ihres Flächenbedarfs nicht entstehen können.

TF 1.6 Nicht Bestandteil der mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

b) Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Das mit dem Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet entspricht der seinerzeit möglichen städtebaulichen Entwicklung eines vielfältigen Zentrums von Schönefeld. Mit der Einführung der Baugebietskategorie "Urbanes Gebiet" kann diesem gemeindepolitischen Leitgedanken besser Rechnung getragen werden, weil in dieser zentralen Lage in nennenswertem Umfang Wohnraum nachgefragt wird. Soll diese Nachfrage bedient werden, kann die obergerichtliche Urteilslage zur nahezu gleichgewichtigen Nutzungsaufteilung zwischen Wohnen und nichtstörendem Gewerbe in einem Mischgebiet nicht erfüllt werden. Daher sollen vorliegend urbane Strukturen mit der dafür erforderlichen Nutzungsmischung entstehen können, ohne den benötigten Wohnraum begrenzen zu müssen.

Die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches sind – zumindest zur Hans-Grade-Allee orientiert – in besonderer Weise für die durchmischte Stadt der kurzen Wege geeignet. Sie befinden sich in zentraler Lage mit gutem Anschluss an den ÖPNV und können die nach dem Masterplan Schönefeld Nord gewünschte Entwicklung abrunden. Gleichzeitig kann in Kombination mit der vorgefundenen Höhenentwicklung flächensparend gebaut werden.

In dem urbanen Gebiet soll nicht nur nicht störendes Gewerbe die Wohnnutzung ergänzen, sondern es soll ebenso Standort für die kulturellen und sozialen Einrichtungen werden können. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des urbanen Gebietes handelt es sich dabei grundsätzlich um Anlagen und Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Maßgebend ist die gegenseitige Rücksichtnahme der Nutzungen untereinander.

TF 2.1 Innerhalb des urbanen Gebietes sind zulässig:

- Im Erdgeschoss nur Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der in TF 2.2), Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ab dem 1. OG Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der in TF 2.2), Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

TF 2.2 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des urbanen Gebietes:

- Betriebe und Anlagen für die Reinigung von Kfz,
- Kraftfahrzeugwerkstätten,
- Lagerplätze und Lagerräume.

TF 2.3 Nicht Bestandteil des urbanen Gebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Zwar ist in einem urbanen Gebiet im Gegensatz zum Mischgebiet keine gleichgewichtige Nutzungsmischung erforderlich, jedoch sollen die zulässigen Nutzungen prägend vorhanden sein. Diesem Grundsatz entspricht die Regelung, dass im Erdgeschoss die Betriebe und Anlagen anzuordnen sind, für die eine einfache Zugänglichkeit wichtig ist. Dazu gehören insbesondere Einzelhandelsgeschäfte, Geschäftsgebäude mit Kundenverkehr, Schank- und Speisewirtschaften. In den darüberliegenden Geschossen können sodann neben dem Wohnen weitere gewerbliche Nutzungen entstehen, die nicht auf Laufkundschaft angewiesen sind.

Einzelhandelseinrichtungen im urbanen Gebiet sind nach dem bundesgesetzlichen Willen aufgrund der angenommenen Kleinteiligkeit der Strukturen zunächst nicht großflächig. Jedoch liegt an der Hans-Grade-Allee in zentraler Lage ein atypischer Fall vor, so dass ein Abweichen von der Regelvermutung angezeigt ist. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Kap. 3.2.3) soll das auszubildende Ortszentrum Schönefeld durch Magnetbetriebe, Fachgeschäfte und spezialisierte Angebote die Zentralität der Gemeinde erhöhen. Daher sollen bei der Entwicklung urbaner Räume verstärkt Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit einem breitgefächerten Betriebstypenmix und einer umfangreichen Angebotsvielfalt in allen Qualitätsstufen entstehen.

Das nach diesen Kriterien zu entwickelnde Ortszentrum Schönefeld kann jedoch nur eine lebendige Mitte werden, wenn die Nutzungsdurchmischung ebenso konsequent geplant und von der heute nicht mehr aktuellen Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche (VK) ab 800 m² abgewichen wird. Denn selbst Discounter, die bis vor einigen Jahren diese Grenze der VK einhielten und damit an nahezu jedem Standort mit gewerblichen Strukturen entstehen konnten, müssen heute mehr Fläche für Frischeware, regionale, Bio- sowie Convenienceprodukte vorhalten.

Schönefeld ist seit einigen Jahren beliebt bei Geschäftsreisenden und Touristen. Darauf lassen nicht nur die Übernachtungszahlen – allein im Jahr 2025 wurden 760.000 Übernachtungen registriert – schließen, sondern auch die Vielzahl der entstandenen Hotels und Pensionen. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches kann das Angebot an Beherbergungseinrichtungen weiter ergänzt werden. An der Hans-Grade-Allee kann gleichzeitig die zentrale Lage als auch die räumliche Nähe zu dem teilweise vorhandenen und zukünftig ergänzten Naherholungsraum für diese Nutzungen von Standortvorteil sein.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Betriebe und Anlagen für die Reinigung von Kfz, Kraftfahrzeugwerkstätten, Lagerplatz und Lagerräume, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Angesichts des geplanten weitgehend Kfz-freien Siedlungscharakters bieten sich die mit WA 2, WA 3 und MU gekennzeichneten Baugebiete nicht für Kraftfahrzeugwerkstätten, Lagerplätze und Lagerräume an. Denn der ruhende Verkehr soll dort ausschließlich in der Tiefgarage organisiert werden. Dagegen benötigen diese gewerblichen Unternehmen oberirdische Stellplätze, um deren Nutzungen attraktiv zu machen.

Tankstellen sowie Betriebe und Anlagen für die Reinigung von Kfz können durch zusätzlich induzierten Verkehr das Aufkommen auf der Hans-Grade-Allee erheblich erhöhen mit der Folge der weiteren Belastung der Knotenpunkte – hier insbesondere zur Waltersdorfer Chaussee. Mit den räumlich nahe gelegenen Tankstellen an der Waltersdorfer Chaussee und der Waßmannsdorfer Chaussee, bei denen u.a. Waschplätze und Reinigungsanlagen für Kfz angeschlossen sind, ergibt sich unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung nicht notwendiger Verkehre auch kein Bedarf für eine zusätzliche Tankstelle an diesem Standort.

Vergnügungsstätten sollen nach der konzeptionellen Vereinbarung der Gemeinde Schönefeld (vgl. Kap. 3.2.4) am Sonderstandort Einrichtungscenter Waltersdorf und in dem Gewerbegebiet am S-Bahnhof Waßmannsdorf, westlich der S-Bahntrasse, entstehen können. Im Ortszentrum Schönefeld sollen Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit ausnahmsweise und kerngebietstypische Diskotheken nur in dem östlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Bereich zulässig sein.

Dem Grundsatz der gebietsverträglichen Einbindung von Freizeit- und Kultureinrichtungen wird mit den zulässigen Anlagen für Kultur, Sport und Freizeit Rechnung getragen. Daher können die Nutzungen, die in einem Kerngebiet oder Sondergebiet angesiedelt werden sollten, vorliegend ausgeschlossen werden. Zumal sich der vorliegende Geltungsbereich nicht östlich des zentralen Versorgungsbereiches befindet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der zentralen Lage weitgehend mit den maximalen Orientierungswerten des § 17 BauNVO definiert:

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA	0,4	1,4
MU	0,8	2,4

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte für die GFZ von 1,2 unwesentlich erhöht, um die beabsichtigten Strukturen eines Stadtquartiers realisieren zu können. Damit können in dieser zentralen Lage insgesamt die Nutzungen konzentriert und gleichzeitig der Verbrauch von Fläche reduziert werden. Die kompakten Siedlungsstrukturen erlauben es, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und führen in Summe zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig sind kompakte Gebäudekubaturen energetisch günstiger und damit ein Beitrag zur Erreichung der von der Bundesregierung verfolgten Klimaziele. Insgesamt kann mit der in der vertikalen verdichteten Siedlungsentwicklung dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

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

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

Die zusätzlich und ohne Anrechnung auf die Geschossigkeit herzustellende Tiefgarage dient als Ausgleich für den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und die mit damit verbundenen zusätzlichen Herstellungskosten. Damit ist die textliche Festsetzung zur rechnerischen Erhöhung der Geschossflächenzahl geeignet, der planerischen Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem wahrnehmbaren öffentlichen und privaten Raum, um dessen Qualität zu fördern, Rechnung zu tragen.

Aufbauten durch technische Anlagen sind von der Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Oberkante (OK) ausgenommen, weil sie dem Gebäude untergeordnet sind und daher stadtbildlich nicht wirksam werden. Die Überschreitung ist ebenso im Sinne der Flugsicherheit gerechtfertigt. Denn die danach zulässigen Höhen zwischen 92 m und 147 m ü. NHN werden in Summe der maximal zulässigen OK von 70,9 m ü. NHN und den technischen Anlagen sowie Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser mit der definierten Höhe von 3 m deutlich eingehalten.

TF 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 Oberkante der baulichen Anlagen ausgenommen, wenn sie eine Höhe vom 3 m nicht überschreiten.
------	--

Die Festsetzung korrespondiert mit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), nach der Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, nicht als Vollgeschosse gelten. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass auch technische Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser dazugehören, da dort kein Aufenthalt von Menschen geplant ist.

Mit der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – Wege, Stellplätze, 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.

TF 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.
TF 4	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.

Bei den nicht überbauten Abschnitten der Tiefgarage sollen die Bodenfunktionen weitgehend durch Überdeckung mit Bodenmaterial (vgl. Kap. 6.5.1, TF 2) und Begrünung (vgl. Kap.

6.5.2, TF 2 + 3) erhalten bleiben, so dass ebenso eine ausschließlich anteilige Anrechnung auf den Versiegelungsgrad gerechtfertigt ist.

Die öffentliche Grünfläche dient als Bestandteil des Bayangol-Parks der Naherholung für Bewohner und Beschäftigte der Unternehmen im Umfeld. Daher sind Befestigungen für Wege, Aufenthaltsflächen oder auch Spielbereiche vorzusehen.

TF 5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine überbaute Grundfläche von 750 m² zulässig.

Damit die erforderlichen Anlagen hergestellt werden können, ist das Maß von 750 m² definiert und in die Versiegelungsbilanz einbezogen worden. In diesem Versiegelungsmaß ist ebenso eine ggf. erforderliche Fläche für die Feuerwehr enthalten, wenn für Ihre Zwecke Wege aus dem urbanen Gebiet sowie den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes in Richtung Westen erforderlich werden.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Festlegungskarte LEP FS in den Höhenzonen 92 m ü. NHN im Süden bis 147 m ü. NHN im Norden. Die baulichen Anlagen sind daran zu orientieren, um die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit die Flugsicherheit nicht zu beeinträchtigen. Mit den festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten von bis zu 70,9 m ü. NHN zuzüglich der Überschreitung durch technische Aufbauten und Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser auf dem Dach können diese Bauhöhengrenzen deutlich eingehalten werden.

Die in der Planurkunde eingetragenen Oberkanten ergeben sich aus den vorgefundenen Geländehöhen, die den Anschluss an die Hans-Grade-Allee ohne Geländesprung ermöglichen zuzüglich der Gebäudehöhen gemäß der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Teil- gebiet	Geländehöhe (m ü. NHN)	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (m)		Oberkante (m ü. NHN)	
			min.	max.	min.	max.
MU	45,9	VI-VII	21,5	25,0	67,4	70,9
WA 1	46,0	IV-VI	13,2	19,8	59,2	65,8
WA 2	46,0	IV-VI	13,2	19,8	59,2	65,8
WA 3	46,0	III-V	9,9	16,5	55,9	62,5

Die Geschosshöhen innerhalb des urbanen Gebietes sind angesichts der geplanten Nutzungen großzügiger bemessen worden, als sie für Wohngebäude erforderlich wären. So werden, wie bspw. für Hotelnutzungen erforderlich, Höhen von etwa 4,0 m für das Erdgeschoss und 3,5 m für die Geschosse mit den Hotelzimmern benötigt. Ansonsten liegen den Geschossen in den allgemeinen Wohngebieten Höhen von jeweils 3,3 m zugrunde. Bei sämtlichen Geschosshöhen handelt es sich Brutto-Angaben.

Insgesamt korrespondieren die festgesetzten Gebäudehöhen mit den umliegenden Strukturen, die gemäß den Festsetzungen der dort wirksamen Bebauungspläne mit zulässigen Gebäudehöhen bis zu 72 m angegeben sind.

6.3 Erschließung

Die Erschließung wird für das urbane Gebiet und die mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Teile des allgemeinen Wohngebietes über die Hans-Grade-Allee organisiert. Von dort

ausgehend ist die festgesetzte Tiefgarage erreichbar, innerhalb der sämtliche Stellplätze für die Bewohner, Mitarbeiter der zulässigen Betriebe und Anlagen sowie Kunden unterzubringen sind. Das mit WA 1 gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet wird über die Sarirstraße erschlossen.

a) Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Schönefeld entsprechend den zulässigen Nutzungen:

TF 1	Innerhalb des Geltungsbereiches müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Pkw-Stellplätze hergestellt werden: Wohngebäude - Wohnungen: 1 je Wohnung mit unter 50 m² Nutzfläche, 1,5 je Wohnung von 50 bis unter 75 m² Nutzfläche, 2 je Wohnung von 75 bis unter 90 m² Nutzfläche, 2,5 je Wohnung mit über 90 m² Nutzfläche, - Altenwohnung: 1 je 5 Wohnungen, - Altenheime: 1 je 10 Betten, - Sonstige Wohnheime: 1 je 2 Betten Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen - Büro und Verwaltungsräume :1 je 40 m² Nutzfläche, - Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen): 1 je 30 m² Nutzfläche; mindestens 4 Stellplätze Verkaufsstätten - Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel: 1 je 40 m² Nutzfläche, Versammlungsstätten - Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos) Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle): 1 je 5 Besucherplätze, - Kirchen: 1 je 30 Besucherplätze Sportstätten - Spiel- und Sporthallen: 1 je 100 m², - Hallenbäder: 1 je 50 m² Hallenfläche, - Sportstätten mit Besucherplätzen: 1 je 15 Besucherplätzen zusätzlich, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe - Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.: 1 je 10 m² Gastraumfläche - Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime: 1 je 3 Betten Gewerbliche Anlagen - Handwerks- und Gewerbebetriebe: 1 je 60 m² Nutzfläche, - sonstige Nutzungen: 1 je 30 m² Nutzfläche, - Behindertenstellplätze: 1 je 1000 m² Nutzfläche, mind. 1.
TF 2	Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Mit der Regelung, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage (TGa) unterzubringen, besteht eine verbesserte Chance der hochwertigen Gestaltung des öffentlich wahrnehmbaren

Raumes. Auch das von dem Vorhabenträger beabsichtigte Nutzungskonzept sieht vor, das Plangebiet vom ruhenden Verkehr freizuhalten und den notwendigen Stellplatzbedarf über eine Tiefgarage abzudecken. So kann einerseits auf aufwendige Erschließungsstraßen und oberirdische Stellplatzanlagen innerhalb des Areals verzichtet werden und andererseits stehen sie nicht in Konkurrenz zu den beabsichtigten Freiflächen, die in weiten Teilen dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen sollen. Zugleich erfolgt keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Zu- und Abfahrtsverkehr.

TF 3 Innerhalb des MU sowie der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Teile des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen nur in der festgesetzten und mit "TGa" gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmen stellen Stellplätze für behinderte Personen dann dar, wenn sie bspw. einer Arztpraxis, einer Pflegeeinrichtung usw. zugeordnet sind. Denn in der Praxis erweist es sich häufig für nicht ortskundige Menschen ohnehin als sehr schwierig, sich in einer Tiefgarage zu rechtzufinden. Eine körperliche Beeinträchtigung kann in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Barriere darstellen. Weil bspw. medizinische sowie pflegerische Einrichtungen vorzugsweise im Erdgeschoss angeordnet werden, können so die Wege zwischen dem Stellplatz und der aufzusuchenden Einrichtung vereinfacht werden.

Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teilbereiches des allgemeinen Wohngebietes können Stellplätze in Abhängigkeit des dann vorliegenden Konzeptes ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

TF 4 Innerhalb des Geltungsbereiches müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden:

- Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen < 4.000 m² BGF: 1 je 80 m² Nutzfläche,
- Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen > 4.000 m² BGF: 1 je 200 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 50,
- Läden des tägl. Bedarfs und Fachgeschäfte: 1 je 75 m² Nutzfläche,
- Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle, Mehrzweckhallen): 1 je 20 Sitzplätze und Stehplätze,
- Sportstätten örtlich: 1 je 20 Besucher,
- Gaststätten, Cafés, Restaurants: 1 je 10 Gastplätze,
- Beherbergungsstätten (Hotels, Pensionen): 1 je 20 Gästezimmer,
- Hoch- und Berufsschulen: 1 je 5 Ausbildungsplätze,
- Handwerks- und Gewerbebetriebe: 1 je 200 m² Nutzfläche,
- Museen und Ausstellungsgebäude: 1 je 200 m² Nutzfläche.

Die Gemeinde Schönefeld macht sich seit Jahren für die Änderung des Modal-split stark. In diesem Zusammenhang sollen verpflichtend Abstellplätze für Fahrräder entsprechend der jeweiligen Nutzung errichtet werden können. Denn ein ausreichendes Angebot an Abstellplätzen erhöht den Anreiz, bei Distanzen oberhalb der fußläufigen Erreichbarkeit seinen Weg mit dem Rad zu erledigen.

b) Niederschlagwasserversickerung

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagwasser wird ein Entwässerungskonzept bis zum Entwurf erarbeitet. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden berücksichtigt.

6.4 Grünflächen

Nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzend befindet sich im Bestand eine öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg, die im Gegensatz zu anderen Teilabschnitten nicht über einen der dort vorhandenen wirksamen Bebauungspläne bauplanungsrechtlich gesichert ist. Daher ist dieser Bereich in den vorliegenden Bebauungsplan integriert worden. Änderungen und / oder Planungen sind damit nicht verbunden.

Ein zentrales Ziel der Gemeinde Schönefeld ist die Schaffung von großzügigen Naherholungsflächen in der zentralen Lage der Ortsmitte. So ist der zukünftig ergänzte Bayangol-Park das Rückgrat der Siedlungsentwicklung gemäß dem Masterplan Schönefeld Nord. Der Teilabschnitt des Bayangol-Parks innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgesetzt. Sie ist ein weiterer Baustein der umfänglichen Freiraumplanung und soll in diesem Sinne der im Umfeld vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung für die Naherholung zur Verfügung stehen. Dieser Zweck kann ausschließlich über die öffentliche Nutzbarkeit der Grünfläche hergestellt werden; jede private Grünfläche steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung.

6.5 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. (vgl. Büro Hemeier – Rodorff + Partner: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" (Stand 09.01.2026).

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Denn das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Schönefeld und soll nach dem gemeindepolitischen Willen lt. FNP eine Vielfalt an Nutzungen aufweisen. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind demnach ein Baustein der Zentrumsentwicklung.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichts sind die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser sowie Flora und Fauna relevant. Sämtliche Eingriffe wurden bilanziert und hinsichtlich des Ausgleichs bewertet. Mit den aufgezeigten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen die zu erwartenden Eingriffe teilweise innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Flächen kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen, die bis zum Entwurf abschließend ermittelt sind, sollen in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang gesichert werden. In Summe tragen sämtliche Maßnahmen dazu bei, dass der Eingriff durch das vorliegend Geplante vollumfänglich und abschließend kompensiert ist.

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

Insgesamt kann 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.

TF1	Für Wege, oberirdische Pkw-Stellplätze und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. 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 die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt, um die Bodenfunktionen teilweise erhalten zu können.

Dem städtebaulichen Ansatz eines Stadtraumes mit Aufenthaltsqualität folgend, soll der ruhende Verkehr weit überwiegend in der festgesetzten Tiefgarage organisiert werden. Damit die Teilabschnitte der Tiefgarage, die sich nicht unterhalb von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen – bspw. Wegen – befinden, begrünt werden können, ist eine Mindestüberdeckung erforderlich.

TF 2	Innerhalb des Geltungsbereiches sind unterhalb der Geländeoberfläche hergestellte bauliche Anlagen (bspw. Tiefgaragen) mit einer mindestens 80 cm starken, im Bereich der Baumpflanzungen mit einer mindestens 100 cm starken, und durchwurzelbaren Substratschicht zu überdecken.
------	--

Mit dieser Mindestüberdeckung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass auf den Flächen geeignete Wuchsbedingungen für Bäume und Sträucher entstehen. Zudem wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser / Grundwasser minimiert, weil die Bodenfunktionen anteilig erhalten werden.

6.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der zentralen Lage von Schönefeld werden nach Umsetzung sämtlicher Planungsvorhaben die für Stadträume üblichen klimatischen Bedingungen vorherrschen. Daher ist es von großer Bedeutung, dass zusätzlich zu den öffentlichen Grünzügen Vegetation auf den privaten Baugrundstücken einen Beitrag zur Abkühlung, Verschattung und zur Lufthygiene leistet.

Daher schließt sich die Gemeinde Schönefeld nach Abwägung sämtlicher Belange den empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen an, die innerhalb des Geltungsbereiches – so auch der Baugebiete – von dem Gutachter zum Umweltbericht ermittelt worden sind.

TF 1	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 35 Bäume gemäß Pflanzliste 1 entlang von Wegen oder in Strauchflächen sowie auf insgesamt mindestens 1.125 m ² Fläche 1 Strauch je 1,5 m ² gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
TF 2	Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 1.000 m ² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
TF 3	Innerhalb des urbanen Gebietes sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
TF 4	Innerhalb der Baugebiete ist für die Baumpflanzungen auf den nicht unterbauten Flächen die Pflanzliste 1 und auf den unterbauten Flächen die Pflanzliste 2 anzuwenden. Die Bäume sind in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m ² zu pflanzen.

Zur Schaffung eines teilweise durchgrünter Siedlungscharakters sind Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der Grünflächen vorgeschlagen worden, die der Einbindung des Stadtquartiers in einen attraktiven Siedlungsraum und dem Freiflächengrundsatz der Landesplanung und Raumordnung zumindest teilweise Rechnung tragen können. Denn die Baum- und Strauchpflanzungen können dazu beitragen, neue Lebensräume für Vögel zu bieten und einen positiven Beitrag für das Klima zu leisten. Insbesondere Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen und tragen somit zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Darüber hinaus spenden sie Schatten und tragen durch die Blatttranspiration zur Kühlung des Kleinklimas bei. Nach Aussage der Gutachter für den Natur- und Landschaftsschutz kommt Bäumen angesichts des Klimawandels eine zentrale Bedeutung als Klimaanpassungsmaßnahme zu. Denn sie können insbesondere in Stadträumen und verdichteten Siedlungen Hitzestress mindern; ein Aspekt, der auch für Schönefeld Nord zunehmend wichtiger wird.

Mit den festgesetzten Mindestmaßen der Grünstreifen und Baumscheiben soll gewährleistet werden, dass die Bäume gut mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden und sich in ausreichendem Maße mit ihren Wurzeln im Boden verankern können. Begrünte Tiefgaragen leisten durch Verdunstung und Staubbindung anteilig einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas.

Die Regelung zum dauerhaften Erhalt der Bepflanzung und damit einhergehender Nachpflanzung soll gewährleisten, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten werden kann.

Gleichzeitig dienen die Gehölzpflanzungen – Bäume und Sträucher – innerhalb des Geltungsbereiches dem anteiligen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Biotop.

Die gutachterlich empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich bezüglich ihrer Umsetzung geregelt.

6.5.3 Regelungsbestandteile für den städtebaulichen Vertrag

Zusätzlich zu den festgesetzten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind weitere Maßnahmen auf externen Flächen und insbesondere Maßnahmen artenschutzrechtlicher Art erforderlich, die keinen bodenrechtlichen Bezug haben und daher über den bis zum Satzungsbeschluss vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung verbindlich geregelt werden.

a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Bodenverdichtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Überschüssiger Erdaushub ist unter Beachtung von § 202 BauGB sowie gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in der aktuell geltenden Fassung sachgerecht zu verwerten. Dabei sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle sowie etwaige Anforderungen der zuständigen Abfallbehörde zu berücksichtigen.
- Der unbelastete Oberboden ist gesondert abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten bzw. im Zuge der Rekultivierung oder Modellierung der betroffenen Flächen fachgerecht wieder aufzutragen. Ziel ist die Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit.
- Verdichtete Bodenbereiche sind im Rahmen der Wiedernutzung oder Gestaltung bedarfsgerecht aufzulockern, um die Infiltrations- und Filterfunktion des Bodens zu erhalten oder wiederherzustellen.

- Potenzielle Boden- und Grundwasserbelastungen, z.B. durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen, sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

b) Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes abschließend ermittelt und festgelegt.

c) Artenschutz

Gehölzbeseitigungen, Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Bodenvegetation und von Rohböden, Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen, und zwar im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen vorkommender Zauneidechsen sind Vergrämnungsmaßnahmen und, falls notwendig, eine Umsiedlung in geeignete Ersatzhabitate vorzusehen. Während der Bauphase ist das Baufeld durch einen bauzeitlichen Reptilienschutzzaun gegen das Einwandern von Tieren zu sichern. Die Vergrämnung hat vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen und ist fachlich zu begleiten.

Vogelschlag an Glasflächen (bspw. Fenster) ist gemäß der Auswirkungshinweise der Länderearbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021), Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, durch die nachfolgend angeführten Maßnahmen zu vermeiden:

- Ersatz von Glas durch andere Materialien,
- Verwendung von Milchglas, gemustertem, bombiertem Glas oder Glasbausteinen,
- Bedrucken von Scheiben mit Markierungen in ausreichender Dichte,
- Unterteilung großer Scheiben,
- Zurücksetzung schmaler Scheiben im Mauerwerk,
- Anbringung eines außen liegenden Sonnenschutzes,
- Vermeidung von Glas an Gebäudeecken,
- Fernhaltung von Bepflanzungen von Glasscheiben.

6.6 Immissionen

Auswirkungen durch Lärm werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ermittelt; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sich aus dem Schallgutachten ergeben, werden ergänzt.

6.7 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des nach § 12 LuftVG festgelegten Bauschutzbereiches des BER mit der Planungszone Bauhöhenbeschränkung von 92 m bis 147 m ü. NHN gemäß LEP FS. Die Bauhöhenbeschränkung ist einzuhalten.

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht 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.

6.8 Hinweise

6.8.1 Überlagerung mit Bebauungsplänen

In den mit "ABCD A" sowie "KLMK" gekennzeichneten Bereichen werden die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes 04/92 1b neu a und in dem mit "EFGHIE" gekennzeichneten Bereich werden die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes 4/92 1d durch die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" ersetzt.

6.8.2 Bodendenkmale

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches keine Bodendenkmale zu erwarten.

Sollten 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 Dokumentation 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).

6.8.3 Kampfmittel

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

6.8.4 Luftfahrtbelange

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. In die Berechnung der Höhe von Luftfahrthindernissen (Gebäuden) nach LuftVG sind alle Aufbauten (Antennen, Masten, Abluftrohre, Dachaufstiege) einzubeziehen. Die Genehmigungspflicht 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.

Bei der Anlage der Versickerungsbecken 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 eingehalten werden.

Bei der Verwendung von Photovoltaik-Modulen ist auf die Verwendung von blendfreien Oberflächen zu achten, da Blendwirkungen für den Flugbetrieb am BER ausgeschlossen werden müssen.

6.8.5 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.

6.8.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Werden zum Entwurf ergänzt.

6.8.7 Artenschutzmaßnahmen

Gehölzbeseitigungen, Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Bodenvegetation und von Rohböden, Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen, und zwar im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen vorkommender Zauneidechsen sind Vergrämnungsmaßnahmen und, falls notwendig, eine Umsiedlung in geeignete Ersatzhabitate vorzusehen. Während der Bauphase ist das Baufeld durch einen bauzeitlichen Reptilienschutzzaun gegen das Einwandern von Tieren zu sichern. Die Vergrämnung hat vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen und ist fachlich zu begleiten.

Vogelschlag an Glasflächen (bspw. Fenster) ist gemäß der Auswirkungshinweise der Länderearbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021), Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, durch die nachfolgend angeführten Maßnahmen zu vermeiden:

- Ersatz von Glas durch andere Materialien,
- Verwendung von Milchglas, gemustertem, bombiertem Glas oder Glasbausteinen,
- Bedrucken von Scheiben mit Markierungen in ausreichender Dichte,
- Unterteilung großer Scheiben,
- Zurücksetzung schmaler Scheiben im Mauerwerk,
- Anbringung eines außen liegenden Sonnenschutzes,
- Vermeidung von Glas an Gebäudeecken,
- Fernhaltung von Bepflanzungen von Glasscheiben.

Wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Baugebiete	47.974	85,65
davon allgemeines Wohngebiet	39.423	70,38
davon urbanes Gebiet	8.551	15,26

davon überbaubare Fläche	36.007	64,28
Öffentliche Grünfläche	7.501	13,39
davon Bestand	1.908	3,41
davon Planung	5.593	9,98
Geh- und Radweg im Bestand	540	0,96
Geltungsbereich	56.015	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 3 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. Nr. 347),
- 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. I Nr. 189),
- das Gesetz über den 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 vom 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17),
- 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).

9 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schönefeld keine Kosten für die Planung und die Herstellung, jedoch sind von ihr für die Unterhaltung und Instandhaltung der öffentlichen Grünflächen sowie des Geh- und Radwegs, dessen Bestand übernommen worden ist, zu tragen.