

Gemeinde Schulzendorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Rudolf-Breitscheid-Straße 1“

Vorentwurf

Stand: 27. März 2026

Bearbeitung:

PFE - Büro für Stadtplanung

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | www.pfe-berlin.de



Martina Faller Landschaftsplanung

Bergmannstraße 69, 10961 Berlin | landschaftsplanung@martina-faller.de

Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	5
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
II. AUSGANGSSITUATION	7
1. Stadträumliche Einbindung.....	7
2. Bebauung und Nutzung.....	8
3. Erschließung	8
3.1 Motorisierter Individualverkehr	8
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	8
3.3 Rad- und Fußverkehr	9
4. Technische Ver- und Entsorgung	9
4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser	9
4.2 Strom.....	9
4.3 Fernwärme.....	9
4.4 Gas.....	9
4.5 Telekommunikation	9
5. Natur, Landschaft und Umwelt	9
6. Altlasten	9
7. Wasser.....	9
8. Denkmalschutz	10
9. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten	10
III. PLANUNGSBINDUNGEN	11
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
2. Bebauungspläne in der Umgebung.....	11
3. Landes- und Regionalplanung	11
3.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007.....	11
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR	12
3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS	13
3.4 Regionalpläne.....	14
4. Flächennutzungsplan.....	15
5. Landschaftsplanung.....	16

5.1	Landschaftsrahmenplan.....	16
5.2	Landschaftsplan	16
6.	Fachplanungen der Gemeinde und sonstige Planungen	16
6.1	Integriertes Verkehrskonzept Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen und Wildau.....	16
6.2	Konzept für sichere Schul-, Geh- und Radwege für die Gemeinde Schulzendorf	16
IV.	DERZEITIGER UMWELTZUSTAND SOWIE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG.....	18
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	18
2.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	20
V.	PLANINHALT	21
1.	Ziel und Zweck der Planung	21
2.	Art der baulichen Nutzung	22
2.1	Mischgebiet (MI).....	22
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	22
3.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl	23
3.2	Höhe baulicher Anlagen.....	24
4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	24
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
4.2	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenzen	25
4.3	Bauweise	25
5.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	26
5.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
6.	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen.....	26
7.	Nachrichtliche Übernahme	28
8.	Flächenbilanz.....	28
VI.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	29
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	29
2.	Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung.....	29
3.	Verkehrliche Auswirkungen	30
4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	30
5.	Immissionsschutz	32

5.1	Geräuschemissionen (Verkehr, Anlagen)	32
5.2	Geruchsstoffemissionen	33
6.	Bodenordnende Maßnahmen	33
7.	Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur	34
8.	Wirtschaftliche Auswirkungen	34
9.	Kosten und Finanzierung	34
VII.	VERFAHREN	35
1.	Aufstellungsbeschluss	35
2.	Verfahren	35
VIII.	RECHTSGRUNDLAGEN	37
IX.	ANHANG	38
1.	Textliche Festsetzungen	38

I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Schulzendorf und grenzt im Osten an das Gemeindegebiet der Gemeinde Eichwalde. Es wird nördlich durch die Rudolf-Breitscheid-Straße sowie im Osten durch den Triftgraben begrenzt. Das Plangebiet ist in eine durch freistehende Einfamilienhäuser geprägte Wohnsiedlung eingebettet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 693, 694, 498 (teilw.), 460/1 und 458/1 der Flur 008 in der Gemarkung Schulzendorf und hat eine Ausdehnung von ca. 80 m in Nord-Süd-Richtung und je nach Bezugspunkt ca. 47 m bzw. 62 m in Ost-West-Richtung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,4 ha (4.223 m²) auf.

Abbildung 1: Lageplan B-Plan Nr. 20



ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Rudolf-Breitscheid-Straße 1“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu schaffen. Anlass für die Planung ist das Vorhaben der ansässigen Apotheke sowie die in die Noviapharm GmbH ausgelagerten Produktionsräume, ihre betrieblichen Kapazitäten am Standort zu erweitern und die bisher in einer Nachbargemeinde angesiedelten Produktions- sowie Verwaltungsbereiche zentral in Schulzendorf zusammenzuführen.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einzuordnen, wobei die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht. Die bestehende Apotheke ist zwar nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als der Versorgung dienender Laden zulässig, doch stoßen die geplanten Erweiterungen an die Grenzen der bisherigen Zulässigkeit. Die Ausweitung der gewerblichen Nutzung durch zusätzliche Produktionsräume und Lagerflächen würde im Rahmen des § 34 BauGB nicht mehr der Eigenart der Umgebung entsprechen, da sie über Art und Maß eines allgemeinen Wohngebiets hinaus-

geht. Zudem erfordern die Aufstockung der Bestandsgebäude sowie der Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes eine klar definierte bauliche Nutzung, um Nutzungskonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden und die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die ortsnahe Versorgung durch die Apotheke als zentrale Einrichtung der Daseinsvorsorge zu sichern und gleichzeitig die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung der pharmazeutischen Produktion sowie die Aufstockung der Bestandsgebäude zu schaffen. Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ermöglicht eine rechtlich sichere und städtebaulich verträgliche Kombination aus Wohnen und Gewerbe. Zudem werden klare Nutzungsregeln definiert, etwa durch den Ausschluss von Tankstellen oder Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wohnqualität in der Umgebung zu erhalten.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Schulzendorf liegt südöstlich von Berlin und im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald. Sie grenzt im Osten an den Berliner Ortsteil Schmöckwitz (Bezirk Treptow-Köpenick) sowie die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen. Im Westen befindet sich die Gemeinde Schönefeld mit dem überregional bedeutsamen Flughafen BER. Die Gemeinde Schulzendorf verfügt selbst über keine amtlich ausgewiesenen Ortsteile.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Orthophoto, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich innerhalb der Gemeinde Schulzendorf und liegt unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Eichwalde. Das Plangebiet ist allseitig in eine gemeindeübergreifende Wohnsiedlung eingebettet. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine homogene Bebauungs- bzw. Siedlungsstruktur aus. Die Geschossigkeit beträgt überwiegend zwei Vollgeschosse.

Das Plangebiet wird nördlich angrenzend durch die Rudolf-Breitscheid-Straße sowie östlich angrenzend durch den Triftgraben begrenzt. Der Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. der Schulzendorfer Straße Richtung Osten folgend, befindet sich in 500 Metern Luftlinie die S-Bahnhaltestelle S-Eichwalde.

2. Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet gibt es derzeit drei Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Auf dem Flurstück 694 steht ein eingeschossiger Hallenbau, der ursprünglich als Supermarkt genutzt wurde und heute eine Apotheke sowie die Labore der Novapharm GmbH zur Herstellung von Pharmazeutika beherbergt. Auf dem rückwärtigen Flurstück 693 liegt ein zweigeschossiges Wohngebäude, das über die Flurstücke 693 und 498 erschlossen wird. Auf dem Flurstück 458/1, ebenfalls im rückwärtigen Bereich des Plangebiets, steht ein Nebengebäude, das überwiegend als Lager genutzt wird. Zudem gibt es innerhalb des Plangebiets größere Stellplatzanlagen vor der Apotheke, östlich im Plangebiet und südlich im rückwärtigen Bereich für die jeweiligen Nutzungen.

3. Erschließung

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über die nördlich verlaufende Rudolf-Breitscheid-Straße erschlossen. Von der Rudolf-Breitscheid-Straße ausgehend ist das Schulzendorfer Zentrum in ca. 1,1 km Luftlinie zu erreichen. Durch die räumliche Nähe zur Ernst-Thälmann-Straße ist das Plangebiet gut an das lokale Straßennetz angebunden, da die Ernst-Thälmann-Straße größere Teile der Gemeinde Schulzendorf in Ost-West Richtung miteinander verbindet.

Eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz besteht einerseits über die ca. 2,7 km Luftlinie entfernte Straße Adlergestell, die einen direkten Zugang über den Südosten Berlins in den Bezirk Treptow-Köpenick bietet und dort an die A100 anknüpft. In ca. 4,4 km Luftlinie Richtung Westen liegt das Autobahnkreuz „Dreieck Walterdorf“ wodurch eine Anbindung an die A113 sowie die A117 gegeben nach Berlin sowie dem Südosten Brandenburg vorhanden ist.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Rudolf-Breitscheid-Straße“ an. Diese wird von den Buslinien 734 (S Zeuthen ↔ S Eichwalde) sowie 738 (Waltersdorf ↔ A10-Center) bedient. Zudem liegen weitere Haltestellen in der näheren Umgebung des Plangebiets.

In ca. 550 Metern Luftlinie nordwestlich befindet sich die Haltestelle „Karl-Marx-Straße“, die neben den Buslinien 734 und 738 auch von der Linie 731 (S Zeuthen ↔ S Eichwalde) angefahren wird. In 300 Metern südwestlicher Richtung liegt die Haltestelle „Karl-Liebnecht-Straße“, die von den Linien 734 und 738 bedient wird. In 418 Metern Luftlinie südwestlich befindet sich die Haltestelle „Dohlenstieg“ (Ernst-Thälmann-Straße), die von den Linien 731, 734 und 738 angefahren wird.

Östlich des Plangebiets, in ca. 2,7 km Luftlinie, liegt die Tramhaltestelle „Zum Seeblick“ der Linie 68 (Wendenschloß ↔ Alt-Schmöckwitz).

In ca. 500 Metern Luftlinie östlich befindet sich der S-Bahnhof S Eichwalde, von dem aus die Linien S8 (S Birkenwerder ↔ S Wildau) und S46 (Westend (Berlin) ↔ S Königs Wusterhausen)

verkehren. Über die S46 besteht zudem eine Anbindung an die Regionalbahnlinien RB22 (Potsdam Griebnitzsee ↔ Königs Wusterhausen), RB36 (Königs Wusterhausen ↔ Frankfurt (Oder)), RE2 (Nauen ↔ Cottbus) sowie den RE7 (Berlin ↔ Senftenberg).

3.3 Rad- und Fußverkehr

Die an das Plangebiet angrenzende Rudolf-Breitscheid-Straße verfügt auf beiden Seiten der Fahrbahn über jeweils einen Fußweg. Auf der Nordseite besteht darüber hinaus ein Benutzungsrecht für den Radverkehr.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist über Leitungen in der Rudolf-Breitscheid-Straße vollumfänglich an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

4.2 Strom

In der anliegenden Rudolf-Breitscheid-Straße sind mehrere Niederspannungsleitungen der E.DIS GmbH vorhanden, von der aus das Plangebiet über eine Abzweigung der Leitung „NAYY-J / 185“ an das Stromnetz angebunden ist.

4.3 Fernwärme

Die Leitungsabfrage ergab keine Fernwärmeleitung in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Vorhabens.

4.4 Gas

Das Plangebiet ist durch Gasleitungen der EWE AG vollumfänglich an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Gas findet durch die in der Rudolf-Breitscheid-Straße befindliche 160 PE Gasleitung, mittels dreier Abzweigungen durch 32 PE 100 Gasleitungen statt.

4.5 Telekommunikation

Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich eine Telekommunikationsleitung der DNS:NET Internet Service GmbH, worüber das Plangebiet an das Telekommunikationsnetz angebunden ist.

5. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im Kapitel IV.

6. Altlasten

Informationen über Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs liegen nicht vor.

7. Wasser

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an den Triftgraben, einen Meliorationsgraben, der der Stabilisierung der Entwässerung und der Verbesserung der Bodenqualität in der Region

dient. Der Triftgraben verläuft entlang der östlichen Grenze des Plangebiets in südlicher Richtung, passiert den Saarlandplatz und mündet weiter südlich in den Selchower Flutgraben, der als rechter Zufluss in das Naturschutzgebiet Flutgrabenaue führt.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Eichwalde“ (Zone III B), das durch die Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 02.08.2001 (GVBl. II/01, Nr. 16, S. 522), zuletzt geändert am 05.03.2024, gemäß § 15 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in Verbindung mit § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rechtlich verbindlich festgesetzt ist. In dieser Schutzzone sind Nutzungen, die das Grundwasser gefährden könnten, untersagt oder stark eingeschränkt. Dazu zählen insbesondere die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie gewerbliche Betriebe mit wassergefährdenden Prozessen. Auch der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist stark reglementiert, um eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität zu verhindern.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Quartieren sind weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden.

9. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 693, 694, 498 (teilw.), 460/1 und 458/1 der Flur 008 in der Gemarkung Schulzendorf. Die Flurstücke 693, 694, 460/1 sowie das Flurstück 458/1 befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Das Flurstück 498 (teilw.) gehört der Gemeinde Schulzendorf und wurde von dem Privateigentümer des zum Zwecke der Erschließung sowie dem Abstellen von Personenkraftwagen angepachtet. Auf dem Flurstück 694 befindet sich eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den Landkreis Dahme-Spreewald.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einzuordnen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das Gebäude auf dem Flurstück 694 innerhalb des Geltungsbereichs wurde ursprünglich für einen Nahversorgungsbetrieb errichtet, der gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Nachdem der Nahversorger den Standort aufgab, siedelte sich eine Apotheke an dem Standort an, die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als der Versorgung des Gebietes dienender Laden bzw. als Einrichtung freiberuflicher Berufsausübung gemäß § 13 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig ist.

Der ansässige Apothekenbetrieb plant einen Ausbau seiner Kapazitäten an dem Standort mit der Umsiedlung einer Produktionsstätte für pharmazeutische Erzeugnisse von einem anderen Standort. Darüber hinaus sollen zusätzliche Wohnungsangebote geschaffen werden. Die zusätzlichen Gewerbe- und Wohnflächen sollen zunächst durch eine Aufstockung des Wohnhauses sowie durch einen zweigeschossigen Neubau auf den Flurstücken 458/1 und 460/1 ermöglicht werden. Als langfristige Perspektive auch die Aufstockung des Gebäudes der Apotheke ermöglicht werden.

Aufgrund der beschriebenen Absichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kann nicht erwirkt werden, da der Kapazitätsausbau der Apotheke einerseits dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO sowie einem drohenden Nutzungskonflikt mit den angrenzenden Wohnbebauungen entgegensteht. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben nicht dem Maß und den überbauten Grundstücksflächen der Umgebung. Somit besteht ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Bebauungspläne in der Umgebung

In der näheren Umgebung des Plangebiets ist kein Bebauungsplan in Aufstellung oder als kommunale Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen worden.

3. Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) wurde am 15.12.2007 bzw. 18.12.2007 von den Ländern Berlin und Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze zu § 2 zur wirtschaftlichen Entwicklung, zu § 3 zu den Zentralen Orten und zu § 5 zur Siedlungsentwicklung relevant.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen und sektoralen Schwerpunkt der Hauptstadtregion. Das geplante Vorhaben trägt hierbei zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion bei. Gemäß § 2 Abs. 2 sollen eine vorrangige Unterstützung auf Grundlage der regionalen Entwicklungskonzepte, insbesondere die arbeitsplatzschaffende Entfaltung erhalten. Dabei wird den kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) eine besondere Bedeutung beigemessen, da 90 % aller Unternehmen in der Hauptstadtregion unter diese Kategorie fallen. Das Vorhaben zur Kapazitätserweiterung der Apotheke mit dem Ausbau der Herstellung pharmazeutischer Produkte in der Noviapharm GmbH trägt als KMU dazu bei, die Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion zu stärken und Arbeitsplätze zu generieren.

Gemäß § 3 Absatz 2 LePro 2007 sollen zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte entwickelt werden und neben den Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Gesundheitsfunktionen auch die Bildungs- und sozialen Versorgungsfunktionen erfüllen. Das Vorhaben zur Erweiterung des Apothekenstandorts trägt dazu bei, die Gesundheitsfunktionen für den grundfunktionalen Schwerpunkt Schulzendorf bedarfsgerecht wahrzunehmen.

Gemäß § 5 Absatz 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dieser Grundsatz wird durch die Lage im grundfunktionalen Schwerpunkt Schulzendorf sowie im Randbereich des Gestaltungsraums Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion LEP HR vollständig erfüllt. Durch das Vorhaben wird nur in einem geringen Umfang zusätzliche Fläche versiegelt, da es sich um eine Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes, den Bau eines zweigeschossigen Neubaus sowie langfristige die Aufstockung des Gebäudes der Apotheke handelt. Somit kann dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung im Grundsatz § 5 Absatz 2 LEPro 2007 an dieser Stelle ausdrücklich gefolgt werden. Da durch das Vorhaben auch keine Freiräume in Anspruch genommen werden, wird dadurch dem Grundsatz in § 6 des LEPro 2007 auch in dieser Hinsicht entsprochen.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR

Der LEP HR trat mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LEPro 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schulzendorf wird nicht als Zentraler Ort gemäß LEP HR eingestuft. Die Gemeinde Schulzendorf ist jedoch laut Ziel Z 1.1 Teil des Strukturraums des Berliner Umlands.

Gemäß des Grundsatzes 2.2 ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. der Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Das Plangebiet ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt teilweise gewerblich genutzt. Um künftige eventuell auftretende Nutzungskonflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu vermeiden,

wird das Plangebiet vollständig als Mischgebiet ausgewiesen. Da es sich um einen Apothekenstandort handelt, an dem künftig die Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse sowie die Verwaltung ausgebaut werden sollen, ist davon auszugehen, dass die Lärmimmissionen nicht signifikant zunehmen und der gegenwärtige Zustand unverändert bleibt. Ein Nutzungskonflikt ist daher nicht zu erwarten, sodass das Vorhaben dem Grundsatz 2.2 vollständig gerecht wird.

Der Grundsatz 5.1 hat die Innenentwicklung und Funktionsmischung zum Inhalt, während das Ziel 5.2 den Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete zur Vorgabe macht. Aufgrund der Lage des Plangebietes, die sich einbettet in einer Einfamilienhaussiedlung und dadurch an das vorhandene Siedlungsgebiet anschließt, wird dem Ziel 5.2 entsprochen.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet vollständig im Bereich des Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Siedlungsflächen und somit auch der dazugehörigen Infrastruktur zulässig (Z 5.6).

Laut Grundsatz G 8.3 sollen Planungen an den Klimawandel angepasst werden. Dafür werden Maßnahmen zu Wasserrückhaltung und -versickerung getroffen.

3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS

Der LEP FS trat mittels Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 594) am 16.06.2006 in Kraft. Der LEP FS konkretisiert die Weiterentwicklung des Flughafens BER „Willy Brandt“ (ehem. Flughafen Berlin Schönefeld) zum alleinigen Standort für den nationalen und internationalen Luftverkehrsanschluss der Länder Berlin und Brandenburg. Der LEP FS trifft Festlegungen zur Standortsicherung, der Verkehrsanbindung sowie zum Umfeld des Flughafens selbst, die durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) konkretisiert werden.

Die Gemeinde Schulzendorf ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Verkehrsflughafen von den Festlegungen des LEP FS betroffen.

Gemäß des Ziels Z 3 ist zur Gewährleistung der Standortsicherung eine Planungszone zur Bauhöhenentwicklung festgelegt worden, in dem keine Vorhaben geplant werden dürfen, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs und damit einhergehend die Flugsicherheit beeinträchtigen. Die in den Planungszone festgelegten Maßzahlen beziehen sich auf die maximale Bauhöhe in Meter über Normalhöhenull (NHN). Der Geltungsbereich befindet sich vollumfänglich in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung und darf eine bauliche Höhe von 110 m über NHN nicht überschreiten. Aufgrund der vorgesehenen Geschossigkeit von maximal drei Geschossen sind Gebäudeoberkanten von höchstens 45 m über NHN zu erwarten.

Gemäß Ziel Z 5 ist eine Planungszone „Siedlungsbeschränkung“ erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Durch die Lärmimmissionen, die vom Flughafen sowie dessen Betrieb ausgehen, ist die Siedlungstätigkeit in den stark von den Lärmimmissionen beeinträchtigten Gebieten für bestimmte Nutzungen eingeschränkt. Es soll verhindert werden, dass neue Wohngebiete und sonstige lärmempfindliche Nutzungen in Flughafennähe errichtet

werden und sich der Zielkonflikt zwischen schützenswerten Nutzungen und den Lärmimmissionen des Flughafenbetriebs verstärkt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Festlegungskarte des LEP FS vollständig innerhalb der Planungszone „Siedlungsbeschränkung“ und ist dadurch in vollem Umfang durch die von der Festlegung ausgehenden Beschränkungen betroffen. Im LEP FS ist eine gemeindliche Öffnungsklausel eingefügt worden. Demnach ist die Ausweisung von Wohnnutzungen ausnahmsweise in einem geringen Umfang und nur zur Abrundung vorhandener Wohngebiete zulässig. Durch die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes soll überwiegend die Ausweitung der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück ermöglicht werden. Aufgrund der geplanten Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche sind zukünftig in geringem Umfang, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Wohnungen, weitere Wohnnutzungen zulässig. Dies ist aber stark eingeschränkt, da ansonsten der geforderte Anteil gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet zu gering würde. Darüber hinaus wären bereits im Bestand aufgrund der heutigen planungsrechtlichen Einordnung nach § 34 Abs. 2 BauGB ohnehin zusätzliche Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Somit wird die sensible Wohnnutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht über das bereits heute zulässige Maß ausgeweitet. Ein Zielkonflikt mit dem Ziel 5 wird somit nicht gesehen.

3.4 Regionalpläne

3.4.1 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

Auf der 46. Regionalversammlung am 20.11.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines integrierten Regionalplans gefasst, der auf der 50. Regionalversammlung am 28.11.2018 durch die inhaltliche Gliederung des Regionalplans vertieft wurde. Weitere Verfahrensschritte wurden bereits unternommen. Mit der Veröffentlichung des Amtsblatts für Brandenburg Nr. 13 vom 01.04.2020 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten Stellen zum integrierten Regionalplan der Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Seit dem 01.09.2021 findet außerdem die Beteiligung der Behörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogenen Belange durch die Planung berührt sind, statt. Darüber hinaus wird im Rahmen des integrierten Regionalplans ebenfalls eine strategische Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie beispielsweise: Mensch, Tiere, Boden, Wasser usw. und deren Wechselwirkungen betrachtet.

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ trifft keine Aussagen zum Planungsgebiet oder zur Gemeinde Schulzendorf.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Gemeinde Schulzendorf ist als „grundfunktionaler Schwerpunkt“ im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ hinterlegt und befindet sich zwischen den Gemeinden Schönefeld und Wildau, die gemeinsam als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ fungieren. Weiter südlich liegt das Mittelzentrum Königs Wusterhausen.

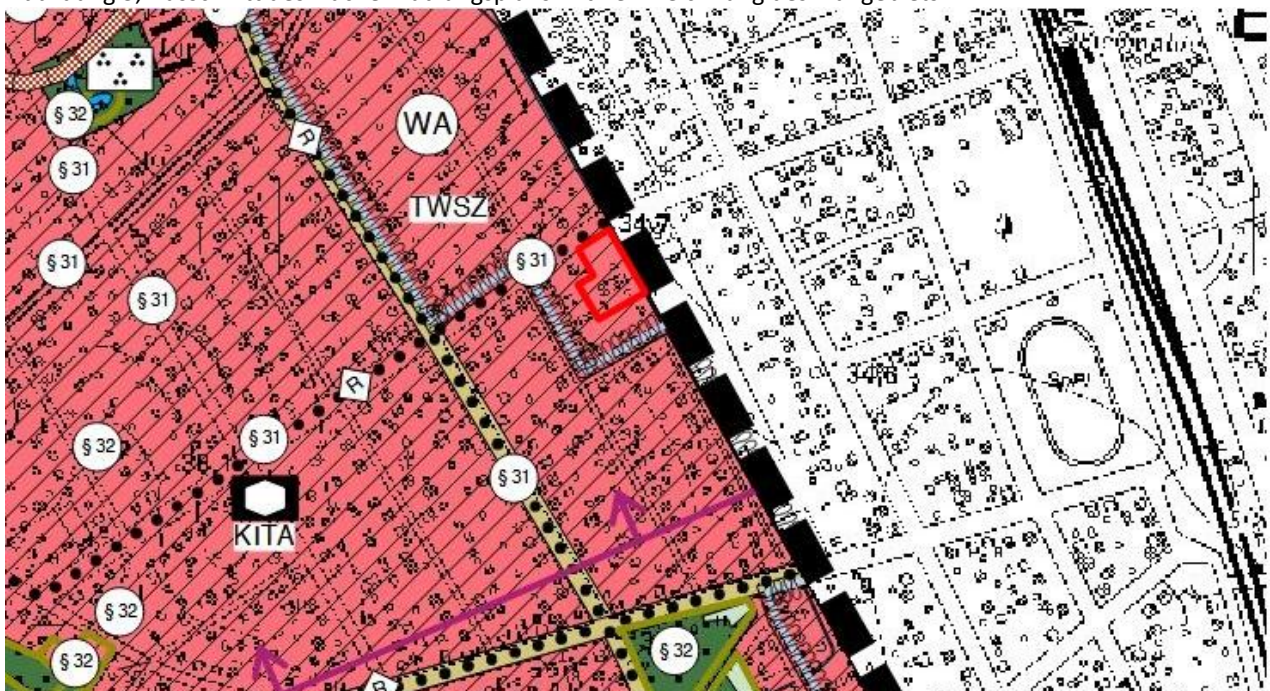
Sachlicher Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“

Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Zentralörtliche Gliederung“ trifft aufgrund der Maßstäblichkeit der Festlegungskarte keine Aussagen zum Plangebiet oder zur Gemeinde Schulzendorf.

4. Flächennutzungsplan

Durch den Beschluss der Gemeindevertretung am 02.07.2008 trat der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schulzendorf in Kraft. Der Flächennutzungsplan trifft für den Geltungsbereich und den umliegenden Bereichen des angestrebten Vorhabens gleich mehrere Festlegungen. Das Plangebiet liegt eingebettet in einem Bereich, der gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Abbildung 3; Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des Plangebiets



Gemeinde Schulzendorf

Der Geltungsbereich liegt in einer Trinkwasserschutzzone gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB. Die im FNP dargestellte Grenze verläuft südlich und westlich des Plangebiets, die sich weiter in Richtung Norden erstreckt und jeweils an der Gemeindegrenze zu Eichwalde auf Schulzendorfer Seite endet.

Nördlich des Plangebiets, entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, ist im Flächennutzungsplan eine gesetzlich geschützte Baumallee nach § 31 BbgNatSchG eingetragen. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist zusätzlich noch eine Radverkehrsachse eingetragen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt wurde.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen, durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung festgelegten Planungszone „Siedlungsbeschränkung“. Die Planungszone „Siedlungsbeschränkung“ ist als eine

planerische Vorsorge gedacht, die den Konflikt zwischen der lärmverursachenden Flughafen-nutzung und angrenzender Siedlungstätigkeit (siehe III.3.3).

5. Landschaftsplanung

5.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landkreis Dahme-Spreewald verfügt über keinen Landschaftsrahmenplan.

5.2 Landschaftsplan

Die Gemeinde Schulzendorf verfügt über keinen Landschaftsplan.

6. Fachplanungen der Gemeinde und sonstige Planungen

6.1 Integriertes Verkehrskonzept Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen und Wildau

Das integrierte Verkehrskonzept der Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen und Wildau aus dem Jahr 2010 hat das Ziel, durch die räumliche Nähe zum Flughafen BER und die damit einhergehende wirtschaftliche Entwicklung, die Verkehrsinfrastruktur an den sukzessiv steigen-den Bedarf anzupassen.

Das Ergebnis der Bestandsanalyse ergab, dass innerhalb der Untersuchungsgemeinden zwei Kreisstraßen sowie zwei Landstraßen die Orte mit- und untereinander verbinden und im Nor-den den Anschluss an Berlin ermöglichen. Eine der genannten Kreisstraße ist die Kreisstraße K 6161 (Ernst-Thälmann-Straße), die südlich des Plangebiets verläuft.

In Kapitel 4.3.11 des Konzeptes werden Stellen im Gesamtnetz beschrieben, die eine Reihe von Erschwernissen darstellen. In Bezug auf das Plangebiet sind in unmittelbarer Umgebung keine negativen Einträge zu verzeichnen. Für den motorisierten Verkehr kommt es lediglich südlich entlang der Ernst-Thälmann-Straße am Bahnübergang am Bahnhof in Eichwalde zu längeren Wartezeiten von bis zu 300 Sekunden.

In Bezug auf den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) befindet sich das Plangebiet innerhalb des fußläufigen Radius von 600 m sowie des 2.500 m Radius für Radfahrende vom S-Bahnhof Eichwalde. Der Bahnhof liegt in knapp 520 m Luftlinie entfernt. Eine Anbindung über den ÖPNV erfolgt darüber hinaus auch über Buslinien.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass die Verkehrsnachfrage bis 2030 steigen wird. Zurückzuführen ist das vor allem durch die Abnahme der Haushaltsgroßen, dem Rückgang des PKW-Besetzungsgrades, sowie die strukturelle Veränderung von Arbeitsplätzen. Daher wird für den Verflechtungsraum eine Zunahme des Kfz-Verkehrs erwartet. Für die südlich des Plangebiets befindliche Ernst-Thälmann-Straße bedeutet dies eine 20 %ige Zunahme gegenüber dem Jahr 2005.

6.2 Konzept für sichere Schul-, Geh- und Radwege für die Gemeinde Schulzendorf

Die Gemeinde Schulzendorf verzeichnet seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum. Durch große Infrastrukturvorhaben, wie etwa der Eröffnung des Flughafen Berlin-Brandenburg (BER)

sowie große Gewerbeansiedlungen wie Amazon in Kiekebusch oder Tesla in Grünheide, wird angenommen, dass eine nachhaltige Veränderung der Verkehrsströme durch Schulzendorf sowie den umliegenden Gemeinden stattfinden wird. Daher hat die Gemeinde Schulzendorf das im Jahr 2022 Konzept für sichere Schul-, Geh- und Radwege erarbeiten lassen, dass eine effiziente Gestaltung der Verkehrssysteme erreichen und die Verkehrssicherheit sowie die Barrierefreiheit erhöhen soll. Dafür wurden konkrete Maßnahmen formuliert, die von der Gemeinde Schulzendorf in Eigenverantwortung umgesetzt werden und darüber hinaus der Verwaltung als Plangrundlage dienen soll.

In Bezug auf das Plangebiet sieht das Konzept mehrere Maßnahmen vor. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sind in der Karte für die Maßnahmenempfehlungen drei Maßnahmen eingetragen. Unter dem Punkt „S10“ werden die schmalen und schadhaften Gehwege bemängelt. Daher sieht die Empfehlung des Konzepts vor, den beidseitigen Gehweg entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße auszubauen, der idealerweise eine Breite 2,1 m aufweisen soll. Sollte eine durchgehende Gehwegbreite von 2,1 m nicht eingehalten werden können, sollte die Mindestbreite von 1,5 m eingehalten werden. Die Maßnahme „S10“ befindet sich in der Kategorie „Priorität 2“ (Priorität 1: höchste, Priorität 3: niedrigste).

Weiterhin befindet sich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, direkt am Plangebiet anliegend, die Maßnahme „P02“. Die Maßnahme sieht vor, die Abstellanlagen für Fahrräder auszutauschen. Gegenwärtig sind nicht mehr zeitgemäße Vorderradhalter vorhanden, die durch modernere und dem Standard entsprechende Fahrradbügel ausgetauscht werden sollen. Die Maßnahme wird unter der Kategorie „Priorität 1“ geführt.

In westlicher Richtung, entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich, auf Höhe der Naturkita/Bushaltestelle Puschkinstraße die Maßnahme „P44“. Die Maßnahme sieht die Schaffung von Fahrradbügeln im Eingangsbereich der Kita vor. Die Maßnahme wird unter der Kategorie „Priorität 1“ geführt.

IV. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND SOWIE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Schulzendorf und ist durch Einfamilienhausgrundstücke in der Umgebung gekennzeichnet. Die Grundstücke sind straßenseitig mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie im rückwärtigen Gartenbereich mit einem Wohnhaus bebaut. Gemäß Kartieranleitung Biotopkartierung Brandenburg ist das Plangebiet dem übergeordneten Biototyp Einzelhausbebauung mit Ziergarten zuzuordnen. Straßenseitig weist das Grundstück mit Ausnahme von Straßenbäumen sowie einer kleineren gärtnerisch gestalteten Fläche keine Bepflanzungen auf. Vielmehr sind die Außenbereichsflächen versiegelt, gleiches gilt für den östlich gelegenen Zufahrtsbereich der für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sowie eine Stellplatzanlage genutzt wird. Die Zufahrt und die Stellplatzanlage befinden sich auf dem Flurstück 498, welches im Süden einen offenen, beschatteten Graben aufweist, der im Bereich der Stellplätze verrohrt ist.

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein kleiner Innenhof mit einer schütterten Rasenfläche sowie einem älteren Walnussbaum. Das weitestgehend unbebaute Gartengrundstück im Süden des Plangebiets stellt sich als gärtnerisch gestaltete Freifläche (überwiegend Scherrasen) dar. Innerhalb der Rasenfläche wurden einzelne Ziersträucher und Koniferen angepflanzt. An der Südseite des Wohngebäudes befinden sich durch die Anwohner gestaltete Blumenbeete. Laub- und Nadelbäume befinden sich überwiegend an der südlichen Grundstücksgrenze, die durch eine dichte Strauchpflanzung ergänzt werden.

Neben der oben erwähnten Walnuss ist eine solitär stehende ältere Eiche am Müllplatz hervorzuheben. Gleichfalls prägend ist eine solitär stehende Korkenzieherweide.

Diese drei Bäume sollten aufgrund ihrer Wertigkeit, soweit möglich, in die künftige Planung integriert und erhalten werden.

Innerhalb des übergeordneten Biototyps Nr. 12261 der Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten lassen sich neben dem eigentlichen Gebäudekörper folgende Biototypen unterscheiden:

- Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biototyp Nr. 10270) mit Scherrasen und Ziersträuchern
- Baumreihe (Biototyp Nr. 07142)
- Sonstiger Solitärbaum (Biototyp Nr. 07152)
- Hecke, Formschnitt (Biototyp Nr. 10273)
- Weitgehend naturferner Graben, ohne Verbau, beschattet, nur stellenweise Wasserführend (Biototyp Nr. 011332)
- Parkplatz teilversiegelt (Biototyp Nr. 12642)
- Parkplatz, versiegelt (Biototyp Nr. 12643)

- Teilversiegelte Fläche / Kiestraufe (Biotoptyp Nr. 12652)
- Versiegelter Weg (Biotoptyp Nr. 12654)

Darüber hinaus sind drei Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus, Wohnhaus, eingeschossige Nebengebäude) vorhanden.

Der auf dem Grundstück stockende und nach Baumschutzsatzung Schulzendorf geschützte Baumbestand setzt sich aus drei unterschiedlichen heimischen Laubbaumarten zusammen.

Klimatisch zählt das Plangebiet aufgrund des heutigen hohen Versiegelungsgrades zu den innerstädtischen Belastungsflächen. Insofern sollten der vorhandene geschlossene Strauchbestand sowie die 3 Solitäräume möglichst erhalten bleiben. Bei Neubau sollte eine strukturreiche Begrünung mit hohem Biovolumen zur Rückhaltung (Interzeption) und Verdunstung von Niederschlagswasser neu angepflanzt werden, da der prozentuale Anteil begrünter Flächen durch die Grundstücksteilung und Neubebauung sinken und der Anteil an versiegelten bzw. überbauten Flächen steigen wird.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Eichwalde“ (Zone III B). Aufgrund des sandigen Substrats besteht eine gute Sickerfähigkeit für Niederschlagswassers.

Schutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Geschützte Biotope wurden nicht festgestellt. Eine faunistische Untersuchung liegt derzeit nicht vor, wird aber nach Abschluss des Kartierzeitraums im September 2026 angefertigt.

Abbildung 4: Biotoptypenkartierung innerhalb des Geltungsbereichs (2025)



M. Faller

2. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Eine artenschutzrechtliche Erfassung wird im Kartierzeitraum von März bis September vorgenommen und das Ergebnis anschließend in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Zuvor wird vom beauftragten Büro (HiBu Plan GmbH) der Umfang der Kartierung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald abgestimmt. Aktuell sollen erfasst werden:

- Örtliche Brutvögel
- Zauneidechsen
- Amphibienpopulationen (durch die Nähe zum Triftgraben bedingt)
- Fledermäuse (optional bei Verdichtung an Hinweisen auf Fledermausaktivität)

So wäre perspektivisch eine Aufstockung des bestehenden Apothekengebäudes (blaues Gebäude) denkbar. Das zusätzliche Obergeschoss könnte sowohl Wohnraum als auch Flächen für die Verwaltung des Apothekenbetriebs aufnehmen. Die konkrete Nutzung und Verteilung dieser Flächen bleibt jedoch offen und richtet sich nach den späteren Bedürfnissen des Bauherrn.

Hinter dem Apothekengebäude befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, das um ein weiteres Geschoss erweitert werden soll. Diese Aufstockung soll vorrangig zusätzlichen Wohnraum für Beschäftigte schaffen und damit die Attraktivität des Standorts weiter steigern.

Westlich des Wohngebäudes ist ein weiteres Gebäude (rotes Gebäude) vorgesehen, das Raum für die angestrebte Kapazitätserweiterung des Apothekenbetriebs bieten soll. Hier könnten sowohl Produktionsflächen für Pharmazeutika als auch Büroräume untergebracht werden.

Darüber hinaus stehen baurechtliche Reserven bereit, die bei Bedarf genutzt werden können. Diese Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für weiteren Wohnraum, Produktions- oder Verwaltungsflächen, und ermöglichen so eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Mischgebiet (MI)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden alle Flurstücke gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass zusätzliche gewerblichen Flächen zusätzlich zur bestehenden Wohnbebauung zulässig sind. Aufgrund der Mischgebietsnutzung sind neben dem Wohnen Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird die durch den Eigentümer angestrebte Ausweitung des Apotheken- und pharmazeutischen Betriebs ermöglicht. Aufgrund der sensiblen Nutzungen in der Umgebung sowie des Grundstückszuschnitts werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

3. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Zudem wird für jede überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen abgegrenzt ist, eine maximale Geschossigkeit definiert. Durch die Kombination dieser Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Die Planinhalte zum Maß der Nutzung resultieren aus den Bedarfsanforderungen, die in einer Baumassenstudie bzw. Konzeptplanung für den maximalen Kapazitätsausbau am Standort ermittelt wurden (siehe V.1).

3.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Planinhalte zur Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Mischgebiet ergeben sich aus den Orientierungswerten, die gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete (MI) möglich sind. Da für das Planvorhaben keine GRZ von 0,6 bzw. Versiegelung von 60 % der Flächen notwendig ist und es sich darüber hinaus, mit Ausnahme eines Neubaus, um Aufstockungen bereits bestehender Gebäude handelt, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ auf 0,4 hat zur Folge, dass innerhalb des Geltungsbereichs maximal 1.690 m² überbebaut werden können. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist identisch zu der maximalen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA) wie sie gemäß § 17 BauNVO entspricht. Das unterstreicht zusätzlich den Anspruch, sich städtebaulich der Eigenart der Umgebung anzupassen, wie es im FNP (Darstellung im FNP als allgemeines Wohngebiet) dargestellt ist.

Da es sich bei dem Bestandsgebäude auf dem Flurstück 694 ehemals um einen Nahversorger mit Kundenparkplätzen handelt, sind größere Teile innerhalb des Geltungsbereichs großflächig versiegelt. Bei einer Ausreizung der baulichen Möglichkeiten, die planungsrechtlich durch den Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, können insgesamt ca. 1.690 m² durch Gebäude versiegelt werden. Sämtliche Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege und andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO würden gemäß der Konzeptstudie 1.415 m² versiegeln und den Rahmen einer zusätzlichen Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % deutlich überschreiten. Aus diesem Grund wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl für Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut werden darf, auf 0,75 festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Für das gesamte Mischgebiet wird ein Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Die Berechnung der GFZ basiert auf der städtebaulichen Konzeptstudie (Abbildung 5), die eine zusätzliche Geschossfläche von 1.615 m² auf insgesamt 3.087 m² vorsieht. Dies umfasst die maximal vorgesehene Verdichtung mit den Aufstockungen der Apotheke und des Wohngebäudes sowie das im städtebaulichen Konzept rot dargestellte Gebäude mit zwei Geschossen.

Um planerische Flexibilität zu gewährleisten, wurde die GFZ auf 0,9 (entsprechend 3.800 m²) festgesetzt. Diese Anpassung ermöglicht es, im Rahmen der Baugenehmigungsplanung dynamisch auf Änderungen der Anforderungen zu reagieren.

Die festgesetzte GFZ von 0,9 liegt unter dem Orientierungswert von 1,2 für Mischgebiete (MI) sowie Wohngebiete (WA) gemäß § 17 BauNVO. Sie trägt dem städtebaulichen Einfügungsgebot Rechnung und sichert eine angemessene Dichte im Kontext der umgebenden Bebauung.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebiets sowie der sich von der umgebenden Gestaltung der Gebäude abhebenden und markanten Typologie des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 694 werden aus gestalterischen und, bezogen auf die geplante Nutzung, funktionalen Gründen maximal zwei Geschossen festgesetzt. Das dahinterliegende Bestandswohngebäude auf dem Flurstück 693 wird auf drei Geschosse festgesetzt, sodass eine Aufstockung möglich ist. Das geplante Gebäude auf den Flurstücken 458/1 und 460/1 hingegen wird auf zwei Geschosse begrenzt und fügt sich dadurch harmonisch in die umliegende Bebauungsstruktur ein. Alle Abstandsflächen können innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan bestimmt die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO in Form von Baufenstern mittels Baugrenzen.

Für die Lage und Dimensionierung der Baufenster wurden das städtebauliche Konzept (Abbildung 5) sowie die bauordnungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) herangezogen. Ziel ist die Aufstockung der Apotheke und des dahinterliegenden Wohngebäudes um jeweils 1 Vollgeschoss, wobei die Baufenster eng an die Bestandsgebäude angelehnt sind, um eine harmonische städtebauliche Einbindung zu gewährleisten. Eine Aufstockung des Apothekengebäudes erscheint lediglich im Bereich des Giebeldachs technisch sinnvoll, weshalb eine zweite Baugrenze eingetragen wurde, um den Bereich der Aufstockung klar zu definieren und die städtebauliche Verträglichkeit mit der Umgebung weiter zu erhöhen. Beim dahinterliegenden Wohngebäude wurde auf eine flexible Baufensterfestsetzung verzichtet. Stattdessen erfolgt eine Baukörperfestsetzung, die sich exakt an der bestehenden Gebäudedekubatur orientiert. Da das Gebäude weiterhin als Wohngebäude genutzt wird und keine Nutzungsänderung vorgesehen ist, bestehen keine städtebaulichen oder funktionalen Gründe, die eine Abweichung von der bestehenden Kubatur erfordern. Eine Baufensterfestsetzung, die über die aktuellen Außenwände hinausgeht, wäre weder notwendig noch zweckmäßig, da sie keine planerische Flexibilität erfordert und die städtebauliche Ordnung sowie die Nachbarschaftsverhältnisse (Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung) bereits durch die Bestandsbebauung gewahrt sind.

Das dritte Gebäude ist im städtebaulichen Konzept (Abbildung 5) als zweigeschossiger Neubau dargestellt und dient als primäre Kapazitätserweiterung des Betriebs. Die Maße des Baufensters mit 11,5 m Tiefe und 28,5 m Breite ergeben sich aus der beengten Grundstückssituation im

südlichen Geltungsbereich, insbesondere durch die angrenzenden Flurstücke und die bestehende Bebauung. Gleichzeitig wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO zu Nachbargrundstücken und -gebäuden sichergestellt, dass die maximale Ausdehnung des Baufensters diese Vorgaben nicht überschreitet.

4.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenzen

Im Mischgebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Regelung basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO und zielt darauf ab, die funktionalen und verkehrlichen Anforderungen beider Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) aufgrund der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schulzendorf zu erfüllen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die gewerblichen Nutzungen benötigen ausreichend Kunden- sowie Mitarbeiterparkplätze, die sich nicht auf die ohnehin begrenzten überbaubaren Flächen beschränken lassen. Ohne die Möglichkeit, Stellplätze außerhalb der Baugrenzen anzuordnen, wäre die Funktionsfähigkeit des Betriebs gefährdet. Die Festsetzung ermöglicht es, Stellplätze auf angrenzenden oder rückwärtigen Flächen zu errichten.

Für die Wohnnutzung im Mischgebiet ist die Regelung ebenso notwendig, da sie sicherstellt, dass ausreichend Stellplätze für Anwohner und Besucher zur Verfügung stehen, ohne dass diese zwingend auf den Baugrundstücken selbst realisiert werden müssen. Besonders in verdichteten Bereichen oder bei Bestandsgebäuden, die über keine ausreichenden Hof- oder Tiefgaragenflächen verfügen, ermöglicht die Festsetzung, dass Stellplätze auf separaten, aber zum Grundstück gehörenden Flächen angelegt werden können. Dies verhindert eine unkontrollierte Inanspruchnahme des öffentlichen Raums und trägt zur Aufrechterhaltung der Wohnqualität bei.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)

4.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs wird innerhalb des Mischgebiets eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Hintergrund für die Festsetzung der offenen Bauweise ist, dass die beiden Bestandsbauten freistehend als Einzelhäuser errichtet wurden. Der Neubau wird ebenfalls als freistehendes Einzelhaus geplant. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Gebietscharakter und fügt sich städtebaulich in die vorhandene Umgebung ein.

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Rudolf-Breitscheid-Straße und ist damit vollumfänglich gesichert. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist weder erforderlich noch vorgesehen, da die bestehende Straßenanbindung die verkehrlichen und funktionalen Anforderungen des Gebiets – insbesondere für die Hauptnutzungen Apotheke und Wohnen – bereits über eine private Erschließung vollständig abdeckt. Die Rudolf-Breitscheid-Straße bietet eine ausreichende Kapazität für den Individual- und Lieferverkehr sowie eine sichere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Zudem ist die Straße bereits mit den notwendigen Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer ausgestattet, sodass keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Geltungsbereichslinie zwischen den Punkten a und b stellt die Straßenbegrenzungslinie dar.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Die Geltungsbereichslinie zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche des Plangebiets erfolgt aktuell über eine Zuwegung, die von der Rudolf-Breitscheid-Straße ausgehend über die Flurstücke 694, 693 und 498 bis in das Flurstück 460/1 führt. Um die vollständige Erschließung und zukünftige Grundstücksteilung dieser Bereiche zu gewährleisten, wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, das die notwendige Zufahrt für Fußgänger, Fahrzeuge und die Bewirtschaftung des hinteren Grundstücks sichert. Zudem wird ein Leitungsrecht eingeräumt, um die stadtechnische Erschließung zu ermöglichen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verläuft ausschließlich über das Flurstück 694, da es sich bei dem Flurstück 498 um ein gemeindliches Grundstück handelt. Die Breite dieser Zuwegung beträgt einheitlich drei Meter, sodass eine ausreichende Nutzung für alle Erschließungszwecke gewährleistet ist.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 1/458, 1/460 und 693, Flur 8, Gemarkung Schulzendorf zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets sind Befestigungen nur wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz des Naturwasserhaushalts und der Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen. Ein zeitgemäßer Umgang mit der Ressource Wasser führt darüber hinaus dazu, dass eine Einleitung in das Abwassernetz verhindert

wird. Niederschlagswasser wird lokal versickert und begünstigt vor allem die Grundwasserneubildung. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern und somit den erforderlichen Abflussbeiwert nicht einhalten, ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Im Mischgebiet ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets ist das auf den Flächen das anfallende Niederschlagswasser gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 ausschließlich über den Boden zu versickern. Hintergrund ist, dass die Ressource Wasser in Zeiten des sich verändernden Klimas eine besondere Bedeutung zukommt. Wichtige Funktionen des Wasserhaushalts, wie beispielsweise die Grundwasserneubildung hängt maßgeblich von der Versickerung von Niederschlagswasser ab und begünstigt zusätzlich wichtige Bodenfunktionen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Geltungsbereich zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der Gemeinde Schulzendorf liegt gegenwärtig keine Satzung über die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor. § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) fordert, das Niederschlagswasser zu versickern sofern es nicht zu einer Verunreinigung des Grundwassers kommt oder sonstige Belange entgegenstehen. Grundsätzlich ist es nicht vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser in das Abwassernetz einzuleiten, sondern lokal innerhalb des Geltungsbereichs zu behalten. Daher sind zum Schutz des Klimas sowie insbesondere zur Förderung einer gedrosselten Niederschlagsverbindung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 innerhalb des Mischgebiets mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und mit einem durchwurzelbaren, mindestens 10 cm starken Aufbau zu versehen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung geregelt, dass die Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Im Mischgebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Eichwalde“ (Zone III B), das durch die Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 02.08.2001 (GVBl. II/01, Nr. 16, S. 522), zuletzt geändert am 05.03.2024, gemäß § 15 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in Verbindung mit § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rechtlich verbindlich festgesetzt ist. Die Schutzbestimmungen der Zone III B gemäß § 4 der Verordnung sind bei der Planung zu beachten.

8. Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	4.223 m ²
Gesamt	4.223 m²

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Gegenwärtig ist das Plangebiet durch eine eingeschossige Apotheke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie ein dahinterliegendes zweigeschossiges Wohngebäude geprägt, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, das nicht mehr benötigt wird und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden soll. Die bestehende Apotheke beherbergt Teile der Verwaltung sowie eine kleinere Verkaufsstelle, während das Wohngebäude auf zwei Vollgeschossen rein wohnlich genutzt wird.

Künftig soll die gesamte pharmazeutische Produktion, die aus ein bis zwei Reinräumen besteht und derzeit in einer Nachbargemeinde angesiedelt ist, in das Plangebiet verlegt werden. Da es sich dabei um kompakte, geräuscharme Reinräume handelt, die keine größeren Hallen oder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erfordern, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten. Gleichzeitig wird das bestehende Wohngebäude um ein weiteres Vollgeschoss aufgestockt, ohne dass sich seine Nutzung als Wohngebäude ändert.

Durch die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) wird der bestehende Gebietscharakter baurechtlich gesichert und aufgewertet. Die geplanten Änderungen – Verlagerung der pharmazeutischen Produktion und Aufstockung des Wohngebäudes – führen zu keinen negativen Auswirkungen auf die bestehende Nutzung. Die pharmazeutische Produktion ist aufgrund ihrer Beschaffenheit (Reinräume) geräusch- und emissionsarm und beeinträchtigt weder die Wohnnutzung noch die Umgebung. Die Aufstockung des Wohngebäudes bleibt im Rahmen der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) und führt zu keiner Überlastung der Infrastruktur, wie Stellplätze oder Erschließung. Die Apotheke bleibt als ortsnahe Versorgungseinrichtung erhalten und wird durch die Verlagerung der Produktion sogar funktional gestärkt.

2. Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung

Das Plangebiet ist durch ein eingeschossiges Apothekengebäude, ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO bebaut und weist somit bereits im Bestand eine gemischte Nutzung auf. Durch das Planvorhaben, den Standort als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO zu entwickeln, wird die bestehende Eigenart des Plangebiets planungsrechtlich gesichert und aufgewertet.

Die vorgesehene Nutzung innerhalb des Plangebiets wird gebietsverträglich intensiviert. Neben der Errichtung des zweigeschossigen Neubaus sowie der Aufstockung des Wohngebäudes ist langfristig auch die Aufstockung der Apotheke denkbar bzw. baurechtlich möglich. Da die baulichen Veränderungen auf diese Maßnahmen beschränkt bleiben, sind die Auswirkungen auf die Stadtstruktur und -entwicklung als gering einzustufen. Insbesondere die Schaffung eines zweigeschossigen Neubaus gemäß dem städtebaulichen Konzept lässt keine signifikanten Auswirkungen auf die Stadtstruktur oder -entwicklung erwarten.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Das Planvorhaben umfasst den Bau des zweigeschossigen Neubaus sowie die Aufstockung des Wohngebäudes und dient der Zusammenführung der pharmazeutischen Produktion und Verwaltung am Standort. Zudem ist eine Aufstockung des Apothekengebäudes langfristig denkbar bzw. baurechtlich möglich.

Durch die Verlagerung der pharmazeutischen Produktion in das Plangebiet ist werktäglich mit 3–4 Anlieferungen durch 7,5-Tonnen-Lkw zu rechnen, die ausschließlich zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen. Zusätzlich sind zwei externe Transportfahrzeuge unter 3,5 Tonnen sowie ca. 15 Pkw-Bewegungen innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Die Verkehrsbelastung konzentriert sich auf den vorderen Bereich des Apothekengebäudes und erfolgt mit geringer Geschwindigkeit auf dem Betriebsgelände.

Neben den produktionsbedingten Lieferverkehren wurden auch die Anfahrtswege der Beschäftigten berücksichtigt. Mit einer Zunahme von 10–20 Mitarbeitenden im Plangebiet ist zwar davon auszugehen, dass ein Teil der Belegschaft den Arbeitsweg mit dem Pkw zurücklegt. Darüber hinaus ist eine gute ÖPNV-Anbindung mit der direkt vor dem Apothekengebäude gelegenen Bushaltestelle sowie der nur 520 Meter entfernten S-Bahn-Station Eichwalde gegeben.

Insgesamt werden die verkehrlichen Auswirkungen auf die Umgebung als gering eingestuft. Pro Tag sind im Betriebszeitraum (6:00–22:00 Uhr) etwa 60 Fahrten zu erwarten, was einem Durchschnitt von 3,75 Fahrten pro Stunde entspricht. Zu berücksichtigen ist dabei die verdichtete Zahl der Fahrten zu Schichtbeginn und Schichtende, die sowohl von der Belegschaft als auch vom Lieferverkehr ausgehen. Aufgrund der geringen Fahrzeuganzahl, der langsamen Fahrweise auf dem Gelände und der guten ÖPNV-Anbindung ist keine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung für die Nachbarschaft zu erwarten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

In Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Hierbei sind überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu machen.

Regelungen zur Grünordnung, zum Baumerhalt sowie zum Einsatz regenerativer Energien ergeben sich aus § 8 Abs. 1 (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke) und § 32a Abs. 1 (Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern) der Brandenburgischen Bauordnung sowie der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schulzendorf. Hierdurch wird zusammen mit der Festsetzung einer geringen GRZ von 0,4 innerhalb des Plangebiets den Belangen des Natur- und Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ausreichend Rechnung getragen. Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Dies betrifft baubedingt die Fällung von Altbäumen (z.B. bei vorhandenen Höhlungen und Spalten, die von Fledermäusen oder europäischen Brutvogelarten als geschützte Lebensstätten genutzt

werden) oder Gebäudeabriss (als Sommerquartiere oder Wochenstuben für Fledermäuse oder nischenbrütende Brutvögel).

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang, sodass es zu keinem Verlust von Naturraum (Schutzgut Fläche) kommt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind jedoch erhebliche Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter verbunden. Die Erhöhung des Anteils an Gebäuden und versiegelter Erschließung verringert den Anteil an belebtem und vegetationsbedecktem Boden. Damit verbunden ist ein Verlust an klimatisch wirksamen Biovolumen durch die zu erwartende Rodung von Sträuchern. Der Rückgang des Biovolumens reduziert auch das Vermögen der Pflanzen zur Staubbindung. Der Altbaumbestand soll erhalten bleiben.

Nicht überbaute oder versiegelte Flächen, sind gemäß Brandenburgischer Bauordnung zu begrünen, so dass Ersatzsträucher auf den Grundstücken gepflanzt werden können. Gegenüber dem Ist-Zustand ist jedoch ein Rückgang an Struktureichtum zu erwarten, da die nicht überbaubaren Randbereiche um die Gebäude vergleichsweise schmal sind und diese offenen Bodenflächen zu einem hohen Anteil für die Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. als Rasenmulden mit angeschlossener Rigole) zur Verfügung stehen müssen.

Die Verluste an offenem Boden und Bestandsvegetation bewirken gleichermaßen einen Verlust an Lebensraum für die ortsansässige Tierwelt. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, sind bei Gebäudeabriss sowie Baumfällung Artenschutzfachgutachter hinzuzuziehen sowie die Schonzeiten (Anfang März bis Ende September) zu berücksichtigen.

Infolge der vorgenannten Verluste an Grünstrukturen mittlerer Wertigkeit, der zu erwartenden Begrünung mit einer geringeren Vielfalt und Dichte sowie einer Nutzungsintensivierung auf den Grundstücken ist insgesamt mit einem Rückgang der Biodiversität innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

b) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Planung gehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung einher, da es zu keinen erheblichen Steigerungen von MIV (Luftbelastung, Lärm) oder Gewerbe- und / oder Freizeitlärm kommt. Auch entsprechende Auswirkungen aus der Umgebung die auf das Plangebiet einwirken könnten sind nicht bekannt.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung hat keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter, da sich keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Sachgüter im Plangebiet selbst oder der unmittelbaren Umgebung befinden.

d) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis c

Über die unter a) und c) hinausgehende kumulative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes können sich aus der Planung eines Mischgebiets auf dem untersuchten Standort des BP Nr. 20 „Rudolf-Breitscheid-Straße 1“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entwickeln.

5. Immissionsschutz

5.1 Geräuschimmissionen (Verkehr, Anlagen)

Die geplanten Baumaßnahmen und der anschließende Betrieb des pharmazeutischen Herstell- und Logistikstandorts führen zu geringen bis moderaten Geräuschimmissionen, die durch technische und organisatorische Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. Die Hauptgeräuschquellen lassen sich in betriebsbedingte Anlagenemissionen und verkehrsbedingte Geräusche unterteilen, wobei beide Kategorien durch gezielte Planungsmaßnahmen immissionschutzrechtlich unbedenklich gestaltet werden.

Die raumlufttechnischen Anlagen (RLT) stellen die einzige kontinuierliche Geräuschquelle dar, da sie im 24/7-Betrieb laufen. Allerdings arbeiten diese Anlagen außerhalb der Betriebszeiten (22:00–06:00 Uhr) im geräuscharmen Standby-Modus, sodass nächtliche Emissionen auf ein breitbandiges Grundrauschen reduziert werden. Durch den Einsatz schalldämmender Komponenten (z. B. Schalldämpfer, vibrationsentkoppelte Aufstellung, optimierte Luftführung) und die Einhaltung der TA Lärm sowie der VDI 2081 wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsort (IO) eingehalten werden. Da es sich um konstante, nicht impulsive Geräusche handelt, ist keine Belästigung der Anwohner zu erwarten.

Die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen resultieren primär aus Anlieferungen, Auslieferungen und Mitarbeiterverkehr. Hier sind werktäglich 3–4 LKW-Anlieferungen (7,5 t) sowie ca. 15 Pkw-Bewegungen zu erwarten, die ausschließlich im Tageszeitraum (06:00–22:00 Uhr) stattfinden. Durch die langsame Fahrweise auf dem Betriebsgelände, die kurzen Standzeiten und die zeitliche Begrenzung der Lieferverkehre wird die Lärmbelastung zusätzlich minimiert. Die S-Bahn-Anbindung (520 m entfernt) und die Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück tragen zudem dazu bei, dass Mitarbeiter den ÖPNV nutzen können, was den individuellen Pkw-Verkehr weiter reduziert. Insgesamt sind die verkehrsbedingten Geräusche als untergeordnet einzustufen, da sie im Rahmen üblicher innerstädtischer Hintergrundgeräusche liegen und durch die geringe Frequenz der Fahrten keine spürbare Belastung für die Umgebung darstellen.

Durch die Kombination aus modernisierter, lärmarmen Anlagentechnik, zeitlich und räumlich begrenzten Verkehrsbewegungen sowie der Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsalternativen werden die Geräuschimmissionen auf ein Minimum reduziert. Die prognostizierten Schallpegel liegen deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten, sodass keine unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Maßnahmen gehen über die Mindeststandards der TA Lärm hinaus und gewährleisten einen nachbarschaftsverträglichen Betrieb. Das

Vorhaben erfüllt die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch deshalb, da im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ohnehin nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5.2 Geruchsstoffimmissionen

Die pharmazeutische Produktion im geplanten Umbauvorhaben findet in vollständig geschlossenen Systemen unter Reinraumbedingungen (GMP-Klasse A/B) statt, sodass keine geruchsrelevanten Emissionen in die Umgebung freigesetzt werden. Alle verwendeten Wirk-, Hilfs- und Reinigungsstoffe – darunter auch Desinfektionsmittel wie Isopropanol oder Hypochloressigsäure – werden in hermetisch abgedichteten Anlagen verarbeitet und über mehrstufige RLT-Filter (HEPA/ULPA) abgeführt. Da die produzierten Mengen mit 0,05–0,07 ml pro Einheit extrem gering sind und alle Prozesse in belüfteten Sicherheitswerkbänken stattfinden, ist selbst bei Wartungsarbeiten oder kurzzeitigen Störungen keine wahrnehmbare Geruchsbelastung zu erwarten. Die Abluft wird vor der Freisetzung gefiltert, sodass auch flüchtige organische Verbindungen (VOC) unterhalb der Nachweisgrenze bleiben.

Die raumlufttechnischen Anlagen (RLT) sind nach den Vorgaben der TA Luft und 39. BImSchV ausgelegt und gewährleisten durch kontinuierliche Überwachung und regelmäßige Wartung, dass keine Geruchsemissionen nach außen dringen. Unterstützt wird dies durch die geschlossene Lagerung aller Chemikalien in speziellen Sicherheitsbehältern sowie die räumliche Trennung der Produktionsbereiche von der Umgebung. Selbst im Störfall – etwa bei einem kurzzeitigen Ausfall der Lüftung – sind aufgrund der geringen Stoffmengen und der räumlichen Abschirmung keine spürbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu befürchten.

Das Vorhaben hat keine relevanten geruchsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung. Durch die Kombination aus geschlossenen Produktionssystemen, hochwertiger Filtertechnik und strengen GMP-Standards wird sichergestellt, dass die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten werden. Die Maßnahmen gehen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus und gewährleisten einen emissionsarmen, nachbarschaftsverträglichen Betrieb.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen (z. B. Umlegung, Flurbereinigung oder Grenzregelung) erforderlich. Sämtliche für das Projekt relevanten Flächen befinden sich im Eigentum eines Eigentümers, sodass keine Neuordnung von Grundstücken, Flächentausche oder Eigentumsanpassungen notwendig sind.

Die konzentrierte Eigentumslage ermöglicht eine zügige und konfliktfreie Realisierung des Vorhabens, da alle erforderlichen Flächen bereits einheitlich nutzbar sind. Eventuelle grundstücksbezogene Anpassungen (z. B. für Erschließungsflächen oder Grünzonen) können intern durch den Auftraggeber vorgenommen werden, ohne dass es hoheitlicher Bodenordnungsverfahren bedarf.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Grundstücksteilungen vorgenommen werden, sind die hinteren Grundstücksteile durch das in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 bestimmte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weiterhin erschlossen.

7. Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Das Planvorhaben wird keine direkten Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur haben. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Apothekenbetrieb mit pharmazeutischer Herstellung von Medikamenten sowie um einen Wohnstandort. Größere Einzelhandelslagen, insbesondere entlang der Ernst-Thälmann-Straße/Richard-Israel-Straße, werden weder beeinträchtigt noch entsteht eine Konkurrenzsituation.

Da die dortige Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine zentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde Schulzendorf übernimmt, sind auch keine nennenswerten Sogeffekte zu erwarten, die die Zentrenstruktur schwächen könnten. Vielmehr trägt das Vorhaben dazu bei, die wirtschaftliche Situation nachhaltig zu stärken, ohne den Einzelhandel oder die bestehende Zentrenstruktur zu beeinträchtigen.

8. Wirtschaftliche Auswirkungen

Das Planvorhaben führt zu wirtschaftlichen Vorteilen für die Gemeinde Schulzendorf und die Region. Durch die Ansiedlung und den Ausbau des pharmazeutischen Herstellungsbetriebs entstehen direkte positive Effekte auf die kommunalen Einnahmen, insbesondere durch erhöhte Gewerbesteuererinnahmen. Der Betreiber des Standorts wird nach Fertigstellung des Umbaus, durch stark erhöhte Synergieeffekte der betrieblichen Abläufe, voraussichtlich höhere Umsätze generieren, was zu einer spürbaren Steigerung der Gewerbesteuer führt. Diese Einnahmen kommen der Gemeinde zugute und können für die Finanzierung öffentlicher Infrastruktur oder sozialer Einrichtungen verwendet werden.

Die Zusammenführung der Betriebsbereiche und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze führen zu einem Zuzug von Fachkräften, was die Attraktivität von Schulzendorf als Wohn- und Wirtschaftsstandort erhöht und langfristig zu einer Stärkung der Kaufkraft in der Gemeinde beiträgt. Die zusätzlichen Beschäftigten nutzen lokale Dienstleistungen, Handel und Gastronomie, was zu einer Belebung der regionalen Wirtschaft führt.

Insgesamt trägt das Vorhaben dazu bei, die Wirtschaftskraft der Gemeinde Schulzendorf nachhaltig zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen sowie die kommunalen Einnahmen durch Gewerbesteuern und erhöhte Kaufkraft zu steigern.

9. Kosten und Finanzierung

Das vorliegende Planvorhaben umfasst ein Bauleitplanverfahren, dessen Ziel die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ist. Sämtliche Kosten – sowohl für das Bauleitplanverfahren selbst als auch für alle damit verbundenen Planungsleistungen (z. B. Erstellung von Fachgutachten, Umweltprüfungen oder technischen Untersuchungen) – werden vollumfänglich durch den Grundstückseigentümer getragen.

VII. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Rudolf-Breitscheid-Straße 1“ wurde am 16.07.2025 durch die Gemeindevertretung Schulzendorf gefasst (Beschlussvorlage GV Nr. BS/GV/17/25). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 08/25 vom 31.07.2025 bekannt gemacht.

Im Aufstellungsbeschluss sind die Flurstücke 693, 694, 498 (teilw.), 4601/1 und 458/1 der Flur 008 in der Gemarkung Schulzendorf in der Gemarkung Schulzendorf als Plangebiet benannt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen mitzurechnen. Im näheren Umfeld befinden sich keine Bebauungspläne die sich in einem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang befinden, sodass die Größe des Geltungsbereichs von 4.223 m² maßgeblich für die Bewertung nach §13a Abs. 1 BauGB bleibt und der Bebauungsplan somit unter der Schwelle von 20.000 m² maximaler Grundfläche bleibt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen für Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), sofern diese bestimmte Größen- oder Leistungswerte erreichen oder die zuständige Behörde nach einer Vorprüfung des Einzelfalles zum Ergebnis gelangt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Das geplante Vorhaben gilt nicht als Vorhaben, für die gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit Anlage 1 die Durchführung einer Prüfung verpflichtend ist. Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) ist für die geplanten Vorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzweckes bestehen (Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG). Dies ist nicht der Fall.

Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen. Da der Bebauungsplan dem Fall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen ist (weniger als 20.000 m² Grundfläche), gelten Eingriffe,

die aufgrund der Planaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2021 abgesehen.

VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 202 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

IX. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO

4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Geltungsbereichslinie zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.2 Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 1/458, 1/460 und 693, Flur 8, Gemarkung Schulzendorf zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Im Mischgebiet ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.2 Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Geltungsbereich zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.3 Im Mischgebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB