

Gemeinde Schulzendorf



Begründung zum Bebauungsplan „südlich Altdorf“

Vorentwurf

Stand: 12. Oktober 2026

Auftraggeberin:

Gemeinde Schulzendorf
Richard-Israel-Straße 1
15732 Schulzendorf

Auftragnehmer:

PFE - Büro für Stadtplanung

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



Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG.....	5
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
II. AUSGANGSSITUATION	7
1. Stadträumliche Einbindung.....	7
2. Bebauung und Nutzung.....	7
3. Erschließung	8
3.1 Motorisierter Individualverkehr.....	8
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	8
3.3 Rad- und Fußverkehr.....	8
4. Technische Ver- und Entsorgung.....	8
4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser	8
4.2 Strom.....	9
4.3 Fernwärme	9
4.4 Gas.....	9
4.5 Telekommunikation	9
5. Natur, Landschaft und Umwelt	9
6. Bodenverhältnisse und Altlasten	9
7. Wasser	9
8. Denkmalschutz	9
9. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten.....	10
9.1 Eigentumsverhältnisse	10
9.2 Grunddienstbarkeiten.....	10
III. PLANUNGSBINDUNGEN.....	11
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
2. Bebauungspläne in der Umgebung.....	11
3. Landes- und Regionalplanung	12
3.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007.....	12
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR	13
3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP FS	14
3.4 Regionalpläne.....	15
3.5 Flächennutzungsplan (FNP)	16
4. Landschaftsplanung.....	17
4.1 Landschaftsplan	17

4.2	Landschaftsrahmenplan.....	17
5.	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	17
5.1	Integriertes Verkehrskonzept Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen und Wildau	17
5.2	Konzept für sichere Schul-, Geh- und Radwege für die Gemeinde Schulzendorf.....	18
6.	Fachplanungen	19
6.1	Bergbauberechtigung.....	19
IV.	PLANINHALT	20
1.	Ziel und Zweck der Planung.....	20
2.	Art der baulichen Nutzung	20
2.1	Sonstiges Sondergebiet „Autohaus“	20
2.2	Mischgebiet.....	21
2.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	21
2.4	Ausschluss von Einzelhandel.....	23
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.1	Mischgebiet.....	24
3.2	Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)	25
3.3	Sonstiges Sondergebiet „Autohaus“	25
3.4	Überschreitungen der Oberkante.....	25
4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
5.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
6.	Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen.....	27
7.	Fläche für die Abwasserbeseitigung.....	28
8.	Fläche für die Landwirtschaft	28
9.	Nachrichtliche Übernahmen	28
10.	Gestalterische Festsetzungen	28
11.	Pflanzliste	32
12.	Flächenbilanz	33
V.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	34
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	34
2.	Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung.....	34
3.	Verkehrliche Auswirkungen	34
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	35
5.	Immissionsschutz	36
6.	Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur.....	36
7.	Wirtschaftliche Auswirkungen	36

8.	Kosten und Finanzierung	37
VI.	VERFAHREN	38
1.	Aufstellungsbeschluss	38
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	38
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	38
4.	Landesplanerische Stellungnahme	38
5.	Überarbeitung des Vorentwurfs	38
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit	38
7.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	38
8.	Überarbeitung des Entwurfes	39
9.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	39
10.	Wiederaufnahme des Verfahrens	39
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN	40
	Satzungen	40
VIII.	ANHANG	41
1.	Textliche Festsetzungen	41
1.	Art der Baulichen Nutzung	41
2.	Maß der Baulichen Nutzung	42
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	42
4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
5.	Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen	42
6.	Gestalterische Festsetzungen	43
2.	Pflanzlisten	44

I. EINFÜHRUNG

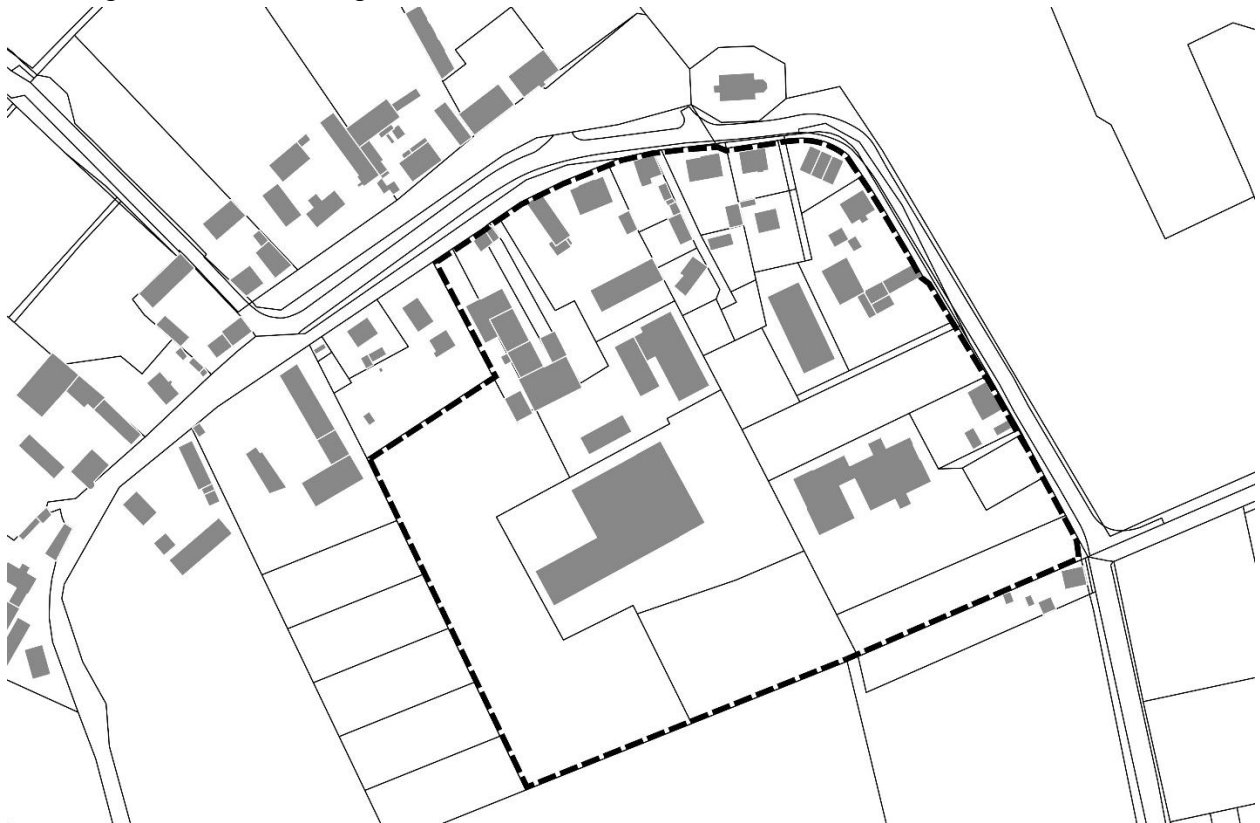
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Schulzendorf und innerhalb des historischen Dorfkerns Schulzendorf – Altdorf. Es wird nördlich und östlich durch die Dorfstraße sowie westlich durch die Flutgrabenaue begrenzt. Etwas weiter westlich beginnt die Gemeinde Schönefeld. Südlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 70, 71, 72/1, 72/3, 72/4, 72/5, 73, 74, 75/1, 76, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 115, 116, 117, 118, 120, 164, 165, 170, 191, 195, 197, 199, 202, 220, und 221 und hat eine Ausdehnung von circa 250 m in Nord-Süd-Richtung und circa 240 m in Ost-West-Richtung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von circa 5,8 ha auf.

Die Fraktionen der Gemeindevertretung entschieden sich am 15.06.2012 für eine von drei Varianten zur Abgrenzung des Geltungsbereichs. Variante 1 umfasste ca. 2,3 ha, Variante 2 ca. 5,7 und Variante 3 ca. 8,5 ha. Entschieden wurde sich für die Variante 2, die in der Planung weiterverfolgt werden sollte. Der Geltungsbereich wurde im Laufe des Planungsprozesses geringfügig angepasst. Im angepassten Geltungsbereich wurden die Flurstücke 70, 71, 72/3, 72/4 der Flur 3 ausgespart. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verringerte sich deshalb von 5,7 ha auf 5,3 ha (52.823 m²).

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich



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

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Ortsteil Alt Schulzendorf der Gemeinde Schulzendorf ist durch eine historisch gewachsene, kleinteilige Siedlungsstruktur mit einem Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen entlang der Dorfstraße geprägt. Der überwiegende Teil des Ortsteils liegt innerhalb der von der Gemeindevertretung am 27.10.1993 beschlossenen Denkmalbereichssatzung sowie der am 06.02.2008 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beschlossenen Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Schulzendorf.

Bereits mit Beschluss vom 15.06.2012 (BS/GV/25/12) hat die Gemeindevertretung Schulzendorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „südlich Altdorf“ beschlossen. Ziel war es, für ansässige Gewerbebetriebe, deren Erweiterungsvorhaben über die Grenzen der Innenbereichssatzung hinausreichten, eine eigenständige planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Das Verfahren wurde bis zum Entwurfsstand (zuletzt Stand 02/2016) fortgeführt und sollte gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Abschluss gebracht werden. Da die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abgeschlossen wurde, entfiel die Voraussetzung für eine Genehmigung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „südlich Altdorf“ konnte daher nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verfahren blieb ohne rechtswirksamen Abschluss.

Ungeachtet des nicht abgeschlossenen Verfahrens wurden im Plangebiet im Jahr 2021 bauliche Vorhaben realisiert. Sowohl eine Rettungswache als auch das Autohaus „Kossert“ wurden auf Grundlage einzelfallbezogener Ausnahmegenehmigungen des Landkreises Dahme-Spreewald errichtet, ohne dass hierfür eine verbindliche Bauleitplanung bestand.

Aktueller Anlass für die Wiederaufnahme des Planverfahrens ist der Wunsch des Eigentümers des Autohauses, den bestehenden Betrieb zu erweitern. Eine solche Erweiterung ist im Wege einer weiteren Einzelentscheidung nicht darstellbar. Es bedarf daher einer eigenständigen, verbindlichen Bauleitplanung, die sowohl die bereits realisierten Nutzungen planungsrechtlich nachvollzieht als auch die betriebliche Weiterentwicklung des Autohauses ermöglicht.

Die Gemeinde Schulzendorf knüpft hierzu an den Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2012 an und führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „südlich Altdorf“ auf dessen Grundlage fort. Der Bebauungsplan wird aufgrund der langen Zeitspanne vollständig neu erarbeitet. Mit der Neuaufstellung verfolgt die Gemeinde zwei Ziele: Zum einen sollen die bereits errichtete Rettungswache und das Autohaus, die bislang nur im Wege von Ausnahmegenehmigungen zugelassen wurden, planungsrechtlich legitimiert und dauerhaft gesichert werden. Zum anderen soll die vom Eigentümer beabsichtigte Erweiterung des Autohauses ermöglicht werden. Zur Umsetzung setzt der Bebauungsplan Mischgebietsflächen, eingeschränkte Gewerbegebietsflächen sowie ein sonstiges Sondergebiet für den Autohausbetrieb fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da ohne eine verbindliche Bauleitplanung weder die bereits realisierten, bislang nur im Einzelfall zugelassenen Nutzungen planungsrechtlich dauerhaft abgesichert noch deren betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht werden können.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Schulzendorf liegt im Südosten der Bundeshauptstadt Berlin im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald. Sie grenzt im Osten an den Berliner Ortsteil Schmöckwitz (Bezirk Treptow-Köpenick) sowie den 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Dorfkerns Schulzendorf-Altdorf und nordwestlich des Neubaugebiets „Ritterschlag/Ritterfeld“. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Kreisstraße „Dorfstraße“ begrenzt, die Schulzendorf in Richtung Süden mit dem Zeuthener Ortsteil Miersdorf verbindet. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue“. Westlich des Naturschutzgebiets verläuft sowohl die L400 als auch die A113.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Dorfstraße kleinere Höfe, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit sowie nördlich angrenzend die Schulzendorfer Patronatskirche und das Gutshaus Schulzendorf. Südöstlich befindet sich die Siedlung „Ritterschlag/Ritterleck“, die von 1- bis 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist.

2. Bebauung und Nutzung

Schulzendorf-Altdorf bildet den historisch gewachsenen Dorfkern der Gemeinde Schulzendorf und weist einen bauhistorisch bedeutsamen Gebäudebestand auf, der für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung und in dieser Form einzigartig ist.

Das gesamte Ensemble des Gutsschlosses, mit dem Schloss, der Patronatskirche, den beiden Gesindehäusern, dem Verwalterwohnhaus sowie dem Park des ehemaligen Gutsherren Richard Israel ist überregional bekannt. Durch die städtebauliche Ausrichtung seiner Frontseite auf den Dorfanger ist das Gutsschloss im Ortskern sehr präsent und prägt das Ortsbild des Altdorfs stark.

Entlang der Dorfstraße befinden sich noch einige historische Hofanlagen, besonders im östlichen und westlichen Randbereich des Altdorfs. Die Hofanlagen orientieren sich mit ihren Hofzufahrten zum Dorfanger bzw. zur Dorfstraße Weg, die Wohngebäude sind dabei durchgängig traufständig zum vorderen Grundstücksbereich bzw. zum öffentlichen Raum ausgerichtet. Darüber hinaus prägen klare Kubaturen sowie einfache Satteldächer die Hofgebäude, deren Fassaden und Giebel überwiegend verputzt sind und teilweise Stuckornamente aufweisen. Die Höfe beinhalten unter anderem Handwerks- oder andere Dienstleistungsbetriebe. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet überwiegend nicht mehr statt.

Südöstlich der Dorfstraße haben sich im rückwärtigen Teil der historischen Hofanlagen auch gewerbliche Bauten und Nutzungen angesiedelt. Neben Lagerflächen von Bauunternehmen und einem Reifenlager für Pkw befinden sich dort ein raumgreifendes Gebäude des Autohauses „Kossert“ sowie eine große Rettungswache, die vom Regionalverband Südbrandenburg der Johanniter betrieben wird. Darüber hinaus befindet sich östlich an die Rettungswache angrenzend eine Pumpstation des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbands (MAWV).

3. Erschließung

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über die von Waltersdorf in das Altdorf verlaufende Waltersdorfer Chaussee/Dorfstraße erschlossen. Die Dorfstraße führt nordwestlich in das Altdorf hinein und verläuft anschließend südwestlich weiter bis zur Kreuzung Dorfstraße/Ernst-Thälmann-Straße, wo sie in die Miersdorfer Straße übergeht. Die Waltersdorfer Chaussee/Dorfstraße/Miersdorfer Straße ist als Kreisstraße K 6160 klassifiziert und befindet sich in Trägerschaft des Landkreises Dahme-Spreewald.

Im westlichen Bereich des Altdorfs geht die Dorfstraße in den Mittenwalder Weg über, der nach Süden in einen unbefestigten Land- und Forstwirtschaftsweg mündet. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Dorfstraße.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Altdorfs, an der Dorfstraße befindet sich die Haltestelle „Schulzendorf (LDS), Alt-Schulzendorf“. Von dort aus verkehren die Buslinien 734 (S Zeuthen <> S Eichwalde), 735 (Königs Wusterhausen <> Flughafen BER), 736 (Königs Wusterhausen <> Flughafen BER), 741 (Karlshof/Rotberg <> Flughafen BER/Schönefeld Nord) und die N36 (Mittenwalde <> Flughafen BER). Fußläufig in etwa 500 m in südlicher Richtung von der Plangebietsmitte befindet sich zusätzlich noch die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Miersdorfer Straße“, die von den genannten Buslinien angefahren wird. In ca. 850 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Freiligrathstraße“, die lediglich von den Buslinien 734 und 741 angefahren wird.

Die Gemeinde Schulzendorf verfügt keinen Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Westlich des Plangebiets befindet sich in 3,3 km Entfernung die S-Bahnstation Station S-Eichwalde. Von dort verkehren sowohl die S8 (S Schönfließ <> S Wildau) als auch die S46 (S Westend <> S Königs Wusterhausen). Darüber hinaus liegt südöstlich in 3,9 km Entfernung die S-Bahnstation Zeuthen, von wo aus ebenfalls die S8 und S 46 verkehren.

3.3 Rad- und Fußverkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Fuß- und Radwege. Entlang der Dorfstraße existiert auf der südlichen Seite der Dorfstraße ein durchgängiger Gehweg, der ein Benutzungsrecht für Fahrräder einräumt. Nördlich der Dorfstraße befindet sich auf der Mittelinsel im Bereich der Haltestelle „Schulzendorf (LDS), Alt-Schulzendorf“ ein Gehweg, der sich über die gesamte Länge der Mittelinsel erstreckt. Ein weiterer Gehweg nördlich der Dorfstraße ist im Kreuzungspunkt Dorfstraße /Waltersdorfer Chaussee vorzufinden, der auf der Waltersdorfer Chaussee in Richtung Norden als Radweg weitergeführt wird.

Der südwestlich liegende Mittenwalder Weg verfügt weder über einen ausgebauten Rad- oder Fußweg. Die im Westen befindliche Ernst-Thälmann-Straße weist einen einseitigen kombinierten Fuß- und Radweg, der auf der Südseite der Straße verläuft.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

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

Im Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs darüber hinaus eine Pumpstation des MAWV.

4.2 Strom

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Mittel- und Niederspannungsstromleitung, die durch die E.DIS betrieben wird.

4.3 Fernwärme

Die Leitungsabfrage ergab keine Fernwärmeleitung in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

4.4 Gas

Das Plangebiet ist vollumfänglich an das Gasnetz der EWE AG angeschlossen. Entlang der Dorfstraße befindet sich eine 225 PE-Leitung von denen es insgesamt 10 Abzweigungen in das Plangebiet führen. Bei den Gasleitungen die in den Geltungsbereich führen, handelt es sich überwiegend um Hausanschlüsse der Kategorie 32 PE 100. Das Autohaus wird neben einer 32 PE 100 Leitung auch von einer 63 PE 100 Leitung versorgt.

4.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist durch eine Telekommunikationsleitung der DNS:NET Internet Service GmbH an das Telekommunikationsnetz angebunden. Die Leitung verläuft vom Dorfanger entlang der Dorfstraße südwestlich auf das Flurstück 172 und verläuft über das Flurstück 72/1 und 239 in den südlichen Teil des Plangebiets.

Darüber hinaus befindet sich entlang der Dorfstraße ein verlegtes Kupferfernmeldekabel (VKF), das von der EWE betrieben wird.

5. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

6. Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Darstellungen zum Schutzgut Boden erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

7. Wasser

Die Darstellungen zum Schutzgut Wasser erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

8. Denkmalschutz

Im historischen Ortszentrum von Schulzendorf-Altdorf sind sowohl Bau- als auch Bodendenkmale vorzufinden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Außerhalb sind die Gutsanlage mit Gutshaus und Park sowie den dazugehörigen Nebengebäuden (Patronatskirche, Verwalterwohnhaus und zwei Gesindehäuser) unter der Objektnummer 09140390 in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BDLAM) eingetragen.

Darüber hinaus ist der gesamte historische Dorfkern von Schulzendorf-Altdorf als Bodendenkmal unter der Objektnummer 12621 in der Denkmalliste des BDLAM eingetragen.

Für das Altdorf besteht zudem eine Denkmalbereichssatzung der Gemeinde Schulzendorf aus dem Jahr 1994, die das gesamte Gebiet des historischen Ortskerns umfasst und unter der Objektnummer 09140365 in der Denkmalliste des BDLAM eingetragen ist. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Satzungsgebietes.

9. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten

9.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 70, 71, 72/1, 72/3, 72/4, 72/5, 73, 74, 75/1, 76, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 115, 116, 117, 118, 120, 164, 165, 170, 191, 195, 197, 199, 202, 220, und 221 zusammen.

Die Flurstücke 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schulzendorf, das Flurstück 225 ist Eigentum der Gemeinde Schönefeld. Die restlichen Flurstücke sind im privaten Eigentum.

Das Flurstück 199 befindet sich im Eigentum des MAWV.

9.2 Grunddienstbarkeiten

Folgende Grunddienstbarkeiten liegen innerhalb des Geltungsbereiches vor:

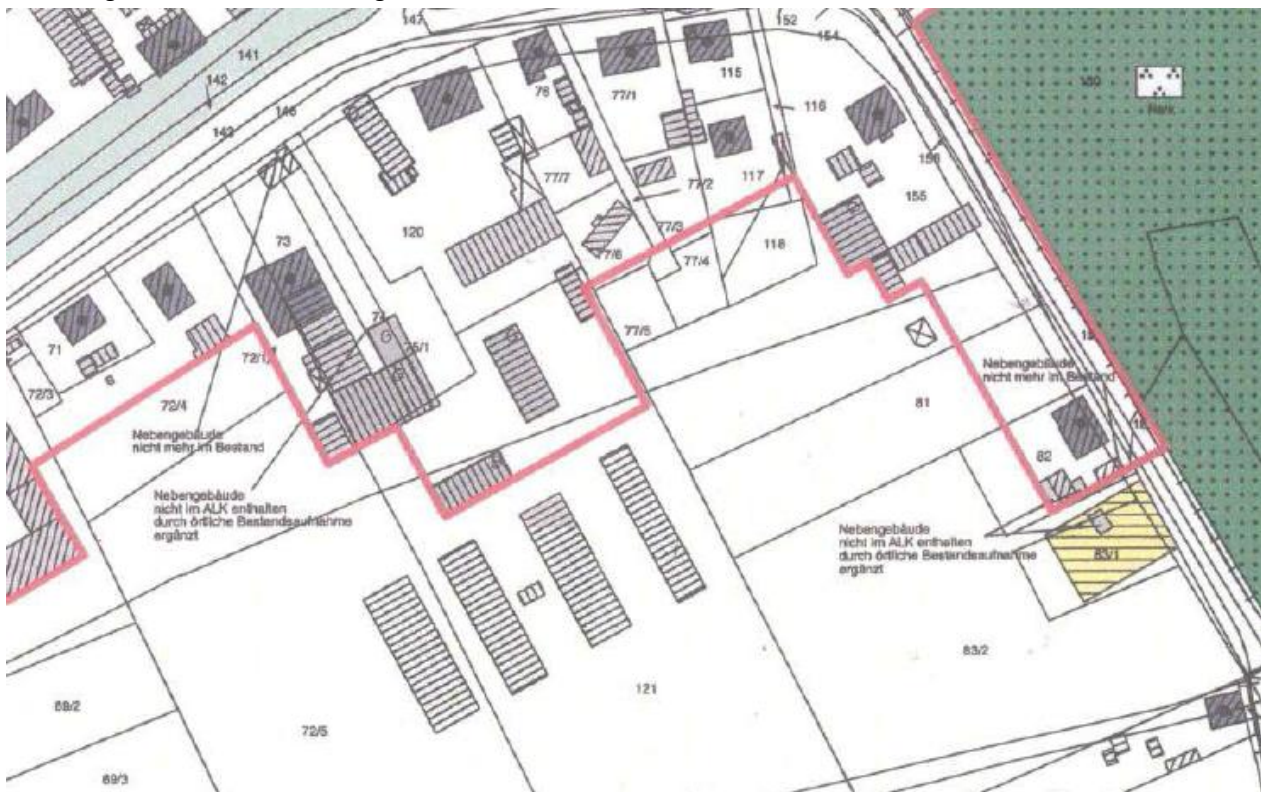
- zu den Flurstücken 72/1, 73, 74, 75/1: Nießbrauch (UR-Nr. 635/94) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Feuerwehrezufahrt (UR-Nr. 127/2006)
- zum Flurstück 228: Geh- und Fahrrecht (UR-Nr. B496/2018)
- zum Flurstück 232: Stations-, Leitungsrecht MAWZ und EDIS (Az.67/3-110-20-001/130 /HRB 16068)
- zum Flurstück 233: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (UR-Nr. 0275/2012/ UR-Nr. 1347/2008/UR-Nr. 558/2020) E.DIS Leitungsrecht (UR-Nr. 2152/2021)
- zum Flurstück 234: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (UR-Nr. 0275/2012/ UR-Nr. 1347/2008/UR-Nr. 558/2020) E.DIS Leitungsrecht (UR-Nr. 2000/2021)
- zum Flurstück 235: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (UR-Nr. 558/2020)
- zum Flurstück 236: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (UR-Nr. 501/2020) Leitungsrecht (UR-Nr. 558/2020)

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Plangebiet gilt seit dem 27.02.2008 die Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, die den Innenbereich gemäß § 34 vom Außenbereich gemäß § 35 abgrenzt (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Innenbereichssatzung für Alt-Schulzendorf



Quelle: Gemeinde Schulzendorf

Bei Festsetzung der Satzung im Jahr 2008 war der südliche Bereich bis auf vier ruinöse Hallengebäude keine Bebauung vorhanden. Auf Grundlage einzelfallbezogener Ausnahmegenehmigungen wurde zunächst im Jahr 2019 sowie im Jahr 2021 eine Rettungswache als auch ein Autohaus errichtet. Somit hat sich der Innenbereich inzwischen über die geltende Innenbereichssatzung Richtung Süden ausgedehnt. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft heute somit südlich der Gebäude des Autohauses und der Rettungswache. Richtung Westen beginnt der Außenbereich westlich des Autohauses.

Der südliche und westliche Teil des Geltungsbereichs ist demnach als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten. Die dort geplante Entwicklung gewerbliche Entwicklung zählen nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB womit ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

2. Bebauungspläne in der Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich kein, von der der Gemeindevertretung als Satzung beschlossener und rechtsgültiger Bebauungsplan.

Südlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2023

gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung von zwei Gemeinbedarfsflächen für eine Grundschule und eine weiterführende Schule. Darüber hinaus soll eine große zusammenhängende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Südöstlich des Plangebiets, entlang der Miersdorfer Straße befindet sich das Plangebiet des 1997 festgesetzten und 2014 geänderten Bebauungsplan „Ritterschlag/Ritterfleck“. Der Bebauungsplan setzt eine Wohnbaufläche für die Errichtung von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern fest.

Der Bebauungsplan „Zum Mühlenschlag“, knapp 1 km südöstlich des Plangebiets und westlich der Miersdorfer Straße gelegen, setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einem Sondergebiet für Einzelhandel sowie öffentliche Grün- sowie Waldflächen fest. Östlich der Miersdorfer Straße, gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlenschlag“, befindet sich der Bebauungsplan „nördlich Kölner Straße“, der ein allgemeines Wohngebiet, eine öffentliche Grün- sowie Waldflächen festsetzt.

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 Wirtschaftliche Entwicklung, § 3 Zentrale Orte und zu § 5 zur Siedlungsentwicklung relevant.

Gemäß § 2 Absatz 1 LEPro 2007 liegen die Wachstumschancen der Hauptstadtregion insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs, mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ mit seinem Umfeld. Die Gemeinde Schulzendorf liegt im unmittelbaren Umfeld des Flughafens BER, die planungsrechtliche Sicherung und maßvolle Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere des Autohauses, trägt dazu bei, das Wachstum im Flughafenumfeld zu steigern und das wirtschaftliche Potenzial auszuschöpfen.

Gemäß § 3 Absatz 1 LEPro 2007 sollen Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten unter anderem Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen für ihren Versorgungsbereich erfüllen. Die Gemeinde Schulzendorf ist kein Zentraler Ort, sondern im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die im sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ vorgesehene Erweiterung eines bestehenden, nicht-zentrenrelevanten Gewerbebetriebs ist daher nicht an der zentralörtlichen Gliederung, sondern an den spezielleren Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) zu messen.

Nach § 5 Abs. 1 LEPro 2007 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten. Zudem ist die Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem Potenzial angemessen zu berücksichtigen. Da das Plangebiet im Grundfunktionalen Schwerpunkt Schulzendorf liegt, ist dieser Grundsatz erfüllt. Ebenso wird dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) Rechnung getragen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im historischen, baulich geprägten Ortskern Schulzendorf-Altdorf. Die Planung dient hier primär der rechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen. Lediglich die südliche Erweiterungsfläche für die eingeschränkten Gewerbegebiete sowie die südlichen und westlichen Flächen

des sonstigen Sondergebietes „Autohaus“ liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da diese Fläche direkt an den gewerblichen Bestand anschließt, wird eine Zersiedlung vermieden und der bestehende Siedlungskörper sinnvoll ergänzt.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 29.04.2019 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg als Rechtsverordnung beschlossen und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 ab und bildet gemeinsam mit dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 die zweite Stufe der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg. Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR und bleibt neben diesem in Kraft.

Im Rahmen des ursprünglichen Planverfahrens hatte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 21.11.2013 mitgeteilt, dass das Plangebiet innerhalb der Planungszonen Bauhöhenbeschränkung und Siedlungsbeschränkung des LEP FS liegt und die Ziele Z 3 und Z 5 LEP FS zu beachten sind. Z 5 LEP FS schließt Neuplanungen für Wohnnutzungen und andere lärmschutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone grundsätzlich aus, lässt gewerbliche Neuplanungen jedoch unter Wahrung der Immissionsgrenzwerte (Gewerbegebiete: 65/50 dB(A) tags/nachts, Mischgebiete: 60/45 dB(A) tags/nachts) zu. Da seit dieser Anfrage mehrere Jahre vergangen sind und sich die landesplanerischen Rechtsgrundlagen mit der Ablösung des LEP B-B durch den LEP HR geändert haben, ist die Vereinbarkeit mit dem LEP FS im Rahmen des aktuellen Planverfahrens erneut zu bestätigen.

Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Gemäß Grundsatz G 2.2 ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. 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. Da die bestehende gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs vordergründig planungsrechtlich gesichert werden und das bestehende Autohaus durch das Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung erhalten soll, wird dem Grundsatz, bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten am Standort entsprochen.

Das Ziel Z 2.6 legt fest, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund des Konzentrationsgebots ausschließlich in Zentralen Orten zulässig sind. Bezogen auf das Bauleitplanverfahren ist innerhalb des Geltungsbereichs perspektivisch das Autohaus betroffen, dass langfristig eine Erhöhung der Verkaufsfläche anstrebt. Da die Verkaufsfläche langfristig eine Größe von über 800 m² Verkaufsfläche aufweisen wird, handelt es sich dann um einen großflächigen Handelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, der außerhalb von zentralen Orten nicht zulässig ist. In dem Ziel Z 2.12 sind zusätzliche Regelungen für die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte enthalten. Im Absatz 1 des Ziels Z 2.12 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche nur zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Diese Regelung greift somit nicht für das Autohaus. Im zweiten Absatz des Ziels Z 2.12 wird zusätzlich bestimmt, dass in Grundfunktionalen Schwerpunkten die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig ist, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m²

nicht überschreitet. Eine Sortimentsbeschränkung auf die Nahversorgung ist in diesem Fall nicht zu beachten. Da davon auszugehen ist, dass das Autohaus diese Grenze nicht überschreitet, wird die Ausnahmeregelung und damit auch das Ziel Z 2.6 erfüllt.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen ausgeschlossen werden. Da eine Ansiedlung beispielsweise eines Supermarkts kein städtebauliches Ziel der Gemeinde im Altdorf darstellt und Verbrauchermärkte in eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, wird dem Ziel Z 2.6 entsprochen.

Gemäß Grundsatz G 2.11 soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Der Grundsatz dient dem Schutz vielfältiger Handelsstrukturen vor regionalen Anbietermonopolen. Für das Autohaus liegt keine Kaufkraftbindungsanalyse vor, sodass zum aktuellen Planungsstand keine belastbare Aussage zur konkreten Kaufkraftbindungsquote im Bezugsraum möglich ist. Es handelt sich um die Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs und nicht um eine Neuansiedlung. Die Verkaufsfläche soll von derzeit etwa 500 m² auf perspektivisch über 800 m² erweitert werden. Da der Kraftfahrzeughandel als nicht-zentrenrelevantes Sortiment (Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR) typischerweise einen großräumigen, nicht lokal begrenzten Einzugsbereich aufweist, ist weder eine Verdrängung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte noch eine Monopolisierung im engeren Bezugsraum zu erwarten.

Siedlungsentwicklung

Der Grundsatz G 5.1 hat die Innenentwicklung und Funktionsmischung zum Inhalt, während das Ziel Z 5.2 den Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete zur Vorgabe macht. Dem Grundsatz G 5.1 wird entsprochen, da eine Funktionsmischung innerhalb des Geltungsbereichs durch Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, sonstiges Sondergebiet „Autohaus“). Das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das sonstige Sondergebiet „Autohaus“ schließen an vorhandene Siedlungsflächen an, wodurch dem Ziel Z 5.2 entsprochen wird.

Klima, Hochwasser und Energie

Gemäß dem Grundsatz G 8.1 sollen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Durch die Lage unmittelbar an der Dorfstraße Straße sowie einer bereits bestehenden, privat errichteten Straße innerhalb des Geltungsbereichs, werden lange Wege zu den geplanten Nutzungen vermieden. Für einen Großteil der Einwohner ist der Standort zu Fuß, dem Rad oder mit dem Bus zu erreichen.

3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 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 Normalhöhennull (NHN). Der Geltungsbereich befindet sich vollumfänglich in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung und darf eine bauliche Höhe von 110 bzw. - 120 m über NHN nicht überschreiten. Da innerhalb des Bebauungsplans lediglich Bauhöhen um die 50 m über NHN erreicht werden, liegen die Bauhöhen deutlich unter den Angaben der Bauhöhenbeschränkung des LEP FS. Den Vorgaben des LEP FS wird damit entsprochen.

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 der näheren Umgebung 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 teilweise innerhalb der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“. Da die Wohnnutzungen, besonders innerhalb der Mischgebiete, bereits im Bestand vorhanden ist und keine neuen Wohngebiete erschlossen werden, ist die Festsetzung des Mischgebiets nicht als Neuplanung von Wohnnutzungen im Sinne des Z 5 LEP FS zu werten, sondern als planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden, historisch gewachsenen Wohnnutzung im Siedlungszusammenhang. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ sind Wohnnutzungen dagegen nicht vorgesehen, sodass auch dort keine neuen, dem Fluglärm ausgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Damit wird dem Ziel Z 5 LEP FS entsprochen.

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.

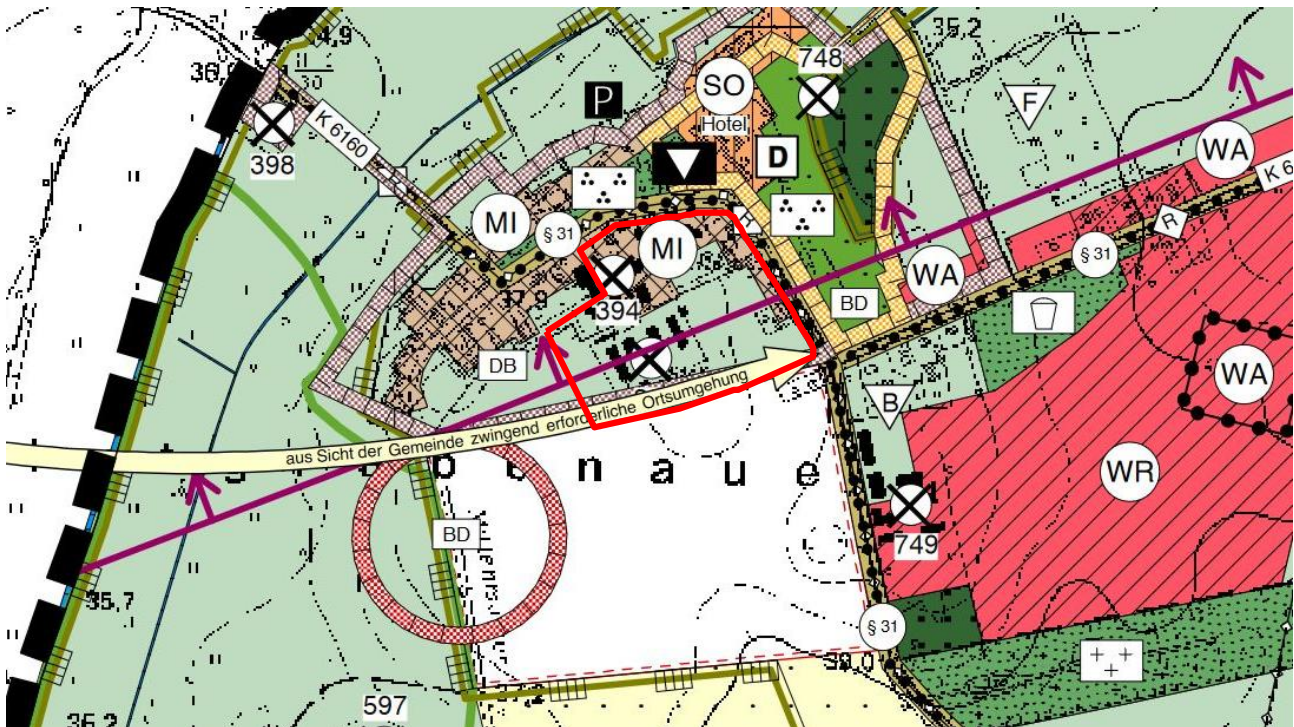
Sachlicher Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“

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

3.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.07.2008 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schulzendorf rechtsgültig. Für den Geltungsbereich und die umliegenden Bereiche des Geltungsbereichs trifft der Flächennutzungsplan mehrere Festlegungen. Das Plangebiet liegt eingebettet in einem Bereich, der als Art der Nutzung gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet sowie gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Schulzendorf

Innerhalb des Altdorfs bestehen neben den Festlegungen zur baulichen Nutzung weitere Flächenfestlegungen, die sich teilweise überlagern. So überlagert sich die Denkmalbereichssatzung der Gemeinde Schulzendorf, die den bauhistorischen Bestand schützt, mit dem festgesetzten Denkmalbereich „Altdorf“, der sich über das gesamte Altdorf erstreckt.

Darüber hinaus sind der Dorffanger sowie der westlich entlang der Dorfstraße verlaufende Grünstreifen im FNP als Parkanlage ausgewiesen. Des Weiteren sind im südlichen Teil des Altdorfs und des Geltungsbereichs zwei Altlastenverdachtsflächen mit der Kennzeichnungsnummer 394 eingetragen.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gutshaus samt Patronatskirche sowie den Nebengebäuden. Der gesamte Bereich des Gutshauses inklusive des Gutsparks sind als Sondergebiet „Hotel“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf eingetragen. Die Patronatskirche ist im FNP zudem als kultureller Ort festgelegt.

Die aus der Miersdorfer Straße sowie der Ernst-Thälmann-Straße sich nach Norden hin über die Dorfstraße und Waltersdorfer Chaussee durchziehende Radverkehrsachse ist ebenfalls im FNP dargestellt.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Ortsumfahrung dargestellt, die aus Sicht der Gemeinde Schulzendorf zwingend erforderlich ist. Die Ortsumfahrung soll als Verlängerung der Ernst-Thälmann-Straße an die Landesstraße L 400 angebunden werden, um den historischen Dorfkern von Alt-Schulzendorf zu entlasten.

Südlich der im FNP eingetragenen Ortsumfahrung befindet sich eine circa 9 ha große Fläche für die der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine Aussage zu einer möglichen Flächennutzung trifft (sogenannte „weiße Fläche“). Hintergrund ist, dass zum Zeitpunkt der Festlegung des FNP eine exakte Bestimmung der Nutzung nicht möglich war. Gemäß der Begründung zum FNP war die Fläche für Freizeit-, Kultur- bzw. Kongress- und Flughafenbezogene Nutzungen geeignet. Aktuell ist sie Bestandteil eines Änderungsverfahrens, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ parallel durchgeführt wird. Die Flächen sollen als Gemeinbedarfsflächen, Wohnfläche sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur dargestellt werden. Der Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung für die Flächennutzungsplanänderung wurde am 21.05.2026 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird dem Landkreis Dahme-Spreewald zur Genehmigung vorgelegt.

Südwestlich des Änderungsbereichs ist ein eingetragenes Bodendenkmal dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Siedlung aus der Bronzezeit. Darüber hinaus ist der gesamte westliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichnet. Teile dieser Flächen sind nachrichtlich als planfestgestellte Flächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen aus dem Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld im Naturschutzgebiet ‚Flutgrabenaue Waltersdorf‘“.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Ortsbildprägende Baumallee, die gemäß § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützt ist. Östlich daran anschließend befinden sich das als reines Wohngebiet gekennzeichnete Areal „Ritterschlag/Ritterfleck“ sowie weitere Maßnahmenflächen. Eine weitere Ortsbildprägende Baumallee, die ebenfalls unter Schutz gestellt ist, säumt die Dorfstraße bis zum Dorfanger.

Der Bebauungsplan ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs nicht aus den Festlegungen des FNP zu entwickeln. Aus diesem Grund wird der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert.

4. Landschaftsplanung

4.1 Landschaftsplan

Die Gemeinde Schulzendorf verfügt über keinen Landschaftsplan.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landkreis Dahme-Spreewald verfügt über keinen Landschaftsrahmenplan.

5. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

5.1 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 steigenden Bedarf anzupassen.

Das Ergebnis der Bestandsanalyse ergab, dass innerhalb der Untersuchungsgemeinden zwei Kreisstraßen sowie zwei Landstraßen die Orte mit- und untereinander verbinden und im Norden den Anschluss an Berlin ermöglichen. Eine der genannten Kreisstraßen ist die Kreisstraße K6160 (Dorfstraße), die unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft. Der Zustand der Kreisstraßen wird für den Kraftfahrzeugverkehr insgesamt als gut bewertet. Mängel werden hingegen in Bezug auf den Fahrradverkehr angemerkt. Eine durchgehende Lösung für den steigenden Radverkehr ist zum Stand des integrierten Verkehrskonzepts noch nicht aufgezeigt worden.

In Kapitel „4.3.11 Problemkarte motorisierter Individualverkehr“ werden Stellen im Gesamtnetz beschrieben, die eine Reihe von Erschwernissen darstellen. In der Problemkarte des motorisierten Verkehrs ist das Altdorf in Bezug auf Herausforderungen des MIV vermerkt. Von Kraftfahrern sowie Radfahrern wird eine hohe Aufmerksamkeit aufgrund des „Flaschenhalses“ innerhalb des Altdorfs verlangt. Durch das angepasste Fahren ist die Situation aber beherrschbar, weshalb weder Unfall- noch Rückstauereignisse zu beobachten sind.

In Bezug auf den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) befindet sich das Plangebiet außerhalb des fußläufigen Radius von 600 m sowie des 2500 m Radius für Radfahrende. Eine Anbindung über den ÖPNV erfolgt ausschließlich über Buslinien.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass die Verkehrsnachfrage bis 2030 steigen wird. Zurückzuführen ist das vor allem durch die Abnahme der Haushaltsgrößen, dem Rückgang des PKW-Besetzungsgrades, sowie die strukturelle Veränderung von Arbeitsplätzen. Daher wird für den Verflechtungsraum eine Zunahme des Kfz-Verkehrs erwartet. Für die vom Planungsgebiet nahegelegene Ernst-Thälmann-Straße bedeutet dies eine 20 %ige Zunahme gegenüber dem Jahr 2005. Für die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Dorfstraße wird hingegen keine Veränderung vorhergesagt.

Um die Verkehrsmengen auch in Zukunft bewältigen zu können, werden im Rahmen des Konzepts Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer Bewältigung der Verkehre führen sollen. Hierfür ist in Bezug auf Schulzendorf und das Plangebiet die Ortsumfahrung Alt-Schulzendorf als Schlüsselprojekt aufgezählt. Obwohl die Ortsumfahrung als Schlüsselprojekt genannt wird, sind große naturschutzrechtliche Herausforderungen zu lösen. Eine Verlängerung der Ernst-Thälmann-Straße an die L400 würde durch das Naturschutzgebiet „Waltersdorfer Flutgrabenaue“ führen und Biotope wie die breiten Niederungslandschaften sowie zahlreiche und streng geschützte Arten betreffen. 1995 wurde eine Anfrage auf Befreiung der Schutzziele an das damalige Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sowie 1998 an das Landesumweltamt Brandenburg gestellt. Eine Befreiung der Schutzziele wurde nicht in Aussicht gestellt.

5.2 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 die Eröffnung des Flughafens 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 die umliegenden Gemeinden stattfinden wird. Daher hat die Gemeinde Schulzendorf im Jahr 2022 das 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 sollen.

In Bezug auf das Plangebiet sieht das Konzept keine Maßnahmen vor, die den Geltungsbereich unmittelbar betreffen. Nordwestlich des Plangebiets, auf der Waltersdorfer Chaussee Richtung Altdorf, sollen mit der Maßnahme S30 eine Verbreiterung und Verlängerung des Schutzstreifens, eine Einfärbung der Gefahrenbereiche mit roter Farbe sowie eine Beschilderung umgesetzt werden, die Autofahrende auf Radfahrende aufmerksam macht.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend, soll mit der Maßnahme S29 ein Gehweg mit einer Mindestbreite von 2,5 m vom Mittenwalder Weg an den Kreuzungspunkt Ernst-Thälmann-Straße/Miersdorfer Straße anknüpfen.

Ab dem Kreuzungspunkt Ernst-Thälmann-Straße/Miersdorfer Straße soll entlang der Miersdorfer Straße Richtung Süden mit der Maßnahme S33 ein einseitiger Gehweg neu gebaut werden.

An der Haltestelle „Schulzendorf, Miersdorfer Straße (LDS)“ sollen mit der Maßnahme P42 zwei Fahrradbügel an den gegenüberliegenden Bushaltestellen geschaffen werden.

6. Fachplanungen

6.1 Bergbauberechtigung

Gemäß dem Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb des gemäß § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfeldes „Schönefeld“ (11-1590). Die Erlaubnis dient der Aufsuchung von Sole, Erdwärme und Lithium (Geoportal LGBR Brandenburg, Karte Bergbauberechtigung). Das Laufzeitende ist der 16.08.2028. Eine Verlängerung kann gemäß § 16 Abs. 4 BbergG gewährt werden.

Da es sich bei der Bergbauberechtigung lediglich um eine zeitlich befristete Genehmigung bis zum 16.08.2028 zur Erkundung von Bodenschätzen handelt, sind aufgrund fehlender oder nicht bekannter Planungen seitens des Bergbauberechtigten keine Auswirkungen auf das Bauleitplanvorhaben zu erwarten. Auch ist ein Betriebsplan, wie nach § 51 BbergG für Aufsuchungsbetriebe vorgesehen, nicht vorhanden oder bekannt.

IV. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in Mischgebietsflächen, eingeschränkten Gewerbegebieten sowie für ein sonstiges Sondergebiet „Autohaus“ geschaffen werden. Dafür werden größere, zusammenhängende Teile innerhalb des nördlichen Randes des Geltungsbereichs, entlang der Dorfstraße, als Mischgebietsfläche festgesetzt. Um eine Verträglichkeit zu den Wohnbereichen innerhalb der Mischgebiete herzustellen, dahinterliegend eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig wären. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, in dem sich ein Autohaus befindet, sollen die planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, mit denen ein Kapazitätsausbau des Autohauses möglich ist. Eingriffe in den Naturhaushalt sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs soweit möglich ausgeglichen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sonstiges Sondergebiet „Autohaus“

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird auf den Flurstücken 225, 238 und in Teilen des Flurstücks 239 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Autohausnutzung wäre als Gewerbebetrieb im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die Verkaufsfläche des Autohauses langfristig die Schwelle von 800 m² überschreiten wird, greift die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach ab dieser Schwelle ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit städtebaulich relevanten Auswirkungen anzunehmen ist. Ein solcher Betrieb ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten oder in eigens dafür festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig. Um den geplanten langfristigen Kapazitätsaufwuchs des Autohauses planungsrechtlich abzusichern, wird daher anstelle eines Gewerbegebiets ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Zweckbestimmung sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die Zweckbestimmung ist mit „Autohaus“ hinreichend festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet werden darüber hinaus nur Nutzungen festgesetzt, die der Zweckbestimmung zugeordnet sind. Folgende Anlagen und Nutzungen sind daher zulässig: Anlagen für den Verkauf von Kraftfahrzeugen, Werkstätten für Kraftfahrzeuge, Lagerflächen für Kraftfahrzeuge und Ersatzteile, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit dem Autohausbetrieb, Waschanlagen und Waschstraßen für Kraftfahrzeuge, Anlagen für die Abstellung und Auslieferung von Kraftfahrzeugen, Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, sonstige Nebenanlagen und -nutzungen, die dem Betrieb des Autohauses dienen und untergeordnet sind.

Durch die Festsetzung der Nutzung wird gewährleistet, dass Nutzungen, die dem Autohaus nicht zu- oder untergeordnet sind, unzulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Im sonstigen Sondergebiet "Autohaus" sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- *Anlagen für den Verkauf von Kraftfahrzeugen,*
- *Werkstätten für Kraftfahrzeuge*
- *Lagerflächen für Kraftfahrzeuge und Ersatzteile*

- Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit dem Autohausbetrieb
- Waschanlagen und Waschstraßen für Kraftfahrzeuge
- Anlagen für die Abstellung und Auslieferung von Kraftfahrzeugen
- Kunden- und Mitarbeiterstellplätze
- sonstige Nebenanlagen und -nutzungen, die dem Betrieb des Autohauses dienen und untergeordnet sind

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Mischgebiet

Entlang der Dorfstraße in Schulzendorf-Altdorf prägen markante, ortsbildbestimmende Hofstrukturen das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns. Die dort anzutreffende Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe ist historisch gewachsen. Um diese gewachsenen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und die Fortentwicklung der Nutzungsmischung zu ermöglichen, werden die zur Dorfstraße orientierten Wohnhäuser samt ihrer Nebengebäude als Mischgebiet festgesetzt. Da in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowohl Wohnnutzungen als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, entspricht diese Festsetzung der im Altdorf historisch gewachsenen und auch künftig gewünschten Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe.

In einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind neben Wohnnutzungen grundsätzlich auch Tankstellen und Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Diese Nutzungsarten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Einschränkung dient dem Erhalt des historischen Ortsbildes des Altdorfs und hält Nutzungen fern, die dessen Charakter entgegenstehen würden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

Über die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als allgemein zulässig bezeichneten Vergnügungsstätten hinaus können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ausnahmsweise auch in den übrigen, nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets zugelassen werden. Um den mit der Festsetzung Nr. 1.2 verfolgten Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Mischgebiet nicht durch die Zulassung einer Ausnahme zu unterlaufen, wird auch diese ausnahmsweise Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Festsetzung sichert damit einen konsequenten Ausschluss der Vergnügungsstätten im gesamten Mischgebiet unabhängig der jeweiligen Prägung des Teilbereichs, um das historische Ortsbild des Altdorfs zu wahren.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Schulzendorf-Altdorf ist abseits der historischen Höfe entlang der Dorfstraße, insbesondere im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, bereits gewerblich geprägt. Die gewerbliche Prägung zeigt sich städtebaulich vor allem anhand größerer Hallenbauten östlich und nördlich des Autohauses. Um die gewerbliche

Nutzung planungsrechtlich zu sichern und ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen, ohne die Wohnnutzung durch Lärmimmissionen zu beeinträchtigen, werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt. Zulässig sind darin ausschließlich Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in Mischgebieten zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

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

Innerhalb des Altdorfs wurde im Jahr 2019 aufgrund einer einzelfallbezogenen Ausnahmeregelung des Landkreises Dahme-Spreewald eine Rettungswache im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs baulich realisiert. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 sollen neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Rettungswache auch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich weitere Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Umfeld der Rettungswache ansiedeln können. Hierdurch soll eine standortbezogene Ergänzung und Weiterentwicklung entsprechender Nutzungen ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Diese Nutzungsarten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Einschränkung dient dem Erhalt des historischen Ortsbildes des Altdorfs und hält Nutzungen fern, die dessen Charakter entgegenstehen würden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung für den historischen Dorfkern der Gemeinde Schulzendorf. Auch wenn es sich bei diesen Wohnungen nicht um eine eigenständige Wohnnutzung, sondern um den jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnete und diese untergeordneten Nutzungen handelt, soll das eingeschränkte Gewerbegebiet ausschließlich für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Ein betrieblicher Bedarf für die Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist für die bestehenden Gewerbebetriebe am Standort nicht erkennbar. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen wird daher ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke erfolgt mit dem Ziel, die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiets ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Eine entsprechende Entwicklung hin zu überwiegend nicht gewerblich geprägten Nutzungen entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets in direktem Anschluss an das vom Wohnen geprägte Mischgebiet zu vermeiden. Insbesondere sollen Nutzungen vermieden werden, die aufgrund ihrer Betriebsweise oder ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters führen können. Der Ausschluss dient damit der Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet.

Textliche Festsetzung Nr. 1.7

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.4 Ausschluss von Einzelhandel

Das Altdorf ist überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt, die keine Güter an Endverbraucher verkaufen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² innerhalb eines Misch- oder Gewerbegebiets allgemein zulässig. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von Supermärkten, würde in einem städtebaulich und verkehrlich sensiblen Bereich, wie der historischen Ortslage der Gemeinde Schulzendorf, zu einer zusätzlichen Belastung führen. Durch den Verkauf an Endverbraucher ist insbesondere mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, einem zusätzlichen Stellplatzbedarf sowie einer stärkeren Kundenfrequenz zu rechnen. Dies entspricht

nicht der städtebaulichen Zielsetzung für das Altdorf. Daher werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen.

Davon ausgenommen werden Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, sofern diese dem jeweiligen Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert (10 %) der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen. Mit dieser Ausnahmeregelung soll den ansässigen und künftigen Gewerbebetrieben in den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten ermöglicht werden, die im Rahmen ihrer betrieblichen Tätigkeit hergestellten, bearbeiteten oder angebotenen Waren unmittelbar am Betriebsstandort zu verkaufen, ohne hierdurch eine eigenständige Einzelhandelsnutzung zu begründen. Durch die Begrenzung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche wird sichergestellt, dass der Verkauf gegenüber der gewerblichen Hauptnutzung deutlich untergeordnet bleibt und keine für den Einzelhandel typische Kunden- und Verkehrserzeugung entsteht.

Textliche Festsetzung Nr. 1.8

Innerhalb des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

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

3. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der aller Baugebiete wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Geschossigkeit oder alternativ die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

3.1 Mischgebiet

Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Bestimmung der GRZ für Mischgebiete bei 0,6. Da sich das Plangebiet im Altdorf befindet und eine erhaltenswerte Bau- und Nutzungsstruktur aufweist, die historisch gewachsen ist, wird für alle Mischgebietsflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die verhältnismäßig niedrige GRZ von 0,4 fügt sich in die vorhandene und wertvolle Baustruktur ein und trägt zur Erhaltung des Ortsbildes bei. Zusätzlich ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ II) um 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen möglich.

Die GFZ als Höchstmaß wird auf 1,2 festgesetzt und entspricht somit dem vorgegebenen Orientierungswert der BauNVO.

Die Geschossigkeit wird innerhalb der Mischgebietsflächen auf 3 Geschosse begrenzt, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszugestalten ist. Die Festsetzung resultiert aus der Lage im städtebaulich und historisch wertvollen Kontext des Altdorfs. Da sich die Mischgebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs allesamt entlang der Dorfstraße befinden und die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild gewahrt werden sollen, wird eine Begrenzung der Geschossigkeit gewählt, die eine Verträglichkeit mit dem sensiblen Bestand erzeugt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Mischgebiet auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

3.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Bestimmung der GRZ für Gewerbegebiete bei 0,8. Da sich das Plangebiet im Altdorf befindet und eine erhaltenswerte, historisch gewachsene Bau- und Nutzungsstruktur aufweist, wird für alle eingeschränkten Gewerbegebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die reduzierte GRZ von 0,6 ist höher als die GRZ von 0,4 innerhalb der Mischgebiete. Aufgrund der gewerblichen Prägung des rückwärtigen Bereichs des Altdorfs stellt die GRZ von 0,6 einen Kompromiss für eine weitere gewerbliche Entwicklung am Standort dar, der die umgebende und historisch wertvolle Baustruktur berücksichtigt.

Da eine Festsetzung der Geschossigkeit bei gewerblichen Bauten nur nicht sinnvoll ist, wird eine maximale bauliche Höhe der Oberkante (OK) von 50 Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese ermöglicht, je nach Standort, eine Gebäudehöhe von 12–13 Metern und bietet ausreichend Potenzial für die gewerbliche Entwicklung innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete ohne die bestehenden Bebauungsstrukturen im Mischgebiet zu überprägen.

3.3 Sonstiges Sondergebiet „Autohaus“

Gemäß § 17 BauNVO enthält die Auflistung der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung keine Sondergebiete. Da aufgrund der perspektivischen Überschreitung der 800 m² Verkaufsfläche davon auszugehen ist, dass es sich langfristig um einen großflächigen Handelsbetrieb handeln wird, ist die Nutzung eines Autohauses nur in einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig, in dem die Art sowie das Maß der Nutzung festgelegt werden können.

Das sonstige Sondergebiet „Autohaus“ befindet sich, ähnlich wie die eingeschränkten Gewerbegebiete, im gewerblich vorgeprägten Bereich des Altdorfs. Da ein Autohaus aufgrund seiner spezifischen Nutzungsanforderungen eine ausreichende Fläche benötigt, wird die GRZ analog zu den eingeschränkten Gewerbegebieten auf 0,6 festgesetzt. Dies stellt einen Kompromiss für die gewerbliche Entwicklung des Autohauses am Standort dar, der die umgebende und historisch wertvolle Baustuktur des Altdorfs berücksichtigt.

Da ein Autohaus spezifische Nutzungsanforderungen an ein Gebäude stellt, ist eine Festsetzung der Geschossigkeit nicht zielführend. Daher wird eine maximale bauliche Höhe der Oberkante (OK) von 50 Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, die, je nach Standort, eine Gebäudehöhe von 12–13 Metern ermöglicht und ausreichend Potenzial für die gewerbliche Entwicklung innerhalb des sonstigen Sondergebiets bietet.

3.4 Überschreitungen der Oberkante

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie des sonstigen Sondergebiets „Autohaus“ sind auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Aufzugsanlagen, Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 Metern oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3 Meter ab den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenträume und Aufzugsanlagen. Durch diese Festsetzung werden technisch

notwendige und weitere Dachaufbauten (beispielsweise Photovoltaikanlagen) zugelassen, ohne dass sie negativ in das historische Altdorf wirken. Zusätzliche Abstandsflächen werden durch das Zurücktreten nicht generiert.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets und des sonstigen Sondergebiets "Autohaus" können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Aufzugsanlagen und Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von 2,5 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3 Meter von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenträume und Aufzugsanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig und die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO sind in der offenen Bauweise mit Grenzabstand nur Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 Metern zulässig. Da bei gewerblich Bauten davon auszugehen ist, dass Gebäudelängen von 50 Meter überschritten werden, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE und das sonstige Sondergebiet "Autohaus" wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs wird im nördlichen Bereich auf den Flurstücken 77/2, 77/3, 77/4, 77/5 und 77/6 eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ ist notwendig, da aufgrund von parkenden Fahrzeugen in der Dorfstraße durch regelmäßig stattfindende Veranstaltungen in der Patronatskirche eine erhebliche Verkehrsbeeinträchtigung einhergeht. Die private Verkehrsfläche soll Abhilfe schaffen und eine geordnete Parkraumsituation für die Gäste ermöglichen. Die Zufahrt des Parkplatzes erfolgt von der Dorfstraße.

Das Flurstück 234 sowie Teilstücke der Flurstücke 233, 235 und 236 dienen bereits im Bestand als private Zufahrtsstraße für die Flurstücke 195, 233, 235, 236 und 238. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren wird die bestehende Zufahrtsstraße sowie das Flurstück 233, das als Wendehammer fungieren soll, als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Um die vorhandene Erschließung für das eingeschränkt Gewerbegebiet sowie das sonstige Sondergebiet „Autohaus“ dauerhaft zu sichern, wird die private Verkehrsfläche zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 195, 223, 235, 236 sowie 238 belastet.

Textliche Festsetzung 4.1

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 195, 223, 235, 236 und 238, Flur 003, Gemarkung Schulzendorf zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die vorhandene Erschließung des Flurstücks 117, Flur 003, Gemarkung Schulzendorf, dauerhaft zu sichern, werden die Flurstücke 227 und 228 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 117 belastet.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 117, Flur 003, Gemarkung Schulzendorf zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen

Um den mit den festgesetzten Stellplatzflächen verbundenen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild sowie in das Lokalklima zu mindern, werden die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ durch eine ergänzende grünordnerische Festsetzung durchgrünt. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzung trägt durch die teilweise Verschattung der Parkplatzflächen zur Minderung des Eingriffs in das Lokalklima bei und gliedert die Stellplatzflächen zugleich städtebaulich und gestalterisch.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Parken" ist je angefangener 5 Stellplätze 1 Baum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „südlich Altdorf“ wird eine durchgehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze der landwirtschaftlichen Fläche sowie entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Fläche dient als grüner Ortsrandabschluss zur offenen, landwirtschaftlich geprägten Feldflur und mindert den mit den gewerblichen Nutzungen verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild. Zugleich kann die Fläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsfläche für die im Plangebiet neu versiegelten Flächen herangezogen werden.

Um eine wirksame Begrünung sicherzustellen, wird eine flächige Laubgehölzpflanzung mit einer Minstdichte an Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen, die ausschließlich heimische, standortgerechte Arten enthält.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächige Laubgehölzpflanzung mit mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² und mindestens 1 Baum pro 100 m² der Pflanzliste 2 anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Fläche für die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert im Bestand bereits eine Abwasserpumpstation des MAWZ. Die dafür in Anspruch genommene Fläche befindet sich auf dem Flurstück 199 der Flur 003 der Gemarkung Schulzendorf. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird das Flurstück 199 und die darauf befindliche Abwasserpumpstation als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

8. Fläche für die Landwirtschaft

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird das Flurstück 230 sowie die südlichen Bereiche des Flurstücks 225 als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Die Flächen werden gegenwärtig bereits landwirtschaftlich genutzt. Beide Flurstücke dienen perspektivisch als Trasse für eine mögliche Ortsumfahrung über die L400 in Richtung Waltersdorf.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich derzeit im Feld der Bergbauberechtigung „Schönefeld (11-1590) und berechtigt den Inhaber zum Aufsuchen von im Felde befindlichen Rohstoffen wie: Sole, Erdwärme sowie Lithium. Die Erlaubnis ist bis zum 16.08.2028 befristet und kann gemäß § 16 BbergG verlängert werden. Dementsprechend wurde folgende nachrichtliche Kennzeichnung in der Planzeichnung aufgenommen.

1. *Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Feldes der Bergbauberechtigung „Schönefeld (11-1590)“ zur Aufsuchung von Sole, Erdwärme und Lithium (Erlaubnis vom 16.08.2023 bis 16.08.2028; Verlängerung nach §16 Abs. 4 BbergG möglich). Bergbauliche Interessen sind nach Art. 14 GG bei Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.*

Darüber hinaus werden die rechtskräftige Denkmalbereichssatzung, Innenbereichssatzung, Baumschutzsatzung sowie die rechtskräftige Stellplatzsatzung nachrichtlich übernommen.

2. *Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmalbereichs „Schulzendorf-Altdorf“ das als Bodendenkmal unter der Objektnummer 12621 in der Denkmalliste des BDLAM eingetragen ist.*
3. *Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in Teilen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde Schulzendorf vom 06.02.2008.*
4. *Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Schulzendorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 12.05.2005.*
5. *Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Schulzendorf (Stellplatzsatzung vom 20.04.2005.*

10. Gestalterische Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung der Gemeinde Schulzendorf vom 27.10.1993 liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung nachträglich übernommen worden. Die südliche Abgrenzung der Satzung resultierte daraus, dass zum Zeitpunkt der Festsetzung die Stallungen der ehemaligen LPG noch vorhanden waren (siehe § 1

Abs. 2 Nr. 3 der Satzung). Diese Stallungen wurden inzwischen abgerissen und durch den Bau eines Autohauses ersetzt. Somit ist die südliche Abgrenzung heute nicht mehr nachvollziehbar. Aus diesem Grund beziehen sich die nachfolgenden im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsregelungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des ortsbildprägenden Charakters überwiegend auf die Mischgebietsflächen entlang der Dorfstraße. Die textlichen Festsetzungen 6.3 und 6.5 treffen zusätzliche Gestaltungsfestsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet.

Im Mischgebiet MI des historischen Ortskerns Alt-Schulzendorf prägen die traditionellen Dachformen der historischen Hofanlagen, des Gutsbereichs und der bäuerlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude das ortstypische Erscheinungsbild. Die überwiegende Zahl der erhaltenen Gebäude weist Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit steilen Neigungen auf, die charakteristisch für die märkische Bauweise des 18. und 19. Jahrhunderts sind. Besonders die traufständigen Wohn- und Scheunengebäude der Hofanlagen sowie die Gesinde- und Wirtschaftsgebäude des Gutshofes sind durch diese Dachformen mit einer Neigung von 35 bis 48 Grad geprägt, die nicht nur das historische Bild bewahren, sondern auch die städtebauliche Geschlossenheit des Scheunenkranzes und des Angerbereichs unterstreichen. Eine Abweichung von diesen traditionellen Dachformen würde das einheitliche und identitätsstiftende Erscheinungsbild des Denkmalbereichs stören.

Daher werden im Mischgebiet MI nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad zugelassen. Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Garagen und Carports werden zusätzlich Flach- und Pultdächer zugelassen, da diese untergeordneten Baukörper das historische Erscheinungsbild nicht prägen und moderne Nutzungsanforderungen berücksichtigt werden müssen. Diese Ausnahme ermöglicht es, funktionale Anforderungen zu erfüllen, ohne den Charakter des Denkmalbereichs zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Im Mischgebiet MI sind nur Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von 35 - 48 Grad zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind zudem Flach- und Pultdächer zulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Die historische Bebauung innerhalb des Gebietes der Denkmalbereichssatzung Alt-Schulzendorf ist durch die traditionelle Dacheindeckung der Hauptgebäude mit gebrannten Ziegeln geprägt, die das ortstypische Erscheinungsbild der Hofanlagen, Scheunen und Wirtschaftsgebäude bestimmt. Diese natürlichen, erdfarbenen Dachziegel und Dachsteine sind charakteristisch für die märkische Bauweise und tragen maßgeblich zur Authentizität und Geschlossenheit des historischen Ortskerns bei. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zudem großflächige, metallene oder hochglänzende Eindeckungsmaterialien unzulässig, da diese durch ihre Blendwirkung oder moderne Optik den historischen Charakter des Denkmalbereichs untergraben würden. Die Festsetzung sichert damit die bewahrenswerte, traditionelle Dachgestaltung und vermeidet optische Diskrepanzen im Erscheinungsbild.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Im Mischgebiet ist die Dacheindeckung für Hauptgebäude mit Dachsteinen oder Dachziegeln auszuführen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind großflächige, metallene und hochglänzende (mit blendwirkungverbunden) Eindeckungsmaterialien unzulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet liegt im Umfeld des historischen Ortskerns und prägt gemeinsam mit diesem das ortsübliche Erscheinungsbild. Fluoreszierende und hochglänzende Dacheindeckungen würden durch ihre auffällige Farbgebung oder Reflexionen als fremde, störende Elemente wirken und den harmonischen Gesamteindruck der Gemeinde beeinträchtigen. Um dies zu vermeiden, sind solche Materialien für die Dacheindeckung im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind für die Dacheindeckung fluoreszierende und hochglänzende Eindeckungsmaterialien nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Die historischen Gebäude in Alt-Schulzendorf sind durch traditionelle Fassadengestaltungen geprägt: Die Wohngebäude der Hofanlagen weisen überwiegend verputzte Fassaden auf, während die Wirtschafts- und Scheunengebäude durch Klinkermauerwerk geprägt sind. Diese Materialien und die klassische Lochfassade entsprechen dem ortstypischen Erscheinungsbild und bewahren die städtebauliche Geschlossenheit des Mischgebiets. Geflammte, fluoreszierende, glänzende oder glasierte Materialien würden dagegen als fremde Elemente wirken und den historischen Charakter der Bebauung stören. Daher sind diese Materialien für Fassaden im Mischgebiet nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 6.4

Im Mischgebiet sind die Fassaden als Lochfassade, mit Putz oder Klinker auszubilden. Geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Die eingeschränkten Gewerbegebiete liegen innerhalb der Denkmalebereichssatzung und des historischen Denkmalensambles und prägen gemeinsam mit diesem das Erscheinungsbild. Geflammte, fluoreszierende, glänzende, glasierte und metallene Fassadenmaterialien würden durch ihre auffällige Optik oder Reflexionen als fremde Elemente wirken und den harmonischen Gesamteindruck der Gemeinde beeinträchtigen. Um dies zu vermeiden, sind diese Materialien für die Fassadengestaltung in Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zugelassen, um die optische Beeinträchtigung der historischen Bebauung zu minimieren. Die Beschränkung auf gesetzte Buchstaben, gemalte Schriftzüge oder Schilder mit einer maximalen Schrifthöhe von 0,5 m sowie die indirekte Beleuchtung in weißem oder gelbem Licht stellen sicher, dass die Werbung dezent und dem ortstypischen Erscheinungsbild angepasst bleibt. Fluoreszierende oder reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht würden dagegen den historischen Charakter stören. Leucht- und Signalfarben sind ebenfalls nicht zulässig, da sie zu grell wirken. Werbepylone sind nur bis zu einer Höhe von 6,0 m über dem Höhenbezugspunkt erlaubt, um das dörfliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.5

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind geflammte, fluoreszierende, glänzende, glasierte, metallene Materialien zur Ausbildung der Fassade nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Mit der Festsetzung Nr. 6.6 wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Mischgebiet nach Anbringungs-ort, Art, Größe, Beleuchtung und Farbgebung eingeschränkt. Sie dient dem übergeordneten Ziel, die Ausgestaltung künftiger baulicher und werblicher Anlagen so zu steuern, dass sie sich verträglich in die historisch gewachsene städtebauliche Struktur des Altdorfes einfügen und dessen städtebaulich wertvoller Charakter, einschließlich des Denkmalbereichs „Historischer Ortskern Schulzendorf“, erhalten bleibt.

Die Beschränkung auf das Erdgeschoss trägt dem Umstand Rechnung, dass die Obergeschosse der im Mischgebiet zulässigen Gebäude überwiegend dem Wohnen dienen. Werbeanlagen sollen sich der gebäudeprägenden Gliederung unterordnen und dürfen das Erscheinungsbild der Obergeschosse nicht überprägen.

Durch die Beschränkung auf einzelne, parallel zur Fassade montierte Buchstaben, gemalte Schriftzüge oder auf Schildern angebrachte Schriftzüge mit einer maximalen Schrifthöhe von 0,5 m wird eine kleinteilige, dem historischen Ortsbild angemessene Werbewirkung sichergestellt und eine großflächige, die Fassade dominierende Werbegestaltung ausgeschlossen.

Die Vorgabe einer indirekten Beleuchtung von hinten oder von der Seite in weißem oder gelbem Licht sowie das Verbot fluoreszierender, reflektierender, bewegter oder wechselnder Beleuchtung sollen eine als aufdringlich empfundene Werbewirkung im historisch geprägten Straßenraum vermeiden und zugleich die angrenzende Wohnnutzung vor Lichtimmissionen wie Blendwirkung oder nächtlicher Aufhellung schützen. Aus denselben Gründen werden Leucht- und Signalfarben ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Höhe freistehender Werbepylone auf 6,0 m orientiert sich an der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung und stellt sicher, dass solche Anlagen nicht als das Ortsbild dominierender Fremdkörper in Erscheinung treten.

Textliche Festsetzung Nr. 6.6

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zulässig. Zur Hausfassade parallel montierte Werbeanlagen können aus einzelnen gesetzten Buchstaben, gemalten Schriftzügen oder auf Schildern angebrachtem Schriftzug entstehen. Die maximale Schrifthöhe beträgt 0,5 m. Die Beleuchtung der Werbeanlagen erfolgt indirekt von hinten oder von der Seite in weißem oder gelbem Licht. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder sind nicht zulässig. Werbepylone sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 44,5 m ü. NHN zulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Die historischen Hofanlagen in Alt-Schulzendorf sind durch eine durchgehend vorhandene Einfriedung der Grundstücke zum Straßenraum hin geprägt, die traditionell mit verschiedenen Zauntypen, jedoch nicht mit Mauern, ausgeführt wird. Um diesen Charakter zu bewahren, sind im Mischgebiet nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m ohne Überstiegsschutz zulässig. Blickdichte Einfriedungen würden die offene und gärtnerisch genutzte Struktur der historischen Bebauung stören und den typischen Dorfcharakter beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.7

Als Einfriedung im Mischgebiet sind nur Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m ohne Überstiegsschutz zulässig. Blickdichte technische und bauliche Einfriedungen sind im Mischgebiet unzulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

11. Pflanzliste

Pflanzliste 1 - Bäume geringer und mittlerer Wuchsstärke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn

Pflanzliste 2 - Gehölze für Flächenpflanzungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

12. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet „Autohaus“	14.575 m ²
Mischgebiet	13.523 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	15.805 m ²
Private Verkehrsfläche	1.442 m ²
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“	1.711 m ²
Versorgungsfläche	597 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	5.170 m ²
Gesamt	52.823 m²

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Geltungsbereich bereits durch historische Hofanlagen mit Wohngebäuden sowie durch gewerbliche Bauten und Nutzungen geprägt. Das Bauleitplanverfahren dient vordergründig der Sicherung der bestehenden Nutzungen im Bestand sowie der baurechtlichen Sicherung und Erweiterung des Autohauses. Eine städtebauliche Neuordnung trifft damit nicht auf, weshalb keine Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen zu erwarten sind.

2. Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung

Der Bebauungsplan „südlich Altdorf“ dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen, kleinteiligen Nutzungsstruktur des Altdorfs. Eine grundlegende städtebauliche Neuordnung ist mit der Planung nicht verbunden. Die Festsetzung eines Mischgebietes, eines eingeschränkten Gewerbegebietes und dem sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ folgt der bereits vorhandenen räumlichen Gliederung in einen von Wohnen und verträglichem Gewerbe geprägten Bereich entlang der Dorfstraße sowie einen überwiegend gewerblich geprägten Bereich im südlichen Plangebiet.

Um die maßstäbliche städtebauliche Einfügung baulicher Erweiterungen in das historische Ortsbild zu ermöglichen, werden die zulässigen Grundflächenzahlen gegenüber den Obergrenzen der BauNVO reduziert und die Gebäudehöhen bzw. die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Gestaltungsregelungen zu Dachform und -eindeckung, Fassadenmaterialien sichern zusätzlich das Orts- und Landschaftsbild im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung und tragen damit zum Erhalt der städtebaulichen Identität und bauhistorischen Sensibilität des Altdorfs bei.

Die bauliche Entwicklung konzentriert sich überwiegend auf den bereits baulich geprägten Innenbereich. Lediglich der südliche, für die Erweiterung des sonstigen Sondergebiets „Autohaus“ vorgesehene Teil des Geltungsbereichs liegt im Außenbereich. Da diese Fläche unmittelbar an den vorhandenen gewerblichen Siedlungsbestand anschließt, handelt es sich um eine Arrondierung bzw. Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers und nicht um eine Zersiedlung oder die Erschließung eines neuen Siedlungsbereichs.

Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schulzendorf insgesamt bewirkt die Planung damit vor allem eine Konsolidierung des Bestands: Die bereits ausgeübten Wohn- und Gewerbenutzungen im Altdorf werden planungsrechtlich über den Bestandsschutz hinaus gesichert, ortsansässige Gewerbebetriebe erhalten einen verlässlichen Rahmen für eine maßvolle Erweiterung, ohne dass hierfür neue Siedlungsflächen außerhalb des bestehenden Ortsteils in Anspruch genommen werden. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wird durch die räumliche Trennung von Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebieten sowie die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss lärmschutzbedürftiger Nutzungen im gewerblich geprägten Bereich vorgebeugt.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Waltersdorfer Chaussee/Dorfstraße erschlossen, eine weitere Zufahrt in das Altdorf besteht nicht. Durch die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und die Erweiterung des Autohauses im sonstigen Sondergebiet ist mit einer moderaten Zunahme des Kunden-, Anlieferungs- und Werkstattverkehrs auf diesem Straßenzug zu rechnen. Da es sich überwie-

gend um die planungsrechtliche Absicherung bereits ausgeübter Nutzungen sowie eine maßvolle bauliche Erweiterung im Bestand handelt und keine großflächige Neuansiedlung erfolgt, ist keine erhebliche Verschlechterung der Verkehrssituation zu erwarten.

Die bestehende Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete und des sonstigen Sondergebiets „Autohaus“ wird durch das auf den Flurstücken 233/234 gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dauerhaft planungsrechtlich abgesichert. Der ruhende Verkehr wird im sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ durch die ausdrückliche Zulässigkeit von Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen als Teil der Zweckbestimmung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist nicht an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Die Buslinien an der Haltestelle „Schulzendorf (LDS), Alt-Schulzendorf“ bilden die einzige ÖPNV-Anbindung innerhalb des Altdorfs. Für den Fuß- und Radverkehr bestehen innerhalb des Geltungsbereichs derzeit keine ausgebauten Wege. Das von der Gemeinde erarbeitete Konzept für sichere Schul-, Geh- und Radwege sieht zwar keine Maßnahmen vor, die den Geltungsbereich unmittelbar betreffen, plant jedoch mit den Maßnahmen S29, S30, S33 und P42 Verbesserungen der Fuß- und Radinfrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft (Waltersdorfer Chaussee, Mittenwalder Weg, Miersdorfer Straße), von denen auch die Beschäftigten und Kundschaft der im Plangebiet ansässigen Betriebe mittelbar profitieren könnten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht schutzgutbezogen dokumentiert sind. Bewertet werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Klima und Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, jeweils differenziert nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das rund 50 m nordöstlich gelegene Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue Waltersdorf“ wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Den größten Eingriff stellen die Inanspruchnahme und Versiegelung bislang unbebauter Flächen dar. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich liegt derzeit bei rund 32 %. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zusätzlich rund 19.050 m² Vegetationsflächen, überwiegend artenarmes Grünland und Ackerflächen, teilweise auch ruderales Gehölzbestände, neu in Anspruch genommen. Da eine Entsiegelung im Plangebiet selbst nicht möglich ist, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden im Verhältnis 1:2 zu kompensieren.

Für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Böden (100–300 cm/d) und eines Grundwasserflurabstands von 3 bis 4 m eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort grundsätzlich möglich. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet kartierten Biotope werden insgesamt als gering bis mäßig wertvoll eingestuft. Eine Lebensraumfunktion für gefährdete Arten besteht aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorprägung nur eingeschränkt. Für die geplante Bebauung ist die Fällung von vier Bäumen (Spitzahorne und Ulmen) vorgesehen, von denen eine Ulme der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegt. Hierfür sowie für den Verlust der Vegetationsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung in die südlich angrenzende Feldflur ist eine Eingrünung des Baugebiets zwingend vorgesehen.

In der Gesamtschau überschreitet die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Biotope die Erheblichkeitsschwelle und erfordert die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Für die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Kumulative Wirkungen mit Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit nicht erkennbar. Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Bodenfunktionen sowie der bestehende Orts- und Landschaftscharakter unverändert erhalten. Die vorgesehene Innenentwicklung stellt insofern eine flächensparende, weitgehend auf den bereits baulich geprägten Bereich konzentrierte Lösung dar.

5. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass vom Planvorhaben Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen nur geringfügig berührt werden. Bei dem Bauleitplanvorhaben geht es vordergründig um die bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie die Erweiterung des Autohauses, dass an dem Standort bereits ansässig ist. Die hierfür festgesetzte Sondergebietsfläche grenzt nicht unmittelbar an schutzwürdige Nutzungen. Zu den nächsten Wohngebäuden im Altdorf sind es 65 m bis 95 m. Aufgrund dazwischenliegender Gebäude ist die ungehinderte Schallausbreitung zusätzlich eingedämmt. Lärmimmissionen aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Anschluss an des Mischgebiet werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets entgegengewirkt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind und daher auch eine Verträglichkeit mit den umgebenden Wohnnutzungen sicherstellen.

6. Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Das Planvorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Es handelt sich sonstigen Sondergebiet im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands mit einer angemessenen Erweiterung. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig, da ausschließlich die Nutzung Autohaus festgesetzt ist.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nach den Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen.

Aufgrund des Vorgenannten sind größere Einzelhandelslagen, insbesondere entlang der Ernst-Thälmann-Straße/Richard-Israel-Straße, 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.

7. Wirtschaftliche Auswirkungen

Das Planvorhaben führt zu wirtschaftlichen Vorteilen für die Gemeinde Schulzendorf und die Region. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden wirtschaftliche Potenziale erschlossen, die gegenwärtig aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht genutzt werden können. Dies betrifft insbesondere die Erweiterung des Autohauses sowie die bauliche Verstetigung ansässiger Gewerbebetriebe, die gegenwärtig Güter nur auf unbebauten Flächen lagern können. Da davon auszugehen ist, dass die im Altdorf ansässigen Betriebe hierdurch Umsatzsteigerungen erzielen werden, dürfte der Bebauungsplan zu einer Steigerung der Gewerbesteuererinnahmen führen.

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.

8. Kosten und Finanzierung

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, der die aktuell innerhalb des Geltungsbereichs stattfindenden Nutzungen planungsrechtlich absichern soll. Das Planverfahren wurde von der Gemeinde Schulzendorf 2026 erneut aufgenommen, nachdem 2016 aufgrund einer parallel nicht stattgefundenen Änderung des Flächennutzungsplans keine Rechtskraft für das alte Bauleitplanverfahren erwirkt werden konnte. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden von der Gemeinde Schulzendorf getragen.

VI. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „südlich Altdorf“ wurde am 07.08.2013 durch die Gemeindevertretung gefasst (BS/GV/25/12). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4/2012 vom 04.07.2012 bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf konnte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2013 bis einschließlich 28.11.2013 in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung Schulzendorf eingesehen werden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 28.11.2013 sind 22 Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen.

4. Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 23.10.2013 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde Schulzendorf durch Schreiben vom 28.10.2014 mitgeteilt. Hiernach lässt die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

5. Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden ausgewertet und in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und geändert.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes „südlich Altdorf“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2014 bis einschließlich 26.09.2014 in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung Schulzendorf öffentlich ausgelegen. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 26.09.2014 sind 25 Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen.

8. Überarbeitung des Entwurfes

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und wie folgt geändert.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden von einem Gewerbegebiet (GE) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geändert. Es sind nur solche Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

9. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „südlich Altdorf“ wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 11.04.2016 gefasst (GV-11-16/7-04-16).

10. Wiederaufnahme des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „südlich Altdorf“ wurde von der Gemeindevertretung Schulzendorf nicht aufgehoben, sodass das Verfahren formal ruhte. Im Jahr 2026 entschied die Gemeinde Schulzendorf, das Bauleitplanverfahren „südlich Altdorf“ sowie das gleichnamige Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erneut zu beginnen. Da sich sowohl die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert haben und im Zuge dessen die Anforderungen an Bauleitplanverfahren insgesamt gestiegen sind, wurde vonseiten der Gemeinde Schulzendorf entschieden, sämtliche Planunterlagen neu anzufertigen.

Mit der Neuaufnahme des Verfahrens erfolgte eine grundlegende Prüfung der städtebaulichen Ziele sowie der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Anschließen und unter Einbeziehung der Stellungnahmen aus den vorherigen Beteiligungsverfahren sowie der Vorprüfung und Abstimmungen mit dem Landkreis Dahme-Spreewald wurden die Planungsunterlagen überarbeitet.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

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.

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Satzungen

Satzung der Gemeinde Schulzendorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 24. November 2004, veröffentlicht am 15.12.2004 im Amtsblatt der Gemeinde Schulzendorf sowie der 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Schulzendorf zum Schutz von Bäumen beschlossen am 20.04.2005.

Satzung der Gemeinde Schulzendorf zur Abgrenzung des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt-Schulzendorf vom 06.02.2008, veröffentlicht am 27.02.2008. im Amtsblatt der Gemeinde Schulzendorf.

Satzung der Gemeinde Schulzendorf über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Schulzendorf (Stellplatzsatzung) vom 30.11.2004, veröffentlicht am 15.12.2004 im Amtsblatt der Gemeinde Schulzendorf.

Satzung der Gemeinde Schulzendorf für den historischen Ortskern von Schulzendorf (Denkmalbereichssatzung) vom 27.10.1993, veröffentlicht am 18.05.1994 im Amtsblatt der Gemeinde Schulzendorf.

VIII. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Im sonstigen Sondergebiet "Autohaus" sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für den Verkauf von Kraftfahrzeugen,
- Werkstätten für Kraftfahrzeuge
- Lagerflächen für Kraftfahrzeuge und Ersatzteile
- Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit dem Autohausbetrieb
- Waschanlagen und Waschstraßen für Kraftfahrzeuge
- Anlagen für die Abstellung und Auslieferung von Kraftfahrzeugen
- Kunden- und Mitarbeiterstellplätze
- sonstige Nebenanlagen und -nutzungen, die dem Betrieb des Autohauses dienen und untergeordnet sind

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2 Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

1.3 Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

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

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

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

1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 1.8 Innerhalb des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

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

2. Maß der Baulichen Nutzung

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Mischgebiet auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

- 2.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets und des sonstigen Sondergebiets "Autohaus" können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Aufzugsanlagen und Treppenräume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von 2,5 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3 Meter von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenräume und Aufzugsanlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE und das sonstige Sondergebiet "Autohaus" wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 195, 223, 235, 236 und 238, Flur 003, Gemarkung Schulzendorf zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.2 Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 117, Flur 003, Gemarkung Schulzendorf zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen

- 5.1 Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Parken" ist je angefangener 5 Stellplätze 1 Baum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

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

- 5.2 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächige Laubgehölzpflanzung mit mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² und mindestens 1 Baum pro 100 m² der Pflanzliste 2 anzulegen.

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

6. Gestalterische Festsetzungen

- 6.1 Im Mischgebiet MI sind nur Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von 35 - 48 Grad zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind zudem Flach- und Pultdächer zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- 6.2 Im Mischgebiet ist die Dacheindeckung für Hauptgebäude mit Dachsteinen oder Dachziegeln auszuführen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind großflächige, metallene und hochglänzende (mit Blendwirkung verbunden) Eindeckungsmaterialien unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- 6.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind für die Dacheindeckung fluoreszierende und hochglänzende Eindeckungsmaterialien nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- 6.4 Im Mischgebiet sind die Fassaden als Lochfassade, mit Putz oder Klinker auszubilden. Geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- 6.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind geflammte, fluoreszierende, glänzende, glasierte, metallene Materialien zur Ausbildung der Fassade nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- 6.6 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zulässig. Zur Hausfassade parallel montierte Werbeanlagen können aus einzelnen gesetzten Buchstaben, gemalten Schriftzügen oder auf Schildern angebrachtem Schriftzug entstehen. Die maximale Schrifthöhe beträgt 0,5 m. Die Beleuchtung der Werbeanlagen erfolgt indirekt von hinten oder von der Seite in weißem oder gelbem Licht. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder sind nicht zulässig. Werbepylone sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 44,5 m ü. NHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- 6.7 Als Einfriedung im Mischgebiet sind nur Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m ohne Überstiegschutz zulässig. Blickdichte technische und bauliche Einfriedungen sind im Mischgebiet unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Bäume geringer und mittlerer Wuchsstärke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn

Pflanzliste 2 - Gehölze für Flächenpflanzungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball