
5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE SCHÖNEFELD



Landkreis Dahme-Spreewald

VORENTWURF (JUNI 2026) BEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



im Auftrag der
Gemeinde Schönefeld
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

betreut durch den

Fachbereich Baurecht und Planung,
Herr Schubert

GRUPPE PLANWERK

GRUPPE PLANWERK

(GP Planwerk) GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

Projektleitung: Christin Parz

Fachliche Bearbeitung: Nigora Ishandzhanova, Benedikt Schroeter

FUGMANN JANOTTA PARTNER
Landschaftsarchitekten | Landschaftsplaner mbB

FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB

Belziger Straße 25
10823 Berlin

Projektleitung: Ralf Wegner

Fachliche Bearbeitung: Lennart Nesselhut

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	1
1.1	Anlass der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.2	Ziel und Zweck der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.3	Umweltbericht / Landschaftsplan	2
1.4	Rechtsverbindlichkeit	2
1.5	Kartengrundlage	3
2	Plangebiet	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Lage und Funktion der Gemeinde im regionalen Kontext	4
2.3	Naturräumliche Einordnung	6
2.4	Siedlungsgeschichte /-struktur	6
2.5	Bevölkerungsentwicklung	7
2.6	Verkehr	7
2.7	Bergbau	8
2.8	Altlasten	8
2.9	Kampfmittel	8
2.10	Natur- und Landschaftsschutz	9
2.11	Wasserwirtschaft	9
2.12	Energieleitungen	9
3	Planungsvorgaben	10
3.1	Raumordnung und Landesplanung	10
3.2	Regionalplanung	14
3.3	Übergeordnete Fachplanungen	15
3.4	Flughafen Berlin-Brandenburg	17
3.5	Kommunale Planungen	18
4	Erläuterung der Flächendarstellungen	23
4.1	Kartengrundlage	23
4.2	Veränderte Darstellungen in der 5. Änderung	23
5	Änderungsflächen	25
6	Flächenbilanz (gerundet und überschlägig)	27
7	Auswirkungen der Planung	28
8	Planungsablauf / Verfahren	29
9	Quellen / Literatur (Auszug)	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ortsteile der Gemeinde Schönefeld. (Quelle: GeoBasis-DE/LGB (2025), Erstellt: GRUPPEPLANWERK; Stand März 2026)	4
Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: GeoBasis-DE/LGB (2025), Erstellt: GRUPPEPLANWERK; Stand März 2026)	5
Abbildung 3: Ausschnitt LEP HR (LEP HR Festlegungskarte)	11
Abbildung 4: Ausschnitt LEP FS (LEP FS Festlegungskarte)	13

Abbildung 5: Planfestgestellte Lärmschutzbereiche	18
Abbildung 6 Lärmschutzbereiche des Flughafen Berlin-Brandenburg	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: verwendete Kartenblätter der digitalen topographischen Karte 1:10.000 (DTK 10)....	3
Tabelle 2: Bevölkerung insgesamt in Personen, mittlere Variante	7
Tabelle 3: Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich.....	9
Tabelle 4: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen in Schönefeld	12

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht mit Stand Juli 2026 ist Teil der Begründung. Er enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung. Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes liegt der Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB gebeten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1 Einführung

1.1 Anlass der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld fasste am 20.12.2023 den Beschluss 71/2023 zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Damit wird der aktuell wirksame Flächennutzungsplan in seiner 2. Fassung aus dem Jahr 2019 aktualisiert, die rechtswirksamen 3. und 4. Änderungen werden übernommen.

Die Erforderlichkeit der Änderung ergibt sich aus einer starken Entwicklungsdynamik der Wohn- und Gewerbenutzung in der Gemeinde. Die Entwicklungsdynamik ist Folge der Entscheidung, den Flughafen Schönefeld zum alleinigen Flughafen für Berlin und Brandenburg auszubauen. Der Ausbau ist somit Treiber der regionalen Wohnungsbau- und Gewerbeentwicklung. Zusätzlich veränderten sich durch den Flughafenbetrieb Rahmenbedingungen für umliegende Gemeindeteile und ihre schutzbedürftigen Nutzungen. Daraus entsteht die Erforderlichkeit für eine Neuordnung und Sicherung der Flächennutzung in der Gemeinde Schönefeld, um die Wohnfunktion der Gemeinde zu schützen und aktuelle Planungen der Gewerbe- und Wohnraumentwicklung zu sichern.

1.2 Ziel und Zweck der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist ein wesentliches Instrument der Ortsplanung und dient dazu, die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde zu ordnen und die Entwicklungsabsichten in ihren Grundzügen darzustellen. Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sind planungsrechtlich vorzubereiten, um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten.

Nach §§ 1 Abs. 5 u. 6 sowie 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan) u.a. Folgendes zu berücksichtigen:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt,
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung,
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- die Förderung von Klimaschutz und der Klimaanpassung,
- der Erhalt und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Inhalte im Hinblick auf die Änderungsbereichen zu berücksichtigen:

- Integration städtebaulicher Planungen sowie anderer aktueller kommunaler Planungen,
- Integration der nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen (z.B. Schutzgebiete des Naturschutzes, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Altlasten oder überörtliche technische Infrastruktur etc.),
- Berücksichtigung der aktuellen Belange der Regional- und Landesplanung
- Prüfung bestehender bebauter Siedlungsflächen, insbesondere Wohn- und Mischgebieten, sowie deren Flexibilisierung bis hin zu Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist die aufeinander abgestimmte gemeinsame Entwicklung der Ortsteile ohne deren jeweilige baulich-räumlichen und funktionellen Besonderheiten aufzugeben. Diese finden sich in den unterschiedlichen Entwicklungszielen und deren Umsetzung in der Flächendarstellung des Planes und in der Begründung wieder.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schönefeld wird der Flächennutzungsplan geändert. Wesentliche Themen sind folgende:

- Sicherung der bestehenden dörflichen Strukturen und Ortsbilder der Ortsteile
- Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe – Einhaltung des Trennungsgebots und effiziente Verkehrslenkung um Gemeinden herum
- Nutzungsflexibilität erhöhen für eine bessere Versorgung der Ortsteile und starke Ortsmitten
- Gewerbliche Entwicklungsdynamik des Flughafenstandortes und Verträglichkeit mit Siedlungsgebieten sichern
- Moderne, emissionsarme und effiziente Mobilität ausbauen
 - o Sicherung der Verlängerung der U7
 - o Transitfunktion der Gemeinde anerkennen und Wertschöpfung daraus ziehen

1.3 Umweltbericht / Landschaftsplan

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Belange der Landschaftsplanung werden in eine Kartendarstellung zum Flächennutzungsplan (Umweltfachkarte) integriert (bspw. Biotope, hochwertige Landschaftsräume etc.).

Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne aufzustellen, sobald dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde Schönefeld auch einen neuen Landschaftsplan auf. Durch die parallele Ausarbeitung des Landschaftsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans findet eine integrierte Gemeindeplanung statt.

1.4 Rechtsverbindlichkeit

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des FNP ist das Baugesetzbuch, im Wesentlichen der § 5 dieses Gesetzes. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht verbindlich. Er bindet jedoch grundsätzlich die an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, die dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen haben. Er entfaltet eine Bindungswirkung für die verbindliche Bauleitplanung, z. B. Bebauungspläne. Diese sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ebenso werden Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes beurteilt.

Aufgrund der Darstellungen im Maßstab 1:10.000 kann aus dem Flächennutzungsplan keine „flurstücksscharfe“ Flächenabgrenzung abgeleitet werden. Es werden hier entsprechend BauGB die Grundzüge der Entwicklung dargestellt. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung für Bürger. Hierfür sind weitergehende Regelungen des BauGB, insb. die §§ 30 bis 35 zu beachten. Aus seinen Darstellungen lassen sich somit keinerlei Rechtsansprüche, beispielsweise auf Baugenehmigungen oder Entschädigung ableiten.

Rechtswirkungen für den Bürgern ergeben sich nur mittelbar, bei

1. der Aufstellung von Bebauungsplänen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden müssen,
2. der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen öffentlichen Belang darstellen.

Der Flächennutzungsplan bedarf, um Rechtswirksamkeit zu erhalten, der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen. Der wirksame Flächennutzungsplan bindet die Gemeinden und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde die digitale topographische Karte 1:10.000 (DTK 10) verwendet. Diese werden aus Digitalen Landschafts- und Geländemodellen sowie dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem AL-KIS erzeugt und nach dem bundeseinheitlichen Signaturenkatalog der Präsentationsausgaben „basemap.de P10“ Raster visualisiert. Sie sind als Rasterdaten (grau) zugrunde gelegt. Verwendet wurden die Daten mit Stand des 4. Quartals 2025.

Im Geltungsbereich des Planes wurden folgende Kacheln verwendet:	
Bezeichnung Kartenblätter	Bezeichnung Kartenblätter
3546-SO Berlin - Britz	3646-SO Dahlewitz
3546-SW Berlin – Mariendorf	3646-SW Blankenfelde
3547-SO Berlin – Köpenick	3647-NO Eichwalde
3547-SW Berlin – Adlershof	3647-NW Schönefeld
3646-NO Waßmannsdorf	3647-SO Wildau
3646-NW Mahlow	3647-SW Mittenwalde - Brusendorf

Tabelle 1: verwendete Kartenblätter der digitalen topographischen Karte 1:10.000 (DTK 10)

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das Gebiet der Gemeinde Schönefeld. Zu Schönefeld gehören die sechs Ortsteile Schönefeld, Großziethen, Waltersdorf, Waßmannsdorf, Selchow, und Kiekebusch. Die Fläche der Gemeinde beträgt rund 8.162 ha.

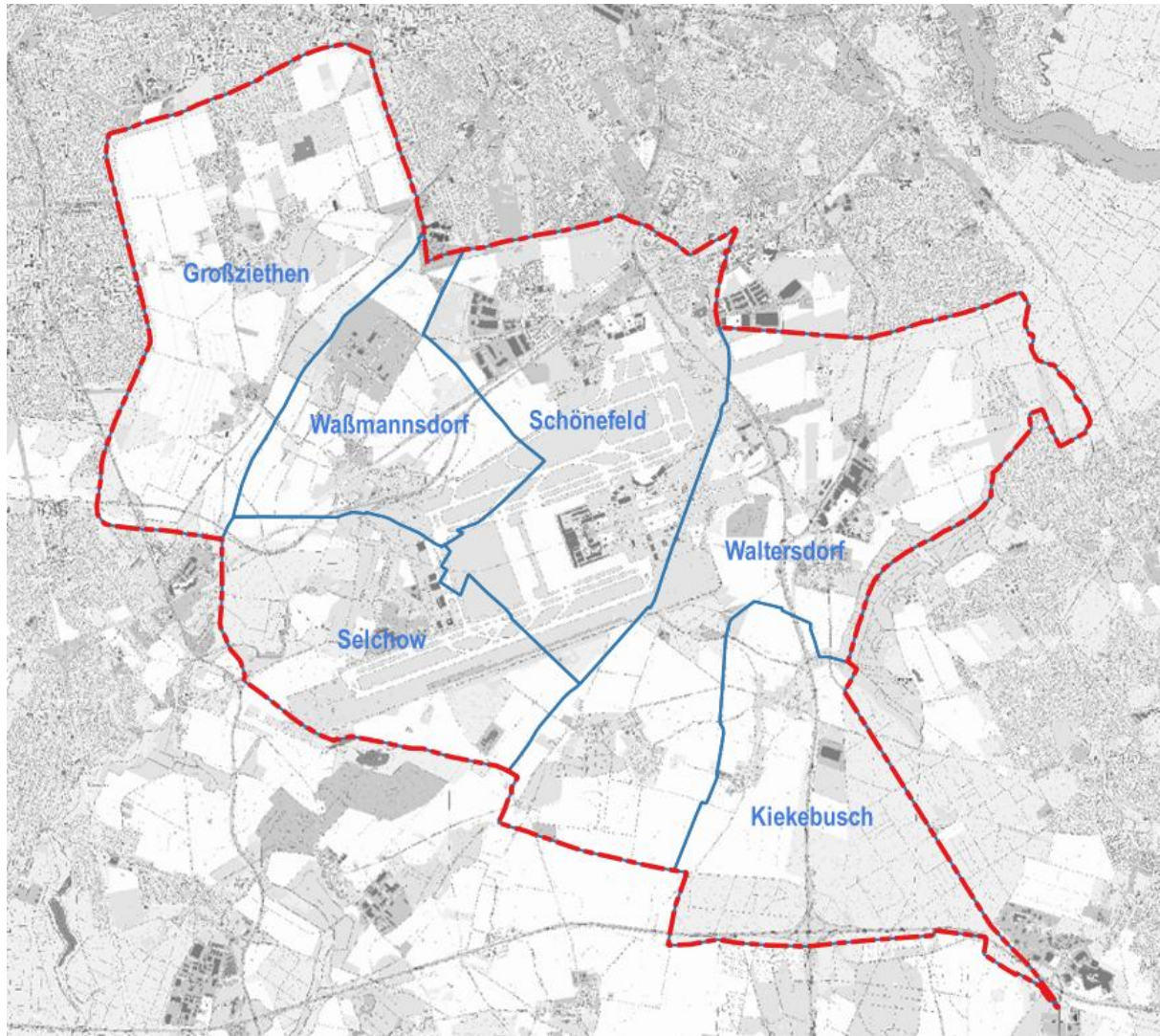


Abbildung 1: Ortsteile der Gemeinde Schönefeld. (Quelle: GeoBasis-DE/LGB (2025), Erstellt: GRUPPEPLANWERK; Stand März 2026)

2.2 Lage und Funktion der Gemeinde im regionalen Kontext

Die Gemeinde Schönefeld befindet sich im Norden des brandenburgischen Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt direkt an das Land Berlin an. Nördlich von Schönefeld befinden sich die Berliner Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Treptow-Köpenick. Im Süden begrenzen die Brandenburger Gemeinden Schulzendorf, Zeuthen, Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Blankenfelde-Mahlow das Schönefelder Gemeindegebiet (vgl. hierzu Abbildung 2). Räumlich gliedert sich die Gemeinde Schönefeld in einen „Boom“-Korridor, der zwischen Ostkreuz und dem Flughafen BER / Grünheide liegt und durch seine gute Verkehrsanbindung eine Verdichtung mit Wohn- und Gewerbenutzungen mit sich bringt.

Die Gemeinde Schönefeld wird durch die Bundesautobahn A10, A113, A117 sowie Bundesstraßen B96 und B96a überregional an das Straßennetz angebunden, wodurch direkte Verbindungen an den Stadtring von Berlin sowie südlich liegende Städte wie Cottbus und Dresden gegeben sind. Die Gemeindeteile Schönefeld und Waßmannsdorf sind dazu durch die Linien S85 und S9 an das Berliner S-Bahnnetz angebunden. Daneben ist insbesondere der Flughafen Berlin-Brandenburg an das übergeordnete Schienennetz angebunden. So ist der Flughafenbahnhof Start- und Zielbahnhof der S-Bahnen sowie des Flughafen-Expresses FEX, der den Flughafen über Südkreuz, Potsdamer Platz an den Berliner Hauptbahnhof anbindet. Zusätzlich halten stündlich die Regionalexpresse RE 20 sowie die Regionalbahnen RB 22, RB 24 und RB 32. In einem Zweistundentakt hält die Fernverkehrsverbindung InterCity Dresden-Rostock am Bahnhof.

Die Gemeinde Schönefeld übernimmt für die Region Lausitz-Spreewald eine übergeordnete Funktion als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau (vgl. Kap. 3.1.3). Durch den Flughafen Berlin-Brandenburg sowie der Nähe zu der Stadt Berlin ist die Gemeinde Schönefeld ein bedeutender Verkehrs- und Wirtschaftsstandort. Neben starken Pendler*innenbewegungen zwischen Schönefeld und Berlin ist durch den Flughafenstandort die Siedlungsentwicklung der Gemeinde sehr dynamisch. 2022 hat die Gemeinde den stärksten Bevölkerungszuzug Brandenburgs verzeichnet.¹

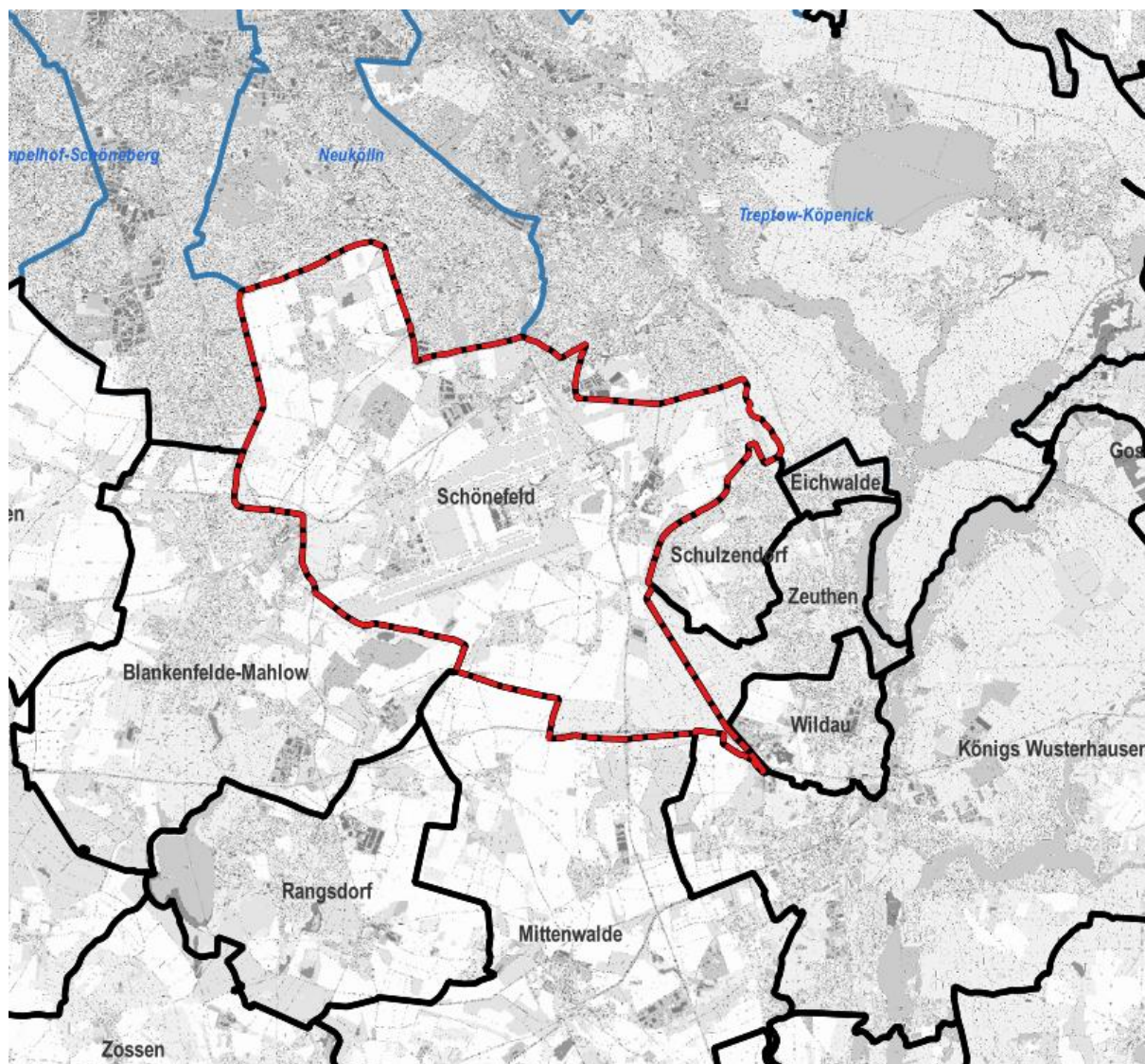


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: GeoBasis-DE/LGB (2025), Erstellt: GRUPPEPLANWERK; Stand März 2026)

¹ Vgl. <https://gemeinde-schoenefeld.de/news/aktuelles/studie-bestaetigt-schoenefeld-ist-zuzugshotpot/>

2.3 Naturräumliche Einordnung

Die heutige geologische Form der Gemeinde wurde maßgeblich während der Weichseleiszeit vor etwa 15.000 Jahren geprägt. Die Gletscher formten die Landschaft durch Ablagerungen und Erosionsprozesse. Besonders prägend war die Bildung der Grundmoränen, die das Erscheinungsbild der Region bestimmen. Die Gemeinde liegt naturräumlich auf der Teltowplatte, einem Untergebiet der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Teltowplatte ist eine typische Grundmoränenlandschaft mit gleichförmigen geologischen Bedingungen, die sich durch flachwellige Reliefs und fruchtbare Böden auszeichnet.

Außerhalb der Siedlungsgebiete dominieren Acker- und Waldflächen. Naturnahe Flächen sind eher selten, da die Region intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Böden weisen durchschnittliche Bodenzahlen zwischen 30 und 50 auf.

Die Gemeinde wird von kleineren Fließgewässern durchzogen, die in den Teltowkanal münden. Dazu zählen der Rudower Fließ und der Selchower Flutgraben. Besonders markant sind die Einschnitte in die Grundmoräne, die durch natürliche und künstliche Gewässer entstanden sind, wie der Rudower Graben in Kleinziethen, der Glasowbach in Selchow und die Flutgrabenaue in Waltersdorf. In diesen Bereichen haben sich durch Staunässe und organische Ablagerungen verschiedene Moorbildungen entwickelt, die lokal das Landschaftsbild prägen und ökologisch wertvolle Lebensräume darstellen.

2.4 Siedlungsgeschichte /-struktur

Die Siedlungsgeschichte und Entwicklung der Landnutzung gibt Aufschluss über das aktuelle Orts- und Landschaftsbild. Daraus lassen sich Hinweise ableiten über aktuelle (Fehl-)Entwicklungen und Entwicklungsziele für die Zukunft.

Die Besiedelung des Gemeindegebiets fing maßgeblich Ende des 12. / Anfang des 13. Jahrhunderts an, wodurch für die Mark Brandenburg ortstypische Siedlungsstrukturen wie Anger- und Straßendörfer gebildet wurden. Die Struktur des Angerdorfs lässt sich noch heute an den Ortsteilen Schönefeld und Großziethen, die des Straßendorfs in Kleinziethen, Selchow und Rotberg ablesen. In dem Zuge schritt die landwirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden voran, die das Landschaftsbild prägte. Acker- und Siedlungsgebiete wurden entwickelt, sowie eine Wasserwirtschaft die zu einem Grundwasseranstieg führte.

Im 19. Jahrhundert wurde durch die Industrialisierung und damit einhergehende Siedlungsentwicklung Berlins die Rieselfeldwirtschaft im Gemeindegebiet bedeutsam. Insbesondere die Ortsteile Waßmannsdorf und Großziethen erhielten durch diese Entwicklungen eine lokale Bedeutung.

In den 1930er Jahren erhielt Schönefeld eine neue Bedeutung als Flughafenstandort, der die fortlaufende Geschichte der Gemeinde stark prägte. 1934 wurde Schönefeld durch das Henschel-Flugzeugwerk ein Schauplatz der NS-Rüstungspolitik. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurde der Flughafenbetrieb kontinuierlich ausgebaut. Zu Zeiten der DDR trug die Gemeinde einerseits diese politische Bedeutung als Flughafenstandort fort und wurde andererseits landwirtschaftlich wichtig durch die Formung verschiedener LPGs sowie dem VEG Kombinat Waßmannsdorf.

Nach der Wende stieg der Siedlungsdruck im Berliner Umland. In dieser Zeit entstanden zahlreiche Einfamilienhausgebiete in der Gemeinde, sowie die urbanere Nachverdichtung in Schönefeld-Nord. Zudem nahm die Ansiedlung von flughafenaffinem Gewerbe zu.

2003 wurden die Orte Großziethen, Kiekebusch, Selchow, Waltersdorf und Waßmannsdorf nach Schönefeld eingemeindet. 2006 fiel die Entscheidung zum Bau des Flughafens BER in der Gemeinde Schönefeld. Damit einher ging die Umsiedlung des Ortsteils Diepensee nach Königs Wusterhausen. Das Gelände des Flughafens FBB/BER hat nach wie vor eine einschneidende Wirkung auf das Gebiet Schönefelds und die Siedlungsentwicklung der Gemeinde.

2.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Schönefeld zeichnet sich durch eine dynamische Bevölkerungsentwicklung aus, insbesondere im regionalen und Landesvergleich. Seit 2019 wird ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnet. Das Wachstum, welches insbesondere im Ortsteil Schönefeld stattfindet, lässt sich auf die Fertigstellung diverser Bauprojekte zurückführen. Das Wachstum resultiert somit aus einem Zuzug in die Gemeinde und nicht aus steigenden Geburtenraten.

Nennenswert ist dazu die Entwicklung, dass das Bevölkerungswachstum in allen Altersgruppen, insbesondere in der Altersgruppe 18 bis 43 Jahren geschieht. Allerdings liegt ein starker Unterschied im Durchschnittsalter je nach Ortsteil vor – während im Ortsteil Schönefeld das Durchschnittsalter bei 36,2 Jahren liegt, liegt es in Selchow bei 51,3 Jahren. Der verstärkte Zuzug von Familien mit Kindern kann anhand der im Landesdurchschnitt vergleichbar hohen Haushaltsgrößen festgestellt werden. Trotz dessen wird ein Trend in Haushaltsverkleinerungen prognostiziert.

2022 verzeichnete die Gemeinde Schönefeld 19.231 Einwohner*innen. Diese verteilten sich folgendermaßen auf die sechs Ortsteile:

- OT Großziethen: 8.278 Einwohner*innen
- OT Kiekebusch: 201 Einwohner*innen
- OT Schönefeld: 7.192 Einwohner*innen
- OT Selchow: 171 Einwohner*innen
- OT Waltersdorf: 1.765 Einwohner*innen
- OT Waßmannsdorf: 719 Einwohner*innen

Die Bevölkerungsentwicklung soll auch in den kommenden Jahren positiv verlaufen. Das LBV stellt in seiner aktuellen Bevölkerungsprognose drei Varianten der Entwicklung vor – diese setzen sich aus einem ungünstigen, einem moderat günstigen und einem deutlichen günstigen Verlauf zusammen. Die moderat günstige Variante, die als realistisch eingeschätzt wird, geht von einem Wachstum in Höhe von 42,7% bis zum Jahr 2040 aus.² Die Bevölkerungsentwicklung ist aufgrund ihres Wachstums in allen Altersklassen sowie im Landkreis- und Landesvergleich bedeutend.

Tabelle 2: Bevölkerung insgesamt in Personen, mittlere Variante³

Gemeinde	2023	2030	2035	2040	Entwicklung 2040 zu 2023	
Schönefeld	19.040	22.917	25.166	27.168	8.128	42,7%
Landkreis Dahme-Spreewald	177.662	185.012	189.204	193.329	15.667	8,8%

Dazu verzeichnet die Gemeinde Schönefeld hohe Pendlerzahlen. 2024 pendelten 7.339 Personen, die in Schönefeld wohnen, zum Arbeiten nach Berlin. Gleichzeitig pendelten 21.251 Personen nach Schönefeld.⁴ Damit gehörte Schönefeld 2023 zu den Top 10 Einpendlergemeinden in Deutschland, was sich insbesondere in dem Flughafen-Standort begründet.

2.6 Verkehr

Die Gemeinde Schönefeld wird durch die A113, A117, B96 und B96a überregional angebunden, wodurch das Zentrum von Berlin mit dem Auto innerhalb von ca. 20 Minuten erreicht werden kann. Über Anschlüsse der A113 kann innerhalb von ca. 55 Minuten Frankfurt (Oder) und innerhalb von ca. 1 Stunde 50 Minuten Dresden erreicht

² Stadt | Ökonomie | Recht (2023): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Schönefeld und ihre Ortsteile, S. 23.

³ Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbeobachtung, Gebietsstand 31.12.2023

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Pendlerrechnung 2024 <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/151-2025>

werden. Partnergemeinden wie Wildau und Königs Wusterhausen können über den Anschluss der A10 an die A113 innerhalb von ca. 20 Minuten erreicht werden.

Die Gemeindeteile Schönefeld und Waßmannsdorf verfügen über eigene S-Bahnhöfe, die von den Linien S85 und S9 angefahren werden. Die S85 verbindet den Flughafen FBB/BER über Waßmannsdorf, Schönefeld, Adlershof und Schöneweide über die Berliner Ringbahnstrecke mit der Gemeinde Frohnau im Norden von Berlin. Die S9 verbindet ebenfalls den Flughafen FBB/BER und die genannten Stationen über die Berliner Stadtbahnstrecke mit dem westlichen Außenbezirk Spandau. Über diese Wege kann die Berliner Innenstadt (*S Treptower Park*) innerhalb von 18 Minuten erreicht werden. Regionalbahnverbindungen halten seit Ende 2025 nicht mehr an den Bahnhöfen Schönefeld und Waßmannsdorf, sondern fahren bis zum Flughafen durch. Über die Linie RB 22 kann beispielsweise die Gemeinde Königs Wusterhausen, über die RB 24 Eberwalde und über die RB 32 Ludwigsfelde und Oranienburg erreicht werden.

Perspektivisch soll die Gemeinde über eine Verlängerung der Berliner U7 von der jetzigen Endhaltestelle in Rudow zum Flughafen FBB/BER angebunden werden, wovon insbesondere der Ortsteil Schönefeld profitieren würde. Die Förderfähigkeit des Vorhabens wurde im April 2025 im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Untersuchung festgestellt. Im Rahmen der 5. Änderung des FNP werden der unterirdische Trassenverlauf sowie Haltestellenbereiche gesichert.

Derzeit wird die Gemeinde Schönefeld über die Buslinien 171 und 744 an den Berliner Ortsteil Rudow und die dortige Endhaltestelle der U7 angebunden. Die Buslinie 743 erschließt und verbindet die Ortsteile Waßmannsdorf und Großziethen. Die Buslinie 741 erschließt und verbindet den Ortsteil Waltersdorf. Die Buslinie 735 dient der Verbindung der Gemeinden Schönefeld mit den Nachbargemeinden Wildau und Königs Wusterhausen.

Dazu wurde im Auftrag der Wirtschaftsförderung Dahme-Spreewald ein Konzept für eine Mobilitätsachse in der Region erarbeitet, die entlang des „Boom“-Korridors (siehe Kap. 3.4) südöstlich von Berlin innovative Mobilitätsformen zur Vernetzung des Entwicklungsraums rund um Schönefeld, Wildau und Königs Wusterhausen vorschlägt.

Regionale Radwegverbindungen bestehen, sind aber eher touristischer Natur (rund um Flughafen FBB/BER, durch Naturparks, etc.) als zur Entlastung oder für Pendlerbewegungen. Derzeit ist ein Radschnellweg zwischen Wildau und FBB geplant der über Kiekebusch führen soll.

2.7 Bergbau

Das Gemeindegebiet befindet sich zu großen Teilen in einem Bereich der Bergbauberechtigung für die Aufsuchung von Erdwärme und Sole. Davon ausgenommen sind lediglich kleine Gebiete in den Ortsteilen Waltersdorf und Großziethen. Berechtigt wird bis 2028 zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole zu gewerblichen Zwecken. Diese Bereiche werden als Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen zeichnerisch im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.8 Altlasten

Der aktuelle Stand der erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhoben werden. Im Entwurf der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan sollen die jeweiligen Standorte als Hinweis übernommen werden. In der Begründung wird eine Liste mit der Art der Altlast, einer Beschreibung der Lage und der betroffenen Flurstücke zum Entwurf aufgenommen.

2.9 Kampfmittel

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist i.d.R. keine nachrichtliche Übernahme von Kampfmittelverdachtsflächen erforderlich. Die Genehmigungsbehörde entscheidet bei konkreten Bauvorhaben auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte, inwiefern eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist.

2.10 Natur- und Landschaftsschutz

Für frühzeitige Beteiligung wird auf die Inhalte zu dem Umweltbericht / Landschaftsplan verwiesen.

2.11 Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich existiert ein Wasserschutzgebiet, das entsprechend dem Datensatz „Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg“ des Landesamts für Umwelt in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wird.

Bezeichnung	Betroffene Schutzzonen	Schutzgebietsverordnung
Eichwalde (ID: 7157320011)	Zone III B	Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde vom 2. August 2001 (GVBl.II/01, [Nr. 16], S.522) geändert durch Artikel 134 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.50)

Tabelle 3: Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich

Es befinden sich keine hochwassergefährdeten Bereiche (HQ extrem) oder Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich.

2.12 Energieleitungen

Im Flächennutzungsplan wird der Verlauf von bedeutenden Versorgungsleitungen nachrichtlich übernommen, um für nachfolgende Planungsebenen eine Hinweiskfunktion zu erfüllen. Der aktuelle Stand der bedeutenden Versorgungsleitungen soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhoben werden. Die Übernahme weiterer Leitungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan ist somit an die übergeordneten Planungsvorgaben gebunden.

Die für die Gemeinde Schönefeld relevanten Ziele sind im Wesentlichen in folgenden Planungen enthalten:

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

- **Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)⁵**

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

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

⁵ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235).

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁶

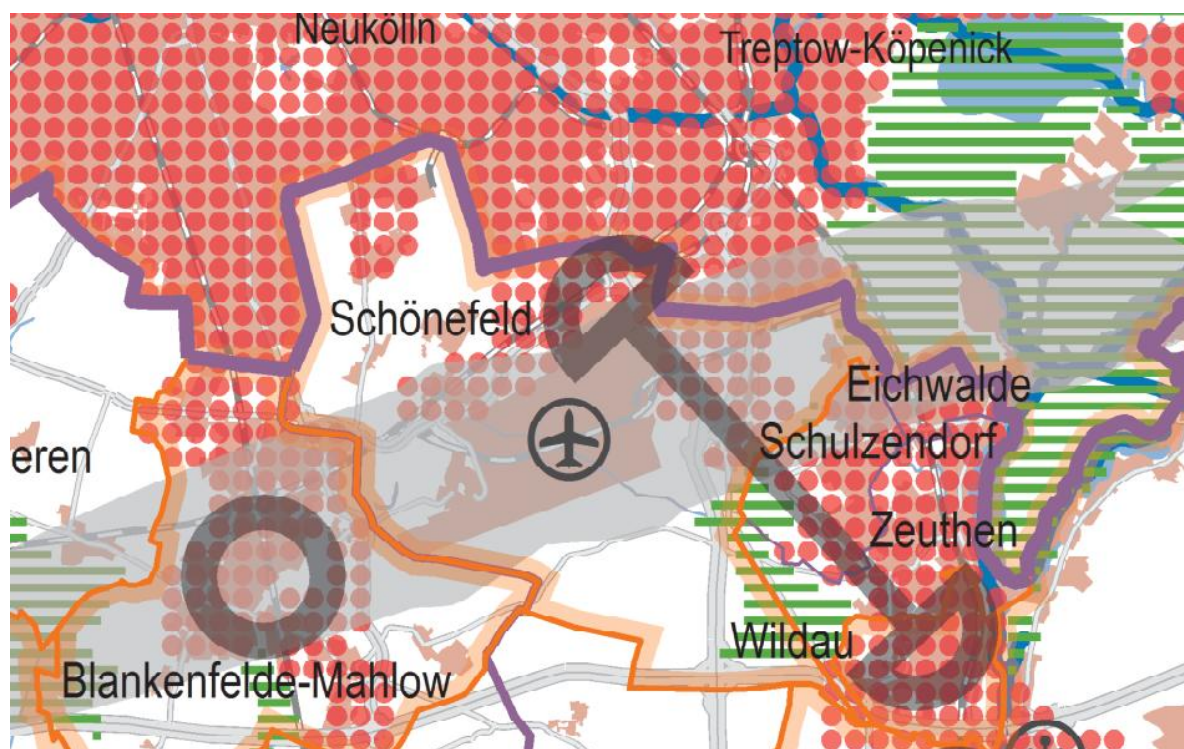


Abbildung 3: Ausschnitt LEP HR (LEP HR Festlegungskarte)

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

Dem Landesentwicklungsplan zufolge gehört die Gemeinde Schönefeld zu dem Berliner Umland (BU) **Z 1.1 LEP HR**. Nach **Z 3.6 Abs. 2 LEP HR** bilden die Gemeinden Schönefeld und Wildau ein Mittelzentrum im Berliner Umland und übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum (**Z 3.6 Abs. 3**). Gegenstand der Versorgungsfunktion sind nach **Z 3.1** und **Z 3.6 Abs. 4** die gehobenen und übergemeindlichen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, wie bspw. Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes. Zu den übergemeindlichen Versorgungsfunktionen zählen nach § 3 Abs. 1 LEPro Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Da Schönefeld ein Zentraler Ort ist, sind gemäß **Z 2.6**, **Z 2.13**: in der Gemeinde Schönefeld großflächige Einzelhandelseinrichtungen inkl. zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Jedoch dürfen benachbarte Zentren nicht durch Art, Lage und Umfang wesentlich beeinträchtigt werden (**Z 2.7**). Ein Hersteller-Direktverkauf ist nicht möglich (**Z 2.9**).

Der Festlegungskarte nach befindet sich der überwiegende Teil der Ortsteile Großziethen, Schönefeld, Waßmannsdorf, Waltersdorf im Gestaltungsraum Siedlung (**Z 5.6 Abs. 1**). Innerhalb des Gestaltungsraums liegt der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung im Berliner Umland. Innerhalb des Gestaltungsraums ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich (**Z 5.6 Abs. 2**). Außerhalb des Gestaltungsraums befinden sich die Ortsteile Selchow und Kiekebusch, sowie Gemeindeteile Rotberg, Siedlung Waltersdorf (beide Waltersdorf) und Kleinziethen (Großziethen), in denen die Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung (1 ha/1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, vgl. **Z 5.5 LEP HR**) begrenzt ist. Für die begrenzte Wohnsiedlungsentwicklung ist den Grundsätzen einer gebündelten Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 LEPro) zu folgen: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsbereiche anzuschließen (**Z 5.2 Abs. 1 LEP HR**) und Streu-

⁶ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

und Splittersiedlungen sind zu vermeiden (**Z 5.4 LEP HR**). Demgegenüber ist eine gewerbliche Entwicklung (**LEP HR G 2.2**) unbegrenzt möglich.

Der Großteil der Wohnsiedlungsflächenentwicklung findet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung statt, sodass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schönefeld den Zielen der Raumordnung folgt. Einzig in der Änderung WAL 5.2 Wohnen Rotberg werden außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Die Neuausweisung korrespondiert mit der Rücknahme infolge des Änderungsbereiches KIK 6.2. Außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung findet somit keine Nettoneuausweisung von Wohnsiedlungsflächen statt.

Änderungsflächen			
Bezeichnung	Kurzbewertung (siehe Kapitel 5)	Größe der Fläche	Auswirkungen auf das Flächenkontingent
WAL 5.2 - Wohnen Rotberg 4	Neuausweisung Wohnbauflächen	1,8 ha	--
KIK 6.2 - Rücknahme Wohnen an der Straße nach Karlishof	Landwirtschaftsfläche anstelle Wohnbaufläche	1,9 ha	--
insgesamt			-0,1 ha

Tabelle 4: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen in Schönefeld

Der südöstliche Gemeindebereich – nordöstlich vom Schönefelder Kreuz – ist als Freiraumverbund (Z 6.2) festgelegt. Innerhalb des Freiraumverbundes sind raumbedeutsame Planungen und Vorhaben ausgeschlossen.

Eine Besonderheit innerhalb des LEP HR bildet **Z 7.3 - Singlestandort BER**. Demnach sind unter Ausnahmen nur Linienflug- und Pauschalflugverkehr an dem Flughafen zulässig.⁷ Zusätzlich muss der LEP FS beachtet werden. Gegenstand des Bebauungsplans ist die strukturelle Förderung des Flughafenbetriebs durch eine Flughafenumfeld-Entwicklung, sodass der Bebauungsplan den Zielen dient.

Die Darstellungen der Änderungsbereiche beachten die Ziele und berücksichtigen die Grundsätze der Raumordnung.

⁷ Zusätzlich zum Linien- und Charterverkehr findet auch politisch-parlamentarischer Flugverkehr statt.

- **Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)⁸**

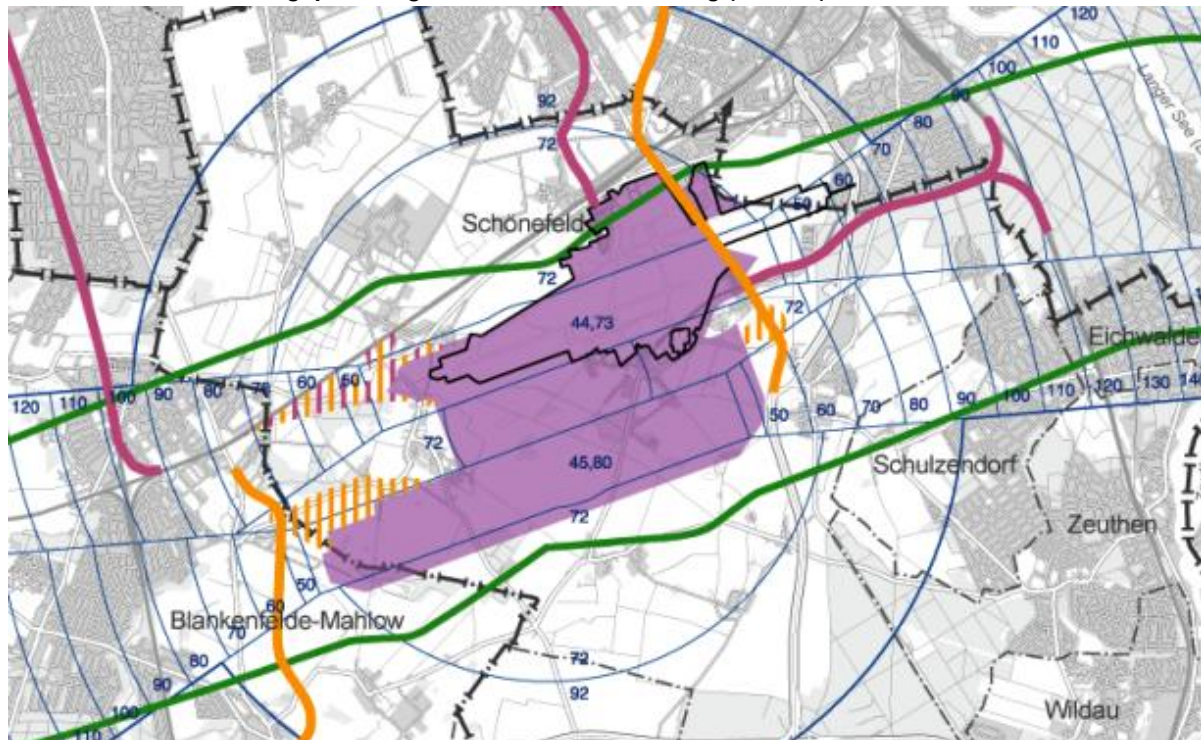


Abbildung 4: Ausschnitt LEP FS (LEP FS Festlegungskarte)

„Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) sichert auf der Grundlage von § 19 Abs. 11 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) den Ausbau des Flughafens Schönefeld landesplanerisch ab.“⁹ Demzufolge diente der LEP FS vorwiegend der Sicherung des Flughafenstandorts und bereitete zeitlich folgende Planungen und Genehmigungen, insbesondere der Planfeststellungsbeschlüsse, vor. Für das Plangebiet trifft der LEP FS, in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung, mehrere Festlegungen:

Z 3 LEP FS (Planungszone Bauhöhenbeschränkung)

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

Für den überwiegenden Teil des Gemeindegebietes ist die Planungszone Bauhöhenbeschränkung (Z 3 LEP FS) festgelegt. Das Ziel der Raumordnung stellt die gesetzlich geltende Hindernisfreiheit (sowie Bauschutzbereiche; siehe Kapitel 3.4.2 u. 3.4.4) sicher. Aus dem Wortlaut „Zur Gewährleistung der Standortsicherung ...“ folgt, dass die Festlegung lediglich der Standortsicherung in der Planungsphase bis zu einem bestandskräftigen Planfeststellungsbeschluss und der anschließenden Festlegung der Bauschutzbereiche dienen sollte. Damit sollte verhindert werden, dass bis zum Abschluss der Planungen Bauwerke entstehen, die als Hindernisse dem Ausbau des Flughafens entgegenstehen oder ihm zumindest erheblich erschweren könnten. Diese Sicherungsfunktion war mit der verbindlichen Standortgenehmigung und der Bekanntmachung der Bauschutzbereiche für den Flughafen erfüllt. Aus dem Ziel ergeben sich somit keine beachtenswerten Auswirkungen mehr auf die Planungsabsichten der Gemeinde.

⁸ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153), in Kraft getreten am 16.06.2006.

⁹ LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006, S. 2.

Z 5 LEP FS (Planungszone Siedlungsbeschränkung)

Zur Gewährleistung der Standortsicherung ist eine Planungszone Siedlungsbeschränkung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. [...]

Ebenfalls befindet sich größere Flächen des Gemeindegebietes innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung (Z 5 LEP FS). Wie bereits zu dem Z 3 LEP FS ausgeführt diente die Festlegung der Standortsicherung des geplanten Flughafens. Somit verlor die Festlegung mit Bekanntmachung der Lärmschutzbereiche (siehe Kapitel 3.4.5) des Flughafens ihre Rechtswirksamkeit und entfaltet für den Flächennutzungsplan keine beachtenswerten Auswirkungen.

Z 6 LEP FS (Verkehrstrassen und -korridore)

Die bedarfsgerechte Verkehrsanbindung des Flughafens an das Hauptaufkommensgebiet Berlin, an Potsdam und sonstige Zentren mit oberzentralen Funktionen des Landes Brandenburg ist über die zeichnerisch dargestellten Trassen und Korridore bis zur Inbetriebnahme der Flughafenerweiterung weitestgehend fertig zu stellen.

Dazu sind die Trassen

- *der Dresdener Bahn einschließlich der Verbindungskurve zum Südlichen Berliner Außenring,*
- *zur Verlängerung der U-Bahn-Linie 7,*
- *zur östlichen Anbindung an die Görlitzer Bahn*

und Korridore

- *für eine nordwestliche Straßen-/Schienenanbindung an die B 96a bzw. an den Berliner Eisenbahn-Außenring,*
- *für eine westliche Straßenanbindung an die B 96 (neu),*
- *für eine östliche Straßenanbindung an die A 113 (neu)*

für den bedarfsgerechten Ausbau freizuhalten.

Abgesehen von der Verlängerung der U-Bahn-Linie 7 wurden alle Verkehrsplanungen umgesetzt. Die jeweiligen Verkehrstrassen werden in dem Flächennutzungsplan dargestellt. Die U-Bahn-Linie 7 ist Gegenstand eines Änderungsbereiches.

Weitere berührte Grundsätze der Raumordnung

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

Die Darstellungen der Änderungsbereiche beachten die Ziele und berücksichtigen die Grundsätze der Raumordnung.

3.2 Regionalplanung

• Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

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

Gegenstand der Regionalplanung sind folgende Raumordnungspläne:

- Integrierter Regionalplan (in Aufstellung, Beschluss vom 24.11.2014),

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, Satzung vom 18.11.1996, ergänzt durch den Beschluss vom 17.11.1997,
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Satzung vom 17.06.2021, die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 22.12.2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABI. Nr. 50),
- 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (in Aufstellung).

Integrierter Regionalplan (in Aufstellung)

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

Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“

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

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

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

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

Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (in Aufstellung)

Für den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald liegt ein 2. Entwurf vor (Stand der frühzeitigen Beteiligung). Der 2. Entwurf wurde vom 15.01.2026 bis zum 20.02.2026 öffentlich ausgelegt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Planung zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in Aufstellung befindlichen Vorranggebiete für die Windenergienutzung. Die Planungsziele des Bebauungsplans stehen somit nicht im Widerspruch zum in Aufstellung befindlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen

• Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030

Im Mai 2024 wurde der Endbericht für die 2. Fortschreibung des „Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030“¹⁰ vorgelegt. Das Strukturkonzept stellt anhand von Raumstrukturen (Nutzungskategorien) ein räumliches Leitbild für die Region rund um den Flughafen dar. Darin wird das Flughafenumfeld, inklusive der Gemeinde Schönefeld, als Modellregion, dynamischen Wirtschaftsraum und Wohnort von insgesamt 570.000 Personen präsentiert.¹¹

¹¹ complan Kommunalberatung GmbH (Mai 2024): Dialogforum Airport Berlin Brandenburg. 2. Fortschrittsbericht zur Umsetzung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) der Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030.

- **Landschaftsrahmenplan Zossen / Königs Wusterhausen**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für das Gebiet Zossen / Königs Wusterhausen beschreibt Schutzgüter und formuliert Entwicklungsziele auf regionaler Ebene. Der LRP wurde 1994 erstellt. Im Landschaftsrahmenplan werden Entwicklungsziele für Natur und Landschaft mit Bezug zur Planung formuliert. Die Entwicklungsziele im LRP wurden örtlich von der realen Entwicklung überholt, die Bestandsinformationen sind fortschreibungsbedürftig. Der Landschaftsrahmenplan enthält keine planungsrelevanten Hinweise zu Themen, welche nicht bereits in anderen Planunterlagen auf der Grundlage aktueller Daten behandelt werden.

- **Schulentwicklungsplan Landkreis Dahme-Spreewald 2022/23**

Für den Zeitraum 2022/23 bis 2026/27 liegt ein Schulentwicklungsplan für den Landkreis Dahme-Spreewald vor, mit dem Ziel, ein möglichst wohnungsnahes und alle Bildungsgänge umfassendes Schulangebot sicherzustellen. Der gegenwärtige und zukünftige Schulbedarf wird in dieser Planung auf Gemeindeebene ausgewiesen.

Die Gemeinde Schönefeld wird als eigene Planungsregion betrachtet. Zu ihrem Schulbestand gehören folgende Bildungseinrichtungen:

Grundschulen:

- die Astrid-Lindgren-Grundschule, OT Schönefeld
- Paul-Maar-Grundschule, OT Großziethen

Weiterführende Schulen:

- Oberschule am Airport, OT Schönefeld
- Gymnasium, OT Schönefeld
- OSZ Dahme-Spreewald, OT Schönefeld (Abteilung 1)

Weiterführende Schulen in freier Trägerschaft:

- Evangelische Schule, OT Großziethen

Aufgrund der neuen Baugebiete in Schönefeld-Nord ist mit ca. 670 bis 1250 zusätzlichen Kindern im Grundschulalter zu rechnen, was eine Steigerung von 15% der Grundschulkinder pro Klassenstufe bedeutet. Für die Astrid-Lindgren-Grundschule bedeutet das bis zum Ende des Betrachtungszeitraums eine Siebenzügigkeit. 2021 wurde eine Absichtserklärung einer neuen interkommunalen Grundschule gemeinsam mit den Gemeinden Zeuthen, Schulzendorf und Eichwalde unterzeichnet, um zusätzlichen Bedarf nach Grundschulplätzen abzudecken. Grundschüler*innen der Ortsteile Waltersdorf und Kiebusch sollen einen kompletten Klassenzug in Anspruch nehmen. Die Grundschule soll zum Schuljahr 2028/29 in Betrieb gehen.

An den weiterführenden Schulen des Gemeindegebiets gibt es im Bestand Kapazitätsengpässe. Durch die Errichtung des fünfzügigen Gymnasiums durch den Landkreis im Ortsteil Schönefeld, das zum Schuljahr 2026/27 eröffnet werden soll, ist die Versorgung mit Gymnasialplätzen sichergestellt.

- **Kitabedarfsplan Landkreis Dahme-Spreewald 2025/26**

Die Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung des Landkreis Dahme-Spreewald wird mit dem Planungsjahr 2025/26 jährlich fortgeschrieben. Damit wird der Bestand und der Bedarf an Betreuungsplätzen erfasst.

In der Gemeinde Schönefeld ist die Anzahl der betreuten Kinder seit 2017 stetig gestiegen. Insbesondere die Betreuung im Bereich Hort hat zugenommen. Der prognostizierte Bedarf an Betreuungsplätzen für das Planungsjahr 2025/26 überschreitet die Anzahl an Betreuungsplätzen, die in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Für den Bereich Kinderkrippe wird ein Defizit von ca. 70 Plätzen, im Bereich Kindergarten ein Defizit von ca. 20 Plätzen und im Bereich Hort ein Defizit von ca. 231 Plätzen prognostiziert.

- **Radverkehrskonzept 2030 für den Landkreis Dahme-Spreewald**

Das Radverkehrskonzept LDS 2030 aus dem Jahr 2021 möchte ein zusammenhängendes Radverkehrsnetz im Landkreis Dahme-Spreewald entwickeln und dadurch den Radverkehrsanteil im Landkreis erhöhen. Anlass des Konzepts war die Diskussion um einen Radschnellweg von Berlin, über den Flughafen Berlin-Brandenburg, nach Königs Wusterhausen. Im Radverkehrskonzept wird sowohl Alltagsradverkehr als auch touristischer Radverkehr betrachtet.

Für den Alltagsradverkehr sind Pendlerbewegungen bedeutsam, die sich insbesondere zwischen Schönefeld und Berlin sowie zwischen Schönefeld und Nachbargemeinden wie Zeuthen, Eichwalde, Schulzendorf und Königs Wusterhausen abspielen. Um diesen Alltagsverkehr abzufangen besteht ein übergeordnetes Ziel in dem Ausbau des Radwegenetzes im Raum Schönefeld und Königs Wusterhausen entlang der S-Bahnverbindungen nach Berlin. Auch die Verknüpfung mit dem ÖPNV wird in dem Konzept betont und soll zum Beispiel durch Mobilitätsstationen an dem Bahnhof in Schönefeld verwirklicht werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren übergeordneten Fachplanungen vorhanden, die auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Abwägung und Planung eingestellt werden müssen. Bestehende Schutzgebiete des Naturschutzes oder des Wasserschutzes, Bergbauggebiete u.a. werden nachrichtlich in den FNP übernommen (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen.

3.4 Flughafen Berlin-Brandenburg

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

Mit dem Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ mit dem Aktenzeichen 44/1-6441/1/101 vom 13.08.2004 genehmigte das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg den Ausbau des Flughafens in Schönefeld. Die Genehmigung des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (jetzt: Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg) wurde gemäß § 6 Absatz 4 Satz 1 LuftVG mit Bescheid vom 27.03.2012 entsprechend dem Ergebnis der Planfeststellung zum Ausbau des Verkehrsflughafens geändert und neu gefasst und zuletzt mit Bescheid vom 12.04.2013 angepasst.

- **Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG**

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

Die Bauschutzbereiche überlagern die Gemeindegebiete im Umfeld des Flughafens. In diesem Bereich sind alle Vorhaben von der Luftfahrtbehörde zu genehmigen.

- **Lärmschutzbereich gemäß § 2 Abs. 2 FluLärmG**

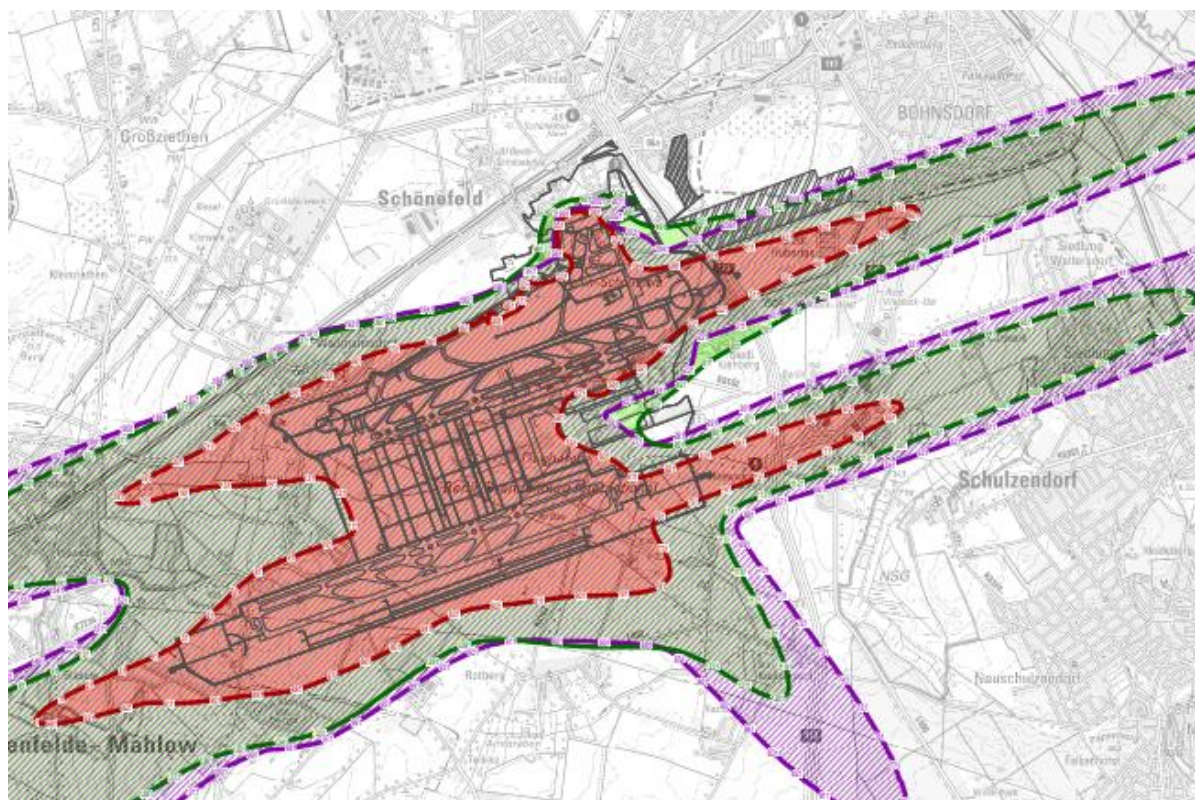


Abbildung 5: Planfestgestellte Lärmschutzbereiche

Das „Lärmschutzkonzept BBI“ zum Vorhaben „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ wurde als Planergänzungsbeschluss am 20. Oktober 2009, auf Basis des damals vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses, genehmigt. Gegenstand der Planergänzung ist die Grenzziehung der Entschädigungsgebiete Außenwohnbereich sowie die Regelungen zur weitergehenden Einschränkung des nächtlichen (22:00 bis 06:00 Uhr) Flugbetriebes und die Anordnungen passiver Schallschutzmaßnahmen für den nächtlichen Flugbetrieb.

Auf Grundlage der 2. FlugLSV wurden die Lärmschutzbereiche der Tag-Schutzzone 1 und 2 (6-22 Uhr) sowie der Nacht-Schutzzone (22-6 Uhr) erarbeitet. Die formale Festsetzung dieser Schutzzonen für den FBB erfolgte am 07. August 2013 auf Grundlage der Brandenburgischen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (FlugLärmSBBbgV). Für diese Schutzzonen regelt das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Bauverbote beziehungsweise Nutzungsbeschränkungen (insb. Wohnen) sowie ggf. die Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen, Entschädigung bei Bauverboten und Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs. Mit dem Inkrafttreten des Lärmschutzkonzeptes ist das Ziel Z 5 LEP FS unwirksam geworden.

Im Umfeld des Flughafens werden Gemeindegebiete durch mehrere Schutzgebiete überlagert: In Schutzgebieten können Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen erstattet werden. In Nachtschutzgebieten haben bei Nacht genutzte Räume Anspruch auf Schallschutz.

3.5 Kommunale Planungen

- **Landschaftsplan Gemeinde Schönefeld**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Schönefeld wird parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans neu aufgestellt. Der derzeit vorliegende Landschaftsplan wurde in dem Jahr 2006 beschlossen, in ihm sind wichtige Entwicklungen, wie Bau und Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg, noch nicht enthalten.

- **Integriertes Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungskonzept**

2022 ließ die Gemeinde Schönefeld ein INSEK für das gesamte Gemeindegebiet erstellen. Das gültige Konzept ist die 1. Änderung und wurde am 22.02.2023 beschlossen.¹² Ziel des INSEK ist die Betrachtung, Zusammenführung und Priorisierung von Vorhaben und Maßnahmen für die Entwicklung der Gemeinde Schönefeld sowie seiner sechs Ortsteile.

Übergeordnet formuliert das INSEK für die Gemeinde Schönefeld das Entwicklungsziel der „lebenswerten Gemeinde mit bedarfsgerechtem Wohnraum, Transitfunktion, gewerblicher Dynamik, moderner Mobilität und integrierter, beteiligungsorientierter Planungskultur“. Dazu wurden für die einzelnen Ortsteile Entwicklungsziele formuliert, die die Siedlungs- und Gewerbestruktur der Gemeinde zukunftsfähig organisieren. Dabei wird insbesondere auf die starke Wachstumsdynamik der Gemeinde, aber auch die neuen Ansprüche und Herausforderungen durch den Flughafenbetrieb eingegangen.

Die Entwicklungsziele des INSEKs sind maßgeblich in die Bewertung der Änderungsbereiche des FNP eingegangen. Entwicklungsschwerpunkte des INSEKs sind insbesondere die Ortsteile Schönefeld, Großziethen und Waltersdorf, die auf die starke Siedlungs- und Gewerbeentwicklung der Gemeinde zurückzuführen sind. Der Ortsteil Schönefeld dient dabei als das urbane Wohn- und Versorgungszentrum der Gemeinde, indem zugleich in Flughafennähe moderne gewerbliche Flächen entwickelt werden. Großziethen soll als größter Wohnstandort der Gemeinde weiterhin in dieser Funktion dienen und durch seine Lage im Gestaltungsraum Siedlung als Wohnstandort weiterentwickelt werden. Waltersdorf zeichnet sich durch seine Mischung als drittgrößten Siedlungsstandort der Gemeinde und seiner starken gewerblichen Entwicklungsdynamik aus. Die Verträglichkeit dieser Nutzungen steht dort im Fokus. Für die dörflich geprägten Ortsteile Selchow, Waßmannsdorf und Kiekebusch wird das Ziel Erhaltung des Ortsbilds und der dörflichen Mischfunktionen formuliert.

- **Gewerbeflächenentwicklungskonzept Schönefeld**

Wegen des Flughafenstandorts gewann Schönefeld in den letzten Jahren als Wirtschaftsstandort an Attraktivität. Die Ansiedlung internationaler Unternehmen verstärkt die Nachfrage nach Gewerbeflächen, sodass die Gemeinde Schönefeld den Bedarf sah ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu erarbeiten. Inhalt des Konzepts ist insbesondere die Bestands- und Bedarfsanalyse der Gewerbeflächen, Ermittlung von Potenzialen, Entwicklung einer Strategie und die Erstellung von Maßnahmen. Dazu wurden für sieben räumliche Schwerpunktbereiche Standortpässe mit detaillierten, standortbezogenen Zielen, Maßnahmen und Instrumenten erarbeitet.

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

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

Die Bestimmung und Profilierung der Gewerbeflächen wurde in der Bewertung der Änderungsbereiche miteinbezogen.

- **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefeld**

Gemäß den Darstellungen des am 09.05.2012 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2012)¹³ sollen die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche erhalten und neue entwickelt werden. Der Bedarf der Steuerung und Qualifizierung des Einzelhandels ergibt sich neben der kommunalen Selbstverwaltung aus dem Ziel Z 3.6 Abs.

¹² <https://www.ratsinfo-online.net/schoenefeld-bi/vo020.asp?VOLFDNR=1329> (letzter Abruf 05.08.2025)

¹³ <https://www.ratsinfo-online.net/schoenefeld-bi/vo020.asp?VOLFDNR=417> (letzter Abruf 05.08.2025)

4 LEP HR. Demnach sollen die Funktionen des Mittelzentrums gesichert und qualifiziert werden. Als Erbe der Gemeindereformen konnte sich im Gemeindegebiet, abgesehen vom Einzelhandelbestand in Großziethen, kein Nahversorgungszentrum herausbilden. Demnach muss die Gemeinde Schönefeld die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentrieren sowie gehobene Waren- und Dienstleistungsangebote sichern. Somit besitzt das EZK als Instrument, mit dem das Ziel Z 3.6 Abs. 4 LEP HR umgesetzt wird, eine gehobene Bedeutung. Gleichzeitig unterliegt es als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf nachfolgenden Planungsebenen der Abwägung.

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

- **Lärmaktionsplanung**

Der Lärmaktionsplan (Stufe 4) wurde 2025 vom Büro Hoffmann Leichter für die Gemeinde Schönefeld erarbeitet. Für das Gemeindegebiet wurden im Rahmen dieser Planung Betroffenheitsschwerpunkte und Maßnahmen zur Lärminderung sowie Schätzkosten und eine Priorisierung der Maßnahmen erarbeitet.

Als Lärmquellen wurden in diesem Rahmen die durch das Gemeindegebiet verlaufenden Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen sowie die Waltersdorfer Chaussee, Grünbergallee, Hans-Grade-Allee und Rudower Chaussee als Lärmquellen betrachtet. Der von den Eisenbahnstrecken und dem Flughafenbetrieb emittierende Lärm wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung nicht betrachtet, da er außerhalb der Zuständigkeit und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Schönefeld liegt.

Die Lärmaktionsplanung formuliert langfristige, strategische Maßnahmen der Lärminderung, die die übergeordnete Siedlungsentwicklung der Gemeinde stützen. Dazu gehören eine Verhinderung der Zersiedelung der Gemeinde und die Vermeidung unnötiger Kfz-Fahrten zum Beispiel durch schnell erreichbare Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Förderung des Fuß- und Radverkehrs haben eine langfristig lärmindernde Wirkung.

Auf der Ebene der Betroffenheitsschwerpunkte wurden drei konkrete Maßnahmen formuliert – die Reduzierung der Verkehrsmengen, die Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit der Straßen und die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit. Eine Reduktion der Verkehrsmengen innerorts ist nur in ausgewählten Fällen durch Umgehungsstraßen möglich. Geschwindigkeitsbegrenzungen auf Tempo 30 werden als effektivste Maßnahme im Bestand bewertet.

- **Nachhaltiges Mobilitätskonzept BERNARD/PST**

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

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

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

- **NEOCITY-Konzepte**

NEOCITY ist ein von den Büros arthesia & REALACE erstelltes strategisches Konzept für den sogenannten „Boomkorridor“ im Berliner Südosten und den benachbarten Brandenburger Gemeinden.¹⁴ Der Betrachtungsraum ist der Entwicklungskorridor, der sich grob zwischen dem Bahnhof „Berlin Ostkreuz“, der Tesla-Gigafactory in der Gemeinde Grünheide im Osten und den Städten Wildau / Königs Wusterhausen im Südosten erstreckt. Gegenstand des Konzeptes ist die Ausarbeitung eines Narratives, nachdem sich der Betrachtungsraum entwickeln soll. Die Vision der NEOCITY ist ein Netzwerk aus bestehenden Entwicklungs-„Hotspots“ (bspw. Flughafen BER, Tesla), bestehenden Kiezen (bspw. Köpenick, Adlershof) und sogenannten NEOKIEZEN (bspw. im Umfeld des BER) mit unterschiedlichen urbanen, freiräumlichen und wirtschaftlichen Qualitäten. Hinsichtlich der Mobilität liegt der Fokus auf der Verknüpfung der Kieze untereinander mit Hilfe von nachhaltigen Mobilitätsformen.

NEOCITY Dahmestadt stellt eine Vertiefungsstudie des NEOCITY-Konzept für die Flughafenregion dar und wurde von der Gemeinde Schönefeld sowie den Städten Wildau und Königs Wusterhausen sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dahme Spreewald mbH beauftragt.¹⁵ Der Vertiefungsraum erstreckt sich über die Grenzen der drei Kommunen. Auf Grundlage einer umfänglichen Struktur- und Wirtschaftsanalyse werden sogenannte NEOKIEZE verortet, in denen perspektivisch unterschiedliche Funktionen aufeinandertreffen.

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

- **Machbarkeitsstudie Mobilitätsachse**

Im Frühjahr 2025 beauftragte die Wirtschaftsförderung Dahme-Spreewald die Büros Happold und REALACE mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Prüfung einer neuen Mobilitätsachse von Schönefeld nach Wildau. Die Mobilitätsachse soll bestehende und neue Wohn-/Gewerbequartiere miteinander vernetzen und intermodal in bestehende verkehrliche Strukturen eingebunden werden. Die Mobilitätstrategie sieht vorläufig einen durchgängig begrünten Korridor vor, der schrittweise zu einer Mobilitätsachse ausgebaut werden soll. Der Fokus der Mobilitätsachse liegt auf nachhaltigen Mobilitätsformen, wie attraktiven Geh- und Radwegeverbindungen und innovativen öffentlichen Verkehrsmitteln (wie People-Movern, Seilbahnteststrecken, Wassertaxis und Fähren auf gesamträumlicher Ebene).

Für das Gemeindegebiet von Schönefeld wird die Erschließung und Verknüpfung verschiedener gewerblicher Flächen südlich der Bahngleise vorgeschlagen. Die Trasse einer Tram könnte die Gebiete North Gate West mit dem S-Bahnhof Schönefeld und dem Gewerbepark Transversale entlang der Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee verbinden. Verbindungen Richtung Westen über Waßmannsdorf und Selchow nach Blankenfelde, und Richtung Osten über Schulzendorf und Wildau nach Königs Wusterhausen werden vorgeschlagen.

- **Masterplan Schönefeld-Nord**

Für eine rund 160 ha große Fläche, die sich nördlich der Gleise in Anschluss an die bestehenden Wohngebiete des Ortsteils Schönefeld bis zur Berliner Stadtgrenze erstreckt, wurde im Jahr 2022 ein städtebaulich-freiräumlicher Wettbewerb durchgeführt. Ziel war die Entwicklung eines lebendigen und vielfältigen Ortsteils zum Wohnen mit hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten. Der Siegerentwurf sieht unterschiedliche Wohnungstypen für insgesamt rd. 10.000 neue Einwohner*innen sowie ergänzende Infrastruktureinrichtungen, eingebettet in ein anspruchsvolles Freiraumkonzept, vor. Das städtebaulich-freiräumliche Konzept wird derzeit noch erstellt. Dazu sieht das Konzept eine Verdichtung der gewerblichen Nutzung rund um den S-Bahnhof Schönefeld vor, um einen urbanen und dichten städtebaulichen Bereich rund um den zukünftigen Bahnhofsvorplatz zu schaffen. Insbesondere diese Flächen wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans betrachtet (siehe Kapitel 5).

¹⁴ arthesia AG, REALACE GmbH, 2022.

¹⁵ arthesia AG, REALACE GmbH, k.A.

- **Verlängerung der U7 von Rudow bis zum Flughafen FBB**

Der Senat des Landes Berlin möchte die U-Bahnlinie U7 bis zum Flughafen FBB verlängern. Haltestellen werden nach derzeitigen Stand innerhalb des Ortsteils Schönefeld geplant. Nach derzeitigen Stand soll an dem S-Bahnhof „Schönefeld“ sowie Regionalbahnhof „Flughafen BER“ ein Umstieg zu anderen schienengebundenen Verkehrsträgern ermöglicht werden. Derzeit findet eine Kosten-Nutzen-Analyse statt. Weitere Planungsschritte sind noch nicht bekannt.

4 Erläuterung der Flächendarstellungen

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden Bereiche des Flächennutzungsplans geändert, für die sich die gemeindlichen Zielstellungen weiterentwickelt haben. Die Änderungsbereiche werden im Kapitel 5 erläutert.

4.1 Kartengrundlage

In der vorliegenden FNP-Änderung werden Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, anhand der aktuellen Kartengrundlagen überprüft und gegebenenfalls konkretisiert. Das Liegenschaftskataster wird in elektronischer Form im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) geführt. Dies ermöglicht das Herunterladen von geführten Geo-Objekten, sodass als Kartengrundlage die digitalisierten Verwaltungseinheiten und Katasterbezirke dienen. Dadurch werden die Grenzen des Geltungsbereichs – der Gemeinde Schönefeld – an die gängigen digitalen Formate angepasst und eine einheitliche Erfassung der Flächen im Koordinatensystem UTM33 EPSG: 25833 in Brandenburg ermöglicht. Bei der Planzeichnung für die gesamte Gemeinde kommt es aufgrund unterschiedlicher Planunterlagen zu geringfügigen Abweichungen. Grundlage für die 5. Änderung sind die aktuellsten ALKIS-Dateien. Die Arrondierung des Geltungsbereichs kann aus einer gesonderten Karte (Anlage 2) entnommen werden. Die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege werden entsprechend dem Bestand oder Planung aufgenommen.

4.2 Veränderte Darstellungen in der 5. Änderung

Bauflächen anstelle von Baugebieten:

Für die Definition der Art der baulichen Nutzung kennt das BauGB Bauflächen und Baugebiete. Bauflächen und Baugebiete unterscheiden sich in ihrem Detaillierungsgrad. Während Bauflächen eher allgemein bleiben (nur grundsätzliche Unterteilung von Wohnen, Mischen, Gewerbe, Sonderfälle) werden Baugebiete teils sehr genau definiert. Baugebiete können sowohl im FNP wie auch im B-Plan genutzt werden, Bauflächen demgegenüber nur im FNP, da hier nur die Grundzüge der Planung Gegenstand sind. Diese Grundzüge werden durch die eher allgemein gehaltene Art der baulichen Nutzung mittels Bauflächen entsprochen.

Bisher stellt der rechtskräftige FNP sowohl Bauflächen wie Baugebiete dar. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Entscheidung getroffen, vor allem Bauflächen darzustellen. Die Entscheidung trägt der Hohen Entwicklungsdynamik innerhalb der Gemeinde Rechnung. So wird die hohe Anzahl an parallel laufenden Bauleitplanverfahren mit der Darstellung der allgemeinen gegenüber der besonderen Art der baulichen Nutzung stärker antizipiert. Die Gliederung des Gemeindegebietes durch Bauflächen kommt den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung nach, wonach dargestellt wird, an welcher Stelle perspektivisch Bauland ausgewiesen werden soll und welche allgemeine Art der baulichen Nutzung dort stattfinden soll. Hierdurch verhindert der FNP Nutzungskonflikte durch Trennung von miteinander unverträglichen Nutzungsarten (bspw. Industrie – Wohnen; § 50 BImSchG), gibt Übersicht über langfristige Gemeindeentwicklung (Perspektive für die nächsten 10-15 Jahre) und bereitet diese vor.

Damit jedoch eine ausreichend Entwickelbarkeit sichergestellt werden kann – also auf Ebene der Bauleitplanung Möglichkeiten zur Konkretisierung bestehen – soll auf die Darstellung von Baugebieten verzichtet werden. Die Entscheidung, welches Baugebiet aus den entsprechenden Bauflächen entwickelt werden kann, findet im Rahmen des B-Planverfahrens statt.

Im Zusammenhang mit den Änderungsflächen betrifft dies neben der Neuausweisung von Flächen die Umwidmung bestehender Darstellungen. Insbesondere für die Ortslagen der einzelnen Ortsteile – die bisher mit Mischgebieten dargestellt werden – werden zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Wahl der Bauflächen berücksichtigte die Bestandsnutzung und gemeindliche Entwicklungsabsicht. Ebenso wurde die präventive Konfliktbewältigung durch Trennung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen hinzugezogen, wie auch Ergebnisse des Wirtschaftsflächenentwicklungskonzepts übernommen.

Grünflächen:

Entgegen des wirksamen Flächennutzungsplans wird auf eine Unterscheidung der privaten und öffentlichen Grünflächen verzichtet. Hintergrund für die Vereinheitlichung ist, dass eine differenzierte Darstellung keinen praktischen Nutzen nach sich zieht.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Ergänzend werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weder zwischen flächenhafter und überlagernder Darstellung noch zwischen Planfeststellung, Planflächen FNP und Bebauungsplan differenziert. Der Verzicht auf Differenzierung führt zu einer Vereinheitlichung der Darstellungen. Hintergrund ist, dass parallel ein Landschaftsplan aufgestellt wird, dessen Inhalte im weiteren Verfahren geprüft und fortgeschrieben werden. Bei Bedarf werden diese anschließend in die Planzeichnung übernommen.

Veränderungen der Geometrien:

Innerhalb der Änderungsbereiche werden die Geometrien der Bauflächen wie folgt ausgewiesen. Grenzen zwischen unterschiedlichen Flächendarstellungen werden so weit wie möglich vereinfacht (sodass die Grenzen nicht mehr flurstücksscharf sind). Stellt der rechtswirksame FNP für einzelne Flächen keine Darstellungen dar, werden entsprechend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung benachbarte Flächen berücksichtigt. Auf Flächen, bei der die Bestandsnutzung erheblich von der derzeitigen Entwicklungsabsicht abweicht und diese Entwicklungsabsicht auch nicht mehr absehbar ist, wird die Abgrenzung anhand der bestehenden Nutzung vollzogen. Ebenso werden Baugebiete oder Bauflächen für unversiegelte Flächen – für die eine städtebauliche Entwicklung aufgrund des Flächensparziels nicht mehr verfolgt wird – als Grünfläche dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Auf anderen Rechtsgrundlagen getroffene Planungen und Unterschutzstellungen werden aktuell abgefragt und nachrichtlich bzw. als Hinweis im weiteren Verfahren übernommen.

Hierzu zählen bspw.:

- Bau- und Bodendenkmale, Denkmalbereiche u.a.
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige auf Grundlage des BNatSchG festgesetzte Schutzgebiete wie FFH-Gebiete und geschützte Landschaftsbestandteile
- (Trink-)Wasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen,
- planfestgestellte Straßen, Bahnanlagen und -einrichtungen
- u. a..

5 Änderungsflächen

	Änderungsbeschluss	Bezeichnung in FNP-Änderung
GZT 1.1	Mischgebiete Ortslage Großziethen	Ortslage Großziethen
GZT 1.2	Flächen Berliner Stadtgüter GmbH, OL Kleinziethen	Kann-Straße, Kleinziethen
GZT 1.3	Mischgebiete Ortslage Kleinziethen	Ortslage Kleinziethen
GZT 1.4	Spiel- und Erholungspark	Spiel- und Erholungspark, Großziethen
GZT 1.6	Gemeinbedarfsfläche Friedhofsweg	Gemischte Baufläche Friedhofsweg
GZT 1.8		Kfz-Handel Karl-Marx-Straße
GZT 1.10		Am Fuchsberg
WAS 2.1	Mischgebiete Ortslage Waßmannsdorf	Ortslage Waßmannsdorf
WAS 2.2	Grünfläche Waßmannsdorf	Grünfläche Waßmannsdorf
SFD 3.1	Mischgebiete Ortslage Schönefeld	Ortslage Schönefeld
SFD 3.2	Verlängerung U7	Verlängerung U7, Schönefeld
SFD 3.3	Gemeinbedarfsflächen	Gemeinbedarf am Dorfanger Schönefeld
SFD 3.4	private Grünfläche Gartenstraße Schönefeld	Wohnen Gartenstraße
SFD 3.5	Bauhof	Bauhof / Pfarrhaus
SFD 3.6	Behördenzentrum	Behördenzentrum
SFD 3.7	Bohnsdorfer Chaussee	Wohnen Bohnsdorfer Chaussee / Schwalbenweg
SFD 3.8		Nördliches Bahnhofsquartier
SFD 3.9		North Gate West – Urbanes Gebiet
SFD 3.10		North Gate West – gewerbliche Bauflächen
SEL 4.1a & b	Ortslage Selchow	Ortslage Selchow
SEL 4.2	Bereich ehemaliges Veranstaltungsgelände	Am Veranstaltungsgelände, Selchow
WAL 5.1	Mischgebiete Ortslage Rotberg	SFD 3.6
WAL 5.2	Rotberg 4	Wohnen Rotberg 4
WAL 5.3	Ortsumfahrung Waltersdorf	Ortsumfahrung Waltersdorf
WAL 5.4	Siedlung Hubertus - Ölpuhl	Siedlung Hubertus - Ölpuhl
WAL 5.5	Mischgebiete Ortslage Waltersdorf	Lilienthalpark / Ortslage Waltersdorf
WAL 5.6		Gewerbestandort Tollkrug
KIK 6.1	Mischgebiete Ortslage Kiekebusch	Ortslage Kiekebusch

KIK 6.2	Wohngebiet südliche Ortslage Kiekebusch	Rücknahme Wohnen an der Straße nach Karlshof
---------	---	--

Zu jeder Änderungsfläche besteht ein Steckbrief, in dem das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Änderungen beschrieben werden. Die Steckbriefe befinden sich in der Anlage 1.

6 Flächenbilanz (gerundet und überschlägig)

Bauflächen / Darstellungen	Darstellung FNP in ha (gemäß Planzeichnung)	Darstellung FNP Flächenanteile in %
Wohnbauflächen	137,9	1,8
Allgemeine Wohngebiete	204,0	2,7
Kleinsiedlungsgebiete	1,1	0,01
Gemischte Bauflächen	117,1	1,5
Mischgebiete	58,0	0,8
Kerngebiete	5,0	0,07
Gewerbliche Bauflächen	421,3	5,6
Gewerbegebiete	211,6	2,8
davon eingeschränkte Gewerbegebiete	35,6	-
Sonderbauflächen	35,3	0,5
davon S „APVL“ (Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft)	33,9	-
davon S „Gemeinschaft“ (Dorfgemeinschaftshaus)	1,1	-
davon S „PARKHAUS“ (Parkhaus)	0,4	-
Sonstige Sondergebiete	36,6	0,5
davon SO „PFERDE“ (Reitsport)	2,7	-
davon SO „HANDEL“ (großflächiger Einzelhandel)	25,8	-
davon SO „VERANSTALTUNG“ (Veranstaltungsgelände)	8,1	-
Gemeinbedarfsflächen	29,1	0,4
Straßenverkehr	231,6	3,05
Bahnanlagen	81,7	1,1
Flächen für den Flugverkehr	1.768,0	23,3
Flächen für Ver- und Entsorgung	133,5	1,8
Wasserflächen	46,9	0,6
Grünflächen	163,6	2,2
Flächen für Landwirtschaft	2.604,5	34,4
Flächen für Wald	1.291,3	17,0
Flächen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	599,4	7,9
Flächen von Darstellung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen	4,0	0,05
Flächen gesamt	7.582,1	100

7 Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 2a Satz 2 Nr. 1) darzulegen. Dabei ist aber allgemein und insbesondere auch im Hinblick auf die Auswirkungen zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan die Planung für das Gemeindegebiet nur in den Grundzügen enthält (§ 5 Abs. 1 Satz 1) keine unmittelbaren Rechtswirkungen hat.

Die Auswirkungen werden sich anhand des jeweiligen Entwurfsstands beurteilen lassen. Im weiteren Verfahren werden folgende Auswirkungen ermittelt:

- Städtebauliche Auswirkungen (Siedlungsentwicklung, Innen- vor Außenentwicklung)
- Auswirkungen auf Umwelt (Natur und Landschaft; Immissionsschutz)
- Verkehrliche Auswirkungen
- Auswirkungen auf Infrastruktur und Versorgung
- Raumordnerische Einordnung

8 Planungsablauf / Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat am 20. Dezember 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans nach Vorlage-Nr. 71/2023 gefasst.

Der Beschluss zur Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Gemeinde Schönefeld (21. Jahrgang, den 21.12.2023, Nummer: 13/23) ortsüblich bekannt gemacht.

Das Kapitel wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.

Übersicht über die wesentlichen Verfahrensschritte:

- Einleitungsbeschluss.....20.12.2023
- Beschluss Billigung Vorentwurf
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) –
- mit Bekanntmachung vom.....
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom
- Beschluss Billigung Entwurf
- Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) zum Entwurf -
- mit Bekanntmachung vom.....
- Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (2) BauGB) zum Entwurf mit Schreiben vom
- Abwägungsbeschluss
- Feststellungsbeschluss

9 Quellen / Literatur (Auszug)