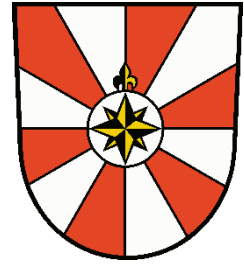

GEMEINDE SCHÖNEFELD



Landkreis Dahme-Spreewald

BEBAUUNGSPLAN 03/23

„Waßmannsdorfer Tor“ im Ortsteil Waßmannsdorf

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Schönefeld

Fassung vom 08.07.2026

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin
Tel. 0049-(0)30 889 163 9-0
Fax 0049-(0)30 889 163 9-1
mail@gruppeplanwerk.de
www.gruppeplanwerk.de

Inhaltsverzeichnis

A.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
1.1.	Anlass der Planung	4
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Beschreibung des Planbereiches	5
2.1.	Räumliche Lage	5
2.2.	Abgrenzung Geltungsbereich	6
2.3.	Eigentumsverhältnisse	6
2.4.	Ausgangssituation	7
3.	Planungsbindungen	8
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2.	Raumordnung und Landesplanung	9
3.3.	Regionalplanung	13
3.4.	Luftverkehrsrecht	14
3.5.	Sonstige, überörtliche Planungen und Konzepte	16
3.6.	Flächennutzungsplan Schönefeld	18
3.7.	Landschaftsplanung	19
3.8.	Sonstige Planungen und Konzepte in der Gemeinde Schönefeld	19
B.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	21
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	21
1.1.	Planungshistorie Waßmannsdorfer Tor	21
2.	Begründung der Festsetzungen.....	32
2.1.	Art der baulichen Nutzung	32
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	34
2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	36
2.4.	Verkehrsflächen	38
2.5.	Immissionsschutz	38
2.6.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	38
2.7.	Grünordnerische Festsetzungen	39
2.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
2.9.	Gestalterische Festsetzungen	47
2.10.	Festsetzungen nach Bauordnung	48

C.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	51
1.	Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	51
2.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	52
3.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	52
4.	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	53
5.	Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt	53
6.	Auswirkungen auf gebietsübergreifende Entwicklungen	54
7.	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	54
D.	VERFAHREN	54
1.	Aufstellungsbeschluss	54
2.	Informationsvorlage Vorentwurf	54
E.	FLÄCHENBILANZ	55
F.	ANLAGEN	55

A. PLANUNGSGEGENSTAND

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

1.1. Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 08.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans 03/23 „Waßmannsdorfer Tor“ für die im Beschluss bezeichneten Flächen beschlossen (Beschluss 61/2023). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schönefeld vom 21.12.2023 (Nummer: 13/23).

Anlass der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes des Flughafens Berlin Brandenburg (BER), in dessen Rahmen im Wesentlichen großflächige Gewerbestandorte entstehen sollen. Im Rahmen mehrerer vorbereitender Untersuchungen wurden mögliche Nutzungen geprüft.

Die Studie NEO CITY kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet im sogenannten „Boom“-Korridor zwischen Ostkreuz und BER / Grünheide liegt und über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 96a, BAB 113) sowie an den übergeordneten ÖPNV (S-Bahnhöfe Schönefeld (bei Berlin) und Waßmannsdorf) verfügen. Daher bergen die bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen ein besonderes Potenzial für die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe und untergeordnet weitere Nutzungen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung eines gewerblich genutzten Gebietes angestrebt, das über die Grenzen des Plangebiets hinaus positive Impulse setzt. Ziel ist es, städtebauliche Strukturen zu stärken, die verkehrliche Anbindung zu verbessern sowie attraktive öffentliche Freiräume zu schaffen. Ein wesentlicher städtebaulicher Schwerpunkt liegt in der einheitlichen städtebaulichen Entwicklung zwischen dem Ortsteil Waßmannsdorf sowie den im Osten angrenzenden Plangebiet des North Gate West (Bebauungspläne Nr. 01/19 und 01/22). Mit dem North Gate West soll ein großer integrierter Gewerbestandort entstehen. Verkehrlich sieht die Planung eine ortsübergreifende Wegeverbindung zwischen Waßmannsdorf und Königs Wusterhausen vor. In dem Zusammenhang wird der Knoten mit der B 96a ausgebaut. Diese Maßnahmen verbessern nicht nur die regionale Erreichbarkeit, sondern gewährleisten auch die Erschließung der angrenzenden Planungsgebiete. Besonderes Augenmerk gilt der Schaffung hochwertiger öffentlicher Freiräume. Ein neu entstehendes grünes Freiraumnetz erschließt das Gebiet erstmals für die Öffentlichkeit und verknüpft das Plangebiet mit dem Ortsteil Waßmannsdorf, der weiteres Entwicklungspotenzial besitzt, das mit der gegenständlichen Planung aktiviert werden soll.

Mit dieser Planung werden somit funktionale, gestalterische und freiraumbezogene Ziele zu einem ausgewogenen Gesamtkonzept verbunden, das sowohl den lokalen Bedürfnissen als auch den übergeordneten Entwicklungsinteressen Rechnung trägt.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Das künftige Gewerbegebiet soll eine ordnende und richtungsweisende Struktur erhalten. Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten sind übergeordnete, räumliche Zusammenhänge zu berücksichtigen. Die Ziele des Planverfahrens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Über den Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs vorbereitet werden. Mit dem Bebauungsplan reagiert die Gemeinde Schönefeld auf den bestehenden Bedarf an gewerblichen Flächen, indem der Bebauungsplan ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässt sowie die Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständische Struktur, würdigt. Zusätzlich fördert der Bebauungsplan, unter Berücksichtigung bestehender verkehrlicher Masterplanningen, die Mobilität der Bevölkerung sowie des Personen- und Güterverkehrs. Neue Wegeverbindungen werden über Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ermöglicht, wodurch gemäß § 38 Abs. 5 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) die Voraussetzung für Bau und Widmung der Verkehrsflächen geschaffen wird. Über die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange von Natur und Umwelt hinreichend gewürdigt: Die mit den Festsetzungen ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden über einen naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Ausgleich kompensiert, wodurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, eine menschenwürdige Umwelt und Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gesichert werden. Die mit der Festsetzung gewerblicher Bauflächen mögliche verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen soll durch ein untergeordnetes Angebot an Werkswohnen begegnet werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen städtebauliche Belange ermittelt, berücksichtigt und in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Bestehende Nutzungskonflikte, insbesondere zwischen dem Schutz des Außenbereichs, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Umwelt auf der einen Seite und den wirtschaftlichen Belangen auf der anderen Seite sollen entsprechend gewürdigt werden. Zusätzlich sind die Belange des öffentlichen Verkehrs in Form von motorisiertem Individualverkehr (MIV) und Luftfahrt, der Luftverkehrssicherheit, des Privateigentums und der Wasserentsorgung miteinander in Einklang zu bringen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Belange gesammelt und unter Einbindung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange, gerecht abgewogen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1. Räumliche Lage

Die Gemeinde Schönefeld befindet sich im Norden des brandenburgischen Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt direkt an das Land Berlin an. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Großziethen, Kiekebusch, Schönefeld, Selchow, Waltersdorf und Waßmannsdorf. Nördlich von Schönefeld befinden sich die Berliner Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Treptow-Köpenick. Im Süden begrenzen die Brandenburger Gemeinden Schulzendorf, Zeuthen, Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Blankenfelde-Mahlow das Schönefelder Gemeindegebiet.

Das Plangebiet Waßmannsdorfer Tor liegt östlich des Ortskerns Waßmannsdorf, nördlich der B 96a und erweitert den Siedlungsbereich Waßmannsdorf von dem historischen Ortskern bis zu der Bundesstraße hin.

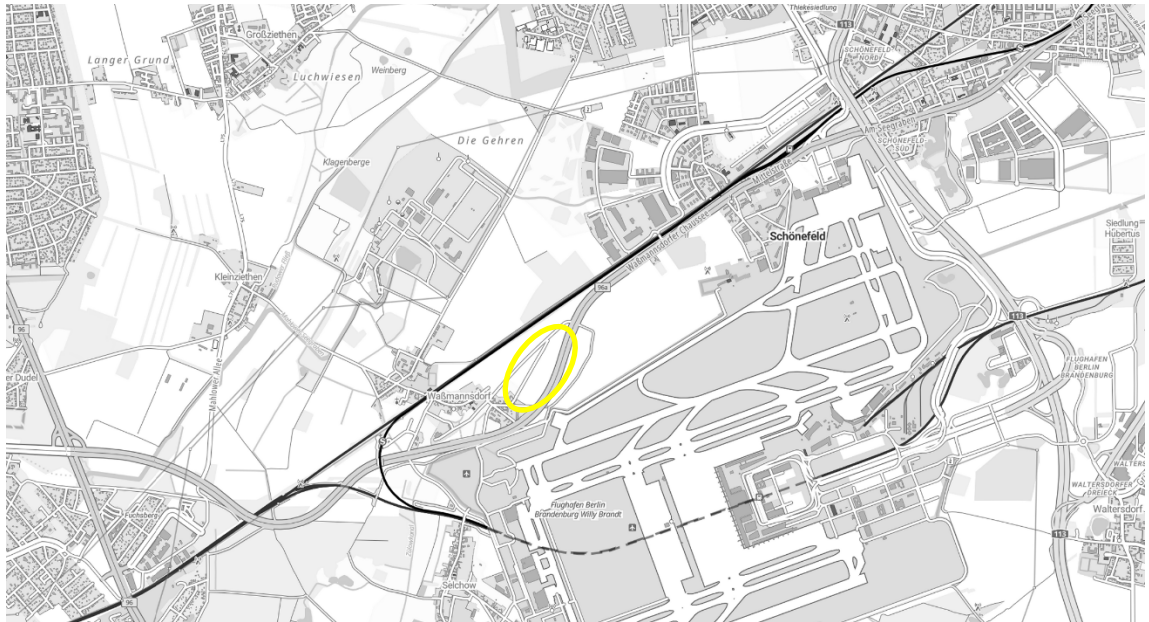


Abbildung 1: Lage im Raum

2.2. Abgrenzung Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 16,25 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße Waßmannsdorfer Tor,
- im Osten durch die Waßmannsdorfer Chaussee (Bundesstraße B 96a, Flurstück 301),
- im Süden durch die Ortslage Waßmannsdorf.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke (Gemarkung Waßmannsdorf):

Flur 2: 74/4, 77, 78/1, 79/7, 79/8, 79/14, 79/15, 95, 128 tlw., 129, 131, 224, 225, 230, 239, 245, 249, 256, 288tlw., 290

Flur 3: 103, 104, 108, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke überwiegend im Privateigentum. Es gibt gegenwärtig 3 Eigentümer*innen, die teils über mehrere Grundstücke verfügen.

Im Eigentum der Gemeinde befinden sich die Flurstücke 77, 129 (beide Flur 2) sowie Flurstück 108 (Flur 3).

Das Flurstück Nr. 104 (Flur 3) befindet sich im Eigentum der Berliner Stadtgüter.

2.4. Ausgangssituation

2.4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Waßmannsdorf und wird von der Waßmannsdorfer Chaussee (B 96 a) und der Straße Waßmannsdorfer Tor eingegrenzt.

Ortslage Waßmannsdorf

Waßmannsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönefeld. Die Ortslage des Ortsteils erstreckt sich, mit zum Teil historischer Bebauung inkl. Dorfkirche, an der örtlichen Dorfstraße. Waßmannsdorf ist dörflich geprägt und entsprechend nutzungsgemischt. Umgebend liegen überwiegend Ackerflächen. In direkter Nachbarschaft der Ortslage Waßmannsdorf sind zukünftig mehrere gewerbliche Entwicklungen beabsichtigt.

2.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Durch das Gebiet selbst führt die Alte Schönefelder Straße, die in Teilen als Allee ausgeprägt ist. Im Süd-Westen befindet sich eine Heckenstruktur. Die Böden weisen Bodenpunkte zwischen 30 und 40 auf, untergeordnet bis zu 45.

2.4.3 Geländeverhältnisse

Das Gelände des Plangebietes besitzt ein moderates Gefälle: An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (entlang der B 96a) ist mit einer Höhe von ca. 40,70 m über NHN der niedrigste Punkt des Gebietes. Von dort steigt das Gelände Richtung Norden und Westen an. Der höchste Punkt im Gelände liegt mit 46,06 m über NHN nordöstlich des Knotens Waßmannsdorfer Tor/Alte Schönefelder Straße.

2.4.4 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die östlich angrenzende Bundesstraße B 96a an den überörtlichen MIV angebunden. Über die B 96a wird direkt das südliche Ortszentrum Schönefeld und die Bundesautobahn BAB 113 angeschlossen. Über den Knoten B96a/Waßmannsdorfer Tor wird der Geltungsbereich von Norden her erschlossen; die Straße Waßmannsdorfer Tor führt in den Ortskern von Waßmannsdorf. Die Alte Schönefelder Straße hat keine Erschließungsfunktion.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Schönefeld verfügt über eigene Regional- und S-Bahnhöfe, die von den Linien S85 und S9 angefahren werden. Die S85 verbindet den Flughafen BER über Waßmannsdorf, Schönefeld, Adlershof und Schöneweide über die Berliner Ringbahnstrecke mit der Gemeinde Frohnau im Norden von Berlin. Die S9 verbindet ebenfalls den Flughafen BER und die genannten Stationen über die Berliner Stadtbahnstrecke mit dem westlichen Außenbezirk Spandau. Über diese Wege kann die Berliner Innenstadt (*S Treptower Park*) innerhalb von 18 Minuten erreicht werden. Regionalbahnverbindungen halten seit Ende 2025 nicht mehr an dem Bahnhof Schönefeld, sondern fahren bis zum Flughafen durch. Über die Linie RB 22 kann beispielsweise die Gemeinde Königs Wusterhausen, über die RB24 Eberwalde und über die RB 32 Ludwigsfelde und Oranienburg erreicht werden. Der FEX bindet den Flughafen direkt an das Südkreuz und den Berliner Hauptbahnhof an.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke „6008 Grünauer Kr - Bln Flughafen, Bahn-km 6,4 - 7,6“. Das Plangebiet liegt zwischen dem Bahnhof „Schönefeld (bei Berlin)“ (ca. 2,5 km Luftlinie) und dem S-Bahnhof „Waßmannsdorf“ (ca. 1,0 km Luftlinie).

Südwestlich des Geltungsbereichs ist an der Straße Waßmannsdorfer Tor die Bushaltestelle „Waßmannsdorf, Kreuzung“, an der die Buslinie 742 hält. Die Buslinie 742 (Schönefeld Nord – Großziethen) fährt von dort dreimal täglich über den S-Bahnhof Waßmannsdorf nach Großziethen bzw. über Schönefeld zum dortigen S-Bahnhof.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Straße Waßmannsdorfer Tor besteht ein Geh- und Radweg, der von der Waßmannsdorfer Ortslage kommend, parallel zur B 96a nach Schönefeld führt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da im Geltungsbereich Vorhaben geplant sind, die nicht privilegiert sind (§ 35 Abs. 1 BauGB) bzw. nicht als sonstige Vorhaben zugelassen werden können (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts geschaffen werden.

3.1.1 Flächennutzungsplan Schönefeld

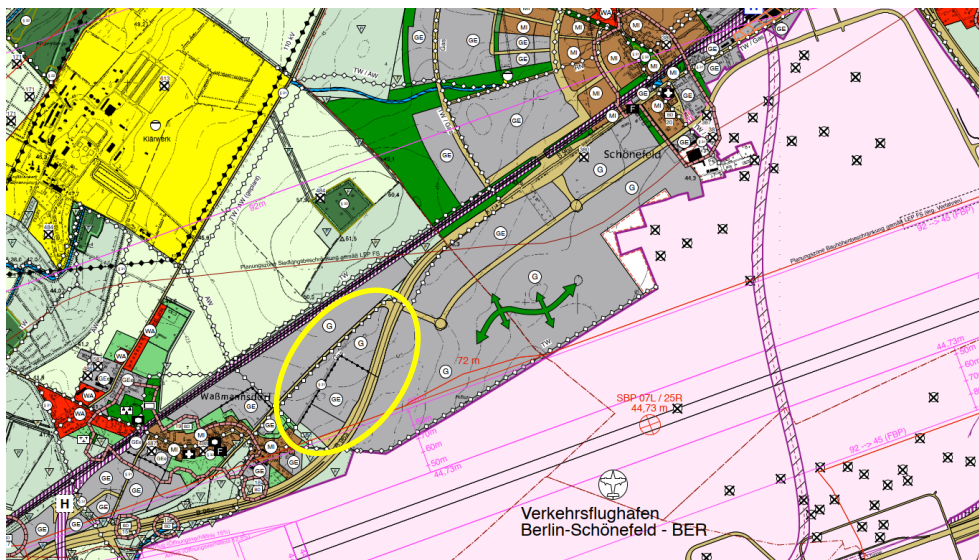


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Schönefeld

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Zur Ortslage Waßmannsdorf ist eine Grünzäsur dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (siehe auch Kap. 3.6)

3.1.2 Angrenzende Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne

Angrenzend an den Bebauungsplan befindet sich der Bebauungsplan 03/93 - 1. Änderung. Dessen Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Flurstück 222, Flur 1, Gemarkung Waßmannsdorf sowie die angrenzenden Verkehrsflächen. Als Art der baulichen Nutzung setzt er ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Nordwestlich davon grenzt der Bebauungsplan 02/93 - 2. Änderung an. Dessen Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen um den Mühlenweg. Als Art der baulichen Nutzung setzt er ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Verträglichkeit der im Bebauungsplan 03/23 vorgesehen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist, insbesondere schalltechnisch, im Aufstellungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich derzeit die Innenbereichssatzung 06/25 „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Waßmannsdorf Süd“ in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 01.10.2025 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 04/18 „Südlicher Ortskern Waßmannsdorf“ gefasst.

Östlich der Bundesstraße 96a werden derzeit die Bebauungspläne 01/22 „North Gate West – Teilgebiet B“ und 01/19 „North Gate West – Teilgebiet A“ aufgestellt. Die angrenzenden Bauleitpläne zielen auf eine gewerbliche Entwicklung ab und bilden einen räumlich-funktionalem Zusammenhang.

3.2. Raumordnung und Landesplanung

Für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 03/23 „Waßmannsdorfer Tor“ im Ortsteil Waßmannsdorf ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II 2019, Nr. 35)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)¹

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Erfordernisse der Raumordnung dargestellt. Mit den dargestellten Planungsabsichten kann den folgenden, dargelegten Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden:

- Entwicklung neuer Wirtschaftsfelder im ländlichen Raum durch Etablierung neuer gewerbliche Nutzungen (§ 2 Abs. 3 LEPro),
- Entwicklung der Hauptstadtregion - mit der Bündelung übergemeindlicher Aufgaben der Daseinsvorsorge an Siedlungsschwerpunkten und Verkehrsknoten - nach den Prinzipien der zentralen Orte (§ 3 Abs. 1 und 2 LEPro),
- die Siedlungs- und Wirtschaftsflächenentwicklung auf räumliche Schwerpunkte auszurichten (§ 5 Abs. 1 LEPro),
- die Förderung der Luftverkehrsanbindung sowie die Einbeziehung bestehender Verkehrsnetze (§ 7 Abs. 1 LEPro)
- und einer nachhaltigen flächensparenden integrierten Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung (§ 7 Abs. 3 LEPro).

3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)²

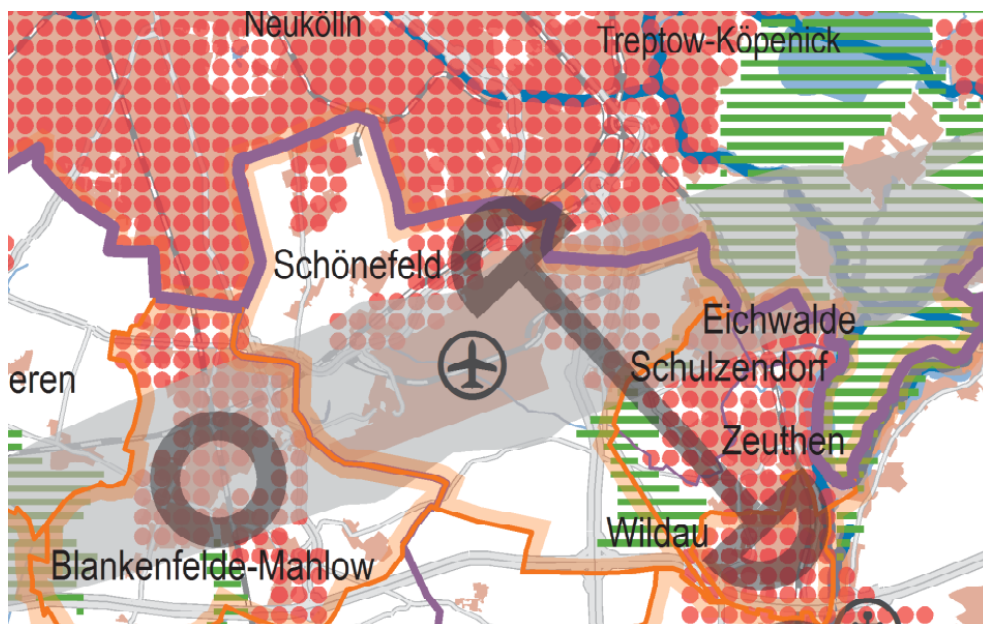


Abbildung 3: Ausschnitt LEP HR (LEP HR Festlegungskarte)

¹ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235).

² Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Der Landesentwicklungsplan legt Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest. Im Bebauungsplan sind die Ziele zwingend zu beachten, während die Grundsätze der Abwägung unterliegen und zu berücksichtigen sind.

Nach **Z 3.6 Abs. 2 LEP HR** bilden die Gemeinden Schönefeld und Wildau ein Mittelzentrum im Berliner Umland und übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum (**Z 3.6 Abs. 3**). Gegenstand der Versorgungsfunktion sind nach **Z 3.1** und **Z 3.6 Abs. 4** die gehobenen und übergemeindlichen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, wie bspw. Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes. Zu den übergemeindlichen Versorgungsfunktionen zählen nach § 3 Abs. 1 LEPro Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Trotzdem ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß **Z 2.14 LEP HR** entgegenzuwirken. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungen entsprechen den genannten Funktionen. Weitergehende Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange befinden sich in Kapitel 3.8.2.

Den Darstellungen der Festlegungskarte nach befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (**Z 5.6 Abs. 1**). Innerhalb des Gestaltungsraums liegt der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung im Berliner Umland. Es ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich (**Z 5.6 Abs. 2**). Den Grundsätzen einer gebündelten Siedlungsentwicklung folgend (vgl. § 5 LEPro), kann der festgelegte Siedlungsbereich mit Gewerbeflächen entwickelt werden. Die Gewerbeflächenentwicklung an dem Standort entspricht auch dem Grundsatz **G 2.2**.

Eine Besonderheit innerhalb des LEP HR bildet **Z 7.3 - Singlestandort BER**. Demnach sind unter Ausnahmen nur Linienflug- und Pauschalflugverkehr an dem Flughafen zulässig.³ Zusätzlich muss der LEP FS beachtet werden. Gegenstand des Bebauungsplans ist die strukturelle Förderung des Flughafenbetriebs durch eine Flughafenumfeld-Entwicklung, sodass der Bebauungsplan den Zielen dient.

³ Zusätzlich zum Linien- und Charterverkehr findet auch politisch-parlamentarischer Flugverkehr statt.

3.2.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)⁴

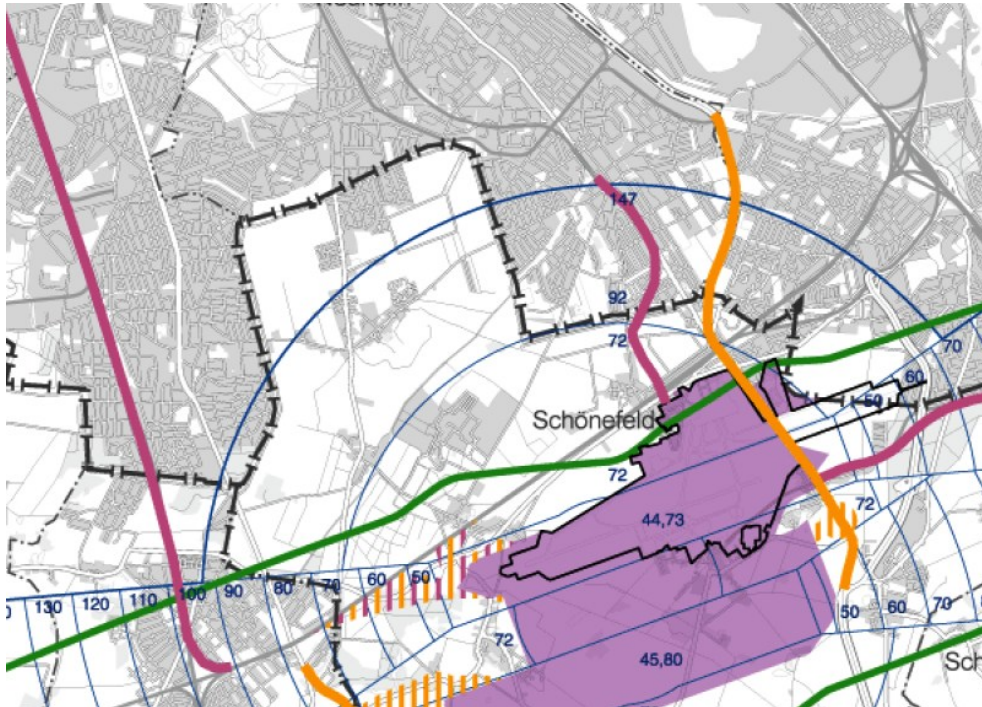


Abbildung 4: Ausschnitt LEP FS (LEP FS Festlegungskarte)

„Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) sichert auf der Grundlage von § 19 Abs. 11 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) den Ausbau des Flughafens Schönefeld landesplanerisch ab.“⁵ Demzufolge diene der LEP FS vorwiegend der Sicherung des Flughafenstandorts und bereite zeitlich folgende Planungen und Genehmigungen, insbesondere der Planfeststellungsbeschlüsse, vor. Für das Plangebiet trifft der LEP FS, in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung, mehrere Festlegungen:

Z 3 LEP FS (Planungszone Bauhöhenbeschränkung)

Zur Gewährleistung der Standortsicherung ist eine Planungszone Bauhöhenbeschränkung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, in der keine Vorhaben geplant werden dürfen, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsicherheit beeinträchtigen können.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung (Z 3 LEP FS). Die Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Ziel 3 LEP FS ist landesplanerisch nicht mehr maßgeblich. Innerhalb des inzwischen fachrechtlich festgelegten Bauschutzbereiches richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben allein nach § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG. Das Ziel Z 3 LEP FS findet demnach keine Anwendung mehr.

⁴ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153), in Kraft getreten am 16.06.2006.

⁵ LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006, S. 2.

Z 5 LEP FS (Planungszone Siedlungsbeschränkung)

Zur Gewährleistung der Standortsicherung ist eine Planungszone Siedlungsbeschränkung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Die Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnnutzungen ist ausnahmsweise und nur in geringfügigem Umfang und nur zur Abrundung vorhandener Wohngebiete zulässig, wenn die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bzw. des Bezirkes nur innerhalb dieser Planungszone möglich ist und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Planung von besonders lärmschutzbedürftigen Einrichtungen ist nur für den Fall zulässig, dass ein bereits vorhandener Bedarf nicht außerhalb der Planungszone gedeckt werden kann und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung (Z 5 LEP FS). Gemäß der Begründung zum LEP FR liegen etwa 53 % der Siedlungsfläche der Gemeinde Schönefeld außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Mit einem Einwohnerzuwachs von 115,1 % gegenüber 1990 habe die Gemeinde eine weit überdurchschnittliche Einwohnerentwicklung durchlaufen. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten (Wohnen) seien auf den außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung liegenden Flächen des potenziellen Siedlungsbereiches Schönefeld gegeben.

Weitere berührte Grundsätze der Raumordnung

Der LEP FS sieht vor, dass im Wirkungsbereich des Flughafens die umliegenden Gemeinden und Bezirke eine gemeinsame Flughafenumfeld-Entwicklung betreiben (**G 10 LEP FS**). Die Tätigkeitsfelder der Flughafenumfeld-Entwicklung umfassen allgemeine wie auch flughafenaffine Planungen (**G 11 LEP FS**).

3.3. Regionalplanung

3.3.1 Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

Die Gemeinde Schönefeld gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald, der Bestandteil der Region Lausitz-Spreewald ist. Für die Region stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald den Regionalplan auf.

Gegenstand der Regionalplanung sind folgende Raumordnungspläne:

- Integrierter Regionalplan (in Aufstellung, Beschluss vom 24.11.2014),
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, Satzung vom 18.11.1996, ergänzt durch den Beschluss vom 17.11.1997,
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Satzung vom 17.06.2021, die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 22.12.2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50),
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (in Aufstellung, Veröffentlichungsfrist des 2. Entwurfs vom 15.01.2026 bis zum 20.02.2026).

Integrierter Regionalplan (in Aufstellung)

Am 22.11.2014 fasste die 46. Regionalversammlung den Beschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplanes. Auf der 50. Regionalversammlung (28.11.2018) beschloss sie die inhaltliche Gliederung des Regionalplanes. Über das Brandenburger Amtsblatt, 31. Jahrgang, Nummer 13 vom 01.04.2020 unterrichtete die Regionale Planungsgemeinschaft die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen über die Aufstellung des Regionalplans und forderte die von der Planung berührten öffentlichen Stellen auf, über ihre Planungen und Maßnahmen Auskunft zu geben. Ab dem 01.09.2021 wurden die betroffenen Behörden beteiligt. Ein aktueller Entwurf liegt noch nicht vor.

Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“

Der Sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ steuert die Nutzung von oberflächennahen Rohstoffen wie Kiesen, Sanden, Ton, Torf und Hartgesteine. Für das Plangebiet sieht der sachliche Teilregionalplan keine Rohstoffsicherungsflächen vor, so dass die Belange des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Infolge der Planaufstellung des Integrierten Regionalplans zog die Regionale Planungsgemeinschaft den Themenbereich „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vor und erarbeitete dafür den entsprechenden Teilregionalplan.

Der Teilplan setzt für die Region „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Ziele (Z) der Raumordnung fest. Da die Gemeinde Schönefeld zusammen mit der Gemeinde Wildau nach dem Ziel Z 3.6 LEP HR ein Mittelzentrum in Funktionsteilung bildet, berühren die Festlegungen das Plangebiet nicht.

Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (in Aufstellung)

Am 22.02.2023 wurden die berührten Behörden für das Scoping des sachlichen Teilregionalplans "Windenergienutzung", beteiligt. Am 01.03.2023 erfolgte die Bekanntgabe der Unterrichtung der Öffentlichkeit und berührten öffentlichen Stellen im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8. Im Amtsblatt Nr. 42 wurde die förmliche Beteiligung zum Entwurf öffentlich bekanntgemacht. Nach einer Überarbeitung und Ausfertigung des 2. Entwurfs erfolgte im Amtsblatt Nr. 53 am 31.12.2025 die Bekanntmachung der erneuten Beteiligung zum 2. Entwurf (Veröffentlichungsfrist vom 15.01.2026 bis zum 20.02.2026). Der 2. Entwurf enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.

3.4. Luftverkehrsrecht

3.4.1 Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ gemäß § 6 Abs. 5 LuftVG

Mit dem Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ mit dem Aktenzeichen 44/1-6441/1/101 vom 13.08.2004 genehmigte das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg den Ausbau des Flughafens in Schönefeld. Dieser Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ wurde zuletzt durch den 42. Planänderungsbescheid vom 12.12.2023 geändert.

3.4.2 Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG

Zugunsten des Start- und Landebahnsystem des Flughafens wurden (in dessen Umfeld) Bauschutzbereiche gemäß § 12 LuftVG festgelegt. Bauschutzbereiche dienen zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit. Diese Bauschutzbereiche sind mit Bekanntmachung am 01.06.2011 im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft getreten. Im Bauschutzbereich bedürfen Baugenehmigungen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (LuBB). Gemäß § 15 LuftVG sind Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte sinngemäß zu behandeln. Innerhalb der Sicherheitsflächen (§ 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 LuftVG, inkl. Start- u. Landebahn) und bis zu einer Entfernung von 1,5 km vom Flughafenbezugspunkt (§ 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 LuftVG) sind Gruben, Anlagen der Kanalisation und ähnliche Bodenvertiefungen ebenfalls luftverkehrsrechtlich genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Bauschutzbereichs. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs wird geringfügig von der Sicherheitsfläche überlagert. In diesem Bereich sind alle Vorhaben von der Luftfahrtbehörde zu genehmigen.

Der weitaus größere Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich, der zwischen 1,5 und 4 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt ist (§ 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG). Innerhalb dieses Bereiches sind Vorhaben, die eine Höhe von 72,00 m ü. NHN überschreiten; von der Luftfahrtbehörde zu genehmigen. Die Bauschutzbereiche entsprechen räumlich der unwirksam gewordenen Bauhöhenbeschränkung des LEP FS. Von der Abweichung nach § 13 LuftVG wurde kein Gebrauch gemacht.

3.4.3 Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen. Die Schutzbereiche verhindern die Störung von Flugsicherungseinrichtungen. Die entsprechenden Flugsicherungseinrichtungen sind die Funkstelle EDDB-ANSE (Flurstück 134/2, Flur 1, Gemarkung Schönefeld) und die ILS 07L und 25R der Deutschen Flugsicherung sowie die angemeldete Flugsicherungseinrichtung MSSR Berlin-Brandenburg (Flurstück 130 und 131, beide Flur 1, Gemarkung Schönefeld) an.

Bis zu einer Genehmigung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung besteht ein materielles Bauverbot.

3.4.4 Hindernisfreiheit gemäß § 18b LuftVG

Gemäß des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.08.2004 sind die Voraussetzungen für Instrumentenanflugverfahren am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld gegeben⁶, weshalb die diesbezügliche Hindernisfreiheit sichergestellt werden muss. Die Hindernisfreiheit stellt den Instrumentenflugbetrieb, die Alternative zum Sichtflugbetrieb, sicher. Hierfür gelten entsprechende Vorgaben für das Umfeld von Start- und Landebahnen. Demnach müssen die entsprechenden Räume (siehe Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb⁷) hindernisfrei sein.

Der Geltungsbereich wird von der Horizontalfläche überdeckt, die sich auf einer Höhe von 92 m ü. NHN befindet. Diese Horizontalfläche darf nicht durch Gegenstände durchstoßen werden. Daneben ergeben sich keine weiteren Begrenzungen aus der Hindernisfreiheit. Mit dem Planfeststellungsbeschluss wurde Ziel Z 3 LEP FS entsprochen.

⁶ Vgl. Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 13. August 2004 - 44/1-6441/1/101, Seite 416-417.

⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Stand: 2. November 2001.

3.4.5 Lärmschutz

Schutzzonen auf Grundlage des FluLärmG i.V.m. 2. FlugLSV

Der Lärmschutzbereich für den Flughafen Berlin Brandenburg gliedert sich in die Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie die Nacht-Schutzzone. Nach § 5 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen in einem Lärmschutzbereich Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs gilt gemäß § 5 Abs. 1 S. 2 FluLärmG. Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluLärmG zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Nach § 5 Abs. 2 FluLärmG ist die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone untersagt. § 5 Abs. 3 FluLärmG nimmt von diesem Verbot lediglich die dort näher bestimmten Wohnungen aus. Bestandsschutz wird nach § 5 Abs. 4 FluLärmG gewährt.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich – abgesehen von den Flurstücken 104, 256 (beide teilweise) sowie 104 (vollständig) innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone.

Die in der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 benannten Schallschutzanforderungen sind in Abhängigkeit der jeweiligen Dauerschallpegel einzuhalten.

Schutzgebiete auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses (PFB)

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Nachtschutzgebiet, weitestgehend im Tagschutzgebiet und teilweise im Übernahmegebiet auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13.08.2004 in der Fassung seiner Änderungsbeschlüsse und der Planergänzungen (PFB). Mit dem Inkrafttreten des Planfeststellungsbeschlusses ist das Ziel Z 5 LEP FS unwirksam geworden.

Im Gegensatz zu den Vorgaben der 2. FlugLSV gelten im PFB die Schutzanforderungen für alle Gebäude, deren zugehöriges Grundstück von der jeweiligen Kontur angeschnitten wird, ungeachtet dessen, ob das Gebäude tatsächlich im jeweiligen Schutzgebiet liegt oder nicht.

Gemäß PFB Teil A Nr. 5.1.2 ff. (ab S. 105 ff) besteht jedoch nur dann Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen, deren Kostenerstattung oder ggf. Übernahme, sofern das Bauvorhaben zum Stichtag 15.05.2000 planungsrechtlich zulässig war.

Die Belange sind im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt worden (vgl. Kapitel B.1.3.3).

3.5. Sonstige, überörtliche Planungen und Konzepte

3.5.1 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg

Das am 24.01.2023 von der Landesregierung veröffentlichte „Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg“ geht von einer steigenden Nachfrage von Gewerbeflächen aus. Für den Landkreis Dahme-Spreewald wird bis 2030 ein Bedarf an 200,84 ha Gewerbeflächen ange-

nommen. Insgesamt bestanden zum Jahr 2021 in dem Landkreis 133,96 ha freie Bruttobestandsflächen, von denen 62,00 ha sofort vermarktungsfähig waren. Das Konzept prognostiziert einen hohen Wirtschaftsflächenbedarf für den Landkreis.

3.5.2 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030

Im Mai 2024 wurde der Endbericht für die 2. Fortschreibung des „Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030“⁸ vorgelegt. Das Strukturkonzept stellt anhand von Raumstrukturen (Nutzungskategorien) ein räumliches Leitbild für die Region rund um den Flughafen dar. Für den Geltungsbereich sieht das Leitbild eine Gewerbe- und Flughafennutzung vor. Es werden keine Handlungsempfehlungen für das Plangebiet formuliert.

3.5.3 NEOCITY-Konzept

NEOCITY ist ein von den Büros arthesia & REALACE erstelltes strategisches Konzept für den sogenannten „Boomkorridor“ im Berliner Südosten und den benachbarten Brandenburger Gemeinden.⁹ Der Betrachtungsraum ist der Entwicklungskorridor, der sich grob zwischen dem Bahnhof „Berlin Ostkreuz“, der Tesla-Gigafactory in der Gemeinde Grünheide im Osten und den Städten Wildau / Königs Wusterhausen im Südosten erstreckt. Gegenstand des Konzeptes ist die Ausarbeitung eines Narratives, nachdem sich der Betrachtungsraum entwickeln soll. Die Vision der NEOCITY ist ein Netzwerk aus bestehenden Entwicklungs-„Hotspots“ (bspw. Flughafen BER, Tesla), bestehenden Kiezen (bspw. Köpenick, Adlershof) und sogenannten NEOKIEZEN (bspw. im Umfeld des BER) mit unterschiedlichen urbanen, freiräumlichen und wirtschaftlichen Qualitäten. Hinsichtlich der Mobilität liegt der Fokus auf der Verknüpfung der Kieze untereinander mit Hilfe von nachhaltigen Mobilitätsformen.

3.5.4 NEOCITY-Konzept Dahmestadt

NEOCITY Dahmestadt stellt eine Vertiefungsstudie des NEOCITY-Konzept für die Flughafenregion dar und wurde von der Gemeinde Schönefeld sowie den Städten Wildau und Königs Wusterhausen sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dahme Spreewald mbH beauftragt.¹⁰ Der Vertiefungsraum erstreckt sich über die Grenzen der drei Kommunen. Auf Grundlage einer umfänglichen Struktur- und Wirtschaftsanalyse werden sogenannte NEOKIEZE verortet, in denen perspektivisch unterschiedliche Funktionen aufeinandertreffen. Für die Fläche zwischen der S-Bahnstation Waßmannsdorf und den ehemaligem Terminal 5 schlägt die Studie die Ausbildung eines neuartigen Produktions- und Innovationsgebiets, dem sogenannten „Portland“, mit insgesamt drei NEOKIEZEN (Portland West, Grand Park, Portland Ost) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in dem westlich gelegenen NEOKIEZ (Portland West), der neben dem Gebiet des Bebauungsplan 03/23 Waßmannsdorfer Tor auch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „01/22 North Gate West – Teilgebiet B“ umfasst. Für die Flächen ist eine gewerbliche Entwicklung (u. a. Produktion, Manufakturen) vorgesehen. Sowohl für den B-Plan Waßmannsdorfer Tor¹¹, wie für das Teilgebiet B¹² wurden jeweils Nutzungskonzepte ausgearbeitet.

⁸ complan Kommunalberatung GmbH, 2021.

⁹ arthesia AG, REALACE GmbH, 2022.

¹⁰ arthesia AG, REALACE GmbH, k.A.

¹¹ REALACE, 2022.

¹² REALACE, k. A.

Die Vernetzung der NEOKIEZE soll durch ein „Mobilitätsrückgrat“ erfolgen, das sich auf gesamträumlicher Ebene der „Dahmestadt“ von Waßmannsdorf über Wildau bis nach Niederlehme erstrecken soll. Innerhalb „Portlands“ wird ein grober Verlauf der Mobilitätsachse – ausgehend vom S-Bahnhof Waßmannsdorf durch die Teilgebiete A und B bis zum Bahnhof „Schönefeld (bei Berlin)“ – skizziert. Die Mobilitätsstrategie sieht vorläufig einen durchgängig begrünten Korridor vor, der schrittweise zu einer Mobilitätsachse ausgebaut werden soll. Der Fokus der Mobilitätsachse liegt auf nachhaltigen Mobilitätsformen, wie attraktiven Geh- und Radwegeverbindungen und innovativen öffentlichen Verkehrsmitteln (wie People-Movern, Seilbahnteststrecken, Wassertaxis und Fähren auf gesamträumlicher Ebene).

3.6. Flächennutzungsplan Schönefeld

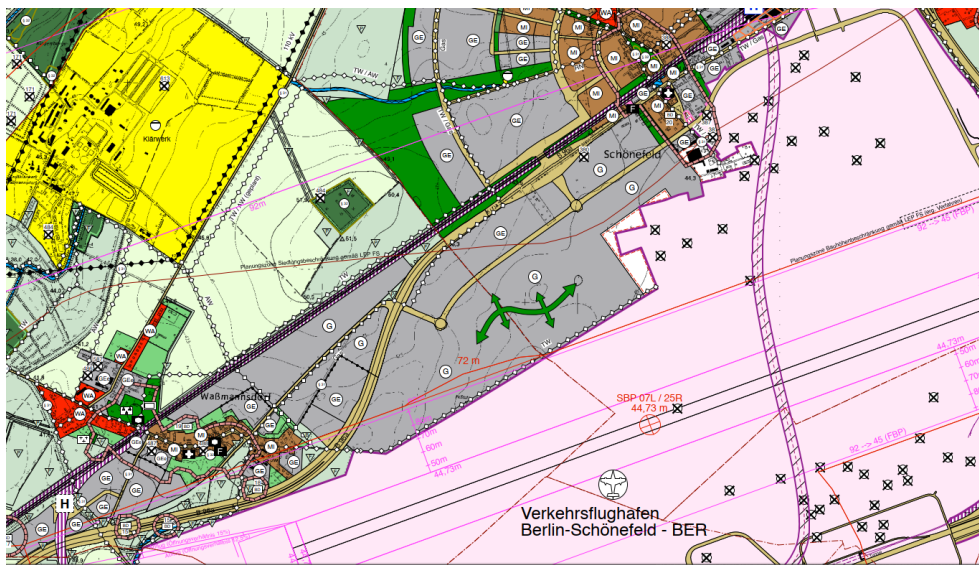


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan Plangebiet (FNP Schönefeld)

Für die Planung gilt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Schönefeld, die am 17.10.2018 beschlossen wurde. Abseits der 2. Änderung wurde der FNP an zwei Stellen isoliert geändert; einerseits südlich der Ortslage Kleinziethen (3. Änderung), andererseits südlich des Flughafens (4. Änderung). Wegen ihrer Distanzen zum Geltungsbereich besitzen die Änderungen keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Gegenwärtig befindet sich für das Gemeindegebiet die 5. (Sammel-)Änderung des Flächennutzungsplans in der Aufstellung. Nach aktuellem Planungsstand wird diese Aktualisierung keine für das Plangebiet verändernden Flächendarstellungen vornehmen.

Der FNP i.d.F. der 2. Änderung stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dar, die durch eine geschützte Allee gemäß § 31 BbgNatschG gegliedert werden. Im Süden wird der Geltungsbereich durch eine sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraße begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan mit einer unterirdischen Gashochdruckleitung begrenzt; südwestlich schließt an das Plangebiet eine Fläche für Landwirtschaft sowie eine private Grünfläche an.

Neben den Darstellungen übernimmt der FNP auch für das Plangebiet die Abgrenzungen der Planungszone Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung aus dem LEP FS sowie die Hinder-

nisfreiheit nach BMVBW-Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb vom 02.11.2001 für den planfestgestellten Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld. Den Darstellungen zufolge liegt etwa die Hälfte des Plangebiets (nördlicher Teil) außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung (LEP FS). Im Umfeld des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan im Norden und östlich der Verkehrsstraße gewerbliche Bauflächen, südwestlich Mischgebiete, private Grünflächen und Gewerbegebiete vor.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gestalten die Darstellungen des FNPs, die die Grundzüge der Planung verdeutlichen, konkret aus. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht Gewerbegebiete vor.

Die Darstellungen von überwiegend gewerblichen Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) im FNP deuten auf das Planungsziel, dass das Plangebiet in seiner Hauptnutzung durch gewerbliche Nutzungen geprägt werden soll.¹³ Auf der Ebene von Bebauungsplänen lassen sich insbesondere Gewerbe- und Industriegebiete aus gewerblichen Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie den Gewerbegebieten entwickeln. Neben Gewerbe- und Industriegebieten können auch andere Baugebiete den angedachten Nutzungen dienen, da das zweistufige Bauleitplanverfahren ausreichend Entwicklungsspielraum für eine Differenzierung der Planungsziele zulässt. Dies ist mit den Gewerbegebieten der Fall, sodass der Bebauungsplan in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Zusätzlich sieht der Entwurf die geschützte Allee vor. Diese Allee wird mittels Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.7. Landschaftsplanung

Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht (eigenständiges Dokument).

3.8. Sonstige Planungen und Konzepte in der Gemeinde Schönefeld

3.8.1 Integriertes Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungskonzept

2022 ließ die Gemeinde Schönefeld ein INSEK für das gesamte Gemeindegebiet erstellen. Das aktuell gültige Konzept ist die 1. Änderung und wurde am 22.02.2023 beschlossen.¹⁴ Ziel des INSEK ist eine Priorisierung von Vorhaben und Maßnahmen für die Entwicklung von Schönefeld. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht das INSEK, abgesehen von den für den ganzen Ortsteil geltenden Handlungserfordernissen, keine konkreten Maßnahmen und Vorhaben vor.

3.8.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Schönefeld

Wegen des Flughafenstandorts gewann Schönefeld in den letzten Jahren als Wirtschaftsstandort an Attraktivität. Die Ansiedlung internationaler Unternehmen verstärkt die Nachfrage nach Gewerbeflächen, sodass die Gemeinde Schönefeld den Bedarf sah ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu

¹³ EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 1 Rn. 35.

¹⁴ <https://www.ratsinfo-online.net/schoenefeld-bi/vo020.asp?VOLFDNR=1329> (letzter Abruf 05.08.2025)

erarbeiten. Inhalt des Konzepts ist insbesondere die Bestands- und Bedarfsanalyse der Gewerbeflächen, Ermittlung von Potenzialen, Entwicklung einer Strategie und die Erstellung von Maßnahmen. Dazu wurden für sieben räumliche Schwerpunktbereiche Standortpässe mit detaillierten, standortbezogenen Zielen, Maßnahmen und Instrumenten erarbeitet.

Die gewerblich dargestellten und genutzten Flächen der Gemeinde Schönefeld wurden in dem Rahmen strategisch kategorisiert und in Flächen für die Aktivierung von gewerblichem Potential, dem Erhalt des Bestands und der Umnutzung eingeteilt. Dazu wurde eine Stärkung bzw. Profilierung bestimmter Nutzungen in größeren Bereichen erarbeitet, um die ortsspezifischen Nutzungen zu stärken und Neuanordnungen von Gewerbebetrieben zu fördern.

Der Bericht stellte 518,5 ha Fläche für die Neuentwicklung gewerblicher Nutzungen und 307,3 ha Fläche für die Bestandspflege fest, was die starke gewerbliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde und den Bedarf nach einer Steuerung verdeutlicht. Im letzten Schritt des GF EK werden planerische, rechtliche, infrastrukturelle, kommunikative, koordinierende und finanzielle Maßnahmen für die jeweiligen Potentialflächen bestimmt und priorisiert.

Für den Geltungsbereich sieht das Gewerbeflächenentwicklungskonzept technologieorientierte Produktion und Industrie vor. Die Profilierung soll durch Produzierendes Gewerbe, Logistik, und Flughafenbezogene Infrastruktur sowie Fach- und Großhandel erfolgen.

3.8.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefeld

Gemäß den Darstellungen des am 09.05.2012 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2012)¹⁵ sollen die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche erhalten und neue entwickelt werden. Der Bedarf der Steuerung und Qualifizierung des Einzelhandels ergibt sich neben der kommunalen Selbstverwaltung aus dem Ziel Z 3.6 Abs. 4 LEP HR. Demnach sollen die Funktionen des Mittelzentrums gesichert und qualifiziert werden. Als Erbe der Gemeindereformen konnte sich im Gemeindegebiet, abgesehen vom Einzelhandelbestand in Großziethen, kein Nahversorgungszentrum herausbilden. Demnach muss die Gemeinde Schönefeld die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentrieren sowie gehobene Waren- und Dienstleistungsangebote sichern. Somit besitzt das EZK als Instrument, mit dem das Ziel Z 3.6 Abs. 4 LEP HR umgesetzt wird, eine gehobene Bedeutung. Gleichzeitig unterliegt es als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf nachfolgenden Planungsebenen der Abwägung.

Das Konzept zielt auf den Ausbau und die Etablierung des Ortszentrums Großziethen zum Nebenzentrum sowie des Ortszentrums Schönefeld zu einem städtebaulich hochwertigen Zentrum (Konzentrierung Einzelhandel) entlang der Hans-Grade-Allee ab. Außerhalb der Zentren sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment in Waltersdorf angesiedelt werden. Das Konzept listet zudem zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentslisten sowie fünf Entwicklungsgrundsätze für die jeweiligen Räume auf, an denen sich die Bauleitplanung orientieren soll.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich außerhalb der im Konzept vorgesehenen Zentren und Nahversorgungsbereiche, sodass für das Plangebiet Einzelhandel nur ausnahmsweise vorgesehen wird, dementsprechend gilt überwiegend die Liste mit „nicht zentrenrelevante[n] Sortimente“ (Tabelle 15).

¹⁵ <https://www.ratsinfo-online.net/schoenefeld-bi/vo020.asp?VOLFDNR=417> (letzter Abruf 05.08.2025)

3.8.4 Nachhaltiges Mobilitätskonzept

Derzeit erstellen die BERNARD GRUPPE und PST GmbH für die Gemeinde Schönefeld ein nachhaltiges Mobilitätskonzept. Grundlage dafür bilden umfassende Erhebungen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Haushalts- und Betriebsbefragungen. Ziel dieser Untersuchungen war es, das aktuelle Mobilitätsverhalten der Bevölkerung präzise zu erfassen.

Die Analyse des sogenannten Modal Split – also der prozentualen Verteilung der verschiedenen Verkehrsmittel – zeigt, dass derzeit 43 % der Wege mit dem Pkw als Fahrer zurückgelegt werden. Weitere 9 % entfallen auf Pkw-Mitfahrer. Der Anteil des ÖPNV liegt bei 31,4 %, während 8,5 % der Wege zu Fuß und 8,1 % mit dem Fahrrad absolviert werden. Auffällig ist dabei die vergleichsweise hohe Nutzung des ÖPNV im Ortsteil Schönefeld. Im Gegensatz dazu ist die Pkw-Nutzung hier deutlich geringer als in anderen Teilen der Gemeinde.

Eine ergänzende Betriebsbefragung ergab, dass 60 % der Befragten täglich mit dem Auto als Fahrer zur Arbeit pendeln. Dieses Ergebnis unterstreicht den weiterhin hohen Stellenwert des motorisierten Individualverkehrs im Berufsverkehr und verdeutlicht zugleich die Notwendigkeit, attraktive und nachhaltige Alternativen zu fördern.

3.8.5 NEOCITY Schönefeld

Zur weiteren Konkretisierung der übergeordneten NEOCITY-Konzepte hat die Gemeinde Schönefeld eine Entwicklungsstrategie für ihr Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Im Mittelpunkt dieser Strategie steht die gewerbliche Entwicklung, insbesondere mit dem Ziel, urbane Nutzungsszenarien für aktuell unbebaute Flächen zu erarbeiten.

Diese Planung erfolgt im Rahmen sogenannter „Neokieze“, die als vertiefende Betrachtungen einzelner Gebiete – sogenannte Close-ups – dienen. Der Geltungsbereich zählt zum Neokiez „Tech Port“. Für jeden dieser Betrachtungsorte werden spezifische städtebauliche Ansätze entwickelt, die eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzung ermöglichen sollen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht das Konzept eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. Lager in unterschiedlichen Größen vor. Damit wird ein wichtiger Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gesetzt.

B. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1.1. Planungshistorie Waßmannsdorfer Tor

Am 08.11.2023 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld die Aufstellung des Bebauungsplans 03/23 "Waßmannsdorfer Tor" im Ortsteil Waßmannsdorf der Gemeinde Schönefeld. Im Planbereich „Waßmannsdorfer Tor“ fanden in der Vergangenheit städtebauliche und verkehrliche Planungen sowie konzeptionelle Überlegungen statt. Im Rahmenplan Gewerbeentwicklung (BSM, Stand 02/2011) wurde der Bereich zwischen Ortslage Waßmannsdorf und Schönefeld als Schönefeld

Süd geplant. Dieser Bereich wird als Cargo City bezeichnet, in der Luftfracht, Logistik, flugbetriebsbezogene Nutzungen, großflächige Gewerbebetriebe vorgesehen ist.

Die Grundstückseigentümer haben bereits im Jahr 2022 die REALACE GmbH mit der Analyse des Standortes hinsichtlich einer möglichen Entwicklung beauftragt. Daraus resultierten erste Nutzungskonzepte und eine städtebauliche Grundstruktur, auf der im weiteren Verfahren aufgebaut wurde.

1.1.1 Entwicklung Städtebauliches und freiräumliches Konzept

In Vorbereitung für den Bebauungsplan wurde das Konzept 2026 von den Büros GRUPPE PLANWERK und FUGMANN JANOTTA PARTNER zu einem städtebaulich-freiräumlichen Konzept weiterentwickelt. Anforderungen an das Konzept waren, dass es zukunftsfähig, aber auch robust im Sinne einer Anpassungs- und Umsetzungsfähigkeit ist. Im Rahmen der Bearbeitung ist die Prüfung und ggf. Übernahme bereits abgestimmter Anforderungen und Rahmenbedingungen sowie die Integration und Weiterentwicklung umwelt- und freiraumbezogener Aspekte sowie verkehrlicher Belange eingeflossen. Die Bearbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit der Gemeinde Schönefeld, den Flächeneigentümern sowie weiteren Fachplanern.



Abbildung 6: Vorschlag Grundstruktur von REALACE

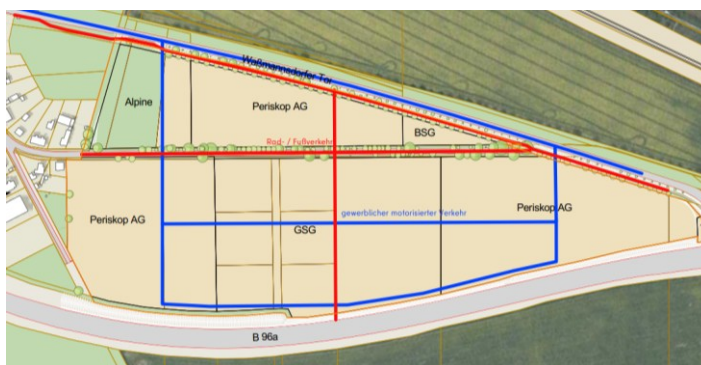


Abbildung 7: Erschließungskonzept REALACE

Wesentlich bei der Fortentwicklung des städtebaulichen Konzeptes durch GRUPPE PLANWERK waren unterschiedliche Varianten der verkehrlichen Erschließung. Diese wurden im Rahmen eines engen Abstimmungsprozesses mit der Gemeinde Schönefeld, den Flächeneigentümern sowie den Fachplanern erörtert und hinsichtlich ihrer jeweiligen Vor- und Nachteile diskutiert. Die folgenden Abbildungen geben eine zusammenfassende Darstellung und Wertung der Variantenuntersuchung wider.



Abbildung 8: Variante Stichstraßen (GRUPPE PLANWERK)

Die Verkehrsflächen nehmen in dieser Variante insgesamt rund 13.700 m² ein. Es müssten voraussichtlich 19 Bäume entnommen werden, was ein Ausgleichserfordernis von 25 Neupflanzungen bedeuten würde.

Vorteile

- möglichst geringer Flächenverlust
- flexible Ergänzung des Erschließungssystems durch Privatstraßen

Nachteile

- keine durchgängige öffentliche Erschließung → Sackgassen mit großen Wendeanlagen
- relativ hoher Eingriff in Baumbestand und Konfliktpotenzial bestehender Radweg



Abbildung 9: Variante Schlaufe mittig (GRUPPE PLANWERK)

Die Verkehrsflächen nehmen in dieser Variante insgesamt rund 15.500 m² ein. Es müssten voraussichtlich 10 Bäume entnommen werden, was ein Ausgleichserfordernis von 14 Neupflanzungen bedeuten würde.

Vorteile

- Durchgängige Erschließung
- Relativ gleichgroße Baufelder
- Möglichst geringer Baumverlust und Störung / Eingriff bestehender Radweg und geschützte Baumallee

Nachteile

- Zerschneidung der Baufelder → geringere Entwicklungsmöglichkeiten



Abbildung 10: Variante Schlaufe B 96a (GRUPPE PLANWERK)

Die Verkehrsflächen nehmen in dieser Variante insgesamt rund 17.700 m² ein. Es müssten voraussichtlich 10 Bäume entnommen werden, was ein Ausgleichserfordernis von 14 Neupflanzungen bedeuten würde.

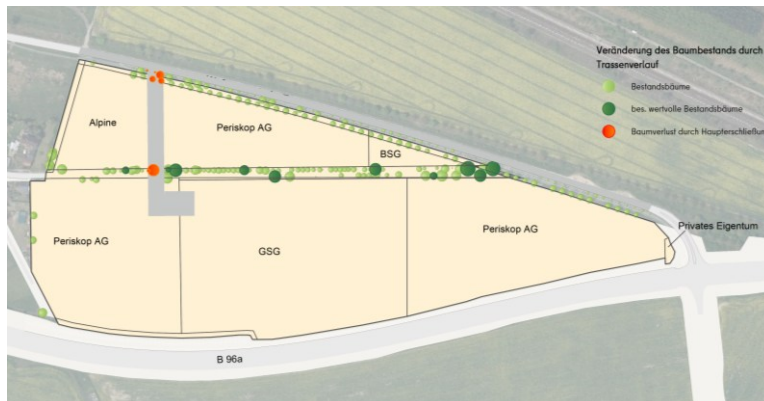


Abbildung 11: Minimalvariante

Die Verkehrsflächen nehmen in dieser Variante insgesamt rund 4.500 m² ein. Es müssten voraussichtlich 7 Bäume entnommen werden, was ein Ausgleichserfordernis von 12 Neupflanzungen bedeuten würde.

Vorteile

- Durchgängige Erschließung
- Ermöglicht große zusammenhängende Baufelder südlich der geschützten Allee
- Möglichst geringer Baumverlust und Störung / Eingriff bestehender Radweg und geschützte Baumallee

Nachteile

- Parallelerschließung zur B 96a als Sicherheits- sowie Gestaltungsdefizit

Vorteile

- Möglichst geringer Flächenverlust
- Möglichst geringer Eingriff in Baumbestand

Nachteile

- Nachträgliche Flächenteilungen bzw. Teilflächenverkäufe nur eingeschränkt und mit erhöhtem Aufwand möglich
- Fehlendes Grundgerüst für städtebauliche Entwicklung
- Keine durchgängige Haupterschließung durch das Gebiet → Sackgasse mit großen Wendeanlagen
- Viele Grundstückszufahrten über „Waßmannsdorfer Tor“ → Konfliktpotenzial für fließenden Verkehr



Abbildung 12: Variante Schlaufe - Allee

Die Verkehrsflächen nehmen in dieser Variante insgesamt rund 7.400 m² ein. Es müssten voraussichtlich 10 Bäume entnommen werden, was ein Ausgleichserfordernis von 14 Neupflanzungen bedeuten würde.

Vorteile

- Durchgängige Erschließung
- Geringer Flächenverbrauch
- Große, zusammenhängende Baufelder angrenzend an geschützte Allee
- Stärkung der geschützten Allee in ihrer Funktion als identitätsstiftendes Element (Adressbildung, Aufenthaltsqualität)
- Möglichst geringer Baumverlust und Störung / Eingriff bestehender Radweg und geschützte Baumallee

Nachteile

- Prüfung Nachteile für Biotopfunktion der geschützten Allee

Neben der geringen Flächeninanspruchnahme für die verkehrliche Erschließung spielt vor allem die Möglichkeit, die bestehende Allee in das Planungskonzept als wesentliches, identitätsstiftendes Merkmal mit einbeziehen zu können, eine gewichtige Rolle, das Erschließungssystem wie in Abbildung 12 dargestellt weiter zu verfolgen.

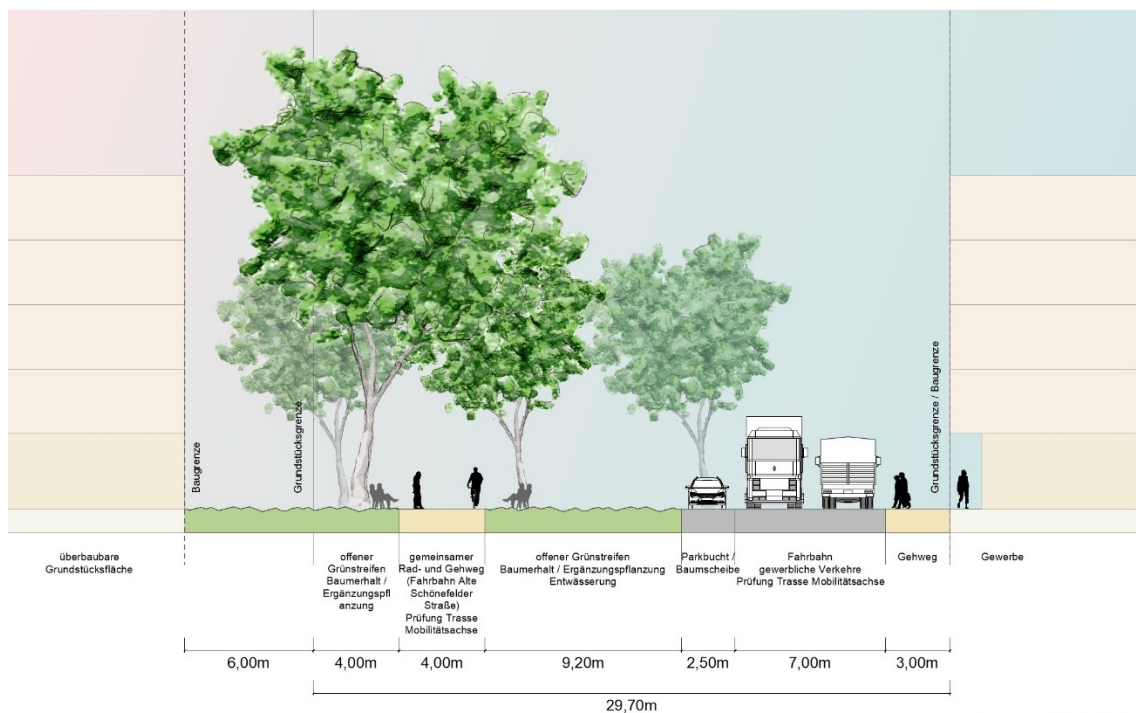


Abbildung 13: Prinzipschnitt der Variante Allee

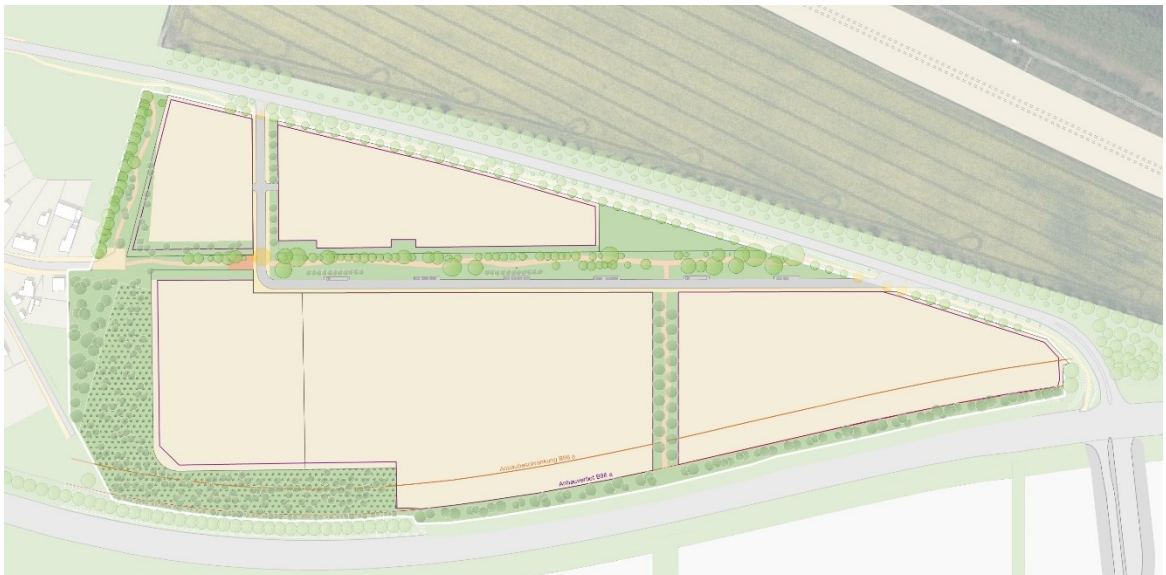
Für diese Variante sind Baumentnahmen im Bereich der von der Straße Waßmannsdorfer Tor abzweigenden Fahrbahn erforderlich. Durch Nachpflanzungen kann die Allee aber gestärkt werden und somit ein ortsbildprägendes Element für das künftige Gewerbegebiet sein.

Der straßenseitige Grünstreifen kann zudem Funktion für die Entwässerung übernehmen. Durch die Beibehaltung der bestehenden Wegeverbindung in der Allee können auch eine vom Verkehr geschützte Fußgänger- und Radwegeverbindung mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

1.1.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für das Bauleitplanverfahren, indem es Überlegungen für die Nutzung und Ausgestaltung der Grundstücke aufzeigt.

Angestrebt wird ein für viele Nutzungsoptionen offener städtebaulicher Entwicklungsrahmen, der besondere städtebauliche und freiräumliche Qualitäten sicherstellt sowie für das Gebiet das Alleinstellungsmerkmal der Allee initiiert.



Das übergeordnete Leitbild für die Entwicklung des „Waßmannsdorfer Tors“ lässt sich in folgenden Stichpunkten zusammenfassen:

- **attraktiver Arbeitsort mit Aufenthaltsqualität,**
- **grüner und nachhaltiger Gewerbe- und Industriestandort** (Regenwassermanagement / erneuerbare Energien),
- sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit; **Förderung nachhaltiger, innovativer Mobilitätsformen,**
- **leistungsfähiger Gewerbestandort,**
- **repräsentativer Standort** mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität.

Erschließung

Das Konzept bindet das Waßmannsdorfer Tor verkehrlich in das östliche Entwicklungsgebiet North Gate West sowie die Ortslage Waßmannsdorf im Westen ein. Im Sinne der NEOCITY-Konzepte (vgl. Kapitel A.3.5.3, Kapitel A.3.5.4 und Kapitel A.3.8.5) dient die übergeordnete Verkehrserschließung ne-

ben der leistungsfähigen Anbindung der zukünftigen Gewerbebetriebe auch der Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen. Die gute Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie eine komfortable überörtliche Radwegeverbindung werden wichtige Standortvorteile für zukünftige Gewerbeansiedlungen sein. Auf der übergeordneten Verkehrserschließung soll ein zeitgemäßes öffentliches Mobilitätsangebot realisiert werden. Mögliche Mobilitätsformen werden in übergeordneten Konzepten untersucht (vgl. z.B. Nachhaltiges Mobilitätskonzept Kapitel A.3.8.4). Neben dem Verkehrszweck erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls die Ver- und Entsorgung (u.a. auch von Regenwasser).

Städtebau

Aufgrund der möglichen Bandbreite an zukünftigen Gewerbeansiedlungen im Waßmannsdorfer Tor und deren unterschiedliche Anforderungen auch hinsichtlich der benötigten Grundstücksgröße, stellt das Konzept die große Varianz der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen dar. Durch die Projektion verschiedener Referenz- und konkreter Bebauungsbeispiele auf einzelnen Grundstücken wird eine mögliche Entwicklungsperspektive veranschaulicht.

Bezüglich der Bauhöhenentwicklung bestehen aufgrund der Nähe zum Flughafen Einschränkungen. Der Bauschutzbereich ist in weiten Teilen des Plangebiets zu beachten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Höhe baulicher Anlagen in m über NHN ist entbehrlich, da es in weiten Teilen keine städtebaulichen Gründe für eine solche gibt. Lediglich im Übergangsbereich zur Ortslage Waßmannsdorf soll die Höhe baulicher Anlagen gedeckelt werden, um eine zu optisch bedrängende Wirkung durch zu hohe Gebäude zu verhindern und einen gestaffelten Übergang zu gewährleisten.

Gestaltung

Aus dem städtebaulich-freiräumlichen Konzept geht hervor, dass das Gewerbegebiet ansprechend gestaltet sein soll. Es soll sich ein repräsentativer Standort mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität ausbilden. Daher sollen die im städtebaulich-freiräumlichen Konzept festgelegten Maßgaben über den B-Plan abgesichert werden:

Zur Verbesserung der gestalterischen Qualität werden besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung gestellt. Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen, um eine Aufwertung des Straßenbildes zu erzielen. Großflächige Fassaden sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern, um Monotonie zu vermeiden und das Stadtbild zu beleben. Werbeanlagen dürfen nur in eingeschränkter Form ausgeführt werden. Insbesondere ist die Darstellung eigenständiger Nutzungen in Form von Fremdwerbung unzulässig, um ein übermäßiges und ortsfremdes Werbeaufkommen zu verhindern.

Von weitergehenden gestalterischen Festsetzungen wird bewusst abgesehen, um die wirtschaftliche Realisierbarkeit der Bauvorhaben zu gewährleisten und die Investoren nicht mit unverhältnismäßigen Vorgaben zu belasten.

1.1.3 Freiräumliches Konzept

Auf der Grundlage der naturräumlichen Ausgangssituation und der Daten zu Arten, Biotopen und zur landschaftsgebundenen Erholung erfolgte im Rahmen der Erstellung des Freiraumkonzepts eine räumliche Analyse und Bewertung von sensiblen Bereichen und Potenzialräumen für Grünstrukturen und Kompensationsmaßnahmen. Wesentliche freiraumplanerische Themen der Bearbeitung sind der Erhalt bzw. die Stärkung der Allee sowie die Auseinandersetzung mit der Topografie und den Bodenverhältnissen, auch hinsichtlich der Anforderungen zur Regenentwässerung, sowie dem Luftaustausch im Gebiet. Darauf aufbauend wurde ein grünordnerisches und freiräumliches Konzept entwickelt (Abbil-

dung 14). Das grünordnerische Konzept wird durch ein Baumkonzept ergänzt, welches eine detailliertere Darstellung der vorgesehenen Gehölzbestände durch Bestandserhalt und Neuplanung erhält (Abbildung 15).

Die gestalterischen Überlegungen des Freiraumkonzepts bilden die Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.



Abbildung 14: Grünordnerisches Konzept (Stand 07.07.2026)



Abbildung 15: Baumkonzept zum grünordnerischen Konzept (Stand 03.06.2026)

Das grünordnerische Konzept verbindet die ökologischen Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes mit den freiraumgestalterischen Aspekten und Ansprüchen. Es berücksichtigt die städtebaulich-verkehrliche Grundstruktur.

Wesentliche Ziele für das grünordnerische Leitbild sind:

- Erhalt und Stärkung der Allee als identitätsstiftendes Merkmal und wiedererkennbare Charakterbildung des Freiraumes
- Schaffung einer Grünzäsur zwischen Gewerbegebiet und Ortslage Waßmannsdorf, welcher an den umliegenden Freiraumverbund anknüpft
- Schaffung von linearen Gehölzbeständen und Grünverbindungen, welche im Sinne des Biotopverbunds an angrenzende Strukturen anbinden
- Umwandlung naturferner Biotope (im Plangebiet intensiv genutzte Ackerflächen) in naturnähere Biotope innerhalb der Grünstrukturen und hierbei auch Bodenentlastung durch Extensivierung
- Erschließung des Gebiets für die Erholungsnutzung insbesondere durch die Schaffung und Sicherung attraktiver Angebote für den Fuß- und Radverkehr sowie von Aufenthaltsqualitäten
- Durchgrünung mit Laubbäumen und Sträuchern zur Luftfilterung, Staubbindung, Luftbefeuchtung, Schattenspende, Kaltluft- und Frischluftzufuhr sowie Stärkung des Habitatangebots
- In den unbebauten Anteilen der Baugrundstücke Sicherstellung einer hohen Funktionalität hinsichtlich der Wasserspeicherung sowie klimatisch und lufthygienisch vorteilhaften Effekte von Vegetation
- Förderung eines naturnahen Wasserhaushaltes durch Vorgaben zur dezentralen Sammlung und Nutzung von Regenwasser (z.B. Mulden- und Rigolensysteme, Dachbegrünung)
- Schaffung von blau-grünen Straßenräumen mit Baumpflanzungen und Funktion für die Regenwasserbewirtschaftung

Allee entlang der Alten Schönefelder Straße

Aus der Ortslage Waßmannsdorf kommend ist die Erhaltung und Nachverdichtung der bestehenden Allee vorgesehen. Die enthaltenen Altbäume heimischer Arten sind von naturschutzfachlich hohem Wert. Durch die Entsiegelung der im Bestand vollversiegelten Alten Schönefelder Straße, der Anlage begleitender Grünstreifen und der angrenzenden Regenwasserversickerung werden die Standortbedingungen erhalten bzw. gestärkt. Bei der Ausrichtung der städtebaulich-verkehrlichen Grundstruktur wurde auf eine Minimierung des Verlusts des Baumbestands in der Allee geachtet. Im Kreuzungsbereich der Allee mit der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets ist eine Platzaufweitung vorgesehen, die künftig zum Verweilen einladen soll. Hier sind auch temporäre Nutzungen wie z.B. ein Imbisswagen denkbar. Durch die Lage in Richtung Waßmannsdorf soll dieser Platz auch den Bewohnern dienlich sein. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob hierfür eine Festsetzung erforderlich ist.

Grünzäsur am Übergangsbereich zur Ortslage Waßmannsdorf

Durch eine Grünzäsur soll ein naturschutzfachlich hochwertiger Pufferraum zwischen künftigem Gewerbegebiet und der Ortslage entstehen. Die im Größenaufbau vom künftigen Gewerbegebiet zur Siedlungskante Waßmannsdorf hin zunehmenden Gehölzpflanzungen sollen als grüner Übergang und Sichtschutz für die Wohnbebauung in Waßmannsdorf dienen. Durch die öffentliche Grünfläche und im Süden den angrenzenden, bepflanzten Regenwasserrückhaltebecken werden bestehende naturschutzfachlich hochwertige Biotope erhalten und ein zusätzliches Habitatangebot insbesondere für

Brutvögel und Fledermäuse geschaffen. Durch die Wegeverbindung, welche an die Straße Waßmannsdorfer Tor und die erholungswirksam gestaltete Allee entlang der Alten Schönefelder Straße anbindet, steht die Grünzäsur auch für die Erholungsnutzung zur Verfügung.

Übergangsbereich zur Bundesstraße 96a

Entlang der Bundesstraße 96a wird ein 20 Meter breiter Streifen freigehalten, in dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 ein Anbauverbot für Hochbauten aller Art besteht. Dieser Bereich wird gestalterisch als Baumgalerie ausgebildet, welche eine abschirmende Wirkung gegenüber der Straße entfaltet und gleichzeitig Sichtfenster auf die Gewerbeflächen ermöglicht. Die Baumgalerie bildet dabei zusammen mit den im Norden und Süden angrenzenden gehölzreichen Bestandsstrukturen und dem künftigen Regenwasserrückhaltebecken sowie der öffentlichen Grünfläche eine Grünverbindung mit Bedeutung für den Biotopverbund.

Blau-grüne Straßenräume

Die Straßenräume im Plangebiet werden als blau-grüne Infrastruktur gestaltet. Es wird ein Mulden-Rigolen-System zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, das sich an der Topografie orientiert. Die Bepflanzung mit Straßenbäumen im Bereich der Allee sowie entlang der westlichen Anbindung an die Straße Waßmannsdorfer Tor sorgt für Schatten, Luftreinigung und eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Baugebiete

Auf einem Großteil der Gebäude im Plangebiet ist Dachbegrünung vorgesehen, welche sich durch eine geschlossene Vegetationsdecke positiv auf die dezentrale Regenwasserspeicherung, die Luftreinigung und das Mikroklima auswirkt. Innerhalb der Baugebiete werden 20 % der nicht überbaubaren Flächen, welche durch die GRZ der Gewerbegebiete von 0,8 vorgegeben werden, als Wiesenfluren mit Solitär-bäumen ausgestaltet. Im Falle einer Nutzung der Flächen für Regenwasserrückhalt und -versickerung werden die Flächen als dichtes Weidengebüsch angelegt, um eine offene Wasserfläche in Flughafen-nähe zu vermeiden. Diese Grünräume erfüllen vielfältige Funktionen. Sie dienen der Durchgrünung und Erholungsnutzung, unterstützen das Regenwassermanagement und fördern die Kalt- und Frischluftversorgung. Durch Bäume und Sträucher wird die Luft gereinigt, das Mikroklima verbessert und die Biodiversität gestärkt. Im Idealfall werden innerhalb der Baugebiete zusammenhängende Grünstrukturen gebildet, welche den Biotopverbund fördern und das Plangebiet durchziehen.

Grüner Keil

Innerhalb des Gewerbegebiets zwischen Allee und B96a wird ein strukturierender Grünkeil integriert, welcher bereits einen Anteil der nicht überbaubaren Fläche gemäß der GRZ von 0,8 fest verortet. Dieser orientiert sich hinsichtlich der Platzierung an einem im Bebauungsplan 01-22 North Gate West TG B vorgesehenen Grünen Keil auf der anderen Seite der B 96a. Perspektivisch kann hier eine Wegeverbindung geschaffen und in Verbindung mit dem Teilgebiet B eine Fußgängerverbindung über die B96a angedacht werden. Der Grüne Keil wird mit einer doppelten Baumreihe bepflanzt, welche die linearen Gehölzstrukturen sowie den identitätsstiftenden Alleebestand im restlichen Gebiet aufgreift. Durch die Bäume wird die Luft gereinigt, das Mikroklima verbessert und die Aufenthaltsqualität gestärkt. Zudem werden die umliegenden Grünstrukturen verknüpft, was den Biotopverbund fördert.

Regenwasserrückhaltebecken

Im Südosten des Plangebiets ist aufgrund der dort durchlässigeren Böden ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Um die Entstehung einer offenen Wasserfläche in der Nähe des Flughafens zu vermeiden, wird die Fläche mit einem dichten Weidengebüsch bepflanzt. Dies bildet somit nicht nur die

für das Plangebiet notwendige Möglichkeit der Regenwasserversickerung. Es stellt zudem ein landschaftsbildwirksames Element dar, ergänzt die Grünverbindung im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets und ist dadurch auch für den Biotopverbund bedeutsam. Ebenfalls wird durch die ein neues, strukturreiches Habitatangebot geschaffen.

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv und die textlichen Festsetzungen fett geschrieben.

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiete

ZF *Es erfolgt die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)*

Das städtebaulich-freiräumliche Konzept sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Nutzungen ohne konkrete Vorhabenplanungen vor. Die Flächen sollen möglichst variabel entwickelt werden. Hierfür eignet sich die Festsetzung eines Gewerbegebietes, da das Baugebiet dem Ziel der Planung – der Ausweisung gewerblicher Nutzungen – dient. Im Besonderen entspricht es auch den Darstellungen des wirksamen FNP (vgl. Kapitel A.3.6).

Die Festsetzung als Gewerbegebiete sichert mehrere städtebauliche Belange ab, zuvorderst die Belange der Wirtschaft. Das städtebaulich-freiräumliche Konzept ist sehr flexibel gehalten, was sich ebenso in den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegelt und insbesondere der mittelständischen wirtschaftlichen Struktur dienen soll (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). Aus diesem Grund ist entsprechend der Bestimmungen der BauNVO auch weiterhin betriebsbezogenes Wohnen ausnahmsweise und in Ergänzung des Nutzungsportfolios zulässig. Vor allem mittelständische Unternehmen finden im Großraum Berlin immer weniger Flächen, auf denen sie sich entwickeln können. Durch die Ausweisung der Gewerbegebiete werden Flächen langfristig für mittelständische Unternehmen gesichert.

Zusätzlich sind die Festsetzungen Voraussetzung für die Schaffung neuer Arbeitsplätze (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Erst die Neuausweisung ermöglicht Neuansiedlungen, wodurch Arbeitsplätze entstehen können.

TF 1 Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und öffentliche Betriebe,**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- **Tankstellen,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.**

Nicht zulässig sind:

- **Lagerhäuser und Lagerplätze,**

- **gewerblich betriebene Parkhäuser und Parkplätze (gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (WZ 2025, 52.21.1),**
- **Einzelhandelsbetriebe,**
ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
 - **Baumarktsortiment im engeren Sinne**
 - **Bettwaren**
 - **Boote und Zubehör**
 - **Elektrogroßgeräte**
 - **Fahrräder und Zubehör**
 - **Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)**
 - **Kfz-Zubehör**
 - **Leuchten/Lampen**
 - **Möbel**
 - **Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)**
 - **Pflanzen/Samen**
 - **Teppiche (ohne Teppichböden)**
 - **Waffen/Jagd/Angeln.**
- **Vergnügungsstätten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 i.V. m. 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gewerbliche Nutzung wird anhand der Nutzungen innerhalb der Gebiete konkretisiert. Grund für die Konkretisierung und der damit einhergehenden Einschränkung von Nutzungen ist die Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Grundlage für den Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe Kapitel A 3.8.3) der Gemeinde aus dem Jahr 2012, das dem Ziel Z 3.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) folgt. Bei dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt es sich um ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, das im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Ziel des Konzepts ist die gezielte Entwicklung des bestehenden Ortszentrums Schönefeld sowie des Nebenzentrums Großziethen. Zentrenrelevanter Einzelhandel soll daher ausschließlich in diesen zentralen Lagen angesiedelt werden. Darüber hinaus soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel vorzugsweise in den Zentren selbst oder in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten stattfinden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als zentrumsrelevanter Standort ausgewiesen. Daher wird Einzelhandel innerhalb der Baugebiete ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung der Gewerbegebiete bleibt bei Ausschluss der genannten Nutzungen gewahrt, da sich die Einschränkung auf sehr spezifische Betriebe bezieht. Weitere gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, wie bspw. Gewerbebetriebe aller Art sowie öffentliche Betriebe oder Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind weiterhin in den Gewerbegebieten zulässig. Die weiterhin vielseitigen zulässigen Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Angebotsbebauungsplans, in dem noch keine konkrete (projektbezogene) Entwicklung des Standortes absehbar ist. Somit bestehen keine städtebaulichen Gründe, die eine weitere Einschränkung rechtfertigen, stattdessen ermöglicht der Bebauungsplan eine hohe Flexibilität. Die Vorteile von Gewerbegebieten, in denen der überwiegende Teil aller gewerblichen Nutzungen allgemein zulässig ist, soll beibehalten werden.

Die unter den Begriffen Lager und Logistik zusammengefassten Nutzungen induzieren regelmäßig Schwerlastverkehr, der die Verkehrswege in einem größeren Maße belastet. Damit das (Schwerlast-) Verkehrsaufkommen sich nicht weiter erhöht, werden Lagerhäuser und Lagerplätze in dem Bebauungsplan ausgeschlossen. Bereits gegenwärtig ist die Bundesstraße B 96a verkehrlich stark belastet, weshalb von den Nutzungen des Plangebietes keine weiteren erheblichen Verkehrsbelastungen ausgehen sollten. Auch wenn Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige (Haupt-) Nutzung ausgeschlossen werden bleibt Lager und Logistik als dienende (Neben-) Nutzung zulässig, da sie der dienenden Hauptnutzung zugesprochen wird. Hintergrund ist, dass davon ausgegangen wird, dass im Rahmen einer gewerblichen Nutzung sowohl die Vorleistungsgüter wie die Endprodukte dem Produktionsprozess inhärent sind. Somit fallen die produktionszugehörigen Lagernutzungen ("zugeordnete Lager zu Gewerbebetrieben") nicht unter "Lagerhäuser u. Lagerplätze", sondern sind in "Gewerbebetrieben aller Art" zulässig: Zu dem Thema Lager und Logistik äußert sich EZBK wie folgt:

"Im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind Lagerhäuser Gebäude, die vom Menschen aufgesucht und betreten werden können. [...] Lagerplätze (Flächen im Freien) sind selbständige Anlagen oder Einrichtungen, deren Hauptzweck die Nutzung des Grundstücks für die Lagerung von Gegenständen ist. Mit und in den Anlagen wird der Gewerbebetrieb betrieben. Zu dem Gewerbebetrieb können allerdings auch noch weitere Anlagen und Flächen gehören, die nicht Lagerzwecken dienen. Zu den selbständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen können ihnen funktionell zugeordnete andere Anlagen und Einrichtungen gehören, mit denen zusammen sie den Gewerbebetrieb bilden [...]. Hiervon sind die unselbständigen Anlagen und Einrichtungen als Bestandteil oder Zubehör eines Gewerbebetriebs zu unterscheiden; deren Zulässigkeit richtet sich nach der Zulässigkeit der Hauptnutzung. [...]"

Als unselbständige Anlagen und Einrichtungen können Lagerhäuser und Lagerplätze Bestandteil oder Zubehör einer Hauptanlage sein, im Gewerbegebiet zB eines Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebs, aber auch eines öffentlichen Betriebs iSd § 8 Abs. 2 Nr. 1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit unselbständiger Anlagen und Einrichtungen richtet sich nach der Zulässigkeit der Hauptanlage. Die Eigenschaft als Bestandteil bzw. Zubehör lässt die ggf. engeren Grenzen der Zulässigkeit als untergeordnete Nebenanlage und Einrichtung nach § 14 Abs. 1 Satz 1 entfallen [...]"¹⁶

Mit dem Betrieb des Flughafens geht eine hohe Anzahl an Passagieren einher, die diesen frequentieren und für die Dauer ihrer Reise ihren privaten Pkw im Umfeld des Flughafens abstellen. Bereits heute bestehen im direkten Umfeld des Flughafens – insbesondere entlang der Schönefelder Allee – ausreichende Parkmöglichkeiten, sodass kein zusätzlicher Bedarf für weitere Parkplätze gegeben ist.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für eine zielführende städtebauliche Ordnung muss das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen für den Bebauungsplan anhand der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und in Teilen einer Baumassenzahl bzw. der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (als Höhe in Metern über Normalhöhennull).

Die Verhältnisse GRZ, GFZ und BMZ wurden anstelle von absoluten Zahlen gewählt, da zum aktuellen Zeitpunkt der Planung keine konkreten Gebäudekubaturen feststehen und somit die Regelung über

¹⁶ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 156. EL September 2024, BauNVO § 8 Rn. 27, beck-online.

absolute Zahlen nicht zweckmäßig ist. Stattdessen ermöglichen GRZ, GFZ und BMZ eine flexible Steuerung der künftigen Bebauung. Die untergeordnete Steuerung über eine maximal zulässige Höhe dient einem angemessenen Übergang aus der Ortslage Waßmannsdorf. Die GRZ, GFZ, BMZ und Höhe baulicher Anlagen werden jeweils zeichnerisch festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

ZF Es erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,8.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)

Aus Gründen des Bodenschutzes und als Bedingung für die Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB wird eine Grundflächenzahl zeichnerisch festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist, den Anteil der Versiegelung der Grundstücke zu regeln und auf ein Höchstmaß zu beschränken.

Der Wert von 0,8 entspricht dem Orientierungswert gemäß BauNVO. Eine Reduzierung erfolgt nicht, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Von einer Erhöhung wird abgesehen, um auf den Grundstücken selbst noch Grün- und Versickerungsflächen unterbringen zu können.

Aus der GRZ von 0,8 ergibt sich folgende rechnerisch ermittelte zulässige Grundfläche:

Baugebiete	Größe	GRZ	Rechnerisch ermittelte zulässige Grundfläche
GE 1	~ 18.015 m ²	0,8	~ 14.412 m ²
GE 2	~ 9.638 m ²	0,8	~ 7.710 m ²
GE 3	~ 12.319 m ²	0,8	~ 9.855 m ²
GE 4	~ 82.385 m ²	0,8	~ 65.908 m ²

Da die Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 aufweisen, kommt eine weitere Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zur Anwendung. Insgesamt wird in den Baugebieten eine rechnerische zulässige Grundfläche von ca. 97.885 m² zugelassen.

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

ZF Es erfolgt die Festsetzung der GFZ von 2,4.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Um eine Steuerung zur Höhe baulicher Anlagen bzw. der baulichen Dichte zu erreichen, wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese Festsetzung ist Bedingung für die Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Wert von 2,4 entspricht dem Orientierungswert gemäß BauNVO. Eine Reduzierung erfolgt nicht, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Von einer Erhöhung wird abgesehen, um keine zu großen Bauvolumen zu generieren, die das Ortsbild stark überformen und beeinträchtigen könnten.

Aus der GFZ von 2,4 ergibt sich folgende rechnerisch ermittelte Geschossfläche:

Baugebiete	Größe	GFZ	Rechnerisch ermittelte zulässige Grundfläche
GE 1	~ 18.015 m ²	2,4	~ 43.236 m ²
GE 2	~ 9.698 m ²	2,4	~ 23.275 m ²
GE 3	~ 12.319 m ²	2,4	~ 29.566 m ²
GE 4	~ 82.385 m ²	2,4	~ 197.724 m ²

Insgesamt wird in den Baugebieten eine rechnerische Geschossfläche von ca. 293.801 m² zulässig.

2.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

ZF *Es erfolgt für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 die Festsetzung der BMZ von 10,0.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 20, 21 BauNVO)

In den Gewerbegebieten soll eine hohe Flexibilität bezüglich zulässiger Nutzungen bestehen (siehe Kapitel B.2.1.). Dem dient auch die Festsetzung einer Baumassenzahl, welche der Obergrenze für Orientierungswerte nach § 17 BauNVO entspricht. In Verbindung mit der Grundfläche der jeweiligen Gebäude wird über die Baumassenzahl implizit die Kubatur und somit die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Für die Bereiche des GE 1 und GE 4, die einen Abstand von rund 150 m von der Ortslage Waßmannsdorf aufweisen, wird keine Einschränkung des vom Gesetzgeber definierten Orientierungswerts als erforderlich betrachtet. Diese Bereiche können im Sinne eines Gewerbegebiets ohne zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Dichte entwickelt werden.

Aus der BMZ von 10,0 ergibt sich folgende rechnerisch ermittelte Baumasse:

Baugebiete	Größe	BMZ	Rechnerisch ermittelte zulässige Baumassenzahl
GE 1	~ 18.015 m ²	10,0	~ 180.150 m ²
GE 4	~ 82.385 m ²	10,0	~ 823.850 m ²

Insgesamt ist in den GE 1 und GE 4 eine rechnerische Baumasse von 1.004.000 m³ zulässig.

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen

ZF *Für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 wird die Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (in m über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Für den Bebauungsplan wird für die Bereiche GE 2 und GE 3, die im Übergangsbereich aus der Ortslage Waßmannsdorf liegen, die maximale Höhe baulicher Anlagen zeichnerisch festgesetzt.

Dies dient dem Ziel, einen Übergang zwischen dem Dorfkern und den übrigen Gewerbegebieten zu schaffen. Innerhalb der Ortslage weisen die Gebäude maximal drei Geschosse auf. Gewerbegebäude sind oftmals höher, weshalb die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht die gewünschte Steuerungswirkung entfalten würde. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe auf 57 m über NHN werden Gebäude mit einer Höhe über Gelände von ca. 15 m ermöglicht. Dies ist ausreichend, um eine gewerbliche Nutzung nicht zu sehr einzuschränken und gleichzeitig keine erdrückenden Gebäudehöhen im Nahbereich zur Ortslage zuzulassen.

Grundsätzlich liegt der gesamte Bereich in den Bauschutzbereichen (siehe Ka. 3.4.1). Somit sind alle Vorhaben, inkl. § 15 Abs. 1 LuftVG ab einer Höhe von 72,00 m ü. NHN genehmigungspflichtig. Zusätzlich besteht im südlichen Bereich eine Beschränkung von 44,73 m ü. NHN.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

ZF *In den Gewerbegebieten werden Baugrenzen festgesetzt.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Damit der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB entspricht, muss die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dies kann über die

Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien erfolgen. Baugrenzen schließen ein Überschreiten dieser Abgrenzungslinie aus, ein Zurücktreten hinter diese ist jedoch erlaubt. Innerhalb der Baugebiete werden überwiegend Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Baugebietsgrenzen orientieren und großflächige Baufenster bilden.

Im GE 1 ist ein Heranbauen an die festgesetzte Verkehrsfläche zulässig, da ein Abrücken und bspw. die Ausbildung eines zusätzlichen Abstandsgrüns hin zu der festgesetzten Baumreihe als nicht erforderlich erachtet werden. Zur Straße Waßmannsdorfer Tor hin wird das allgemein gültige Mindestmaß von 3 m zu Grundstücksgrenzen beibehalten. Dies dient auch dem Schutz der dort angrenzenden Allee. In Richtung der internen Allee wird aus Gründen des Baumschutzes ein Mindestabstand von 6 m festgelegt, in Bereichen besonders ausgeprägter Bestandsbäumen auch ein höherer Abstand, um deren Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen. Zur nördlich angrenzenden SPE-Fläche ist ebenfalls der Mindestabstand von 3 m einzuhalten, bspw. um hier künftige Pflanzmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

Im GE 2 ist ein Heranbauen an die festgesetzte Verkehrsfläche zulässig, da ein Abrücken und bspw. die Ausbildung eines zusätzlichen Abstandsgrüns hin als nicht erforderlich erachtet werden. Gewerbliche Bauten können bereits zur Adressbildung beitragen. Zur Straße Waßmannsdorfer Tor hin wird das allgemein gültige Mindestmaß von 3 m zu Grundstücksgrenzen beibehalten. Dies dient auch dem Schutz der dort angrenzenden Allee. Auch zur südlich angrenzenden Grünzäsur wird keine Grenzbebauung zugelassen, um keinen direkten Bruch zwischen Landschaft und Gebäude zu ermöglichen. In Richtung der internen Allee wird aus Gründen des Baumschutzes ein Mindestabstand von 6 m festgelegt.

Im GE 3 ist ein Heranbauen an die festgesetzte Verkehrsfläche zulässig, da ein Abrücken und bspw. die Ausbildung eines zusätzlichen Abstandsgrüns hin als nicht erforderlich erachtet werden. Gewerbliche Bauten können bereits zur Adressbildung beitragen. Auch zur südlich angrenzenden Grünzäsur wird keine Grenzbebauung zugelassen, um keinen direkten Bruch zwischen Landschaft und Gebäude zu ermöglichen. In Richtung der internen Allee wird aus Gründen des Baumschutzes ein Mindestabstand von 6 m festgelegt. Zudem hält die Baugrenze einen Abstand zum geplanten Versickerungsbecken, um hier die Anlage von Wartungswegen für dieses zu ermöglichen.

Im GE 4 ist ein Heranbauen an die festgesetzte Verkehrsfläche zulässig, da ein Abrücken und bspw. die Ausbildung eines zusätzlichen Abstandsgrüns hin als nicht erforderlich erachtet werden. Gewerbliche Bauten können hier zur Adressbildung beitragen. Um die Anlage eines Grünen Keils, siehe Kap. B.1.1.3, zu ermöglichen, findet eine Zäsur der überbaubare Grundstücksfläche statt. Zur B 96a hin ist die Baugrenze deckungsgleich mit der Anbauverbotszone der Bundesstraße.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird hingegen verzichtet. Durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen) wird eine hinreichende Steuerung erzielt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Festsetzungen die Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 BbgBO zu den Verkehrsflächen hin keine Anwendung mehr finden. Eine Grenzbebauung zwischen Grundstücksgrenzen ist aber weiterhin nicht zulässig.

2.4. Verkehrsflächen

ZF *Es erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Der Bebauungsplan setzt die derzeitige Vorzugsvariante gemäß dem Erschließungskonzept als Verkehrsflächen fest. Ob diese in ihrem Zuschnitt bzw. Verlauf so beibehalten wird, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens, auch in Anbetracht einer noch zu erstellenden Verkehrsuntersuchung, geprüft. Ob bzw. bis zu welchem Maße diese Verkehrsflächen öffentlich bzw. privat festzusetzen sind, ist ebenfalls Gegenstand weiterer Prüfungen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw, Gehwege sowie Pflanzmaßnahmen bzw. Versickerungsflächen unterbringen zu können, siehe auch Kap. B.1.1.1. Dies ist u.a. für einen Havariefall sinnvoll. Die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Freihaltung der Ortslage Waßmannsdorf durch die Anordnung eines Rechtsabbiegegebots bei den Ausfahrten ist Gegenstand folgender Planungsebenen. Die Einteilung der Verkehrsflächen wird nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

ZF *Es erfolgt die Festsetzung von zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Neben den Straßenverkehrsflächen sieht das städtebaulich-freiräumliche Konzept die Ausbildung eines Geh- und Radwegs innerhalb der Allee vor. Dies wird durch die Festsetzung der zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ gesichert. Im Bereich des geplanten Quartiersplatzes erhält diese Verkehrsfläche eine Aufweitung.

ZF *Es erfolgt die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Um zusätzliche Querungen der Allee und hiermit verbundene Eingriffe in diese zu verhindern, wird an der östlichen Grenze des GE 1 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Erschließung des GE 1 ist weiterhin gewährleistet; diese soll vorzugsweise über den südwestlichen Teil der Planstraße erfolgen.

2.5. Immissionsschutz

Textliche Festsetzungen sind in Abhängigkeit von der noch zu erstellenden Schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung

ZF *Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltebecken).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Damit die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Wasserhaushalt so gering wie möglich sind, werden Festsetzungen getroffen, die auf einen sachgerechten Umgang mit Abwässern abzielen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7a u 7e BauGB).

Das vorläufige Entwässerungskonzept (siehe Anlage) kommt zum Ergebnis, dass versickerungsfähige Böden überwiegend im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches vorliegen. Somit ist in diesem Bereich die Versickerung möglich. Zusätzlich besteht die Notwendigkeit, das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt weiterzuleiten. Insgesamt müssen die Rückhaltekapazitäten in den Baugebieten derart ausgestaltet sein, dass die maximal zulässige Abgabe des Regenwassers von 2 l/s je Hektar eingehalten werden. Die Rückhaltekapazitäten können überwiegend in der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltebecken) südlich des GE 3 bereitgestellt werden. Weitere Retentionskapazitäten liegen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird eine Drosselung bzw. Zurückhaltung und Verdunstung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser gewährleistet.

2.7. Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung einer bisher fast vollständig unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Fläche, sodass ein Eingriff in die Natur und Umwelt entsteht. Um erhebliche Eingriffe zu vermeiden oder – sofern eine Vermeidung erheblicher Eingriffe nicht möglich ist – zu vermindern werden Festsetzungen getroffen, die auf der einen Seite die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima möglichst vermeiden bzw. minimieren sowie das Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) berücksichtigen. Auf der anderen Seite sichert der Bebauungsplan über Grün- und Freiflächen die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung (§§ 1 Abs. 6 Nr. 3 u. 14 BauGB).

2.7.1 Grünflächen

ZF *Es erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzäsur“.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzäsur“ festgesetzt, um eine räumliche Barriere zwischen der Ortslage Waßmannsdorf und dem künftigen Gewerbegebiet zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche liegen Leitungen, die nicht überbaut und nicht mit Gehölzen bepflanzt werden dürfen. Deren Schutzstreifen bildet den Abschluss in Richtung Gewerbegebiet. Ergänzend sind die TF 12 und 13 innerhalb dieser Fläche zu beachten.

2.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung einer Grundstruktur an Biodiversität sowie zur Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität im Plangebiet werden verbindliche Pflanzfestsetzungen getroffen. Diese dienen zugleich regelmäßig auch der Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope. Mit den Pflanzfestsetzungen wird auch die Entwicklung von Freiräumen mit einem hohen Wert für die landschaftsgebundene Erholung gesichert. Darüber hinaus leisten die Grünfestsetzungen einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich und unterstützen damit die ökologische Gesamtfunktion des Gebietes.

Pflanzmaßnahmen auf Dachflächen

TF 2 **Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu mindestens 50 Prozent zu begrünen. Die Substratschicht hat mindestens 15 cm zu betragen. Die Dachbegrünung ist mit den Arten der Pflanzliste 4 herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu**

erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aufgrund der überwiegend geringen Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Dächern sinnvoll. Dies kann durch eine Dachbegrünung in gewissem Maße gewährleistet werden. Es ist davon auszugehen, dass es in einzelnen Bereichen zur Erhöhung der Retentionsfunktion wirtschaftlich sinnvoll sein kann, die Dachbegrünung mit weiteren Elementen zum Wasserrückhalt zu kombinieren. Die hierfür erforderliche Flexibilität zur Umsetzung verschiedener Lösungen wird mit der vorliegenden textlichen Festsetzung sichergestellt.

Die Mächtigkeit des Substrataufbaus von 15 cm für die Dachbegrünung in den Gewerbegebieten orientiert sich an dem Grundsatz, einen größeren Anteil des Regenwassers bereits im Bereich der Dachflächen zu sammeln und zu speichern. Die Dachbegrünung dient auch der Förderung der klimatischen und lufthygienischen Funktionen.

Die Verwendung heimischer, standortangepasster und klimaresilienter Arten für die Dachbegrünung im Plangebiet wird über die Regelung zur Verwendung von Saatgut von Arten der Pflanzliste 4 sichergestellt. Die Arten der Pflanzliste 4 wurden so ausgewählt, dass eine Beschaffung von Saatgut aus dem Ursprungsgebiet für regionales gebietseigenes Saat- und Pflanzengut „4, Ostdeutsches Tiefland“ in der Praxis absehbar in der Regel möglich sein wird.

Gemäß § 32a BbgBO sind ab dem 1. Juni 2024 bei der Errichtung von gewerblich oder öffentlich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Festsetzung von Gründächern steht der Pflicht zur Herstellung von Dach-Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

Pflanzmaßnahmen innerhalb von Stellplatzanlagen

TF 3 Oberirdische Stellplatzanlagen für 4 oder mehr Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder 2 Bus-Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe mit mindestens 8 m² Fläche mit bodendeckender Bepflanzung zu schaffen. Das erforderliche durchwurzelbare Substratvolumen beträgt bei oberirdischen Stellplatzanlagen über baulichen Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche ein Baugrundstück lediglich unterbaut wird) mindestens 12 m³ durchwurzelbares Substratvolumen und an allen anderen Baumstandorten mindestens 20 m³.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die im Allgemeinen stadtklimatisch ungünstige Wirkung von versiegelten Flächen durch die Anpflanzung von Bäumen gemindert wird. Eine Verschattung oberirdischer Stellplatzanlagen durch die anzupflanzenden Bäume wirkt sich positiv auf die Minderung von Überhitzungseffekten aus.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheibe und des für eine Durchwurzelung mindestens zur Verfügung zu stellenden Substratvolumens werden gute Voraussetzungen für eine hohe Vitalität und eine gute Wasserversorgung der Baumstandorte gesichert. Die Arten der Pflanzliste 2

(siehe TF 7) wurden so ausgewählt, dass eine Beschaffung von Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet für Gehölze „2.1“¹⁷ in der Praxis absehbar in der Regel möglich sein wird oder, wenn nachweisbar kein Pflanzmaterial verfügbar ist, auf das Vorkommensgebiet „2.2“¹⁸ ausgewichen werden kann.

Ziel ist es, Eingriffe in den natürlich anstehenden Boden und die Bodenfunktionen zu minimieren. Hierfür werden erhöhte Anforderungen an das für eine Durchwurzelung mindestens zur Verfügung zu stellende Substratvolumen auf oberirdischen Stellplatzanlagen, außerhalb der Flächen über baulichen Anlagen, aufgestellt. Gleichzeitig werden mit dem mindestens bereitzustellenden durchwurzelbaren Substratvolumen auf den Flächen über baulichen Anlagen ausreichend gute standörtliche Qualitäten für eine hohe Vitalität und eine gute Wasserversorgung insbesondere klein- und mittelgroßkroniger Bäume gesichert.

TF 4 In den Baugebieten ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß der textlichen Festsetzung TF 3 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die im Allgemeinen stadtklimatisch ungünstige Wirkung von versiegelten Flächen durch die Anpflanzung von Bäumen gemindert wird. Die Anpflanzung von Bäumen trägt zur Abkühlung bei, wirkt sich somit positiv auf die Minderung von Überhitzungseffekten aus und schafft zusätzliche Habitatstrukturen für die Ansiedlung von Tierarten.

Pflanzmaßnahmen entlang der Verkehrsflächen

ZF Es erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A sind insgesamt mindestens 150 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind in Baumgruppen mit jeweils 3 bis 5 Bäumen in einem Horst zu pflanzen; die Baumgruppen sind mit einem mittleren Pflanzabstand von 10 m anzulegen. Ergänzend zu den Baumpflanzungen ist eine Wiesenflur zwischen den Baumgruppen anzulegen. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B sind insgesamt mindestens 8 standortgerechte Laubbäume mit einem mittleren Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

¹⁷ Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLEUV) 2024: Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024, Anlage 2, https://bravors-test.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/gehoelzerlass_2024 (zuletzt abgerufen am 17.09.2025).

¹⁸ Ebenda.

TF 6 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort als Laubgebüsch zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der Bundesstraße 96a wird ein Streifen freigehalten, in dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 ein Anbauverbot für Hochbauten aller Art besteht. Dieser Bereich wird als Fläche zum Anpflanzen A festgesetzt und gestalterisch als Baumgalerie ausgebildet, welche eine abschirmende Wirkung gegenüber der Straße entfaltet und gleichzeitig Sichtfenster auf die Gewerbeflächen ermöglicht. Das Motiv der Allee wird durch weitere Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße durch die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen B aufgegriffen. Diese Pflanzungen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes, fungieren als Schattenspender, dienen der Frischluftzeugung und verbessern durch die Verdunstungskühle die klimatische Situation. Zudem schaffen sie zusätzliche Habitatstrukturen sowie wichtige Verbindungsstrukturen für den Biotopverbund.

Durch die Fläche mit Pflanzeerhalt im Südosten entlang der B 96a werden die im Bestand vorhandenen hochwertigen Laubgebüsche erhalten und somit auch deren Funktion als Gliederungselement für das Landschaftsbild, als Habitatstruktur sowie als Verbindungsstruktur für den Biotopverbund.

Pflanzqualität

TF 7 Neupflanzungen von Bäumen gem. TF 3 bis TF 5 sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Arten der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durch die textliche Festsetzung werden Mindestqualitäten hinsichtlich der Neupflanzung von Bäumen gesichert. Die Arten der Pflanzliste 2 wurden so ausgewählt, dass eine Beschaffung von Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet für Gehölze „2.1“¹⁹ in der Praxis absehbar in der Regel möglich sein wird oder, wenn nachweisbar kein Pflanzmaterial verfügbar ist, auf das Vorkommensgebiet „2.2“²⁰ ausgewichen werden kann. Die Mindestqualität wurde zudem ausgewählt, um eine höhere Anwachsgarantie zu erhalten.

2.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Damit die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans möglichst stark reduziert wird, werden Festsetzungen getroffen, die denen entgegenwirken.

Innerhalb des Plangebiets werden SPE-Flächen festgesetzt, um landschaftsplanerische, städtebauliche und klimatische Funktionen zu erfüllen. Zusätzlich werden weitere Flächen wie beispielsweise das Regenwasserrückhaltebecken, welche ihrem Ziel nach Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

¹⁹ Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLEUV) 2024: Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024, Anlage 2, https://bravors-test.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/gehoelzerlass_2024 (zuletzt abgerufen am 17.09.2025).

²⁰ Ebenda.

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmen, festgesetzt und erfüllen ebenfalls die genannten Funktionen.

ZF *Es erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb eines Baugebiets sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Maßnahmen innerhalb von Baugebieten

TF 8 In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Wiesenfluren mit Solitärbäumen auszugestalten. Die Wiesenfluren sind mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Hinsichtlich der Gehölze ist eine Pflanzdichte von mindestens einem großkronigen Baum der Pflanzliste 2 je angefangene 600 m² sicherzustellen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Arten der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**In den Gewerbegebieten können ausnahmsweise anstelle Wiesenfluren mit Solitärbäumen die Vegetationsflächen als regelmäßig wasserführende Flächen hergestellt werden. In regelmäßig wasserführenden Flächen, wie Mulden zur Regenwasserbewirtschaftung, sind Weidengebüsche der Pflanzliste 1 in einer Pflanzdichte von 3.000 Gebüschen je 1.000 m² anzulegen. Es sind Weiden-Sträucher (*Salix spec.*) der Pflanzliste 1 als Heister mit 60-100 cm zu verwenden. Die Anlage dauerhaft wasserführender Flächen ist nicht zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Maßnahmen bilden eine Mindestdurchgrünung der Baugebiete ab. Zum Zweck größerer Flexibilität wurden nur geringe Anteile der nicht überbauten Fläche mithilfe der SPE-Flächen festgesetzt. Die ausbleibenden nicht überbauten Flächen sollen eine vergleichbare Biotop-Qualität aufweisen.

Durch die textliche Festsetzung werden Mindestqualitäten hinsichtlich der Neupflanzung von Bäumen gesichert. Die Arten der Pflanzliste 2 wurden so ausgewählt, dass eine Beschaffung von Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet für Gehölze „2.1“²¹ in der Praxis absehbar in der Regel möglich sein wird oder, wenn nachweisbar kein Pflanzmaterial verfügbar ist, auf das Vorkommensgebiet „2.2“²² ausgewichen werden kann. Die Mindestqualität wurde zudem ausgewählt, um eine höhere Anwachsgarantie zu erhalten.

Wenn innerhalb der Baugebiete Niederschlagswasser zurückgehalten werden soll, können regelmäßig wasserführende Flächen, anstelle von Wiesenfluren sowie Solitärbäumen, entsprechen den Angaben

²¹ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLEUV) 2024: Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024, Anlage 2, https://bravors-test.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/gehoelzerlass_2024 (zuletzt abgerufen am 17.09.2025).

²² Ebenda.

der TF 8 hergestellt werden. Dies kann notwendig sein, um die im Regenwasserkonzept prognostizierten Abflussbeiwerte einzuhalten. Ebenso wird der Bodeneingriff über die Ausgleichsmaßnahmen in Teilen aufgewertet.

TF 9 Im Bereich baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist in den Gewerbegebieten mindestens 1,00 m durchwurzelbares Substrat herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Substratüberdeckung von mindestens 1,00 m wird sichergestellt, dass eine an den Standort angepasste Anpflanzung möglich ist. Somit wird zugleich ein Mindeststandard hinsichtlich der Wasserspeicherfähigkeit und der Resilienz gegenüber Wetterextremen erreicht.

TF 10 Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „SPE intern GE 4“ ist eine doppelte Baumreihe herzustellen. Insgesamt sind je Baumreihe mindestens 11 standortgerechte Laubbäume mit einem mittleren Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Es sind Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm auszuwählen. In begründeten Fällen sind standortgerechte, klimaresiliente Großbäume vergleichbarer Wuchsordnung zulässig. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Motiv der Allee wird durch die doppelreihige Baumpflanzungen entlang der SPE-Fläche aufgegriffen. Diese Pflanzungen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes, fungieren als Schattenspenden, dienen der Frischluftherzeugung und verbessern durch die Verdunstungskühle die klimatische Situation. Zudem schaffen sie zusätzliche Habitatstrukturen sowie wichtige Verbindungsstrukturen für den Biotopverbund.

TF 11 Die SPE-Fläche „SPE intern GE 1“ ist als Wiesenflur auszugestalten. Die Wiesenflur ist mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Die Wiesenflur ist durch Mahd mit zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die SPE-Fläche in Gewerbegebiet GE 1 grenzt direkt an die alten, naturschutzfachlich hochwertigen Alleegebäude an. Die Fläche befindet sich zwischen der Baugrenze des GE 1 und der Allee, wobei bei dem Verlauf der Baugrenze bereits die Kronenumfänge der alten Bestandsbäume berücksichtigt wurden. Die SPE-Fläche ist als Wiesenflur auszugestalten und extensiv zu pflegen. Durch die Festsetzung als Vegetationsfläche wird somit zusätzlich eine Befestigung und somit eine Beschädigung der Bäume im Wurzelbereich durch Nebenanlagen verhindert.

Maßnahmen innerhalb von Grünflächen

TF 12 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzäsur I“ sind die Flächen in einer Weise herzustellen, welche die Entstehung einer Langgrasflur auf rd. 40 % der Fläche sowie die Entstehung von Gehölzen auf rd. 60 % der Fläche bewirkt. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit mindestens zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln und mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Der frühestmögliche Mahdzeitpunkt ist Mitte Juli. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Das Mahdgut der jährlichen Mahd ist über einen Zeitraum von 10 Jahren zu entnehmen. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Das bestehende

Laubgebüsch kann bei der Berechnung der Neupflanzungen angerechnet werden. Zusätzlich ist eine Pflanzdichte von mindestens einem großkronigen Baum der Pflanzliste 2 je angefangenen 2.000 m² sicherzustellen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm vorzunehmen. Neupflanzungen von Sträuchern sind in der Pflanzqualität 60-100 cm, Wurzelware 3x verpflanzt vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzäsur II“ sind die Flächen als Langgrasflur mit Baumbestand herzustellen. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit mindestens zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln und mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Der frühestmögliche Mahdzeitpunkt ist Mitte Juli. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Das Mahdgut der jährlichen Mahd ist über einen Zeitraum von 10 Jahren zu entnehmen. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Es ist mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzliste 2 je angefangener 170 m² anzupflanzen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der Fläche mit Zweckbestimmung „Grünzäsur I“ wird mit den Regelungen zu einem Gehölzanteil von rd. 60 %, zu Neupflanzungen einzelner großkroniger Bäume und der Anlage einer als Langgrasbestand bewirtschafteten Mischung aus Trockenrasen und Rispengrasfluren mit Rohbodenstandorten (Sandflächen) auf rd. 40 % der Fläche die Entwicklung einer Halboffenlandschaft mit sehr hohen Qualitäten für die freiraumgebundene Erholung gesichert. Der Gehölzanteil berücksichtigt dabei das im Bestand vorhandene, erhaltenswerte Laubgebüsch.

In der Fläche mit Zweckbestimmung „Grünzäsur II“ wird eine Langgrasflur mit dichtem Baumbestand festgesetzt. Die Baumpflanzungen fungieren als Schattenspende, dienen der Frischluftzeugung und verbessern durch die Verdunstungskühle die klimatische Situation. Zudem schaffen sie zusätzliche Habitatstrukturen sowie wichtige Verbindungsstrukturen für den Biotopverbund. Als prägendes Element für das Landschaftsbild wirken sie zusätzlich als Sichtbarriere zwischen dem Siedlungsbereich Waßmannsdorf und dem künftigen Gewerbegebiet.

Mit der Entwicklung naturschutzfachlich hochwertiger Biotope sowie dem Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel wird eine Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Biotope und Boden im Plangebiet gesichert. Lediglich die Wegerschließung ist als teilversiegelte Fläche nicht für die Kompensation wirksam. Aufgrund der Annahme, dass es sich bei den Maßnahmenflächen aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung um wüchsige Standorte handelt, ist es sinnvoll, das Mahdgut von der Fläche zu beseitigen, um dem Boden schrittweise Nährstoffe zu entziehen. Die Entfernung des Mahdguts erfolgt einige Tage nach der Mahd, um die Beeinträchtigung der im Mahdgut verbliebenen Insekten zu minimieren. Die Entnahme des Mahdguts über 10 Jahre wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

TF 13 Wegedecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grünzäsur“ sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Breite der Wege darf 2 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Wegeerschließung wenig beeinträchtigt werden. Mit der Beschränkung der Wegebreite wird sichergestellt,

dass die Wegebreite der Erschließung auf ein für den Fußverkehr üblicherweise erforderliches Maß begrenzt wird und die von den Wegen ausgehende Störungsintensität vermindert wird.

Maßnahmen innerhalb von Verkehrsflächen

TF 14 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind sämtliche befestigte Flächen zu entsiegeln. Wegedecken innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Breite der Wege darf 4 m nicht überschreiten.

Der vorhandene Alleenbaumbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu sichern und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm auszuwählen. In begründeten Fällen sind standortgerechte, klimaresiliente Großbäume vergleichbarer Wuchsordnung zulässig. Vorhandene Lücken des zweireihigen Baumbestands sind mit einem mittleren Pflanzabstand von 6 Metern zu schließen. Unversiegelte Flächen sind als standortgerechte, extensiv gepflegte Vegetationsflächen zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Erhalt und die Entwicklung der Allee als wesentliches Planungsziel werden über die textliche Festsetzung gesichert. Die Alleebäume heimischer Arten und zum Teil hohen Alters sind von naturschutzfachlich hohem Wert. Durch die Festsetzung wird der Baumbestand dauerhaft erhalten und durch den Lückenschluss aufgewertet. Die Allee wirkt sich durch den Gehölzbestand nicht nur positiv auf die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet aus. Sie stellt zudem vielfältigen Lebensraum für die Fauna, stärkt als Grünverbindung den Biotopverbund in und angrenzend an das Plangebiet und hat als identitätsstiftendes und historisch bedeutsames Merkmal eine wichtige Funktion für das Ortsbild.

Mit der Festsetzung wird zudem bereits versiegelter Boden im Bereich der Alten Schönefelder Straße entsiegelt, sodass die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich des Geh- und Radweges erhöht werden. Mit der Beschränkung der Wegebreite auf 4 m wird sichergestellt, dass die Wegebreite der Erschließung auf ein für den Fuß- und Radverkehr üblicherweise erforderliches Maß begrenzt wird und die von den Wegen ausgehende Störungsintensität vermindert wird. Unversiegelte Flächen werden als extensive Vegetationsflächen entwickelt und somit deren Bodenfunktionen und Lebensraumfunktion im Vergleich zum vollversiegelten Bestand erhöht.

Maßnahmen innerhalb von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

TF 15 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung dient der Sammlung und Versickerung von Regenwasser, ist naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Es ist ein dichter Gehölzbestand aus Weiden-Sträuchern (*Salix spec.*) der Pflanzliste 1 in einer Pflanzdichte von 3.000 Gebüsch je 1.000 m² und einer Pflanzgröße von 60-100 cm anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im weiteren Verfahren erfolgt ggf. noch die Festsetzung von Versickerungsmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren eine Festsetzung für die SPE-Fläche „intern“ voraussichtlich als naturnahe Ausgleichsfläche.

Mit einer standortangepassten Bepflanzung wird die Entwicklung einer dicht bewachsenen und stabilen belebten Bodenschicht gefördert. Mit der Pflanzausstattung wird eine hohe Verdunstungsleistung und

Resilienz gegenüber Wetterextremen gesichert. Die Anpflanzungen dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Biotope im Plangebiet. Die Anpflanzungen verhindern durch die Vermeidung offener Wasserflächen die Ansiedlung von Wasservögeln, die im Konflikt mit den Sicherheitsanforderungen des Flughafens stünden. Die Pflanzdichte zielt darauf ab, dass sich bereits kurz nach Anpflanzung ein dichter Bewuchs entwickelt, um offene Wasserflächen zu vermeiden. Gleichzeitig bieten die Anpflanzungen ein zusätzliches Habitatangebot.

2.9. Gestalterische Festsetzungen

2.9.1 Gliederung und Gestaltung der Fassade

TF 16 Fensterlose Fassadenabschnitte von mehr als 100 m² Rechteckfläche sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Bbg BauO)

Die Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte mit einer Fläche von mehr als 100 m² erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen und dient der Umsetzung der in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB verankerten Ziele einer nachhaltigen, sozialgerechten und gestalterisch hochwertigen städtebaulichen Entwicklung. Großflächige, fensterlose Fassaden können insbesondere im gewerblichen Kontext zu monotonen, überdimensionierten Baukörperwirkungen führen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beeinträchtigen. Dies gilt umso mehr, wenn solche Fassaden in Bereichen mit Publikumsverkehr oder öffentlichen Wegen sichtbar sind.

Die Fassadenbegrünung trägt dazu bei,

- großflächige, harte Fassaden optisch zu gliedern und aufzuwerten,
- das Mikroklima zu verbessern (z. B. durch Temperaturregulierung und Luftfilterung),
- die Integration des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild zu fördern sowie
- dem gestalterischen Ziel eines grünen, klimaangepassten und ressourcenschonenden Quartiers gerecht zu werden.

Die Festsetzung ist verhältnismäßig, da sie nicht die Nutzung der Grundstücke einschränkt und sich auf große Fassadenflächen beschränkt. Gleichzeitig dient sie einem konkreten städtebaulichen Ziel, nämlich der Verbesserung der gestalterischen und klimatischen Qualität des Quartiers.

2.9.2 Werbeanlagen

TF 17 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige betriebsstättenunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind bis zur Traufe des Gebäudes zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses zulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z. B. RAL Farben 1025, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Bbg BauO)

Aus gestalterischer Sicht ist die Einschränkung von Werbeanlagen erforderlich, um ein geordnetes Orts- und Straßenbild zu gewährleisten. Unkontrollierte oder übermäßige Werbeanlagen können die Wahrnehmung der Baukörper, die Raumwirkung des Straßenraums sowie die Identität des Quartiers

erheblich beeinträchtigen. Werbeanlagen wirken nicht nur funktional, sondern immer auch gestalterisch-prägend. Ungestaltete oder überdimensionierte Werbeanlagen können zu visueller Unruhe, Verkehrsbeeinträchtigungen und einer Abwertung der städtebaulichen Gesamtwirkung führen.

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf eine maximale Höhe bis zur Traufe des jeweiligen Gebäudes ist notwendig: Die Traufe markiert eine klare architektonische Zäsur zwischen Fassade und Dachfläche und stellt in der Regel die obere Begrenzung der gestalteten Gebäudefront dar. Eine Platzierung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe – etwa auf dem Dach, an Giebeln oder auf technischen Aufbauten – würde diese Gliederung auflösen und zu visuellen Dominanzen führen. Die Begrenzung auf die Höhe der Traufe stellt sicher, dass Werbeanlagen Teil der Fassadengestaltung bleiben und nicht zum gestalterisch dominierenden Element eines Baukörpers oder Straßenzugs werden.

Die Beschränkung freistehender Werbeanlagen auf eine maximale Höhe in Orientierung an das erste Vollgeschoss dient der Wahrung des städtebaulichen Maßstabs sowie der Gestaltqualität des öffentlichen Raums. Freistehende Werbeanlagen entfalten eine besonders prägnante Wirkung im Straßen- und Landschaftsbild, da sie losgelöst von Gebäuden als eigenständige Gestaltungselemente im Raum stehen. Eine übermäßige Höhe kann hier schnell zu visueller Dominanz, gestalterischer Unruhe und einer Überlagerung der architektonischen Wirkung der umgebenden Bebauung führen. Durch die Begrenzung auf die Höhe des ersten Vollgeschosses wird sichergestellt, dass die Werbeanlage maßstäblich zur umgebenden Bebauung bleibt, der Straßen- und Stadtraum nicht visuell überfrachtet wird sowie Sichtbeziehungen und Blickachsen nicht durch überhohe Werbeträger beeinträchtigt werden. Zudem unterstützt die Begrenzung eine räumliche Unterordnung der Werbung gegenüber der baulichen Nutzung.

Aus gestalterischer Perspektive ist der Ausschluss fluoreszierender oder stark reflektierender Farben, von bewegtem oder wechselndem Licht sowie von den *Leucht- oder Signalfarben* (z. B. RAL Farben 1025, 2005, 2007, 3024, 3026) bei Werbeanlagen erforderlich, um eine angemessene Raumwirkung sicherzustellen. Fluoreszierende Leucht- und Signalfarben sowie animierte oder wechselnde Lichtquellen erzeugen eine übersteigerte visuelle Präsenz, die nicht auf eine gestalterische Einbindung, sondern auf maximale Aufmerksamkeit ausgerichtet ist. Solche Elemente können zu visueller Überlagerung architektonischer oder städtebaulich prägender Elemente führen sowie die maßstäbliche Wahrnehmung von Gebäuden oder Freiräumen beeinträchtigen. Bewegte oder stark kontrastierende Lichtquellen erzeugen zudem Ablenkung und Unruhe, die nicht nur die gestalterische Qualität mindern, sondern auch verkehrsrelevant problematisch sein können – etwa durch Irritationen bei Autofahrenden oder Fußgängern. Die planerische Begrenzung dient daher dem Ziel, visuelle Zurückhaltung im öffentlichen Raum sicherzustellen, die Architektur in ihrer Wirkung nicht zu überlagern, die Gestaltqualität des Quartiers zu stärken und eine kohärente, geordnete Erscheinung von Werbeanlagen zu ermöglichen.

Aus gestalterischer Sicht ist die Festsetzung ein geeignetes Mittel, um die Integration von Werbeanlagen in das Ortsbild sicherzustellen und gleichzeitig eine lesbare, überschaubare Raumstruktur zu erhalten. Diese Steuerung trägt auch zur Reduzierung von Lichtemissionen und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

2.10. Festsetzungen nach Bauordnung

TF 18 Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden.

Notwendige Stellplätze und Abstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus den nachfolgenden Regelungen. Alternativ kann eine Einzelfallberechnung vom Bauherrn vorgelegt oder von der Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden.

Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen ab- oder aufzurunden.

Pos.	Nutzungsart	Ziel der Stellplätze / Einheit	Mindestanzahl Stellplätze
1	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
1.1	Büro und Verwaltungsräume	1 je 40 m ² (bis 60 m ²) Nutzfläche	2
1.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m ² Nutzfläche	4
2	Verkaufsstätten		
2.1	Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel	1 je 40 m ² Nutzfläche	1
3	Versammlungsstätten		
3.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätze	
3.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragsäle)	1 je 8 Besucherplätze	
3.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze	
4	Sportstätten		
4.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche	1
4.2	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche	1
4.3	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche	1
4.4	Tennisplätze	2 je Spielfeld	2
4.5	Sportstätten mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätzen zusätzlich	1
5	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
5.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 m ² Gastraumfläche sowie 1 Busstellplatz je 100 Zimmer	1

5.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen	1 je 3 Betten	1
5.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1
6	Gewerbliche Anlagen		
6.1	Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche	2
6.2	Lagerräume (Lagerplätze sind nicht zulässig)	1 je 100 m² Nutzfläche	1
6.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	6
6.4	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage	5
6.5	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	3
6.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	4 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 6 Kraftfahrzeuge	4
6.7	Gewerbebetriebe mit Anlieferung	1 LKW Stellplatz je Anlieferungstor je Ladeluke / Laderampe (Slot)	1
7	Verschiedenes		
7.1	Sonstige Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche	1
7.2	Behindertenstellplätze	1 je 1000 m² Nutzfläche	1
7.3	Ladestation Elektromobile	1 je 1000 m² Nutzfläche	1
8	Richtzahlen für Stellplatzbedarf - Fahrräder		
	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
8.1	< 4.000 m² BGF	1 je 80 m² Nutzfläche	1
	> 4.000 m² BGF	1 je 200 m² Nutzfläche	50
8.2	Läden des tägl. Bedarfs und Fachgeschäfte	1 je 75 m² Nutzfläche	1
8.3	Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle, Mehrzweckhallen)	1 je 20 Sitzplätze und Stehplätze	1
8.4	Sportstätten örtlich	1 je 20 Besucher	1
8.5	Gaststätten, Cafés, Restaurants	1 je 10 Gastplätze	1
8.6	Beherbergungsstätten (z.B. Hotels)	1 je 20 Gästezimmer	1
8.7	Hoch- und Berufsschulen	1 je 5 Ausbildungsplätze	1
8.8	Handwerksbetriebe, Verkaufsausstellungs- und Verkaufsflächen	1 je 200 m² Nutzfläche	1
8.9	Museen und Ausstellungsgebäude	1 je 200 m² Nutzfläche	1

(§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 87 Abs. 4 BbgBauO)

Die Gemeinde Schönefeld verfügt bislang über keine gemeindliche Stellplatzsatzung. In den vergangenen Jahren hat sich jedoch ein deutlich erhöhter Bedarf an privaten Stellplätzen herauskristallisiert. Insbesondere wurde festgestellt, dass öffentliche Parkplätze im Gemeindegebiet regelmäßig ausgelastet sind und teilweise auch durch gewerbliche Nutzungen dauerhaft in Anspruch genommen werden. Die Folge ist eine zunehmende Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch ruhenden Verkehr, wodurch die verkehrliche Leistungsfähigkeit sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beeinträchtigt werden.

Ein nachträgliches Gegensteuern in bestehenden Quartieren gestaltet sich aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen, Eigentumsverhältnisse und Flächenrestriktionen als schwierig. In neu zu entwickelnden Baugebieten besteht hingegen die Möglichkeit, durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen frühzeitig eine bedarfsgerechte Steuerung des ruhenden Verkehrs vorzunehmen.

Im Rahmen eines von der Gemeinde Schönefeld beauftragten Mobilitätskonzeptes wurde der Stellplatzbedarf differenziert nach Nutzungsarten untersucht. Das Konzept wird den jeweiligen Nutzungen spezifische Stellplatzschlüssel zuordnen, die sich an den örtlichen Mobilitätsstrukturen, der verkehrlichen Anbindung sowie den prognostizierten Nutzungsintensitäten orientieren. Da das Mobilitätskonzept voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans von der Gemeinde beschlossen wird, werden daher Festsetzungen zu Stellplätzen im Rahmen dieses Bebauungsplans vorgezogen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst Gewerbegebiete. Aufgrund der zu erwartenden Nutzungsstruktur ist von einem überdurchschnittlichen Stellplatzbedarf auszugehen. Im Unterschied zu Bestandsquartieren bietet die Neubebauung im Plangebiet die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze unmittelbar auf den Baugrundstücken nachzuweisen und somit den öffentlichen Raum von zusätzlichem Parkdruck freizuhalten.

C. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. AUSWIRKUNGEN AUF GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. Belange des Immissionsschutzes, der Abstandsflächen und der Versorgung von Grünflächen.

Im Bebauungsplan werden die grundlegenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Fachgutachterliche Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Wesentlich für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünzäsur, die ein direktes Heranrücken der künftigen Gewerbe an die bestehende Wohnnutzung im Ortsteil Waßmannsdorf verhindert. Durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe wird zudem eine optisch bedrängende Wirkung verhindert.

Im weiteren Verfahren werden die immissionsschutzfachlichen Belange gutachterlich untersucht und, vermutlich, durch die Festsetzung von Immissionskontingenten und ggf. passiver Schallschutzmaßnahmen die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Betriebe mit den zu berücksichtigenden

Immissionsorten sichergestellt. In diesem Zusammenhang sind auch die verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen.

Bereits auf Ebene des Bebauungsplans muss vor Überschwemmungen, auch soweit sie nur durch Niederschlagswasser verursacht werden, geschützt werden. Hierfür werden im weiteren Verfahren Festsetzungen auf Grundlage eines Entwässerungskonzepts getroffen. Aufgrund der im Plangebiet überwiegend schlechten Versickerungsfähigkeit ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht vollumfänglich auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann und entsprechende Maßnahmen, wie das Sammeln und zentrale versickern, erforderlich sein werden. Hierfür sind im Bebauungsplan bereits Flächen festgesetzt. Diese werden im weiteren Verfahren vertiefend geprüft.

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zählt auch die Gewährleistung einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung, in Form einer lebenswerten Umwelt. Diese wird vor allem durch die Festsetzung der Grünzäsur mit Pflanzmaßnahmen als auch der zentralen Bedeutung und Sicherung der Waßmannsdorfer Allee gewährleistet.

2. AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN

Durch die Bauleitplanung werden überwiegend Ackerflächen einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht. Gegenüber den bisherigen zulässigen Nutzungen, die sich allein nach § 35 BauGB ergeben, vervielfältigen sich durch die Ausweisung der Baugebiete die infrage kommenden Nutzungen. Einzig die vormals nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten gartenbaulichen, land- und forstwirtschaftlichen Betriebsanlagen sind nicht mehr zulässig.

Die Abwägung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans geführt. Die Fläche ist in diesem als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Neben der Art der baulichen Nutzung wirkt sich der Bebauungsplan auch auf das Maß der baulichen Nutzung aus. Somit wird erstmals eine Bebauung im Grundsatz zulässig und ermöglicht große Gebäudestrukturen. Bislang waren Gebäude nur im Rahmen landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Betriebe zulässig.

Der Bebauungsplan ermöglicht demnach die Versiegelung bisher nicht versiegelter Fläche. Um negativen Umweltauswirkungen entgegenzuwirken, werden umfangreiche Grünfestsetzungen getroffen. Neben Arten-, Landschafts- und Umweltschutzbelaugen dienen die Grünfestsetzungen dem attraktiven und zukunftsfähigen Gewerbestandort. Neben den Grünfestsetzungen wird die Inanspruchnahme von Boden über eine externe Aufwertung von Flächen ausgeglichen (detailliertere Ausführungen befinden sich im Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht).

3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Mit der Planung ist Erzeugung von neuem Ziel- und Quellverkehr verbunden. In einer verkehrstechnische Untersuchung (PST GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Juni 2026) wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen umfangreich ermittelt, um Aussagen über die Belastbarkeit des anliegenden Straßennetzes zu erhalten. Hierbei wurden die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 01/19 und 01/22 (beides Bereich Northgate West) beachtet.

Es wurde ermittelt, dass ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von insgesamt 2.526 Kfz/24 h zu erwarten ist. Hiervon entfallen 688 Lkw/24 h auf den Schwerverkehr, wobei dieser zu 100 % über die B 96a und nicht über die Ortslage geführt wird. Dies entspricht einem zusätzlichen Verkehr von 230 Kfz/h in der Frühspitzenstunde zwischen 07:00-08:00 Uhr und 252 Kfz/h zwischen 16:00-17:00 Uhr. Zudem werden Aussagen zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 96a / Jürgen-Schumann-Allee / Waßmannsdorfer Tor gemacht. Hierbei wird ein Ausbau der Straße Waßmannsdorfer Tor als erforderlich gesehen.

In der verkehrstechnischen Untersuchung werden Empfehlungen gegeben, die im weiteren Verfahren, nach Einholung der Stellungnahmen der betreffenden Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange, überprüft und dann in der Planung berücksichtigt werden.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich diverse Gas-, Strom- Wasser- und Telekommunikationsleitungen. Diese Leitungen sind bekannt und werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen beachtet.

Die durch die Bauflächen verlaufende Leitung der EWE Netz GmbH ist stillgelegt und kann ggf. zurückgebaut werden.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet bislang keine Leitungen zur Entsorgung von Schmutz - und Niederschlagswasser. Um eine vollständige Medienerschließung sicherzustellen, ist neben der Verlegung der bestehenden Strom- und Telekommunikationsleitungen die Ergänzung des Netzes um die genannten fehlenden Leitungen notwendig. Die geplante Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann zukünftig über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesichert werden. In die öffentlichen Verkehrsflächen sind die Leitungen zu verlegen, sodass sowohl die technische Zugänglichkeit als auch die langfristige Unterhaltung der Leitungen gewährleistet ist. Die konkrete Ausführungsplanung, Dimensionierung und Trassenführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern werden in nachgeordneten Fachplanungen in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern festgelegt.

Für die Niederschlagsentwässerung liegt ein vorläufiges Konzept vor. Dieses wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Hierzu wurden bereits in der Vorplanung der Verkehrsinfrastruktur die entsprechenden Querschnitte berücksichtigt, sodass eine reibungslose Entsorgung gewährleistet ist.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT

Ausführungen hierzu enthält der Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht (eigenständiges Dokument).

6. AUSWIRKUNGEN AUF GEBIETSÜBERGREIFENDE ENTWICKLUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wirkt sich über den unmittelbaren Geltungsbereich hinaus auf die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung der Gemeinde Schönefeld, insbesondere des Ortsteiles Waßmannsdorf, aus. Ein wesentliches Element ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für den leistungsfähigen Ausbau des Knotens an der Bundesstraße B 96a geschaffen. Durch die verkehrstechnische Optimierung können künftig höhere Verkehrsmengen aufgenommen werden, wodurch nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die übergeordnete Erreichbarkeit des Ortsteils Waßmannsdorf verbessert wird.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT

Die Kosten für die Planung, die zu erstellenden Gutachten sowie die für den gewerblichen Betrieb notwendige Verkehrserschließung werden von den privaten Grundstückseigentümern getragen. Umlagefähige Kosten werden durch eine Kostenübernahmeerklärung durch die Grundstückseigentümer übernommen. Der Gemeindehaushalt wird indirekt durch Aufwendungen durch die Mitarbeit der Gemeindeverwaltung an dem Bebauungsplan und die somit anfallenden Personalkosten belastet.

D. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 08.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans 03/23 „Waßmannsdorfer Tor“ für die in Anlage zum Beschluss bezeichneten Flächen beschlossen (Beschluss 61/2023). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.12.2023 im Amtsblatt 13/23.

2. INFORMATIONSVORLAGE VORENTWURF

Im Ausschuss für Entwicklung der Gemeinde Schönefeld fand am 30. April 2026 ein Sachstandsbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 03/23 „Waßmannsdorfer Tor“ im Ortsteil Waßmannsdorf (Vortragende: Gruppe Planwerk / Fugmann Janotta und Partner) statt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

E. FLÄCHENBILANZ

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder. Sich mit Bau- oder Verkehrsflächen überlagernde SPE- oder Pflanzflächen werden nicht ausgewiesen.

Bezeichnung	Größe in m²	Anteil in % bezogen auf den Geltungsbereich (Rundungsungenauigkeiten enthalten)
Gewerbegebiete	122.357	75,3
<i>davon Gewerbegebiet GE 1</i>	<i>18.015</i>	
<i>davon Gewerbegebiet GE 2</i>	<i>9.638</i>	
<i>davon Gewerbegebiet GE 3</i>	<i>12.319</i>	
<i>davon Gewerbegebiet GE 4</i>	<i>82.385</i>	
Straßenverkehrsfläche	10.820	6,7
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / gleichzeitig SPE	6.678	4,1
Fläche für Regenwasserbewirtschaftung	13.580	8,4
Öffentliche Grünflächen	5.777	3,6
SPE eigenständig	2.353	1,4
Pflanzerhalt	910	0,6
Geltungsbereich	162.475	100

F. ANLAGEN

Anlage 1	Ergebnisübersicht Bohrungen, HPC AG, Fredersdorf, 20.11.2025 / 26.11.2025
Anlage 2	Untersuchung von Bodenproben, stralab Baustoff- und Straßenprüfung GmbH, Rüdersdorf, 19.12.2025
Anlage 3	Entwässerungskonzept, PST GmbH, Werder (Havel), 28.05.2026 / 08.05.2026
Anlage 4	Verkehrstechnische Untersuchung, PST GmbH, Werder (Havel), Juli 2026