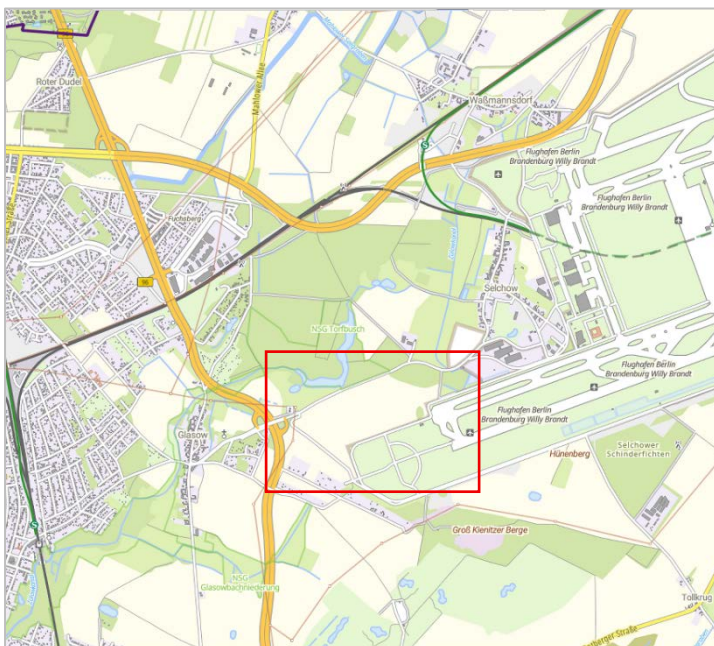




Gemeinde Schönefeld



7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes

Zum (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 - 03.03.2025

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

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

Inhalt	Seite
Teil I Begründung zum Bebauungsplan	4
1 Anlass und Aufgabestellung	4
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	4
2.1 Ziel und Zweck der Planung	4
2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	4
2.3 Verfahren und Verfahrensstand	5
2.3.1 Einleitung der 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	5
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Übergeordnete Planungen	5
3.2 Örtliche Planungen	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Masterplan Selchow-Waßmannsdorf	7
3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept	7
4 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	8
5 Inhalt der 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld	8
6 Rechtsgrundlagen	9

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.

Mit dem parallel erarbeiteten Bebauungsplan soll die erforderliche Fläche für die Zwecke der Messe GmbH bezgl. des ruhenden Verkehrs und 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. Damit können die seit Jahren temporär erlassenen Baugenehmigungen durch nachhaltiges Bauplanungsrecht ersetzt 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 der vorliegenden Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Messeparkplatz geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet mit Stellplätzen für Messezwecke.

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 Bebauungsplanes 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg/ LPG-Straße" sowie in dessen Zusammenhang die 7. Teil-Änderung des FNP 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 Baugenehmigung

gen 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 geeigneten Standorten in Schönefeld vorhanden bzw. nach dem gemeindepolitischen Willen beabsichtigt. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, so dass Nutzungen, die einen Siedlungsbereich darstellen würden, nur in Ausnahmen zulässig wären. 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 Verfahren und Verfahrensstand

2.3.1 Einleitung der 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 25.02.2026 die Einleitung des Verfahrens für die 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes im Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.

3.1 Übergeordnete Planungen

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 des Landesentwicklungsprogramms – LEPro 2007 – ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 3 LEPro verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen. Gemäß Abs. 2 LEPro ist die Inanspruch-

nahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

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 gehören unter anderen die Bereiche Arbeit und Wirtschaftsunternehmen.

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.

Nach der zeichnerischen Darstellung des LEP HR handelt es sich vorliegend nicht um Flächen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nach Z 5.6, die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Somit können 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 nicht eingehalten werden. Jedoch werden mit der 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes keine Siedlungsgebiete mit hochbaulicher Prägung, sondern die für den Messebetrieb erforderlichen Stellplätze geplant. Entsprechende Regelungen dazu sind in dem parallel erfolgenden Bebauungsplan enthalten.

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.

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 Hapterschließungsgerüst in den Grundzügen definiert und zeichnerisch dargestellt worden.

Nach den zeichnerischen Darstellungen der Karte befindet sich der vorliegende Geltungsbereich vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, in der gemäß Z 5 zur Gewährleistung der Standortsicherung des Flughafens neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Die Maßgabe ist für die vorliegende 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant, weil ausschließlich Stellplätze sowie dem Zweck entsprechende Anlagen zulässig sind. Die in Z 3 definierte Planungszone Bauhöhenbeschränkung gewährleistet die Standortsicherung des Flughafens. Deren Maßgaben sind landesplanerisch nicht mehr maßgeblich. Für geplante Vorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches, der sich gemäß § 12

Abs. 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) u.a. auf Vorhaben im Umkreis von 1,5 Kilometer (km) Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt bezieht, gilt danach die Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörden bei Überschreiten der festgelegten Bauhöhen. Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich danach innerhalb der Zone mit einer Bauhöhebeschränkung von 72 m ü. NHN.

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.

Der Regionalplan Lausitz-Spreewald ist nicht wirksam; der in Kraft getretene sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist für die Gemeinde Schönefeld nicht relevant.

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.

3.2.2 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-Haltespunkts Waßmannsdorf und westlich des Ausstellungs- und Veranstaltungszentrums) lokalisiert worden.

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

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 ist das Ortszentrum Schönefeld ein wesentlicher Standort für die Konzentration von Magnetbetrieben, Fachgeschäften, Spezialangeboten des Einzelhandels sowie von Nahversorgungseinrichtungen.

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:

Ortszentrum Schönefeld

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

Nebenzentrum Großziethen

Das durch überwiegende Wohnnutzung geprägte Nebenzentrum Großziethen soll aus- schließlich ausnahmsweise durch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unter- art Freizeit ergänzt werden.

Einrichtungscenter Waltersdorf

Am Sonderstandort Einrichtungscenter Waltersdorf können in dem Bereich mit den Fach- märkten Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und nördlich daran angrenzend im Bereich der Raststätte Waldeck und der Gasstation Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Ero- tik, kerngebietstypische Diskotheken sowie ausnahmsweise Vergnügungsstätten der Unter- art Freizeit zugelassen werden. Das gilt auch für erotikbezogene Nutzungen, die nicht zu der Kategorie der Vergnügungsstätten gehören.

Waßmannsdorf

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

Fazit: Für sämtliche anderen Bereiche der Gemeinde Schönefeld sind danach Vergnügungs- stätten auszuschließen.

4 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 14,1 ha und befindet sich südlich der alten Ortslage von Selchow in der Gemar- kung 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.

5 Inhalt der 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schö- nefeld

Mit der 7. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach den Maßgaben des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO die dargestellten Landwirtschaftsflä- chen im Weiteren als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Messeparkplatz darge- stellt.

Die Umweltbelange sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Büro Hemeier Rodorff + Partner, Berlin: 7. Teiländerung Flächennutzungsplan Umweltbericht – Steckbrief, Stand Februar 2026). Eingriffe sind in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima und Luft, Biotope sowie Frei- und Bodenbrüter – insbesondere die Feldlerche – festgestellt worden. Sämtliche Eingriffe werden über die im Bebauungsplan 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg/LPG-Straße" festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Im Ergebnis hält der Fachplaner für Landschaftsplanung fest, dass die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Flächenbilanz zu der 7. Teil-Änderung des FNP:

Darstellung	bisher Größe ca. in m ² (-)	neu Größe ca. in m ² (+)
Landwirtschaftsfläche	- 140.961	---
Sondergebiet	---	+ 140.961
Geltungsbereich	140.961	100,0

6 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).

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