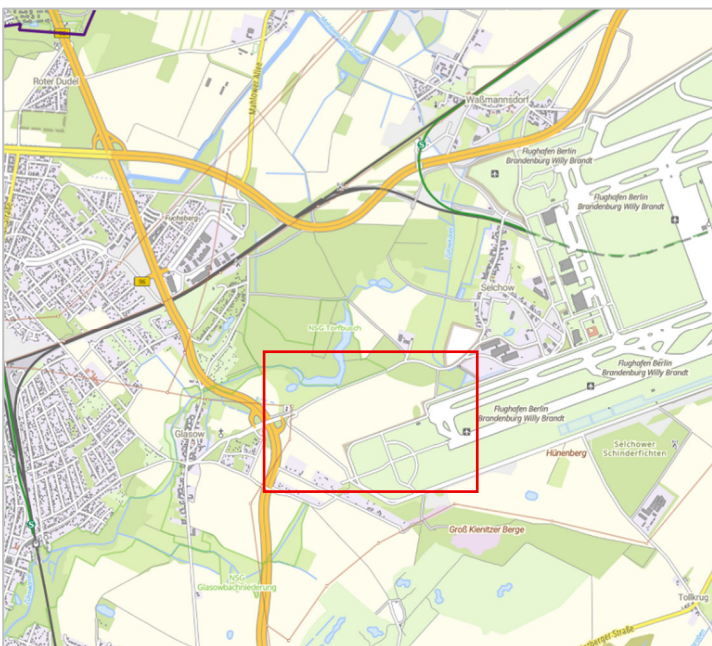




Gemeinde Schönefeld



## Bebauungsplan 04/25

### "Messeparkplatz

### Straße am Torfbusch / LPG-Straße"

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Entwurf - 05.05.2026

**Auftraggeber**

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

**Auftragnehmer**

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

| Inhalt                                                                                                                       | Seite    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Teil I Begründung zum Bebauungsplan</b>                                                                                   | <b>5</b> |
| 1 Anlass und Aufgabestellung                                                                                                 | 5        |
| <b>2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung</b>                                                                        | <b>6</b> |
| 2.1 Ziel und Zweck der Planung                                                                                               | 6        |
| 2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen                                                                         | 6        |
| 2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand                                                                               | 7        |
| 2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                                                     | 7        |
| 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen                                                                                       | 8        |
| 3.1 Übergeordnete Planungen                                                                                                  | 8        |
| 3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)                                 | 8        |
| 3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)                                                                 | 8        |
| 3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)                                                     | 10       |
| 3.1.4 Luftverkehr-Gesetz                                                                                                     | 10       |
| 3.1.5 Lärmschutzbereiche des Flughafens                                                                                      | 11       |
| 3.1.6 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenstandortentwicklung Berlin – Brandenburg -International (GSK FU – BBI, 2006/2030) | 11       |
| 3.1.7 Regionalplan                                                                                                           | 12       |
| 3.1.8 Planfestgestellte Flächen                                                                                              | 12       |
| 3.1.9 Schutzgebiete                                                                                                          | 12       |
| 3.1.10 Bodendenkmale                                                                                                         | 12       |
| 3.1.11 Bundesstraße                                                                                                          | 12       |
| 3.1.12 Technische Infrastruktur                                                                                              | 12       |
| 3.2 Örtliche Planungen                                                                                                       | 13       |
| 3.2.1 Flächennutzungsplan                                                                                                    | 13       |
| 3.2.2 Bebauungspläne                                                                                                         | 13       |
| 3.2.3 Flächen für Kompensationsmaßnahmen                                                                                     | 13       |
| 3.2.4 Masterplan Selchow-Waßmannsdorf                                                                                        | 14       |
| 3.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept                                                                                      | 14       |
| 3.2.6 Vergnügungsstättenkonzept                                                                                              | 16       |
| 3.2.7 Stellplatzsatzung                                                                                                      | 17       |
| 3.2.8 Niederschlagswasserentsorgungssatzung                                                                                  | 17       |
| 3.2.9 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld                                 | 17       |
| 4 Plangebiet                                                                                                                 | 17       |

---

|        |                                                                                        |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1    | Lage des Plangebietes                                                                  | 17 |
| 4.2    | Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes                                    | 17 |
| 4.3    | Bestandssituation                                                                      | 18 |
| 4.4    | Eigentumsverhältnisse                                                                  | 18 |
| 4.5    | Wald                                                                                   | 18 |
| 4.6    | Altlasten                                                                              | 18 |
| 4.7    | Kampfmittel                                                                            | 18 |
| 4.8    | Erschließung                                                                           | 18 |
| 4.9    | Technische Infrastruktur                                                               | 19 |
| 5      | Fachgutachten                                                                          | 19 |
| 5.1    | Verkehrstechnische Untersuchung                                                        | 19 |
| 5.2    | Entwässerung                                                                           | 20 |
| 6      | Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 04/25 "Messeparkplatz Straße am Torfbusch / LPG-Straße" | 21 |
| 6.1    | Art der baulichen Nutzung                                                              | 21 |
| 6.2    | Maß der baulichen Nutzung                                                              | 22 |
| 6.3    | Höhe der baulichen Anlagen                                                             | 23 |
| 6.4    | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                            | 23 |
| 6.5    | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen                                                  | 23 |
| 6.6    | Erschließung                                                                           | 24 |
| 6.7    | Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff                    | 26 |
| 6.7.1  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen              | 26 |
| 6.8    | Regelungsbestandteile für den städtebaulichen Vertrag                                  | 27 |
| 6.9    | Nachrichtliche Übernahmen                                                              | 28 |
| 6.10   | Hinweise                                                                               | 29 |
| 6.10.1 | Bodendenkmale                                                                          | 29 |
| 6.10.2 | Bestehende Kompensationsflächen                                                        | 29 |
| 6.10.3 | Luftfahrtbelange                                                                       | 29 |
| 6.10.4 | Artenschutzmaßnahmen                                                                   | 30 |
| 7      | Flächenbilanz                                                                          | 30 |
| 8      | Rechtsgrundlagen                                                                       | 33 |

## **Teil I      Begründung zum Bebauungsplan**

### **1            Anlass und Aufgabestellung**

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

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

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

Für das, wenn auch temporäre, hohe Verkehrsaufkommen ist ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden, mit dem die grundsätzliche Machbarkeit des vorliegend Geplanten bestätigt wird. Durch den Verkehrsgutachter sind ebenso die Lösungsvorschläge für die erforderlichen Erschließungsanlagen und -wege formuliert worden.

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

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

Mit der Verstetigung der Nutzung der Flächen als Messeparkplatz geht eine unwesentliche Nutzungsintensivierung einher. So sind die Stellplatzbereiche für Pkw weiterhin unversiegelt, der Großteil der Flächen bleibt überwiegend vegetationsdominiert und eine Befestigung ist ausschließlich für die Erschließungswege und Abstellbereiche für Lkw vorgesehen. Hochbauliche Anlagen sind deutlich untergeordnet und ausschließlich für Zwecke des Messeparkplatzes vorgesehen. Dazu werden regelmäßig sanitäre Anlagen oder auch Aufenthaltsräume für Messemitarbeiter, bspw. für den Ordnerdienst, gehören.

## **2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Messeparkplatz unter Berücksichtigung vorhandener Freiraumstrukturen geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

### **2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

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

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

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

Alternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

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

den. Ansonsten bliebe zu befürchten, dass der ruhende Verkehr unkontrolliert den öffentlichen Raum beeinträchtigen würde.

Auch die so genannte Null-Variante ist ausgeschlossen. Denn ohne diese Stellplatzflächen ist der Messestandort in Selchow nicht zu betreiben. Gleichzeitig handelt es sich um Flächen, die bereits seit dem Jahr 2012 als Stellplatzanlage für Messezwecke genutzt werden. Mit der Verstetigung der Nutzung der Flächen als Messeparkplatz geht eine unwesentliche Nutzungsintensivierung einher. Der deutlich überwiegende Anteil der Flächen bleibt vegetationsdominiert, so dass die ökologischen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

Demnach ist die vorliegende Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde als Ausdruck ihrer Planungshoheit. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Vorliegend hat sich die Gemeinde Schönefeld entschieden, dem wirtschaftlichen Belang zur Sicherung des Messestandortes nach Abwägung sämtlicher Belange den Vorzug einzuräumen. Zu dieser Entscheidung hat auch beigetragen, dass die Eingriffe bei Umsetzung der Planung eher gering und verhältnismäßig sein werden sowie vollumfänglich ausgeglichen werden.

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

## **2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand**

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

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

### **2.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.12.2025 bis einschließlich zum 23.01.2026 stattgefunden. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Schönefeld eingesehen werden.

### **2.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2025 auf die Dauer eines Monats bis einschließlich zum 23.01.2026.

### **2.3.4 Benennung von Straßen im Ortsteil Selchow**

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2025 ist die ehemalige Kreisstraße K 6169 in Straße am Torfbusch umbenannt worden. Ersetzt wird dadurch die im Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan verwendete Bezeichnung Selchower Weg.

### **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

Konzepte und Satzungen der Gemeinde Schönefeld, mit denen ein Leitfaden zur Entwicklung des Gemeindegebietes insgesamt beschlossen wurden, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungsrelevant. Bebauungspläne im Wirkungsbereich sind hinsichtlich städtebaulicher Vorgaben und / oder Beeinträchtigungen zu prüfen.

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### **3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)**

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) soll die Hauptstadtregion als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Dabei werden die Wachstumschancen u.a. beim Flughafen Berlin Brandenburg International (jetzt: BER) mit seinem Umfeld verortet.

Gemäß § 3 sollen solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen. Die sollen bspw. durch eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Nach Abs. 2 ist die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

##### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)**

Nach dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist die Gemeinde Schönefeld als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau innerhalb des Berliner Umlandes ausgewiesen (Z 2.1). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Funktionen gehört unter anderen der Bereich Arbeit.

Leitziel des LEP HR ist, die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden einerseits und schrumpfenden Städten und Gemeinden andererseits verbessert steuern zu können. Dazu ist eine differenzierte Beachtung der Wirtschaftsstrukturen als Chance für die gesamträumliche Entwicklung mit Stärkung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes Berlin und Brandenburg von großer Bedeutung, um langfristig und nachhaltig den Anforderungen einer globalisierten Gesellschaft gerecht zu werden.

Mit der beabsichtigten Verbesserung der Chancen für den Wirtschaftsraum durch verbesserte weltweite Vernetzung wirtschaftlicher Austauschprozesse sollen neue Märkte, neue Berufe und neue Arbeitsplätze ermöglicht werden. Als Bestandteil der zukunftsfähigen Entwicklung in der globalen Welt werden dabei die gemeinsame Innovations- und Clusterstrategie in Berlin und Brandenburg sowie das Konzept der Regionalen Wachstumskerne im Land Brandenburg gesehen.

Neben der Steuerung des Einzelhandels und der Stärkung von Wirtschaftsstandorten wird insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung für Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe verfolgt. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, soll der Siedlungsbestand und der Neubau derart entwickelt werden, dass er den sich verändernden Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität auch zukünftig gerecht wird und somit eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Nach der zeichnerischen Darstellung des LEP HR handelt es sich vorliegend nicht um Flächen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nach Z 5.6, die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Somit können die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Grundsatzes 5.1 des LEP HR hinsichtlich der räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur nicht eingehalten werden. Jedoch werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Siedlungsgebiete mit hochbaulicher Prägung, sondern die für den Messebetrieb erforderlichen Stellplätze geplant. Die erforderlichen hochbaulichen Anlagen für bspw. die temporär erforderlichen sanitären Anlagen, stehen im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Stellplatzanlage. Sie werden gegenüber dieser Stellplatznutzung deutlich untergeordnet sein und nicht innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, sondern an einigen zentralen Punkten der Stellplatzanlage verteilt. Demnach ist nicht von einer hochbaulichen Prägung der Flächen und damit nicht von einer Siedlungsfläche auszugehen. Darüber hinaus unterliegen diese baulichen Anlagen der besonderen Standortanforderung, dass sie im räumlichen Zusammenhang mit dem Stellplatz errichtet werden müssen. Denn sanitäre Anlagen für die Mitarbeiter der Messe, die für den organisatorischen Ablauf der Stellplatzanlage zuständig sind, können nicht auf einer Siedlungsfläche in Selchow errichtet werden, die bereits hochbaulich geprägt ist. Dasselbe gilt für ggf. vorzusehende Aufenthaltsräume. Dass eine hochbauliche Prägung des Geltungsbereiches durch die beabsichtigten Nutzungen auszuschließen ist, ist bereits an der zulässigen, sehr geringen Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ablesbar.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ist die Erschließungssicherung auf kommunaler Ebene städtebaurechtlich verankert. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beziehen sich auf übergeordnete Verkehrsnetze, großräumige Verkehrsknotenfunktionen und die Verkehrskorridore zur großräumigen Vernetzung der Hauptstadtregion innerhalb Europas.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR sind für den vorliegenden Geltungsbereich keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen worden. Gemäß dem Grundsatz 6.1 soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

In der Analyse eher qualitativer Kriterien ist die Gemeinde der regionalen Achse E (Schönefeld, Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen, Wildau, Königs Wusterhausen) zugeordnet worden. Entlang dieser festgestellten leistungsfähigen Achsen liegen die Gemeinden und Städte mit

einer guten regionalen Anbindung insbesondere durch den schienenbezogenen Personennahverkehr. Auch aufgrund dieser verkehrlichen Lagevorteile sind die Gemeinden für die Aufnahme von weiteren Zuwächsen der Siedlungsentwicklung geeignet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Zielen der Nutzung von bestehenden Stellplatzflächen den Zielen der Landesplanung.

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

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

Gemäß Ziel (Z) 1 ist das anzustrebende Verkehrssystem unter weitgehender Nutzung bestehender verkehrlicher Infrastrukturen zu entwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung durch Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungen so zu gestalten, dass Verkehrsbelastungen verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden werden.

Nach den zeichnerischen Darstellungen der Karte befindet sich der vorliegende Geltungsbereich vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, in der gemäß Z 5 zur Gewährleistung der Standortsicherung des Flughafens neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Die Maßgabe ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, weil ausschließlich Stellplätze sowie dem Zweck entsprechende Anlagen zulässig sind.

Die in Z 3 definierte Planungszone Bauhöhenbeschränkung gewährleistet die Standortsicherung des Flughafens. Deren Maßgaben sind landesplanerisch nicht mehr maßgeblich. Für geplante Vorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches, der sich gemäß § 12 Abs. 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) u.a. auf Vorhaben im Umkreis von 1,5 Kilometer (km) Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt bezieht, gilt danach die Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörden bei Überschreiten der festgelegten Bauhöhen. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich danach innerhalb der Zone mit einer Bauhöhebeschränkung von 72 m ü. NHN.

Der Freihaltekorridor gemäß LEP FS umfasst die Straße Am Torfbusch, nördliche Teilbereiche des vorliegenden Geltungsbereiches sowie Teilflächen nördlich von der Straße. Er sollte eine verbesserte Anbindung des Flughafens an die B 96 gewährleisten. Dieses Ziel wird von der FBB GmbH nicht verfolgt, auch wenn sie nicht auf den Anspruch der Freihaltetrasse verzichten möchte. Nach mündlicher Darlegung durch die FBB werden negative Auswirkungen durch die vorliegende Planung nicht erwartet. So hat sie selbst die im Pachtvertrag dargelegte Nutzung der Flächen für Parkplatz- und Messezwecke als Gestattungsvertrag an das Land Berlin weitergegeben.

### **3.1.4 Luftverkehr-Gesetz**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von etwa 3 km zum Flughafenbezugspunkt (FBP) sowie etwa 2,4 km zum Startbahnbezugspunkt (SBP) der südlichen Start- und Landebahn (SLB) 06R/24L und liegt damit im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg (BER) und im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen.

Nach § 12 Abs. 1 des Luftverkehr-Gesetzes (LuftVG), bekannt gemacht am 01.06.2011, gelten innerhalb der Bauschutzbereiche Baubeschränkungen für Bauwerke. Die Beschränkungen dienen der Hindernisfreiheit und somit der Sicherung des Luftverkehrs. In Baugenehmigungsverfahren, die Bauvorhaben im Bauschutzbereich betreffen, ist gemäß §§ 12, 15a LuftVG die Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

### **3.1.5 Lärmschutzbereiche des Flughafens**

Für den Flughafen Berlin Brandenburg wurden am 21.08.2013 durch die Brandenburgische Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (FlugLärmSBBbgV) Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007 festgesetzt.

Nach den gemäß § 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm festgelegten Lärmschutzbereichen des Flughafens BER befinden sich die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches vollständig innerhalb der Nacht-Schutzzone mit 50 dB(A) bis 55 dB(A), der Tag-Schutzzone 1 mit  $\geq 65$  dB(A) bis 70 dB(A) sowie der Tag-Schutzzone 2 mit  $\geq 60$  dB(A) bis 65 dB(A).

Schallschutzanforderungen für den geplanten Messeparkplatz existieren nicht.

### **3.1.6 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenstandortentwicklung Berlin – Brandenburg-International (GSK FU – BBI, 2006/2030)**

Mit dem Gemeinsamen Strukturkonzept (GSK) Flughafenstandortentwicklung Berlin-Brandenburg-International 2006 wird das Leitbild für die Flughafenregion formuliert.

Es bildet den Rahmen für die Siedlungsentwicklung der im LEP FS festgelegten Handlungsschwerpunkte Flughafenumfeldentwicklung und ist im Dialog der Akteure der Region (Gemeinden, Bund, Länder Berlin und Brandenburg, Landkreise, Flughafen, Unternehmer) erarbeitet worden. Mit ihrer Unterschrift haben die Akteure das GSK als Grundlage für die jeweiligen planerischen Ziele erklärt.

Nach den Zielen des GSK 2006 soll die Region um den Flughafen auch in Zukunft ausreichend Platz für eine dynamische Entwicklung von Gewerbe und Wohnen bieten. Dabei soll Zersiedelung vermieden werden. Die örtlichen Strukturen und lokalen Identitäten bilden das Rückgrat der Entwicklung.

Mit dem "Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeld" werden die für das zu erwartende dynamische Wachstum erforderlichen Flächen – innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung insbesondere für gewerbliche Zwecke – einschließlich der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur skizziert.

Dieser Bedarf werde sich an bestimmten Orten konzentrieren: In unmittelbarer Nähe zum Flughafen, entlang der Verkehrsachsen vom Flughafen in die Berliner Innenstadt sowie auf Flächen, an denen bestehende Unternehmen bereits ein positives Standortprofil geschaffen haben. Darüber hinaus würden – unabhängig vom Flughafen – Flächen für Erweiterungen und Ansiedlungen benötigt.

Die Fortschreibung des GSK Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 beziffert die Flächennachfrage in der Flughafenregion mit Mittelwerten von 510 ha für das Jahr 2030 und rd. 850 ha bis 2040. Die Gemeinde Schönefeld ist neben Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Mittenwalde und Treptow-Köpenick ein Schwerpunkt der Gewerbeflächennachfrage. Dabei werde sich die Nachfrage zu etwa drei Viertel auf Logistikstandorte und Logistikflächen beziehen.

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

### **3.1.7 Regionalplan**

Der Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt als Entwurf vor, der im Juni 1999 zur Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens freigegeben worden ist. Seit dem Jahr 2003 wurde der Entwurf aufgrund geänderter landesplanerischer Vorgaben immer wieder grundlegend überarbeitet. Ein wirksamer Regionalplan ist nicht vorhanden, so dass zu den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen keine Feingliederung vorliegt.

Der in Kraft getretene sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist für die Gemeinde Schönefeld nicht relevant.

### **3.1.8 Planfestgestellte Flächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine planfestgestellten Flächen. Die planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen des Flughafens BER WS 305-1 und WS 305-2 sind nordwestlich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 113 vorgenommen worden. Im Zuge der Herstellung des Areals für den Messeparkplatz sind diese Flächen vor Schäden – bspw. durch Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und / oder Baumaterialien – zu schützen.

Die planfestgestellte Kompensationsmaßnahme AL 78 des Flughafens BER befindet sich nördlich der Straße am Torfbusch und damit ebenso außerhalb des Geltungsbereiches.

### **3.1.9 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gemäß dem Bundes- und dem Brandenburger Naturschutzgesetz sowie von einer Trinkwasserschutzzone. Auch Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

### **3.1.10 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 130261 "Siedlung Ur- und Frühgeschichte" (Lage: Mahlow, Selchow). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Östlich des Geltungsbereiches ist im Bereich Weinberg auf den Flurstücken 43, 44, 144, 147 und 150, jeweils teilweise, sowie 152 der Flur 2 das Bodendenkmal 10819 "Siedlung des Neolithikums und der Eisenzeit" vorhanden.

### **3.1.11 Bundesstraße**

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

### **3.1.12 Technische Infrastruktur**

Nach dem Schreiben der EWE Netz GmbH vom 30.12.2025 verläuft weitgehend entlang der Grenzen des Flughafens BER im Bereich der Ortslage Selchow eine Gashochdruckleitung und innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 4 m zur Leitungsachse eine Telekommunikationsleitung. Mit Schreiben vom 06.01.2026 teilt die GDMcom GmbH mit, dass die ONTRAS Gasttransport GmbH diese Anlagen betreibt. Deren Verlauf ist als Hinweis in der Planurkunde ergänzt worden, um zu verdeutlichen, dass es aufgrund des großen Abstandes keine

Wechselwirkungen zwischen dem vorliegend geplanten Messeparkplatz und der Versorgungsinfrastruktur gibt.

Der Schutzbereich von 30 m der westlich des Geltungsbereiches vorhandenen 110 kV-Leitung von Edis erstreckt sich minimal auf die dort festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot. Demnach wird der erforderliche Abstand von 7 m zwischen dem geplanten Anschluss an die LPG-Straße und der Leitung eingehalten. Innerhalb der Grünfläche erfolgen gemäß den textlichen Festsetzungen keine Baumpflanzungen. Im städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus geregelt, dass die Messe GmbH dafür Sorge trägt, dass die zu pflanzenden Sträucher eine Wuchshöhe von 3 m und mehr nicht erreichen.

## **3.2 Örtliche Planungen**

### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Der am 15.03.2019 bekannt gemachte Flächennutzungsplan – hier in der Fassung der 2. Änderung – der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der FNP wird in dem Teilbereich des Bebauungsplanes nahezu parallel geändert. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem FNP entwickelt sein.

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

### **3.2.2 Bebauungspläne**

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

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

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

Für den Direktanschluss des Messeparkplatzes an die B 96 ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und der Messe GmbH beabsichtigt.

### **3.2.3 Flächen für Kompensationsmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Kompensationsflächen, die Bebauungsplänen sowie einer temporären Stellplatzgenehmigung der Gemeinde Schönefeld zugeordnet sind.

### **3.2.4 Masterplan Selchow-Waßmannsdorf**

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

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

### **3.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen in der Gemeinde Schönefeld sind mit dem am 9. Mai 2012 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schönefeld, Mai 2012) Entwicklungsziele definiert worden.

Danach sind die nachfolgend angeführten Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet worden, in denen der Einzelhandel gesichert und / oder ausgebaut werden soll.

#### **a) Ortszentrum Schönefeld**

Einen wesentlichen Baustein stellt das auszubildende Ortszentrum Schönefeld im Umfeld des Rathauses und des Bahnhofes dar. Dort sollen Magnetbetriebe konzentriert, vorhandene Fachgeschäfte und Spezialangebote auch durch Ergänzung der Vielfalt sowie die Nahversorgung gestärkt werden. Damit diese Ziele erreicht werden können, werden verschiedene Instrumente und Maßnahmen empfohlen, von denen für die Bereiche außerhalb des Ortszentrums insbesondere die nachfolgend aufgeführten zu berücksichtigen sind:

- Entwicklung eines urbanen Raumes durch Ansiedlung verschiedener Funktionen,
- Räumliche Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen im Bereich des Ortszentrums Schönefeld und Vermeidung von Funktionsverlusten durch Ansiedlungen außerhalb des Ortszentrums,
- verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sowie mit einem breitgefächerten Betriebstypenmix und einer umfangreichen Angebotsvielfalt in allen Qualitätsstufen, ergänzt durch Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment.

#### **b) Nebenzentrum Großziethen**

Für das Nebenzentrum Großziethen bezieht sich die Zieldefinition im Wesentlichen auf die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen, deren Angebotsattraktivität durch eine erhöhte Angebots- und Branchenvielfalt insbesondere bei der Nahversorgungsfunktion maßvoll ergänzt werden sollen.

#### **c) Nahversorgungsstandorte**

Insbesondere in den Ortsteilen Schönefeld und Großziethen sollen neben den auch räumlich abgegrenzten Zentren wohnortnahe Versorgungsstrukturen in Siedlungsbereichen gesichert und angesichts des zu erwartenden Einwohnerzuwachses ausgebaut werden. Dabei sollen

insbesondere Standorte in integrierten Lagen genutzt werden, um das Angebot qualitativ und marktgerecht im Sinne der Versorgungsaufgaben für das engere Gebiet auszubauen. Gleichzeitig sind bei Standortentscheidungen mögliche negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Schönefeld und das Nebenzentrum Großziethen zu vermeiden.

d) Sondergebiet Einrichtungs-Center Waltersdorf

Die Fachmarkttagglomeration in Waltersdorf soll als Sonderstandort für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Hauptsortiment gesichert und weiterentwickelt werden, ohne die zuvor beschriebenen Zentren sowie die Nahversorgung zu beeinträchtigen. Dort sollen ergänzende Angebote zu den Zentren und der Nahversorgung sowohl hinsichtlich der Flächengröße der Betriebe als auch der Sortimente geschaffen werden. Neuansiedlungen von Betrieben sollen grundsätzlich auf deren Verträglichkeit mit der zentren- und nahversorgungsrelevanten Entwicklung der Zentren – hier das Ortszentrum Schönefeld, das Nebenzentrum Großziethen sowie die wohnortnahen Versorgungsstandorte – geprüft werden.

e) Sonderformen des Einzelhandels

In einem Exkurs beschreibt der Gutachter die Einordnung von Nahversorgungsläden als eine Sonderform des Einzelhandels, die zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dabei sind Nahversorgungsläden weder städtebaurechtlich hinsichtlich ihrer Dimensionierung und spezialisierten Ausrichtung definiert, noch existieren einheitliche Betreiberkonzepte. Ihr wesentliches Merkmal besteht vielmehr in der Nutzungskopplung von Einzelhandelsangebot und einzelhandelsnahe Dienstleistungen als besonderer Kundenservice, einem hohen Anteil an besonderen und / oder regionalen Produkten, einer hohen Flexibilität in Bezug auf Kundenwünsche, etc. Sie zeichnen sich auch, ähnlich wie Convenience-Geschäfte (bspw. Kiosk, Tankstellenshop), durch einen hohen Anteil an vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern aus.

Nach den definierten Entwicklungsgrundsätzen ist nachfolgendes zu beachten:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln – hier: Ortszentrum Schönefeld, Nahversorgungszentrum Großziethen, zusätzlich nach Einzelfallprüfung in städtebaulich integrierten Lagen zur Nahversorgung. (Entwicklungsgrundsatz I)

- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist in den zentralen Versorgungsbereichen zur Gewährleistung der Nahversorgung vorzusehen. (Entwicklungsgrundsatz II)

- Großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll primär den Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf ergänzen, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln. Ansonsten ist die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment auf Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortszentrum Schönefeld, das Nebenzentrum Großziethen und den Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf zu erwarten sind, auch an anderen Standorten zulässig. (Entwicklungsgrundsatz III)

- Begrenzung des Anteils auf 10 v.H. an zentrenrelevanten Randsortimenten sowie dessen einzelfallbezogene Bewertung. Als Ausnahme ist hier das Ortszentrum Schönefeld definiert. Sowohl im Ortszentrum Schönefeld als auch im Nebenzentrum Großziethen soll unter Wahrung von Grundsatz I von einer Verkaufsflächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente abgesehen werden.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

(Entwicklungsgrundsatz IV)

- Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben und produzierenden / weiterverarbeitenden Betrieben zulässig sein, wenn eine räumliche Zuordnung zu und ein betrieblicher Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb besteht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und eine Verkaufsobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Eine Standortdefinition ist mit diesem Entwicklungsgrundsatz nicht verbunden. (Entwicklungsgrundsatz V)

Mit der Sortimentsliste für die Gemeinde Schönefeld – Schönefelder Liste – ist die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente nach den Kriterien Erreichbarkeit des Standortes, Kundenfrequenz, Häufigkeit des Bedarfs / der Nachfrage, Attraktivität des Angebotes, städtebaulich-funktionale Einbindung sowie Dimension des Standortes erfolgt. Damit ist für nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen ein erstes Instrument entwickelt worden, einen Standort auf die grundsätzliche Eignung von Einzelhandelsnutzung einschätzen zu können. Darüber hinaus ist bei konkreten Ansiedlungsvorhaben die Einzelfallprüfung erforderlich.

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

### **3.2.6 Vergnügungsstättenkonzept**

Mit dem am 11.12.2014 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld (vgl. Stadt + Handel / Plan und Praxis: Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld, Stand 30. Juni 2014) liegt eine gesamtgemeindliche Leitlinie für die städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten vor. Danach sind insgesamt vier Standorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, differenziert nach den Unterarten Spiel, Freizeit und Erotik, ermittelt worden. Als Beurteilungsgrundlage dienten die üblicherweise von Vergnügungsstätten entsprechend ihrer Unterkategorie ausgehenden städtebaulichen Störpotenziale, wie Trading-Down-Effekte, Verdrängung vorhandener oder städtebaulich gewünschter Nutzungen, Imageverlust eines Gebietes, Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, etc.

Im Ergebnis halten die Gutachter fest:

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

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

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

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

Für sämtliche anderen Bereiche der Gemeinde Schönefeld – so auch in dem vorliegenden Geltungsbereich – sind danach Vergnügungsstätten auszuschließen.

### **3.2.7 Stellplatzsatzung**

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

### **3.2.8 Niederschlagswasserentsorgungssatzung**

Nach der am 1. Januar 2015 in Kraft getretenen Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld ist das anfallende Niederschlagswasser dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, vorrangig zu versickern. In einem weiteren Schritt ist sodann die Ableitung möglich. Jeder Anschlussnehmer hat nach den differenzierten Regelungen der Satzung sowohl die Pflicht als auch das Recht, sein Grundstück an die bestehende öffentliche Niederschlagswasserentsorgungseinrichtung anschließen zu lassen. Eine Befreiung von der Anschlusspflicht kann bei Nachweis einer anderen Niederschlagswasserentsorgung erteilt werden. Die einzelnen Regelungsinhalte sind zu beachten.

### **3.2.9 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld**

Die am 16. Oktober 2010 in Kraft getretene Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze ist vorliegend nicht anzuwenden, weil sie sich auf die Errichtung von Wohngebäuden mit vier Wohnungen und mehr bezieht.

## **4 Plangebiet**

### **4.1 Lage des Plangebietes**

### **4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes**

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

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

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

#### **4.3 Bestandssituation**

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

Die ehemalige Kreisstraße K 6169 ist am 10.12.2025 durch die Gemeindevertretung in "Straße am Torfbusch" umbenannt worden.

#### **4.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Berliner Stadtgüter, die einen Pachtvertrag mit der FBB GmbH bezgl. der Nutzung der Flächen als Parkplatz und Messegelände geschlossen haben. Zwischen der FBB GmbH und dem Land Berlin existiert ein Gestattungsvertrag zur Nutzung der Flächen für die zuvor genannten Zwecke. Somit stehen der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches als Sondergebiet Messeparkplatz keine eigentumsrechtlichen Belange entgegen.

#### **4.5 Wald**

Waldflächen nach Waldgesetz sind von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

#### **4.6 Altlasten**

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld und der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 21.01.2026 nicht vorhanden. Auch in den Baugenehmigungsunterlagen sind keine diesbezüglichen Auflagen erfolgt.

#### **4.7 Kampfmittel**

Mit Schreiben vom 18.12.2025 teilt der Zentraldienst der Polizei im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit, dass bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Dagegen steht die Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vom 23. August 2012, nach der die Flächen des Geltungsbereiches sowie die südlich angrenzenden Flächen des ursprünglichen Messeparkplatzes beräumt wurden. Diese Unterlage zur Kampfmittelberäumung war bislang auch Bestandteil der temporären Baugenehmigungen.

#### **4.8 Erschließung**

Die externe Erschließung ist von der Straße am Torfbusch (ehem. Kreisstraße K 6169) und der LPG-Straße ausgehend organisiert. Es ist zu erwarten, dass die ehem. Kreisstraße sowie der Kreisverkehr der Messestraße ausreichend für das zu erwartende Verkehrsaufkommen dimensioniert sind. Die LPG-Straße wird lediglich zur Querung für den Direktanschluss an die B 96 genutzt.

Mit der verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) sind die für den vorliegenden Nutzungszweck ausreichende Belastbarkeit der Straße am Torfbusch, der Messestraße und der LPG-Straße bestätigt worden.

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

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

#### **4.9 Technische Infrastruktur**

Der Geltungsbereich ist für den Bedarf als Messeparkplatz hinsichtlich der erforderlichen Ver- und Entsorgung zu qualifizieren. Dabei wird für den temporären Bedarf kein Anschluss an Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Wärme- und Telekommunikationsleitungen erfolgen, weil diese Infrastruktur entweder mobil zur Verfügung gestellt wird bzw. hinsichtlich der Telekommunikation nicht erforderlich ist. Stromleitungen mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur werden im Bereich der privaten Erschließungsanlagen für die temporäre Beleuchtung im Zuge der genehmigungs- und Ausführungsplanung konzipiert.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der verpflichtenden weitgehenden Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien für das interne Erschließungsnetz und der unversiegelten Stellplatzflächen kann das Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickern. Für die Stellplatz- und Verkehrsflächen sind Mulden und Rigolen geplant (vgl. Kap. 5.2).

### **5 Fachgutachten**

#### **5.1 Verkehrstechnische Untersuchung**

Mit der verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) zum Bebauungsplan Nr. 04/25 "Messeparkplatz Straße am Torfbusch / LPG-Straße" sind durch Analyse des Verkehrs bisheriger ILA-Veranstaltungen – maßgeblich ist hier die ILA 2024 – die durch den Messeparkplatz zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen geprüft und gewichtet worden (vgl. Hoffmann Leichter, Berlin: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg / LPG-Straße", Stand 11. März 2026). Eine wesentliche Grundlage für die Analyse ist das umfangreiche Monitoring der Messe GmbH bezgl. der Verkehrsmenge, der Verkehrsverteilung sowie der Verkehrslenkungsmaßnahmen.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist anhand des limitierten Ticketverkaufs mit maximal möglichen 10.000 Fachbesuchern und 20.000 Publikumsbesuchern angegeben. Damit stellt die Anzahl der Publikumsbesucher den maßgebenden Belastungsfall dar. Die Spitzenzeiten liegen vormittags zwischen 9.30 und 12.00 Uhr und nachmittags zwischen 16.30 und 18.45 Uhr. Der Kfz-Zufluss erfolgt zu einem deutlich überwiegenden Anteil von der B 96 mit etwa 32 % der Kfz-Fahrten aus Richtung Norden (Berlin) und 48 % der Kfz-Fahrten aus Richtung Süden. 20 % der Kfz-Fahrten werden aus Richtung Westen kommend angesetzt. Die konkrete Verkehrsführung mittels großräumiger Hinweisbeschilderung erfolgt unter Abstimmung mit den Landesbehörden und Gemeinden sowie mit Unterstützung durch die Polizei.

Grundsätzlich ist die vorhandene Verkehrsinfrastruktur vor dem Hintergrund seltener Ereignisse ausreichend für das prognostizierte Verkehrsaufkommen qualifiziert.

Zu Überlastungen kann es an der Anschlussstelle Selchow kommen. Daher soll mit dem auf dem Gemeindegebiet von Blankenfelde-Mahlow zusätzlich geplanten Anschluss an die B 96 der Verkehr besser verteilt werden. Mit diesem zusätzlichen Anschluss soll insbesondere der Verkehr am Vormittag aus Richtung Süden zum Messeparkplatz und am Nachmittag vom Messeparkplatz in Richtung Norden gelenkt werden. So kann die Anschlussstelle Selchow deutlich entlastet werden. Denn durch die konfliktfreie Organisation des Anreiseverkehrs aus Richtung Süden und Richtung Norden kann die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen erheblich gesteigert werden.

Eine Überlastung in der Ortslage Selchow ist angesichts des hohen Verkehrsaufkommens auf der Messestraße ebenfalls nicht auszuschließen. Daher ist zu gewährleisten, dass geschultes Personal und Polizei vor Ort bei Überlastungen in das Verkehrsgeschehen eingreifen und für einen sicheren Verkehrsablauf sorgen sowie an der nördlichen und südlichen Ortseinfahrt nach Selchow ausschließlich Anlieger passieren lassen.

Auch wenn es kurzzeitig zur Überlastung der Verkehrsinfrastruktur kommen kann, ist deren dauerhafter Ausbau – mit Ausnahme des Direktanschlusses an die B 96 – in wirtschaftlicher und ökologischer Sicht nicht zu rechtfertigen. Denn bei den Messeveranstaltungen handelt es sich um selten stattfindende Ereignisse, die durch angepasste temporäre Maßnahmen zur Verkehrsregelung (Einweisung durch Personal, temporäre Beschilderung, Anpassung an der Programmierung der Lichtsignalanlagen) organisiert werden können und sollen.

Im Ergebnis der Untersuchung ist die Erschließung des Geländes unter Beachtung der Maßnahmen mit geschultem Personal und Polizeieinsatz für selten stattfindende Veranstaltungen als gesichert zu betrachten.

## 5.2 Entwässerung

Für die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, die zu einem erheblichen Teil unversiegelt bleiben, ist gleichwohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens (vgl. Kiwa GmbH, Seddiner See: Prüfbericht Nr. 0052-26, ILA-Besucherparkplatz, Stand 25.03.2026) sowie die Bemessung der vorgesehenen Mulden im Bereich der Lkw-Stellplätze geprüft worden (vgl. PBVI GmbH, Berlin: Berechnung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138-1 und M 153, Stand März 2026).

Im Ergebnis der Erkundung der vorhandenen Baugrundverhältnisse wurde anhand von zwei Kleinrammbohrungen festgestellt, dass in der Reihenfolge Mutterboden, Sand-Schluff-Gemisch, enggestufter Sand und wiederum ein Sand-Schluff-Gemisch angetroffen wurde. Dazu führt der Baugrundgutachter aus, dass die Bodenart Sand durchlässig bis stark durchlässig und bei den schluffigen Sanden von einer normalen bis schwachen Durchlässigkeit auszugehen ist.

Auf der Grundlage des Baugrundgutachtens sind die Versickerungsmulden konzipiert worden. Dabei wurden in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald für die Entwässerung der Asphaltflächen das 1- bis 10-jährige Regenereignis (RE) und das 100-jährige Regenereignis als Überflutungsnachweis ermittelt. Für die Schotterflächen wurde als Nachweis der Versickerung über die Sohle das 10-jährige Regenereignis und ebenso das 100-jährige Regenereignis als Überflutungsnachweis angesetzt. Im Ergebnis hält der Entwässerungsgutachter fest, dass die von ihm konzipierten Mulden ausreichend für die Aufnahme des anfallenden Niederschlags entsprechend der gewählten Regenereignisse sind. Dazu im Einzelnen:

| Versickerungsmulde      | Maß                                  | Erforderliches Speichervolumen |                    |                    |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                         |                                      | 1-jähriges RE                  | 10-jähriges RE     | 100-jähriges RE    |
| Süd (Mulde)             | 740 m <sup>2</sup>                   | 31 m <sup>3</sup>              | 74 m <sup>3</sup>  | 140 m <sup>3</sup> |
| Nord (Mulde)            | 800 m <sup>2</sup>                   | 38 m <sup>3</sup>              | 91 m <sup>3</sup>  | 170 m <sup>3</sup> |
| Schotterfläche (Rigole) | L: 5.382 m<br>H: 0,20 m<br>B: 1,00 m | ---                            | 269 m <sup>3</sup> | 437 m <sup>3</sup> |

L: Länge, H: Höhe, B: Breite

Mit einem Spitzenabflussbeiwert von 0,53 entsprechen die Versickerungsanlagen somit dem Stand der Technik, den technischen Regelwerken sowie den Kriterien der FBB GmbH bezgl. der erforderlichen Entwässerungszeiten zur Vermeidung von erhöhtem Vogelschlag.

Hinsichtlich der Bauausführung ist der erkundete Baugrund für das geplante Bauvorhaben bedingt geeignet, weil die angetroffenen Böden als mittel-frostempfindlich bis frostempfindlich gelten. Daher empfiehlt der Baugrundgutachter, die frostempfindlichen Bodenschichten gegen geeignetes Material der Frostempfindlichkeitsklasse 1 auszutauschen, um so die Tragfähigkeit zu verbessern.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 04/25 "Messeparkplatz Straße am Torfbusch / LPG-Straße"**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TF 1 | Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TF 2 | <p>Das Sondergebiet "Messeparkplatz" (SO M-P) dient der Unterbringung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logistikflächen für Lkw zur Organisation der Anlieferung für Messen sowie der Verladung der abgebauten Materialien der Messen (Transport, Auf- und Abbau),</li> <li>- Stellplätzen für Lkw, die dem Messebetrieb dienen, sowie deren Zu- und Abfahrten,</li> <li>- Stellplätzen für Pkw für die Besucher und Mitarbeiter von Messen sowie deren Zu- und Abfahrten,</li> <li>- Abstellplätzen für Fahrräder,</li> <li>- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur für den Messeparkplatz.</li> </ul> |
| TF 3 | <p>In dem Sondergebiet "Messeparkplatz" sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logistikflächen für Lkw zur Organisation der Anlieferung für Messen sowie der Verladung der abgebauten Materialien der Messen (Transport, Auf- und Abbau),</li> <li>- Stellplätze für Lkw, die dem Messebetrieb dienen, sowie deren Zu- und Abfahrten,</li> <li>- Stellplätze für Pkw für die Besucher und Mitarbeiter von Messen sowie deren Zu- und Abfahrten,</li> <li>- Abstellplätze für Fahrräder,</li> <li>- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der technischen Infrastruktur für den Messeparkplatz,</li> </ul>                                           |

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

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

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

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

Nach den so vorgenommenen Festsetzungen dienen sämtliche Stellplätze ausschließlich dem ruhenden Verkehr, auch für logistische Zwecke, im Zusammenhang mit dem Messebetrieb. Zusätzlich wird in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schönefeld und der Messe GmbH verankert, dass eine darüber hinausgehende Nutzung der Stellplatzanlage nicht beabsichtigt und auch nicht zulässig ist.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches werden deutlich überwiegend als temporäre Abstellmöglichkeit für Pkw im Rahmen der ILA genutzt. Diese Flächen bleiben wie bislang unversiegelt. Für bauliche Anlagen innerhalb des Sondergebietes, die dem Zweck des Messeparkplatzes dienen, ist eine Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> definiert. Damit werden hochbauliche Anlagen deutlich untergeordnet zulässig sein.

Innerhalb des Sondergebietes ist eine bebaute Grundfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Die hochbaulichen Anlagen werden entsprechend dem Bedarf gegenüber der Stellplatznutzung deutlich untergeordnet sein. Es ist angesichts der temporären Nutzung für Messezwecke zu erwarten, dass es sich dabei um Container handeln wird. Denn eine dauerhafte Lösung bietet sich nach dem derzeitigen Stand nicht an, ist allerdings mit den so vorgenommenen Festsetzungen auch nicht ausgeschlossen. Ausgeschlossen ist allerdings, dass mit der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO ein neuer Siedlungsbereich entsteht. Denn die zulässige bebaute Grundfläche entspricht gut 1 % des Geltungsbereiches.

Die Herstellung von Wegen soll mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien erfolgen, so dass diese Flächen ausschließlich teilversiegelt sein werden. Mit dieser Festsetzung wird der

Eingriff in das Schutzgut Boden deutlich gemindert, so dass der gemäß § 19 BauNVO zulässige Anreiz hinsichtlich der GRZ-Ermittlung gerechtfertigt ist.

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

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

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

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

Der festgesetzte Versiegelungsgrad ist durch den auch in Sondergebieten geltenden Bodenschutzgedanken gerechtfertigt. So entspricht die zulässige bauliche Nutzung von gut 1 v.H. der Flächen einerseits dem wirtschaftlichen Betrieb der Messe und erlaubt andererseits einen hohen Anteil an Freiflächen; Flächen, auf denen die Boden- und Wasserfunktionen sowie des Lebensraumes der Feldlerche zumindest weitgehend erhalten werden können und somit einen Beitrag für die Schutzgüter leisten können.

### 6.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

### 6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

### 6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Gemeinde Schönefeld hat sich auf einen Stellplatzschlüssel verständigt, der der Bauleitplanung zugrunde zu legen ist. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Stellplatzschlüssel nicht relevant, weil nicht bestimmten Nutzungsarten die erforderliche Anzahl an zu errichtenden Stellplätzen zugeordnet werden muss. Vielmehr soll eine dem Bedarf der

Messe – hier insbesondere für ILA – entsprechende Anzahl an Stellplatzmöglichkeiten entstehen können. Sonstige bauliche Anlagen, wie bspw. Sanitärräume für Ordnungsdienste, Mitarbeiter der ILA, usw. werden von untergeordneter Bedeutung sein. Zusätzliche Stellplätze sind für diese Zwecke nicht erforderlich.

Für die Pkw-Stellplätze sind innerhalb des Sondergebietes die Bereiche zeichnerisch festgesetzt worden. Dabei handelt es sich um Flächen, die auch weiterhin nicht versiegelt sein werden.

## **6.6 Erschließung**

### **a) Straßenverkehr**

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Straße am Torfbusch (ehem. Kreisstraße K 6169) und einem kleinen Abschnitt der LPG-Straße organisiert und gesichert. Die LPG-Straße selbst wird ausschließlich durch die Verbindungsstraße zwischen dem Sondergebiet und der B 96 gequert – eine darüber hinausgehende Nutzung der LPG-Straße ist nicht geplant. Mit der Querung der LPG-Straße soll der zu- und abfließende Verkehr aus südlicher / in nördliche Richtung der B 96 organisiert werden, um die Straße am Torfbusch und insbesondere den bestehenden Knotenpunkt Straße am Torfbusch/ B 96 zu entlasten. Für den Anschluss selbst, der sich in der Gemarkung Mahlow befindet, ist eine Regelung mit der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verabredet.

Die Straße am Torfbusch ist seinerzeit für das Verkehrsaufkommen auch mit gewerblichem Anteil angelegt worden und dem Grunde nach ausreichend dimensioniert. Aus einer Verkehrszählung an der ehem. K 6169 in Höhe der LPG-Straße im Jahr 2023 ist bekannt, dass sich der Gesamtquerschnitt an einem auf 3.341 Kfz/Tag beläuft und an einem Samstag auf 2.415 Kfz/Tag. Hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens an Messetagen ergibt sich nach den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung ausschließlich Handlungsbedarf hinsichtlich der Verkehrslenkung. Mittels verkehrslenkender Maßnahmen soll bspw. verhindert werden, dass Messebesucher in die Ortslage Selchow fahren. Ausbaumaßnahmen für die Straße am Torfbusch, wie im LEP FS mit dem skizzierten Korridor angedeutet, sind für die Nutzung des Messeparkplatzes nicht erforderlich. Auch sind sie nicht von anderen Stellen / Planungsebenen benannt worden.

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

Das interne Straßengerüst ist derart konzipiert worden, dass an den Besuchertagen von Messen, an denen das höchste Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, ein reibungsloser Betrieb ermöglicht wird. Die Abschnitte für Lkw und Pkw können hinsichtlich der Nutzung ebenso separat ausgeschildert werden, wie die Zufahrten von den öffentlichen Straßen. Zudem soll mit entsprechender Ausschilderung und durch den Einsatz von Ordnungskräften vermieden werden, dass die an- und abfahrenden Verkehre sich gegenseitig behindern. Darüber hinaus sind die Ordnungskräfte dafür zuständig, dass von den Verkehrsteilnehmern die richtigen Anschlüsse zur Erreichung der Stellplatzflächen genutzt werden.

Nach den Erkenntnissen der bisherigen Massenveranstaltungen ist das höchste Verkehrsaufkommen aus westlicher / in westliche Richtung (B 96) zu erwarten. Der Shuttle-Service verkehrt vom S-Bahnhof Waßmannsdorf über die Messestraße zum Messegelände. Verkehr aus / in Richtung Osten wird ebenfalls erwartet, ist jedoch nicht zu quantifizieren. Vor dem Hintergrund dieser Verkehrsströme liegt den festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen das Konzept mit den nachfolgenden Verkehrslenkungsmaßnahmen zugrunde.

- Anbindung Straße am Torfbusch West: Nur Zufahrt
- Anbindung Straße am Torfbusch Mitte: Zu- und Abfahrt
- Anbindung Straße am Torfbusch Ost: Nur Abfahrt für Lkw im Zuge der Messelogistik
- Anbindung an die B 96: vormittags Zufahrt, nachmittags Abfahrt

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

Die Einteilung der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Denn sie ist entweder vorhanden bzw. für die herzustellenden Abschnitte auf der Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung vorzunehmen. Über den Bebauungsplan lassen sich ggf. erforderliche Änderungen an der Straßenraumaufteilung wirtschaftlich nicht darstellen. Sie ist auch nicht erforderlich, denn nach der Vorplanung zu dem Erschließungsgerüst ist der festgesetzte Querschnitt ausreichend für die Feinsteuerung dimensioniert. Bei der Herstellung der privaten Straßenverkehrsflächen ist lediglich zu beachten, dass teilweise die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien erforderlich ist (vgl. dazu auch Kap. 6.7). Nach der Ermittlung des Versiegelungsumfangs wird diese Maßnahme eine Fläche von 13.524 m<sup>2</sup> umfassen.

Für die Abstellflächen, die für die logistischen Zwecke des Messebetriebs für bspw. die Auf- und Abbauarbeiten erforderlich sind, sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Lkw-Stellplätze, zeichnerisch festgesetzt worden. Diese Flächen können aufgrund der temporären Nutzung und daraus resultierender eher geringer Belastung teilversiegelt ausgeführt werden (vgl. dazu auch Kap. 6.7).

#### b) Technische Infrastruktur

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden entsprechend der beabsichtigten ausschließlich temporären Nutzung des Sondergebietes – derzeit für etwa vier bis sechs Wochen für die logistischen Zwecke während der Auf- und Abbauzeiten für die Messe sowie an zwei Tagen für die Besucher – mit mobilen Sanitär- und Aufenthaltscontainern organisiert. Die Sanitärcontainer sind mit Trinkwasserbehältern für bspw. das Waschen der Hände ausgestattet. Dabei wird es sich nicht um verzehrbare Wasserqualität handeln; das ist jedoch angesichts der beabsichtigten Nutzung auch nicht erforderlich. Denn das Sondergebiet dient nicht dem ständigen Aufenthalt, so dass die erforderliche technische Infrastruktur mit der von öffentlichen Sanitäranlagen vergleichbar ist. Das Abwasser wird in Behältern aufgefangen, die regelmäßig geleert werden.

Für die Beleuchtung der Container und Stellplatzanlagen ist die Herstellung eines Hausanschlusses von den in der Straße am Torfbusch vorhandenen Leitungen ausgehend geplant.

#### c) Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird ebenfalls mobil organisiert. Denn für die temporäre Nutzung wäre die Herstellung bspw. eines Löschwasserbrunnens nicht verhältnismäßig.

#### d) Niederschlagwasser

Nach den Angaben des Erschließungsplaners, der das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept für den Messeparkplatz erarbeitet hat (vgl. PBVI, Berlin: Internationale Luft- und Raumfahrttausstellung 2026, Genehmigungsplanung Verkehrsanlagen, Stand 02/26) wird der weitaus größte Anteil des Niederschlags auf den unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nahezu 74 v.Hd. umfassen, versickert. Für die Straßenverkehrsflächen und die Lkw-Stellplatzbereiche sind jeweils begleitende Versickerungsmulden, die

nachweislich ausreichend dimensioniert sind, geplant. In Summe dieser Maßnahmen kann der anfallende Niederschlag vor Ort behandelt werden. Insbesondere werden die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Geltungsbereiches nicht durch Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich beeinträchtigt. Denn sie befinden sich gegenüber den Planflächen in Hochlage und die Mulden werden jeweils südlich der geplanten privaten Verkehrsflächen organisiert.

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

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 04/25 "Messeparkplatz Straße am Torfbusch / LPG-Straße" resultierenden naturschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Stand des Entwurfes entsprechend ermittelt worden (vgl. Büro Hemeier Rodorff & Partner, Berlin: Bebauungsplan 04/25 „Messeparkplatz am Torfbusch / LPG-Straße“, Umweltbericht, Stand 30.04.2026).

Danach sind bedingt Eingriffe in die Schutzgüter Boden, und Biotope zu erwarten. So werden im Vergleich zum Stand etwa 0,9 ha Fläche zusätzlich versiegelt. Mit den zur Umsetzung empfohlenen Festsetzungen und vertraglichen Regelungsbestandteilen können sämtliche Eingriffe vollumfänglich ausgeglichen werden.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TF 1 | Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Lkw-Stellplätze, ist ausschließlich die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig. |
| TF 2 | Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen dürfen wasserundurchlässige Befestigungen (z. B. Asphalt, Beton, Beläge mit versiegelten Fugen) nur bis zu einer Fläche von insgesamt 8.360 m <sup>2</sup> hergestellt werden.                                                                                                                       |
| TF 3 | Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist auf nicht bebauten Flächen und auf Vegetationsflächen zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)                                                                         |

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

### 6.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TF 1 | Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Fläche von insgesamt mindestens 1.000 m <sup>2</sup> mit heimischen Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung ist je 1,5 m <sup>2</sup> ein Strauch und je 50 m <sup>2</sup> ein Heister gemäß Pflanzliste zu verwenden. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Mit der Verwendung gebietsheimischer Arten wird die Biodiversität der Flora und Fauna, insbesondere Nektar sammelnde und bestäubende Insekten, gefördert. Gleichzeitig sind Pflanzarten ausgesucht worden, die dem Schutz des Flugbetriebs vor verstärktem Vogelschlag entgegenwirken soll.

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

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

Denn die Begrünung, einschließlich der extensiven Pflegemaßnahmen, sichert und fördert die Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna. Fachlich ist die Maßnahme auf die Bedürfnisse bodenbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, abgestimmt, so dass ihr Lebensraum erhalten werden kann. Darüber hinaus bleiben die Flächen überwiegend störungsfrei, weil mit der zeitlich begrenzten Nutzung als Parkplatzfläche keine ganzjährig intensive Mahd erforderlich ist.

## 6.9 Regelungsbestandteile für den städtebaulichen Vertrag

### a) Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage dient ausschließlich dem ruhenden Verkehr, auch für logistische Zwecke, im Zusammenhang mit dem Messebetrieb.

### b) Inanspruchnahme öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Messeparkplatzes an die Straße am Torfbusch ist in Abstimmung mit der Gemeinde Schönefeld vorzunehmen. Dabei sind insbesondere die Funktion und des Geh- und Radweges sowie die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger zu beachten.

Hinsichtlich des südlichen Anschlusses des Messeparkplatzes an die B 96 wird seitens der Messe GmbH sichergestellt, dass der Verkehr die LPG-Straße ausschließlich quert und diese ansonsten nicht genutzt wird. Durch Ordnungskräfte ist zu gewährleisten, dass der

landwirtschaftliche Betrieb sowie Fußgänger und Radfahrer auf der LPG-Straße nicht beeinträchtigt werden.

c) Artenschutz

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist vor der einmaligen Herstellung der dauerhaften Verkehrswege ein Reptilienschutzzaun zu errichten, um das Einwandern der Zauneidechse zu vermeiden. Dabei ist durch die mit der Errichtung des Reptilienschutzzauns beauftragte Fachkraft zu gewährleisten, dass die dort vorhandene, benachbarte Artenschutzmaßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Die bauvorbereitend durchzuführenden Beseitigungen der Vegetation und von Rohböden sowie von Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungs-/Aufzuchtzeiten und zwar im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu realisieren.

Zum Schutz der Feldlerche ist die Durchführung einer Mahd in der zweiten Maihälfte eines Jahres in einer Schnitthöhe von mindestens 10–14 cm und stets unter fachlicher Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

d) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Messe GmbH verpflichtet sich, die innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens gepflanzten Sträucher auf eine Wuchshöhe von weniger als 3 m zu halten.

e) Planfestgestellte Kompensationsflächen des Flughafens

Die westlich des Plangebietes gelegenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen WS 305 ist vor Beschädigung (Befahrung, Nutzung als Lager oder Parkfläche usw.) ausreichend zu sichern.

## 6.10 Nachrichtliche Übernahmen

a) Beschränkungen durch der Flughafen BER

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

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung von 72,0 m ü. NHN. Danach ist die in der Planurkunde enthaltene, nachrichtlich übernommene Bauhöhenbegrenzung zu beachten und einzuhalten.

Der lt. LEP FS ausgewiesene Freihaltekorridor im Norden des Geltungsbereiches ist zu berücksichtigen.

b) Lärmschutzbereiche des Flughafens BER

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

c) Bestehende Kompensationsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Kompensationsflächen, die Bebauungsplänen sowie einer temporären Stellplatzgenehmigung der Gemeinde Schönefeld zugeordnet sind. Sämtliche Flächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

#### d) Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 130261 "Siedlung Ur- und Frühgeschichte" (Lage: Mahlow, Selchow). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

### 6.11 Hinweise

#### 6.11.1 Bodendenkmale

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

#### 6.11.2 Bestehende Kompensationsflächen

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich die planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen des Flughafens BER WS 305-1 und WS 305-2 (Wiesen- und Staudenfluren). Die Nutzung dieser Flächen durch Befahren, Parken usw. ist nicht zulässig.

#### 6.11.3 Luftfahrtbelange

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. In die Berechnung der Höhe von Luftfahrthindernissen (Gebäuden) nach LuftVG sind alle Aufbauten (Antennen, Masten, Abluftrohre, Dachaufstiege) einzubeziehen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Schutzbereiches von zivilen Flugsicherungseinrichtungen dürfen gemäß § 18a LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Über mögliche derartige Störungen entscheidet das Bundesaufsichtsamt auf der Grundlage des konkreten Falles.

Bei der Anlage von Versickerungsbecken ist durch den Vorhabenträger / die Bauherren nachzuweisen, dass die Regelungen der Richtlinie zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eingehalten werden.

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

#### 6.11.4 Artenschutzmaßnahmen

- a) Die Beräumung des Plangebiets darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- b) Die erste Mahd auf den für die temporäre Nutzung als Messeparkplatz vorgesehenen Flächen erfolgt ausschließlich zwischen Mitte und Ende Mai, mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm, empfohlen 14 cm. Vor Mahdbeginn ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob besetzte Nester vorhanden sind, diese sind zu sichern und von der Mahd auszunehmen.
- c) Eine dauerhafte Beleuchtung der Fläche ist nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine temporäre Beleuchtung für die Dauer der zeitweisen Nutzung als Messeparkplatz, Bauarbeiten sowie für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten. Zur Beleuchtung sind staubdichte, insektenfreundliche Leuchten mit warm- oder neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden. Die Lichtabstrahlung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- d) Zur Vermeidung baubedingter Konflikte mit der Zauneidechse ist vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten zum Ausschluss einer baubedingten Tötung sowie zur Verhinderung des Einwanderns während der Bauphase die östliche Plangebietsgrenze mit einem bauzeitlichen Reptilienschutzzaun (Folienzaun) abzusichern. Der Zaun ist spätestens bis Mitte März zu stellen und während der gesamten Bautätigkeit in funktionsfähigem Zustand zu halten.
- e) Für die artenschutzrechtlich getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ist eine Umweltfachliche Baubegleitung erforderlich, wenn Bautätigkeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit begonnen und in Teilen während dieser Zeiten weitergeführt werden.

## 7 Flächenbilanz

| Nutzung                                     | Fläche (m²) | Anteil (%) |
|---------------------------------------------|-------------|------------|
| Sondergebiet                                | 95.255      | 67,6       |
| davon überbaubare Fläche                    | 962         | 0,7        |
| davon Stellplatzfläche                      | 88.722      | 62,9       |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand) | 240         | 0,2        |
| Private Straßenverkehrsfläche               | 21.884      | 15,5       |
| davon Bestand                               | 13.790      | 9,8        |
| davon Planung                               | 8.093       | 5,7        |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  | 10.390      | 7,4        |
| Private Grünfläche                          | 13.192      | 9,4        |
| davon Maßnahmenfläche                       | 2.901       | 2,1        |
| davon Anpflanzfläche                        | 10.291      | 7,3        |
| Geltungsbereich                             | 140.961     | 100,0      |

## **8 Städtebauliche Gesamtbetrachtung und Auswirkungen der Planungen**

### **8.1 Planungsvorgaben**

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Sondergebiet "Messeparkplatz" gegeben. Auch wenn sich der Geltungsbereich nicht im Gestaltungsraum Siedlung befindet, können die Inhalte umgesetzt werden, weil keine Siedlungsgebiete mit hochbaulicher Prägung, sondern die für den Messebetrieb erforderlichen Stellplätze geplant werden. Die erforderlichen hochbaulichen Anlagen für bspw. die temporär erforderlichen sanitären Anlagen, stehen im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Stellplatzanlage, sie werden ihr gegenüber deutlich untergeordnet und ausschließlich an einigen zentralen Punkten der Stellplatzanlage zulässig sein.

Mit dem vorliegend Geplanten kann die Nutzung des Messestandortes verbessert organisiert und damit gesichert werden. Insbesondere die ILA ist eine relevante Wirtschaftsgröße, von der sämtliche Gebietskörperschaften profitieren. In diesem Zusammenhang entspricht die Sicherung ihres langfristigen Betriebs den Maßgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB bezgl. der in der Bauleitplanung zu beachtenden Belange der Wirtschaft.

Die Standortsicherung des Flughafens wird durch die Beachtung der Planungszone Siedlungsbeschränkung und der Bauhöhenbegrenzung mit der festgesetzten maximal zulässigen Höhe für bauliche Anlagen gewährleistet. Es erfolgt keine Beeinträchtigung von planfestgestellten Ausgleichsflächen.

Der Freihaltekorridor wird insofern berücksichtigt, als seitens der FBB GmbH keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung benannt werden. Zumal die FBB GmbH als Pächter der Flächen für Parkplatz- und Messezwecke deren Nutzung dem Land Berlin als alleiniger Gesellschafter der Messe GmbH per Vertrag gestattet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit sämtlichen Vorgaben durch die übergeordneten Planungsebenen. Er dient insgesamt als ein wirtschaftlicher Baustein der Entwicklung des Flughafenbetriebs und ist gleichzeitig eine Voraussetzung der Standortsicherung des Flughafens BER. Somit steht der Bebauungsplan Nr. 04/25 Messeparkplatz Straße am Torfbusch / LPG-Straße" im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Die Beachtung der kommunalen Planungsvorgaben ist ebenso gewährleistet. Nach dem Masterplan Selchow-Waßmannsdorf sollen die für die Messe erforderlichen Stellplatzanlagen u.a. an dem vorliegenden Standort realisiert werden. Einzelhandelsnutzungen sind gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Vergnügungsstätten gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept vorliegend nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert.

### **8.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange zureichend berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Auch wenn nicht die Maßgaben der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorliegend anzuwenden waren, ist eine umfassende Prüfung sämtlicher Schutzgüter, die sich auf die Fachgutachten bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen stützt, durchgeführt worden. Mit den Fachgutachten sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

Für die Schutzgüter, insbesondere Boden und Biotope, liegt aufgrund der Zunahme an versiegelten Flächen eine bedingte Umwelterheblichkeit vor, die durch geeignete Maßnahmen gemindert und vollumfänglich ausgeglichen wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind vollumfänglich mit dem Ergebnis geprüft worden, dass im Wesentlichen Bauzeitenregelungen einzuhalten waren. Die Maßnahmen werden als verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Angesichts der festgesetzten Nutzungsarten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich zwar in einem Umfeld mit hohen Vorbelastungen durch Fluglärm, jedoch werden mit ihm keine lärmsensiblen Nutzungen geplant.

Altlasten sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie nach der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vom 21.01.2026 nicht vorhanden. Kampfmittel sind gemäß der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vom 23. August 2012, nach der die Flächen des Geltungsbereiches sowie die südlich angrenzenden Flächen des ursprünglichen Messeparkplatzes beräumt wurden, ebenfalls nicht vorhanden.

Das innerhalb des Geltungsbereiches anteilig vorhandene Bodendenkmal ist nachrichtlich übernommen worden, so dass auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung dessen Erkundung und ggf. Sicherung gewährleistet ist.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in dem seit Jahren genutzten Bereich für eine temporäre Parkplatznutzung nicht zu erwarten.

### **8.3      Finanzielle Auswirkungen**

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schönefeld keine Kosten für die Planungsmaßnahmen.

## **9        Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2024 I Nr. 87),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10; ber. Nr. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12. 2025 (GVBl. I Nr. 27)
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17).

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