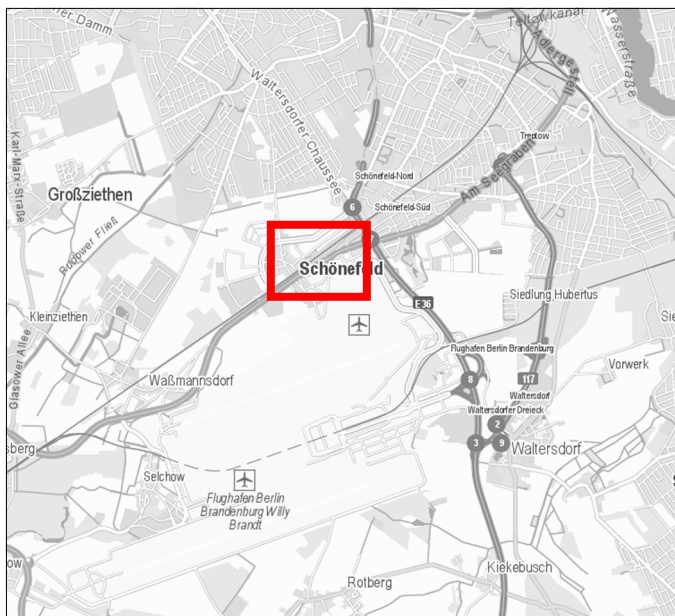




Gemeinde Schönefeld



6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes

zum

(Bebauungsplan Nr. 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 Nachbargemein-
den gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Vorentwurf - 02.02.2026

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 zu der 6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplans	
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 Verfahrensstand	2
2.3.1 Verfahrensstand	2
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
3.1 Übergeordnete Planungen	3
3.2 Örtliche Planungen	4
3.2.1 Flächennutzungsplan	4
3.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	4
3.2.3 Vergnügungsstättenkonzept	4
4 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	5
5 Inhalt der x. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld	5
5.1 Umweltbelange	6
5.2 Nachrichtliche Übernahme	6
6 Rechtsgrundlagen	6

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 wird insbesondere Wohnraum und in dessen Folge Kinderbetreuungsangebote nachgefragt. Für die vorliegenden Flächen existiert kein Bauplanungsrecht und sie sind auch nicht Bestandteil des Masterplans Schönefeld Nord.

Mit dem Konzept soll in einer Bautiefe parallel zur Hans-Grade-Allee eine Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel, Wohnungen sowie Büro-/Gewerbenutzung ausgewiesen werden. Daran schließen sich Geschosswohnbauten an, die eingebunden sind in einen privaten Park für die wohnungsnaher Erholung. Die Ergänzung des Bayangol Parks soll durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erfolgen. Westlich dieser Parkfläche soll eine gemischte Nutzung mit einer Kita und kleinflächigen Wohnungen 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 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 zu dem Bebauungsplan Nr. 03/25 Quartier Hans-Grade-Allee / Ecke Großziethener Weg" 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. Sie ist demnach nicht Bestandteil der vorliegenden Teil-Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein urbanes Gebiet (MU), ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie der öffentlichen Grünfläche.

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 Versorgungsmöglichkeiten sowie Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere für die Kinderbetreuung nachkommen möchte.

Daher beabsichtigt sie, dem im Flächennutzungsplan dargelegten gemeindlichen Willen mit gemischten Strukturen in geänderter Form nachzukommen. So soll ein Quartier mit vielfältigen Nutzungen entstehen, jedoch ohne den Zwang der gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlichen klassischen Mischung eines Mischgebietes.

Mit dem Zuzug von Familien mit Kindern in das Zentrum von Schönefeld sind bereits zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen entstanden. Jedoch existiert nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung sind regelmäßig in Wohn- und Mischgebieten zulässig. Daher soll mit dem Bebauungsplan das Betreuungsangebot innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ergänzt werden. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird diese Baugebietskategorie entsprechend dargestellt.

Sowohl aufgrund der gut erreichbaren Lage an der Hans-Grade-Allee als auch angesichts der im FNP und dem Masterplan Schönefeld Nord festgehaltenen Entwicklungsziele 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 zwanghafte Einhaltung der Gleichgewichtung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. 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 kann der vorliegende Bebauungsplan einen Baustein darstellen. 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 hochwertige Freiflächen für Siedlungszwecke versiegelt würden.

2.3 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 der 6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" 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 Inanspruchnahme 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 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. Die vorliegende Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht mit ihren Zielen der Schaffung von urbanen und Wohnnutzungen, Gemeinbedarfsflächen sowie der Ergänzung des vernetzten Grünraumes den Zielen der Landesplanung.

Die flughafenspezifischen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) dargelegt.

Die in Z 3 des LEP FS für den vorliegenden Geltungsbereich definierte Planungszone Bauhöhenbeschränkung ist mit 92 m und 147 m ü. NHN ausgewiesen. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der "Planungszone Siedlungsbeschränkung", innerhalb der neue

Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

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 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Änderungsbereiches als zu entwickelndes Mischgebiet dar. Weil die Vorgaben der BauNVO hinsichtlich des nahezu gleichgewichtigen Mischungsgrades eines Mischgebietes vorliegend nicht greifen, wird die Fläche als urbanes Gebiet und Wohngebiet festgesetzt. Mit der so vorgenommenen Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes wird 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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:

b) 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.

c) Nebenzentrum Großziethen

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

d) Einrichtungscenter Waltersdorf

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.

e) **Waßmannsdorf**

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

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

4 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 5,35 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, 386, 388, 1258, 1257 und 1244.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süden durch die Sarirstraße sowie die Flurstücke 617, 1243, 1241, 1261 und 1259 der Flur 1, Gemarkung Schönefeld,
- im Westen durch die Flurstücke 574, 617, 630 und 1031 der Flur 1, Gemarkung Schönefeld,
- im Norden durch die Grünfläche mit dem Großziethener Weg,
- im Osten durch die Hans-Grade-Allee,

5 Inhalt der 6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld

Mit der 6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach den Maßgaben des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nrn. 3 und 8 BauNVO die Flächen des dargestellten Mischgebietes sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes im Weiteren als allgemeines Wohngebiet (WA) und urbanes Gebiet (MU) dargestellt. Die Verbindungsstraße zwischen der Hans-Grade-Allee und der Sarirstraße entfällt, weil sie für das Verkehrsnetz insgesamt nicht (mehr) erforderlich ist. Die öffentliche Grünfläche, die ein Baustein des Bayangol-Parks ist, bleibt erhalten.

Flächenbilanz zu der 6. Teil-Änderung des FNP

Darstellung	bisher Größe ca. in m ² (-)	neu Größe ca. in m ² (+)
Allgemeines Wohngebiet	---	+ 39.423
Mischgebiet	- 37.698	---
Urbanes Gebiet	---	+ 8.551
Gewerbegebiet	- 8.033	---
Straßenverkehrsfläche	- 2.243	---
Grünfläche	5.593	5.593
Gesamt	53.567	53.567

5.1 Umweltbelange

Die Umweltbelange sind gutachterlich geprüft und im Umweltbericht-Steckbrief dargelegt worden (vgl. Büro Hemeier – Rodorff + Partner: (Änderung Flächennutzungsplan Umweltbericht-Steckbrief, Stand Januar 2026). Abgeleitet aus dem Umweltbericht zu dem Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" führen die Fachplaner aus, dass die Darstellungen der Baugebiete des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung modifiziert werden.

Lediglich die bereits bestehende bauplanerische Vorprägung des Plangebiets wird mit der 6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Dagegen werden die nach dem gemeindepolitischen Entwicklungszielen verbundenen Grün- und Freiflächen erhalten. Damit ergeben sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine geänderten Voraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die in Bezug zu der Bestandsnutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, werden auf dieser Ebene geprüft und hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs bewältigt.

5.2 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.

6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 6. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes 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),