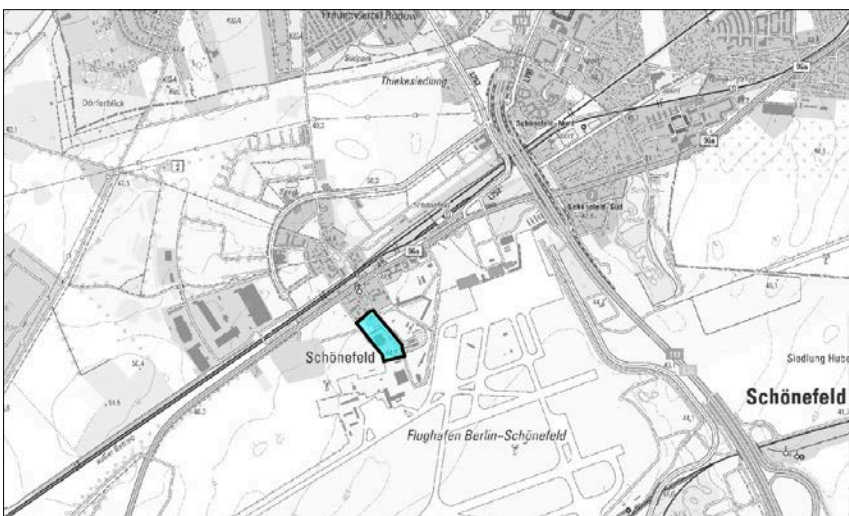




**Gemeinde Schönefeld
Ortsteil Schönefeld**



**Bebauungsplan Nr. 02/11
"südlicher Dorfkern Schönefeld
- Behördenzentrum"
Ortsteil Schönefeld
in der Gemeinde Schönefeld
nach § 13a BauGB**

3. Entwurf - 04/2025

Auftraggeber

Gemeinde Schönefeld
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

Auftragnehmer

Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Heiligengrabe / OT Blumenthal

Bearbeitung
Dipl.-Ing. Thomas Jansen

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen und Plangrundlage	8
2.	Aufstellungsbeschluss und Lage des Geltungsbereiches	9
3.	Verfahrensart	16
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
5.	Berücksichtigte Planwerke	24
5.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	24
5.2	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)	26
6.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	29
7.	Bindungen für die Planung	29
8.	Angrenzende Bebauungspläne	32
9.	Art der baulichen Nutzung	34
10.	Maß der baulichen Nutzung	56
10.1	Grundflächenzahl (GRZ)	56
10.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	57
10.3	Zahl der Vollgeschosse	57
10.4	Höhe der baulichen Anlagen	59
11.	überbaubare Grundstücksflächen	59
12.	Verkehrsflächen	60
12.1	Äußere und innere Erschließung	60
12.2	ruhender Verkehr	62
12.3	Einfahrtsbereiche / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	64
12.4	Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)	66
13.	Technische Infrastruktur	67
13.1	Strom	67
13.2	Gas / Fernmeldekabel	68
13.3	Trinkwasser / Abwasser	69
13.4	Niederschlagswasser	70
13.5	Löschwasser	75
14.	Immissionsschutz	76
14.1	Schallimmissionsprognose	76
14.2	Geruchs- und Luftschadstoffimmissionen	82
15.	Gestalterische Festsetzungen	83
16.	private Grünfläche	85
17.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	86
18.	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	86
19.	Artenschutz / Vermeidungsmaßnahmen	87
20.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	88

21. Denkmale	89
21.1 Baudenkmale	89
21.2 Bodendenkmale	89
22. Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung	92
22.1 Boden	92
22.2 Altlasten	97
22.3 Kampfmittelbelastung	97
23. Flächenbilanz	98

Anlage:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 08.04.2025
Büro Hemeier Rodorff & Partner - Landschaftsplanung, Berlin
- Artenschutzfachbeitrag mit Stand: 25.05.2021
Dubrow GmbH / Naturschutzmanagement, Bestensee
- Geotechnische Versickerungskonzeption: 14.10.2024
(Vorplanung gemäß DWA-A 138)
Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Geotechnische Versickerungskonzeption: 04.03.2025
(Versickerung nach DWA-A 138-1) für das Flurstück 95
Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Geotechnischer Bericht: 12.12.2024
(nach EN 1997 - EC 7, DIN 4020)
Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 02/2011
"südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum", Stand: 03/2025
inkl. Email vom 07.04.2025, PST GmbH, Werder (Havel)
- Verkehrstechnische Untersuchung mit Stand: 11/2024
PST GmbH, Werder (Havel)
- Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm
sowie Hinweise zum Fluglärm mit Stand: 14.02.2025
Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg
- Stellungnahme Schallschutz (Fluglärm) zum B-Plan 02/11
Vorschläge für textliche Festsetzungen
"südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum", Stand: 10.04.2025
KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Untersuchung der Geruchs- und Luftschadstoffimmissionen
durch das Feuerwehrtechnische Ausbildungs- und Trainingszentrum
der Flughafenfeuerwehr mit Stand: 14.02.2025
Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes "südlicher Dorfkern Schönefeld", Ortsteil Schönefeld (Stand:12/2015)	9
Abbildung 2:	Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" (Stand:12/2015)	10
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes "südlicher Dorfkern Schönefeld" Teilgebiet A (Stand: 08/2019)	11
Abbildung 4:	Geltungsbereich zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" Teilgebiet A (Stand: 08/2019)	12
Abbildung 5:	Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" (Stand: 08/2021)	13
Abbildung 6:	Änderung des Geltungsbereiches zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" (Stand: 09/2024)	14
Abbildung 7:	Überbauung auf dem Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Schönefeld - Bestand	15
Abbildung 8:	Lösung der Überbauung auf dem Flurstück 95 Flur 1, Gemarkung Schönefeld	15
Abbildung 9:	Festgesetzte GRZ unter 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Stand: 03/2025)	16
Abbildung 10:	Versiegelung Bestand (Stand: 11/2024)	18
Abbildung 11:	versiegelte, aber nicht durch den Vermesser ermittelte Flächen (Bestand)	19
Abbildung 12:	Versiegelung Planung (Stand: 11/2024)	20
Abbildung 13:	2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld, Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum", (Stand: 17.10.2018)	23
Abbildung 14:	Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld, "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" (Stand: 04/2025)	23
Abbildung 15:	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019	25
Abbildung 16:	Lage Plangebiet - Ausschnitt LEP FS i.d.F. vom 30.05.2006, Planungsatlas FU BBI (Stand: 09/2008)	26
Abbildung 17:	Hindernisfreiheit (Stand: 01/2011)	27
Abbildung 18:	Prinzipskizze Bauhöhenbeschränkung Quelle: Arbeitskreis "Planungen und Bauschutzbereich" der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Verkehrsflughäfen e.V., Stuttgart	30
Abbildung 19:	Prinzipskizze Hindernisfreiheit Quelle: BMVBW-Richtlinie für die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (Stand: 02.11.2001)	30
Abbildung 20:	Schemaskizze zur Bauhöhenbeschränkung an der nördlichen Start- und Landebahn des BER, Ausschnittsbereich "südlicher Dorfkern Schönefeld" Quelle: eigene Darstellung	31
Abbildung 21:	Schemaskizze zur Bauhöhenbeschränkung an der nördlichen Start- und Landebahn des BER, Quelle: eigene Darstellung	31
Abbildung 22:	Schaubild der Entwicklungsbereiche südlich der B 96a und nördlich des BER, Büro BSM mbH, Berlin (Stand: 01/2014)	32
Abbildung 23:	Bebauungsplan Nr. 02/2011 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" mit angrenzendem Bebauungsplan "North Gate West - Teilgebiet A - Gemarkung Schönefeld" (Stand: 07/2024)	33
Abbildung 24:	vorgesehene Zugänge und Zufahrten zum Behördenzentrum (Stand: 07.10.2024)	45
Abbildung 25:	Visualisierung Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024) Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG	49

Abbildung 26:	Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024) Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG	51
Abbildung 27:	Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024) Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG	52
Abbildung 28:	Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024) Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG	53
Abbildung 29:	Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024) Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG	54
Abbildung 30:	Grundriss Erdgeschoss Behördenzentrum (Quelle: Bauatelier Rotor GmbH, Berlin, Stand: 26.01.2024)	55
Abbildung 31:	vorgesehene Zugänge und Zufahrten zum Behördenzentrum (Stand: 07.10.2024)	61
Abbildung 32:	Verbot der Ein- und Ausfahrt	65
Abbildung 33:	Stromleitungen im Plangebiet (Quelle: E.DIS GmbH Leitungsportal, Stand: 30.07.2024)	67
Abbildung 34:	Gasleitungen im Plangebiet (Quelle: EWE Netz GmbH, Stand: 16.02.2016)	68
Abbildung 35:	Trink- und Abwasserleitungen (Quelle: DNWAB, Stand: 08.10.2024)	69
Abbildung 36:	Schaubild A entsprechend Anlage UL4.3: LP RW-Entwässerung SO - Variante 3 Entwässerungskonzept, Stand: 03/2025, PST GmbH, Werder (Havel)	73
Abbildung 37:	Schaubild B entsprechend Anlage UL4.6: LP RW-Entwässerung Grundstück 95 Entwässerungskonzept, Stand: 03/2025, PST GmbH, Werder (Havel)	74
Abbildung 38:	Lärmschutzbereich nach § 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Flughafen Berlin Brandenburg - Übersichtskarte (Quelle: MUGV Potsdam, Stand: 14.12.2012)	78
Abbildung 39:	Lärmschutzbereich nach § 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Flughafen Berlin Brandenburg - Detailkarte Tag-Schutzzone (Quelle: MUGV Potsdam, Stand: 14.12.2012)	79
Abbildung 40:	Lärmschutzbereich nach § 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Flughafen Berlin Brandenburg - Detailkarte Nacht-Schutzzone (Quelle: MUGV Potsdam, Stand: 14.12.2012)	79
Abbildung 41:	Lageplan Feuerwehrtechnische Ausbildungs- und Trainingszentrum der Flughafenfeuerwehr (FTAZ)	83
Abbildung 42:	Einfriedung BND in der Chausseestraße	84
Abbildung 43:	Bodendenkmal 12608, Stand: 15.08.2024 (Quelle: Geoportal des Brandenburgisches Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum)	90
Abbildung 44:	Aufschlussplan Sondergebiet "Behörden" (Quelle: Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Geotechnischer Bericht für das Sondergebiet "Behörden", Stand: 12.12.2024)	94
Abbildung 45:	Versickerungsversuche Flurstück 95 (Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin; Stand: 04.03.2025)	96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Berechnung zur Verfahrensart	16
Tabelle 2:	Übernachtungen ZABH in der Kirchstraße	37
Tabelle 3:	Kapazität Flughafenasyll SXF, BER, FRA	38
Tabelle 4:	Tabellarische Zusammenfassung Funktionsbeschreibung Behördenzentrum	46
Tabelle 5:	Pflanzenliste	62
Tabelle 6:	Liste 1 - Zahl der PKW-Stellplätze im Gewerbegebiet (GEe)	63
Tabelle 7:	Liste 2 - Zahl der PKW-Stellplätze im Sondergebiet "Behörden" (SO)	63
Tabelle 8:	Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 4	72
Tabelle 9:	Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 10	81
Tabelle 10:	Pflanzenliste	85
<i>Tabelle 1:</i>	<i>Ergebnisse der Versickerungsversuche</i>	<i>95</i>
<i>Tabelle 2:</i>	<i>Durchlässigkeitsbereiche nach DIN 18130</i>	<i>95</i>
Tabelle 11:	Flächenbilanz	98

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlage

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GVBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023 Nr. 18).

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf einer Grundlagenvermessung des Ingenieurbüro Bertels GmbH, Schönefeld mit Stand 30.07.2024.

Als Hilfsmittel liegt ein Orthophoto aus dem Brandenburg-Viewer Plus der LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg mit Stand: Befliegung 04.05.2023 vor.

2. Aufstellungsbeschluss und Lage des Geltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 28.09.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung in Blumenthal beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan soll der südliche Dorfkern Schönefelds in seiner Struktur profiliert und eine Verbindung der Entwicklungsbereiche Northgate, East- und Northgate West sichergestellt werden (Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee).

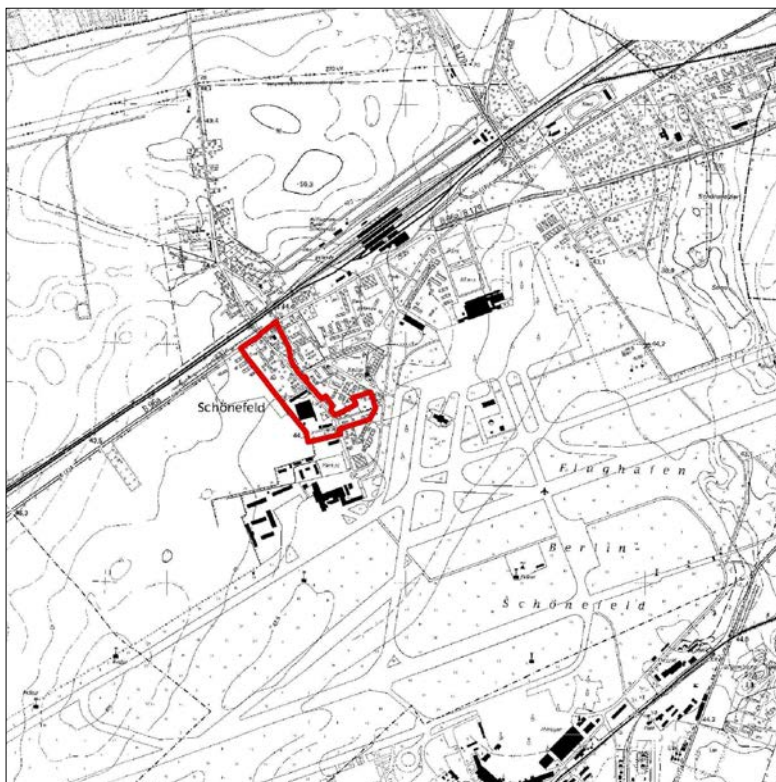


Abb. 1: Lage des Plangebietes "südlicher Dorfkern Schönefeld", Ortsteil Schönefeld (Stand:12/2015)

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde der Geltungsbereich südlich und östlich des Plangebietes erweitert und im südwestlichen Bereich reduziert. Der Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes wies eine Gesamtfläche von ca. 9,0 ha auf und umfasste folgende Flurstücke in den Fluren 1 und 3 der Gemarkung Schönefeld:

Flur 1: 70, 72, 75, 76, 85, 87, 88, 89, 90/1, 90/2, 93, 95, 96, 97, 98/1, 98/2, 99, 100, 102/3, 102/4, 104, 105, 106, 107, 108, 109/1, 109/2, 110, 111, 112, 113/1, 113/2, 114, 115, 116, 402 (tlw.), 430 (tlw.), 436, 438, 439, 442, 444, 643, 647 (tlw.)

Flur 3: 8/1 (tlw.), 10, 13, 14, 15, 16/1, 16/3, 16/4, 16/5, 50 (tlw.) (ehemals Flst. 42) (nicht planfestgestellte Flächen an der Kirchstraße)

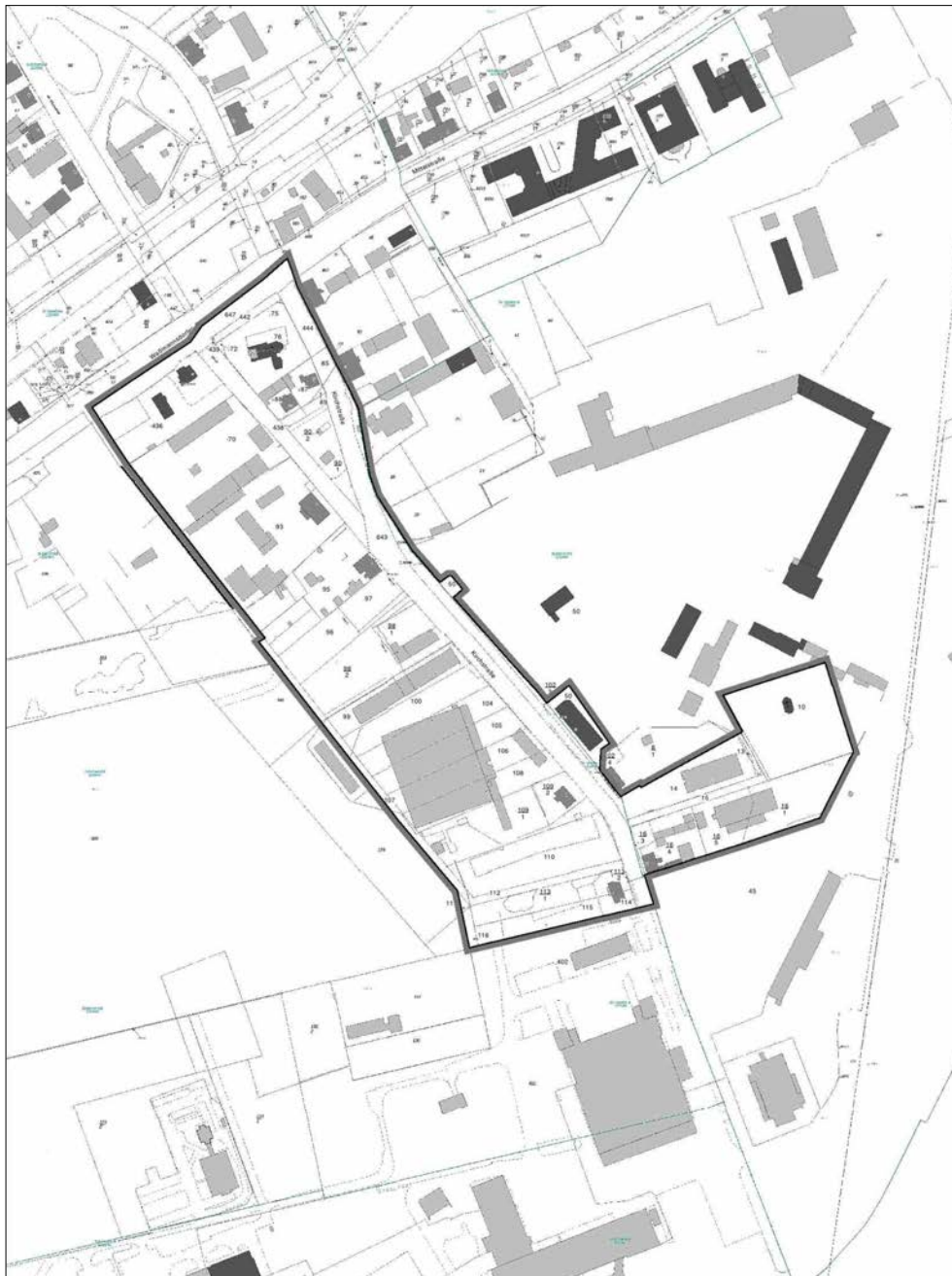


Abb. 2: Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" (Stand:12/2015)

Der Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" hat die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 und § 4 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchlaufen.

Da sich im Verfahren aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen Problemfelder gezeigt haben, war eine getrennte Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" erforderlich. In diesem Zusammenhang hat sich die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Schönefeld am 20.09.2018 dazu entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" in den Teilbereichen A und B weiterzuführen. Für das Teilgebiet A des Bebauungsplanes wurde das Bauleitplanverfahren nachfolgend weitergeführt.

Für das Teilgebiet A wurde der 2. Entwurf zur Realisierung der beschriebenen Planungsziele erstellt. Er stützt dabei auf die formelle Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" auf.

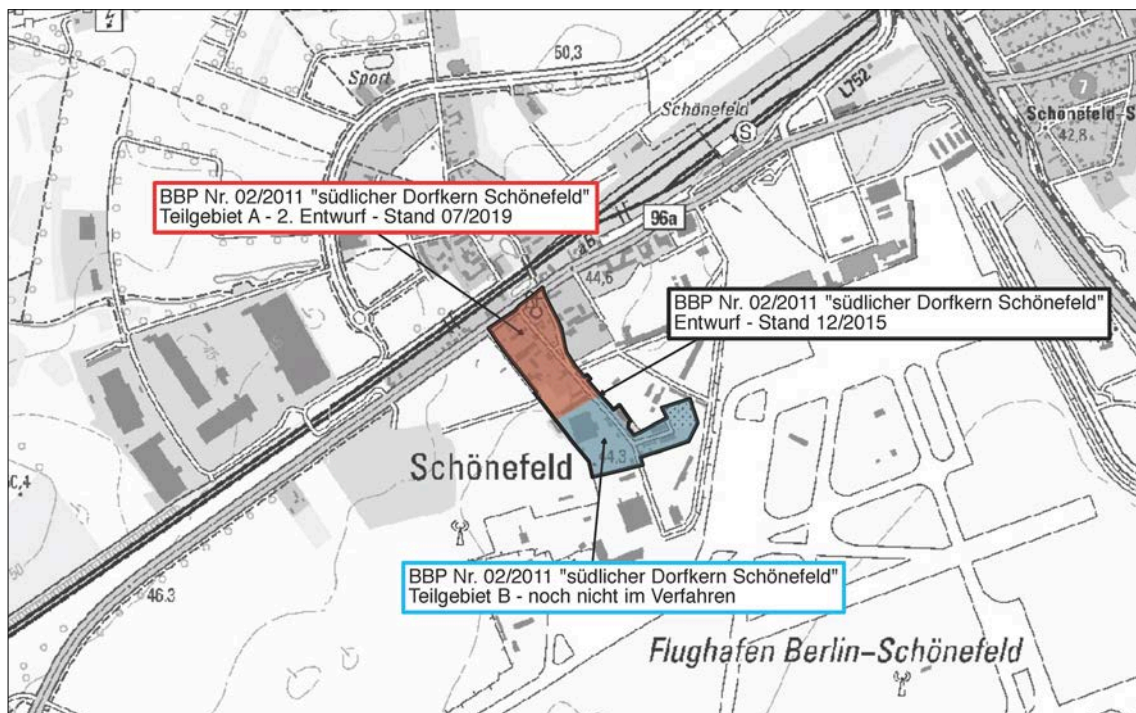


Abb. 3: Lage des Plangebietes "südlicher Dorfkern Schönefeld" Teilgebiet A (Stand: 08/2019)

Der Geltungsbereich zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 4,5 ha umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Schönefeld:

Flur 1: 70, 72, 75, 76, 85, 87, 88, 89, 90/1, 90/2, 93, 95, 96, 97, 98/1, 98/2, 99, 436, 438, 439, 442, 444, 643 (tlw.), 1159 (tlw.)

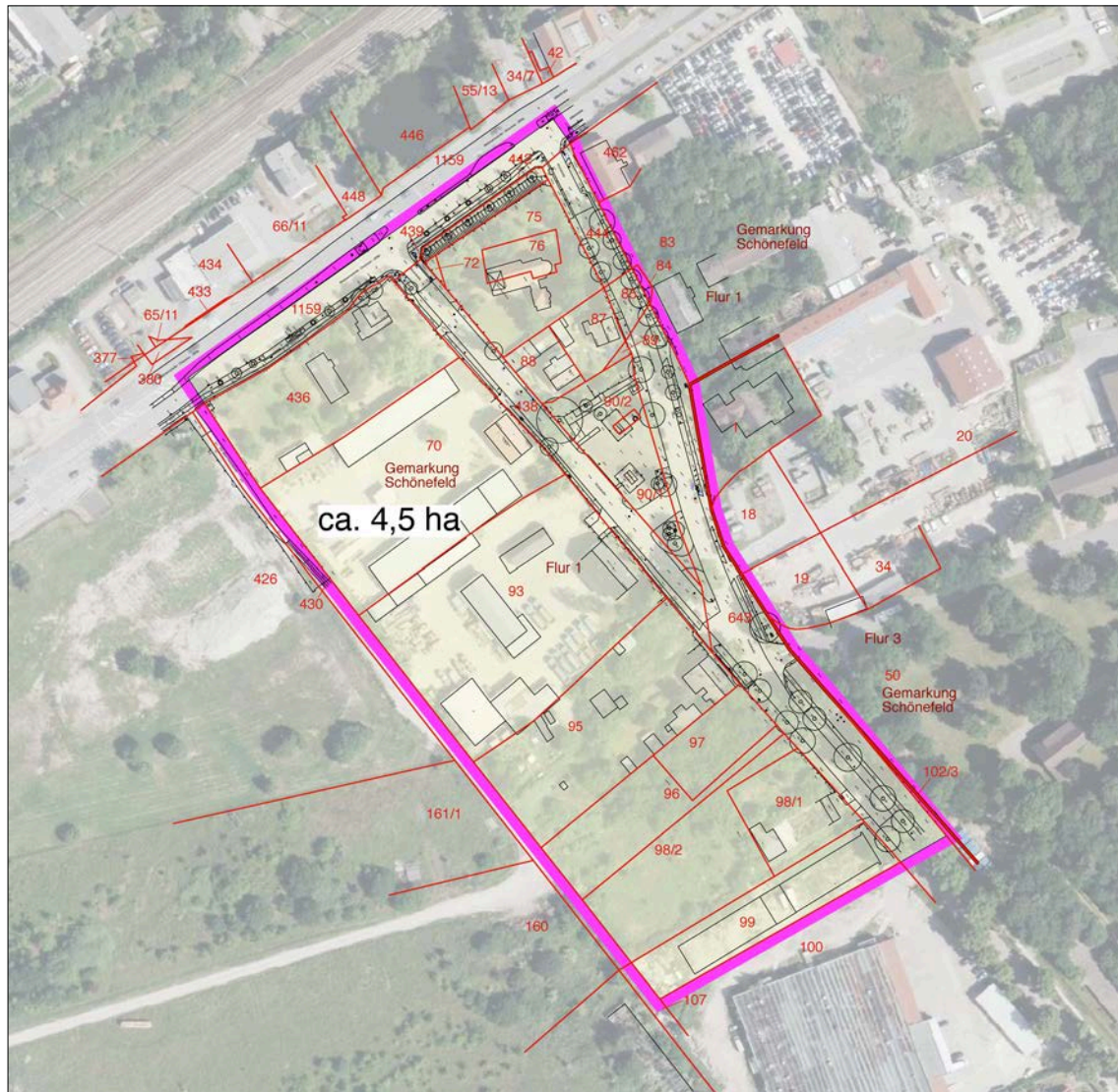


Abb. 4: Geltungsbereich zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/11
"südlicher Dorfkern Schönefeld" Teilgebiet A (Stand: 08/2019)

Zu diesem 2. Entwurf wurde wegen sich ändernder Planungsziele jedoch keine Beteiligung durchgeführt.

Im weiteren Verfahren haben sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen - Gewerbe und Grünflächen - Problemfelder aufgezeigt, die eine Anpassung des Geltungsbereiches erfordern. In diesem Zusammenhang trat die Landesregierung über die Zentrale Ausländerbehörde des Landes an die Gemeinde Schönefeld heran, um möglichst im direktem Anschluss an den Flughafen ein Behördenzentrum zu errichten. Hierbei sind die Flächen auf die essentiell notwendigen Entwicklungsflächen westlich der Kirchstraße und beidseits der geplanten Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee beschränkt worden, um ein Behördenzentrum und nördlich der Jürgen-Schumann-Allee ein straßenbegleitendes eingeschränktes Gewerbegebiet entwickeln zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat daher in ihrer Sitzung am 18.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

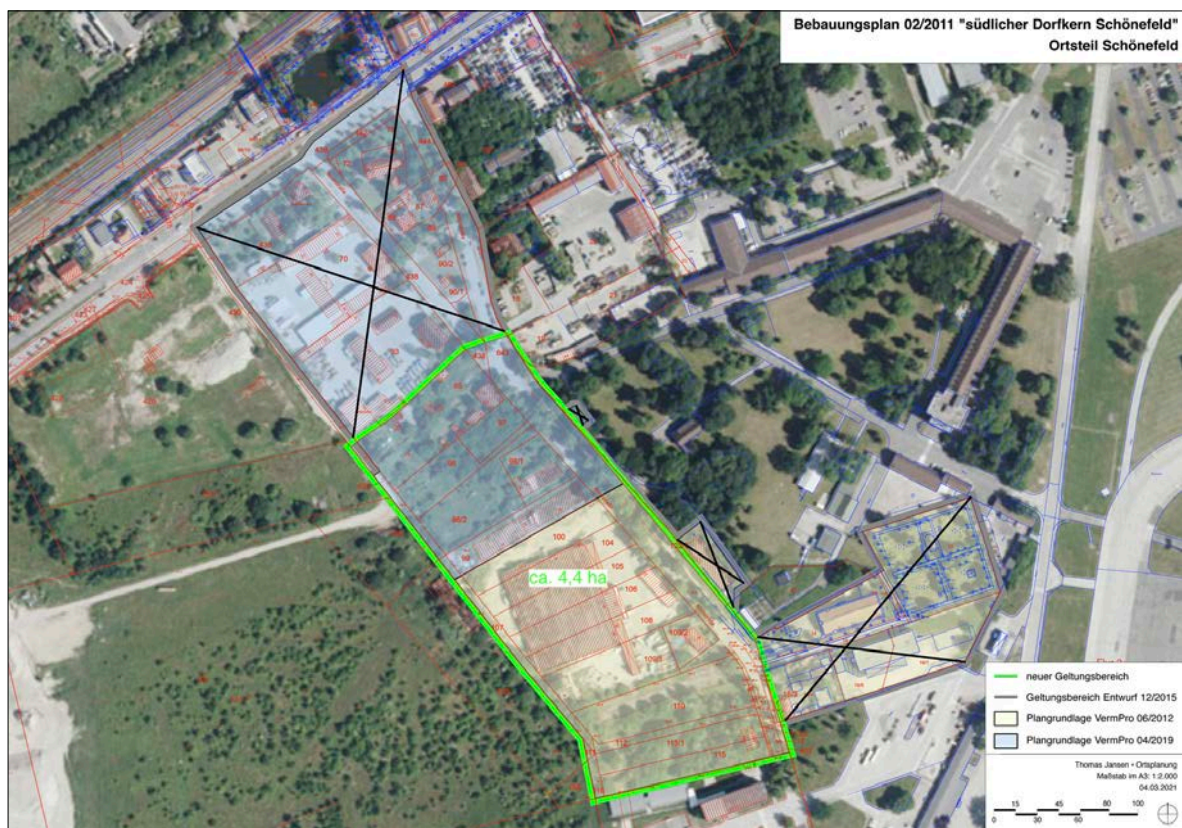


Abb. 5: Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" (Stand: 08/2021)

Im Rahmen der Erstellung des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erneut angepasst. Die südlichen Flurstücke sowie die westlichen Flurstücke der Interimsstraße wurden aus dem Geltungsbereich entlassen und dem angrenzenden Bebauungsplan 01/19 "Northgate West - Teilgebiet A" zugeordnet.

Der Geltungsbereich zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 3,3 ha umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Schönefeld:

Flur 1: 95, 96, 97, 98/1, 98/2, 99, 100, 104, 105, 106, 108, 109/1, 109/2,
438 (tlw.), 643 (tlw.)

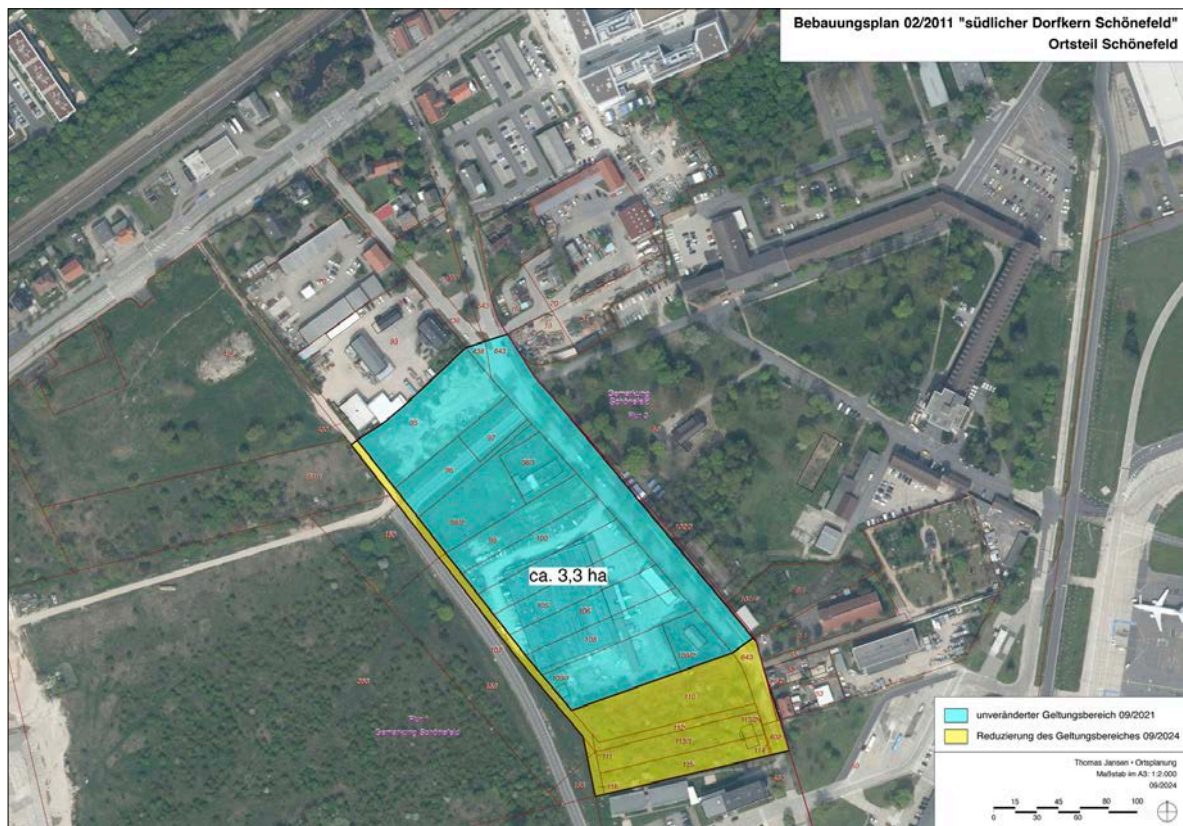


Abb. 6: Änderung des Geltungsbereiches zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" (Stand: 09/2024)

Im Norden des Geltungsbereiches findet auf dem Flurstück 95 eine Überbauung statt. Hier wurde der Geltungsbereich an das dort befindliche Gebäude auf dem Flurstück 93 marginal angepasst. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird die Grenze der Flurstücke 93 und 95, Flur 1, Gemarkung Schönefeld entsprechend angepasst.

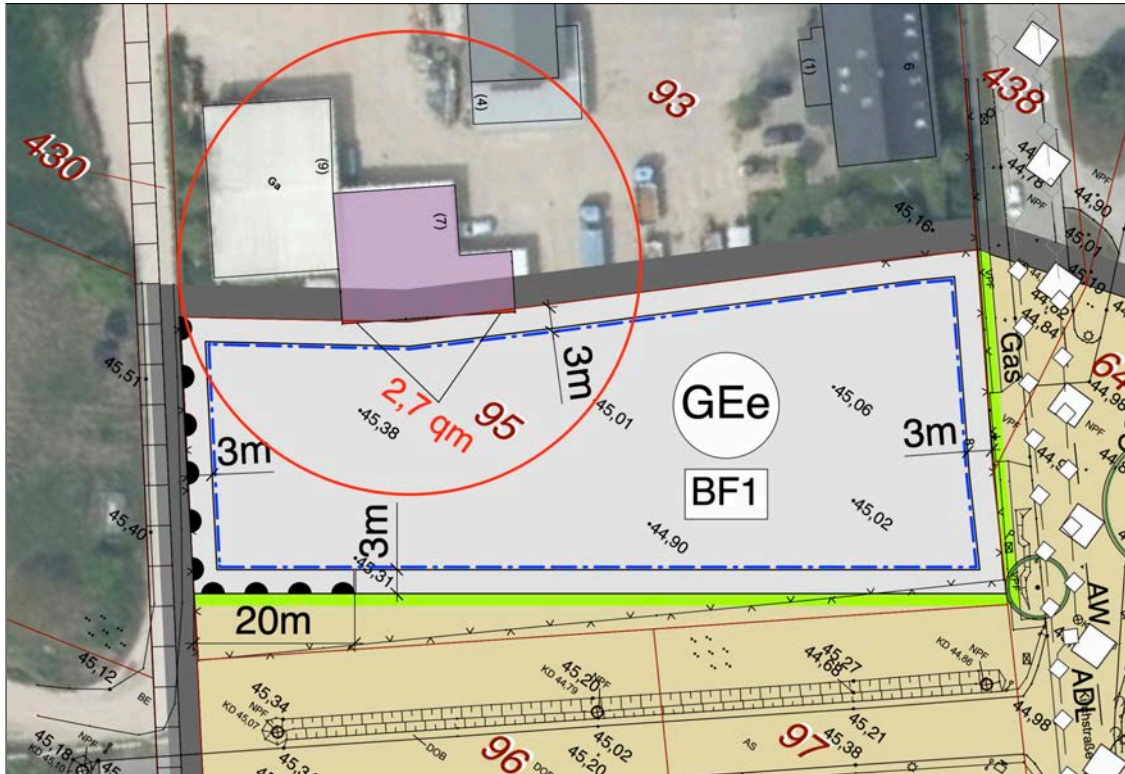


Abb. 7: Überbauung auf dem Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Schönefeld - Bestand

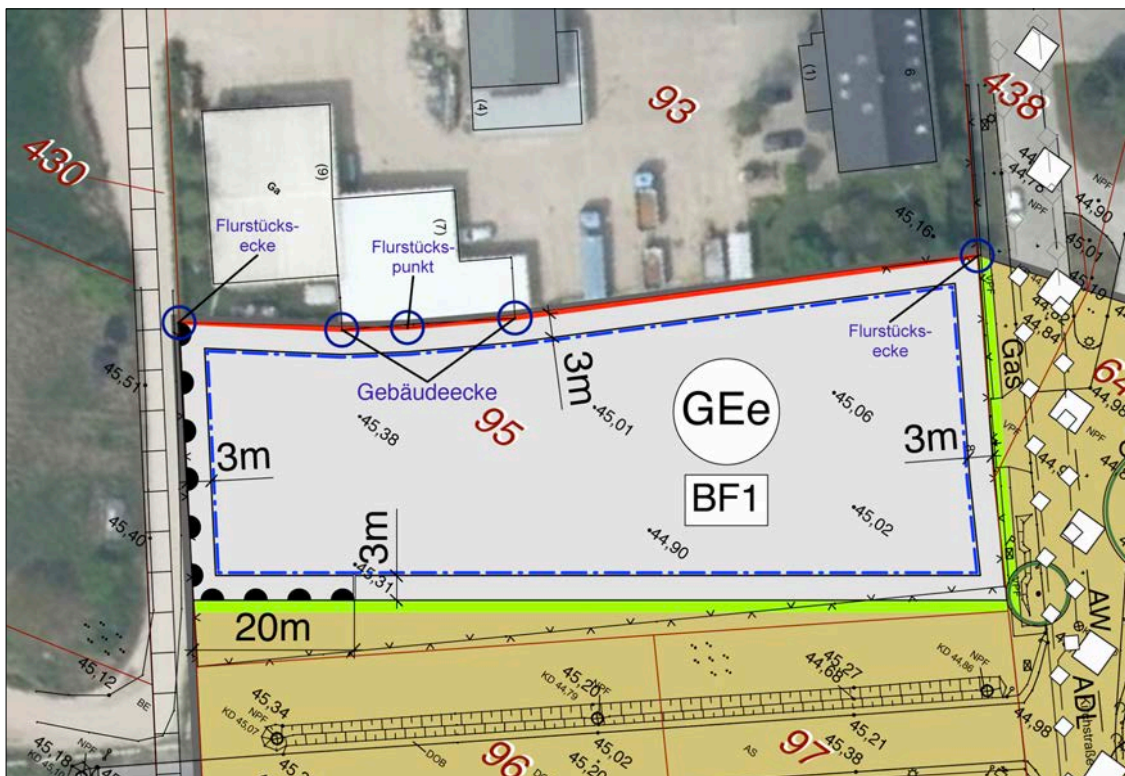


Abb. 8: Lösung der Überbauung auf dem Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Schönefeld

3. Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Grundflächenzahl ergibt sich eine überbaubare Gesamtgrundfläche von ca. 17.697 qm. Somit entspricht die Größe der Grundfläche den Bestimmungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (1. Schwellwert = 20.000 qm GR) und der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

	Fläche	GRZ	Versiegelung
eingeschränktes Gewerbegebiet			
Baufeld 1	3.674 qm	0,6	2.204 qm
Sondergebiet "Behörden"			
Baufeld 2	19.366 qm	0,8	15.493 qm
Summe	23.040 qm		17.697 qm

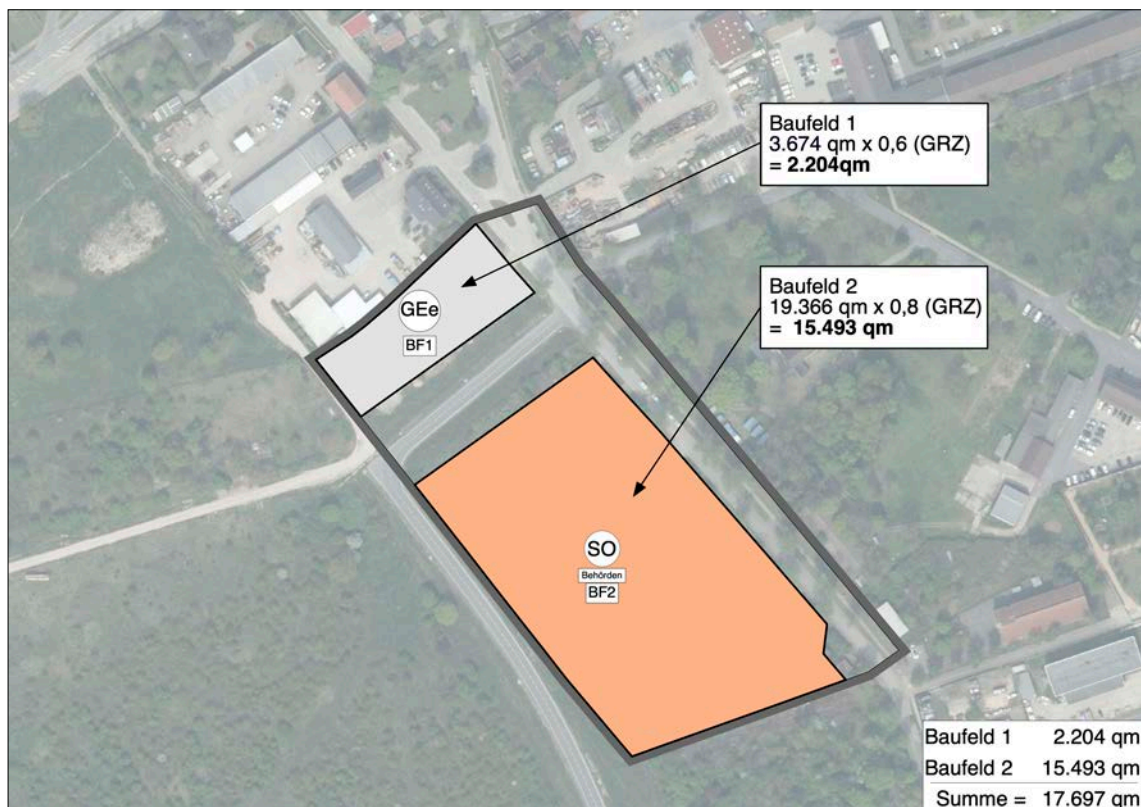


Abb. 9: Festgesetzte GRZ unter 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Stand: 04/2025)

Der Gemeinde Schönefeld liegen keine Anzeichen vor, dass bei einer zeitnahen Beteiligung des Teilgebietes B eine Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 qm GR nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eintreten könnte. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen erkennbar nicht vor.

Dieser Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Der in Aufstellung befindliche Umweltbericht des Büros Rodorff & Partner - Landschaftsplanung, Berlin müsste in einen "Bericht zur Berührtheit der Umweltbelange" umgearbeitet werden.

Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten oder dass mit der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (Störfallverordnung).

Der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB wird auch weiterhin im "vereinfachten Verfahren" aufgestellt. Es kann deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichwohl hat die Gemeinde Schönefeld eine landschaftsplanerische Zuarbeit erstellen lassen. Die landschaftsplanerische Zuarbeit ist in der Anlage zu dieser Begründung vollständig abgedruckt.

Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz BauGB, "dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können" wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt.

Für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Die gemäß dem Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 BauGB zulässig werdenden Vorhaben stellen somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.



Abb. 10: Versiegelung Bestand (Stand: 11/2024)

Trotz alledem wurde vom Vermessungsbüro Bertels, Berlin die vorfindbare Versiegelung nach optischen Kriterien am 30.07.2024 für das vorgesehene SO "Behörden" geprüft und aufgemessen.

Hierbei wurde ermittelt, dass im SO "Behörden" inkl. der im Luftbild auf dem Flurstück 109/2, Flur 1, Gemarkung Schönefeld abgrenzbaren bauliche Anlage mit 11.221 qm versiegelt sind. Dies entspricht einer Versiegelungsquote von 58 % des Sondergebietes.

Im Oktober 2024 ist im Rahmen einer Ortsbesichtigung festgestellt worden, dass über die vom Vermesser festgestellten Flächen weitere versiegelte Flächen vorhanden sind, die jedoch durch Boden und teilweise auch durch Bewuchs überlagert sind.

Im SO "Behörden" sollen entsprechend eine ersten Nutzungsgliederung ca. 14.800 qm und demzufolge ca. 76,4 % des Sondergebietes versiegelt werden.

Dies ist für die Festsetzung der GRZ aber irrelevant, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB per se keinen Eingriff in Natur und Landschaft ausmacht.



Abb. 11: versiegelte, aber nicht durch den Vermesser ermittelte Flächen (Bestand)

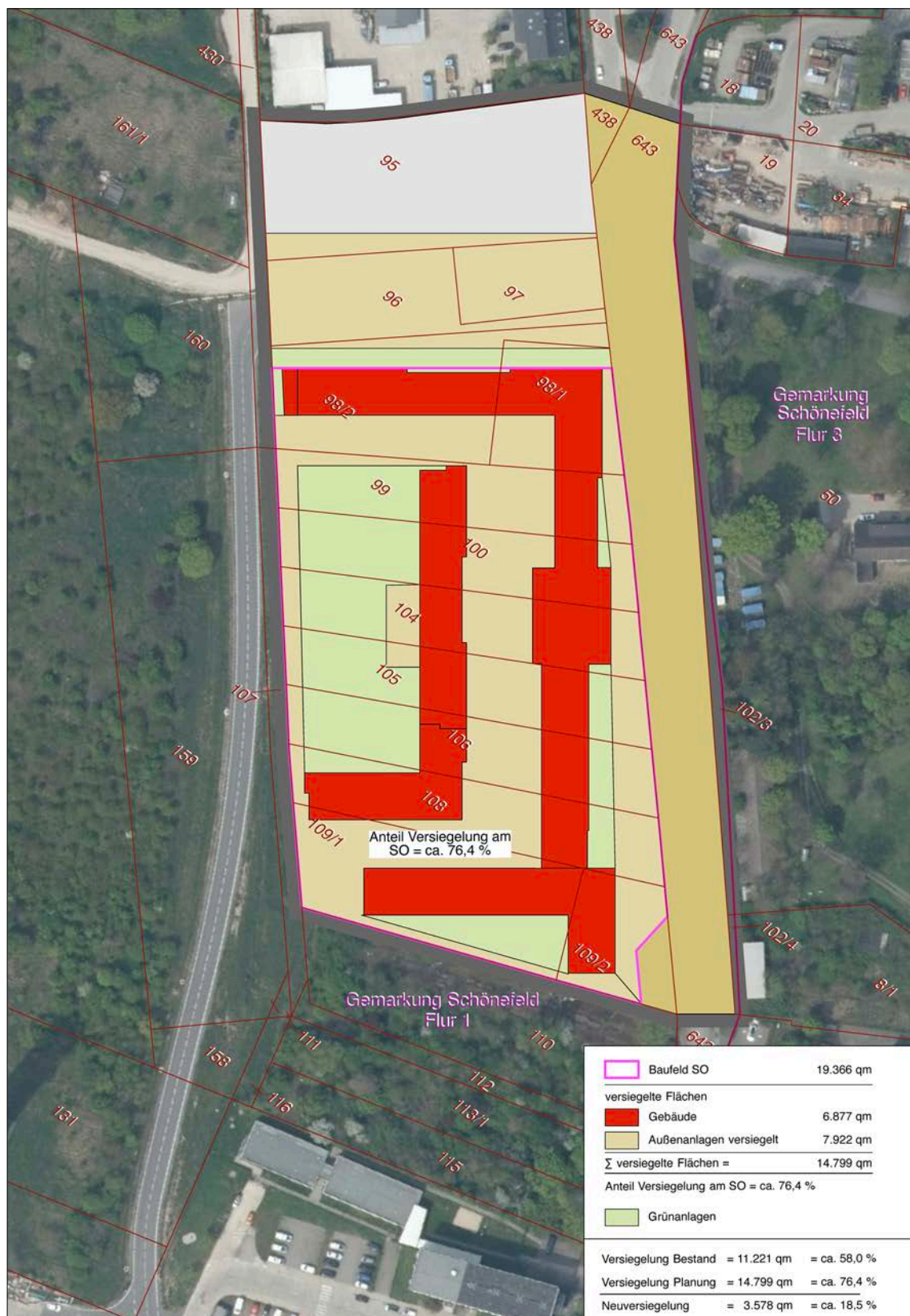


Abb. 12: Versiegelung Planung (Stand: 11/2024)

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schönefeld hat einen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Zum Beschluss kam dieser am 14.12.2006 durch die Gemeindevertretung Schönefeld. Er wurde mit Bescheid vom 13.02.2007 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und wirksam nach dem Verstreichen der einjährigen Frist nach § 215 BauGB, in der keine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht wurden. Die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Schönefeld wurde am 02.11.2011 durch die Gemeindevertretung Schönefeld beschlossen und durch Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.02.2012 und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld war es Ziel den historischen Ortskern der Gemeinde Schönefeld von den ihn bedrängenden gewerblichen Nutzungen durch die Realisierung von den Ortskern begleitenden öffentlichen Grünflächen freizustellen. Südlich der bis dorthin und in das Plangebiet Northgate West weitergeführten Flughafenrandstraße - "Jürgen-Schumann-Allee" sollte hinter einer Erschließungstiefe dann ein im Zusammenhang größerer nutzbarer Park entstehen, der die bisherigen Ansätze auf dem Flughafengelände mit umfasst. Hierdurch sollte die Qualität des Gesamtstandortes deutlich erhöht werden. Dem Friedhof Schönefeld würde zudem so dann eine pietätvolle und nicht bedrängende Umgebung geschaffen.

Die verlängerte Flughafenrandstraße ist in ihrer aktuell geplanten Lage dargestellt. Angrenzende Flächendarstellungen wurden in nur geringem Maße angepasst.

Südlich daran angrenzend soll eine gewerblich zu nutzende Fläche dargestellt werden. Für alle Flächen südlich hiervon bestehen unterschiedliche, derzeit nicht zu einem Konsens zu führende Entwicklungsabsichten, weshalb die Gemeinde Schönefeld diese Flächen von der Darstellung ausnimmt.

Entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend § 13a BauGB können die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung aber im Zuge der Korrektur angepasst werden.



Abb. 13: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld, Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum", (Stand: 17.10.2018)

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan wie folgt an den Bebauungsplan angepasst:

Sobald sich absehbar eine städtebauliche Lösung für die Fläche zwischen diesem Geltungsbereich und dem planfestgestellten Flughafen abzeichnet, wird die Gemeinde eine entsprechende Darstellung nachholen. Das städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes wird durch diese "weiße Fläche" nicht beeinträchtigt.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung der Gemeinde Schönefeld

Bereich "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" - Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

— Randung = Bereich der Berichtigung ca. 3,3 ha

Verwendete Planzeichen im Bereich der Berichtigung

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI

Gewerbegebiet GE

eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Sonstiges Sondergebiet "Behörden" SO

Entwicklung nach der Aufhebung PFS

Flächen für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr

Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraßen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (jew. nachrichtliche Übernahme)

Haupttrinkwasserleitungen, unterirdisch TW

Gasleitung, unterirdisch Gas

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) BD

Sonstige Planzeichnungen

von Darstellung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen

Verwendete Planzeichen außerhalb des Bereiches, die für die Berichtigung nicht von Bedeutung sind

Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr F

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr

Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme)

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (nachrichtliche Übernahme)

Zweckbestimmung Flughafen (nachrichtliche Übernahme)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

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

Geschützte Biotop (§ 32 BbgNatSchG) (nachrichtliche Übernahme)

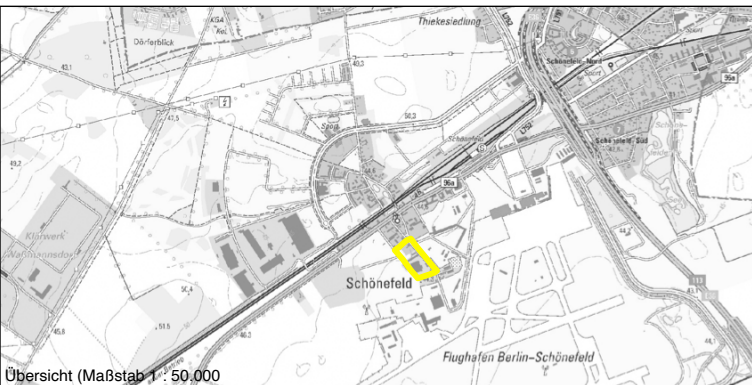
Alleen (§ 31 BbgNatSchG) (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichnungen

Altlasten (Kennzeichnung)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß LEP FS i.d.F. vom 30.05.2006



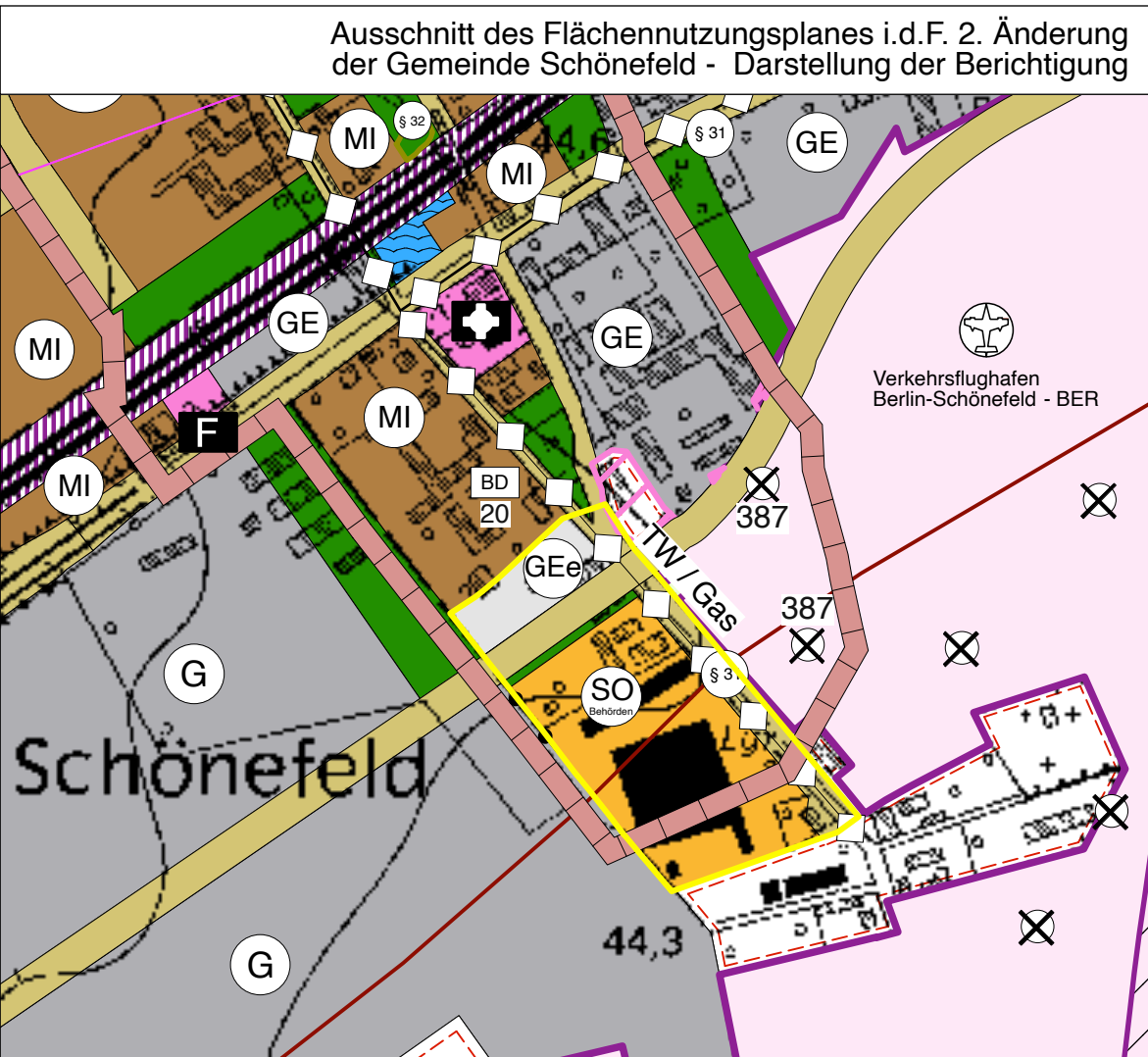
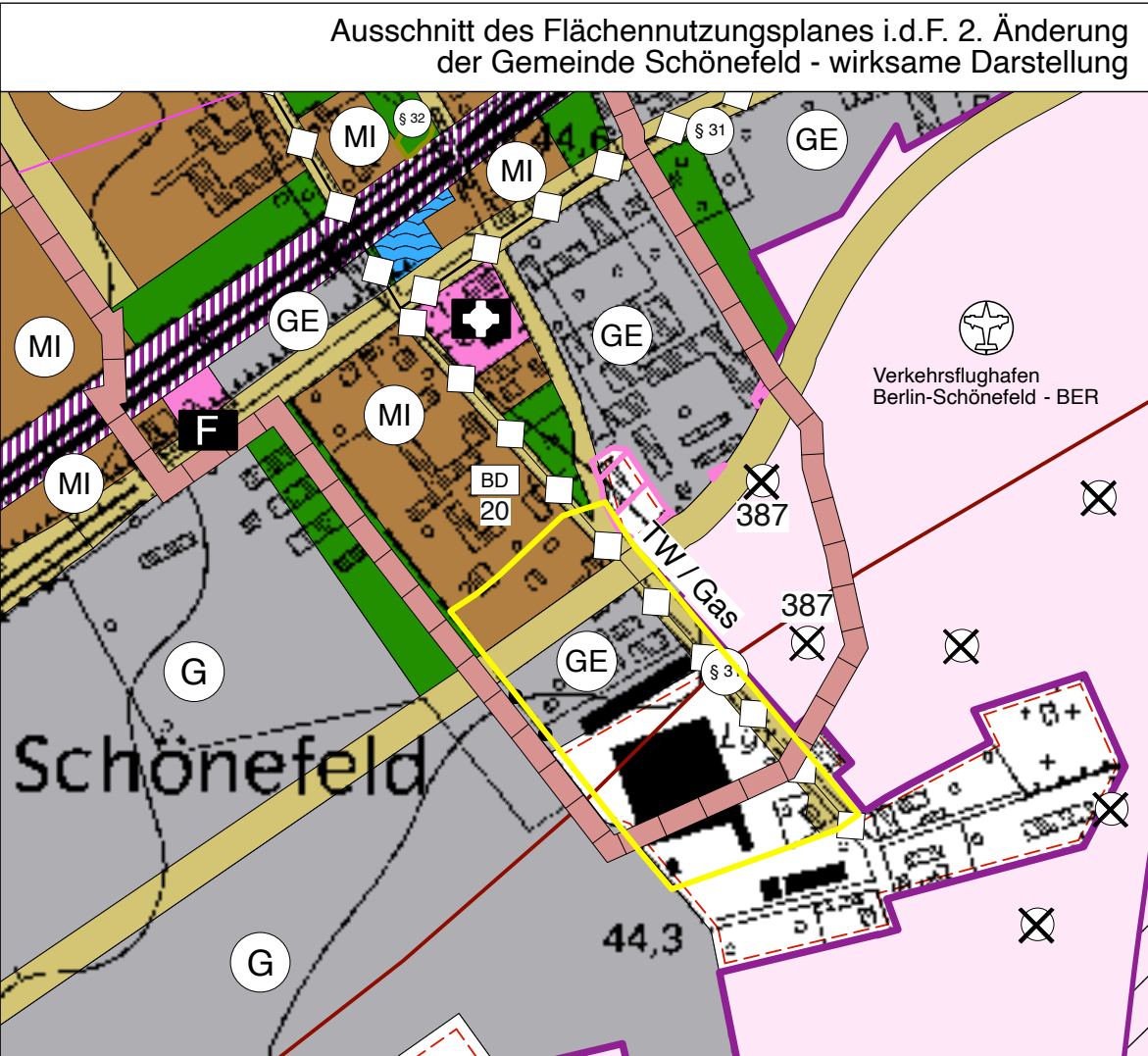
Übersicht (Maßstab 1 : 50.000)

Plangrundlage:
Topographische Karten:
3546-SO, 3546-SW, 3646-NO, 3646-NW, 3646-SO,
3646-SW, 3647-NO, 3647-NW, 3647-SO, 3647-SW
mit Genehmigung des Landesbetriebes des Landes Brandenburg
für Landvermessung und Geobasisdateninformation

Planfeststellungsbeschluss Ausbau Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld
mit dem Stand vom 13.08.2004

Hinweis:
Zu errichtende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen müssen die
Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld unterschreiten.
Darüber hinaus müssen bei der Errichtung weitere Anforderungen zur
Flugsicherung berücksichtigt werden.

Hinweis zu Normen:
Die im Flächennutzungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen,
sonstige zum Flächennutzungsplan erstellen Texte angegebenen Normen
(z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung
der planaufstellenden Kommune jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden.
Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.



5. Berücksichtigte Planwerke

5.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 13.05.2019 wurde der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht (GVBl. II 2019, Nr. 35). Diese Verordnung trat am 01.07.2019 in Kraft.

Damit gilt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg für die Bundesländer Berlin und Brandenburg.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet grenzt mittelbar an den Freiraumverbund entsprechend Z 6.2 des LEP HR 01.07.2019 (NSG, FFH, SPA).

Für das Projekt sind des weiteren insbesondere folgende Ziele und Grundsätze aus dem LEPro 2007 und dem LEP HR von Bedeutung:

LEPro 2007

- § 2 Wirtschaftliche Entwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
 - (1) Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potential und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.
 - (2) Zur bestmöglichen Nutzung der Chancen und Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln räumlich und sektoral konzentriert werden.
 - (...)
- § 5 Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenanteil soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderen wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potential angemessen Rechnung getragen werden.
 - (...)

LEP HR

- G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist 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.

- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

- Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(...)

In Bezug auf diesen Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigung der Ziele oder Grundsätze der Landesplanung erkennbar.

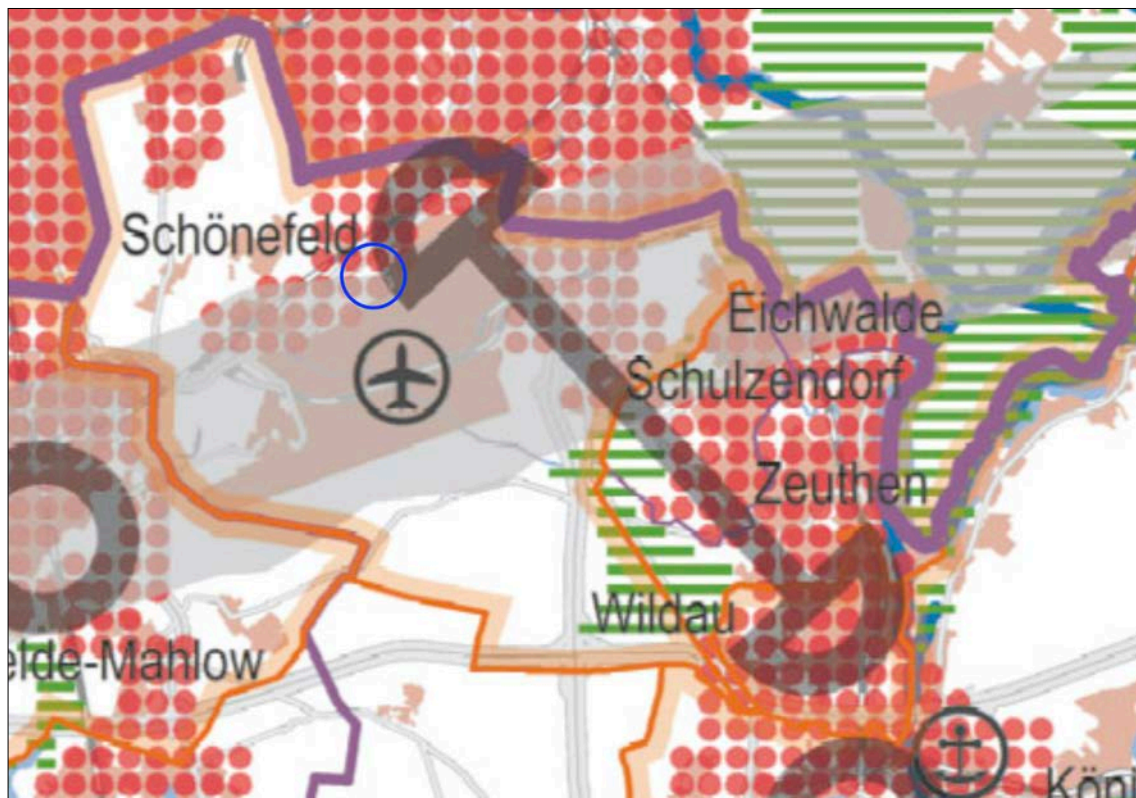


Abb. 15: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

5.2 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der LEP FS ist in der Fassung vom 30.05.2006 am 16.06.2006 in Kraft getreten. Der LEP FS wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegeben. Er dient der Weiterentwicklung des Flughafens Berlin Brandenburg "Willy Brandt" (BER) und beinhaltet zu berücksichtigende Ziele und Grundsätze welche den Standort des Verkehrsflughafens sichern.

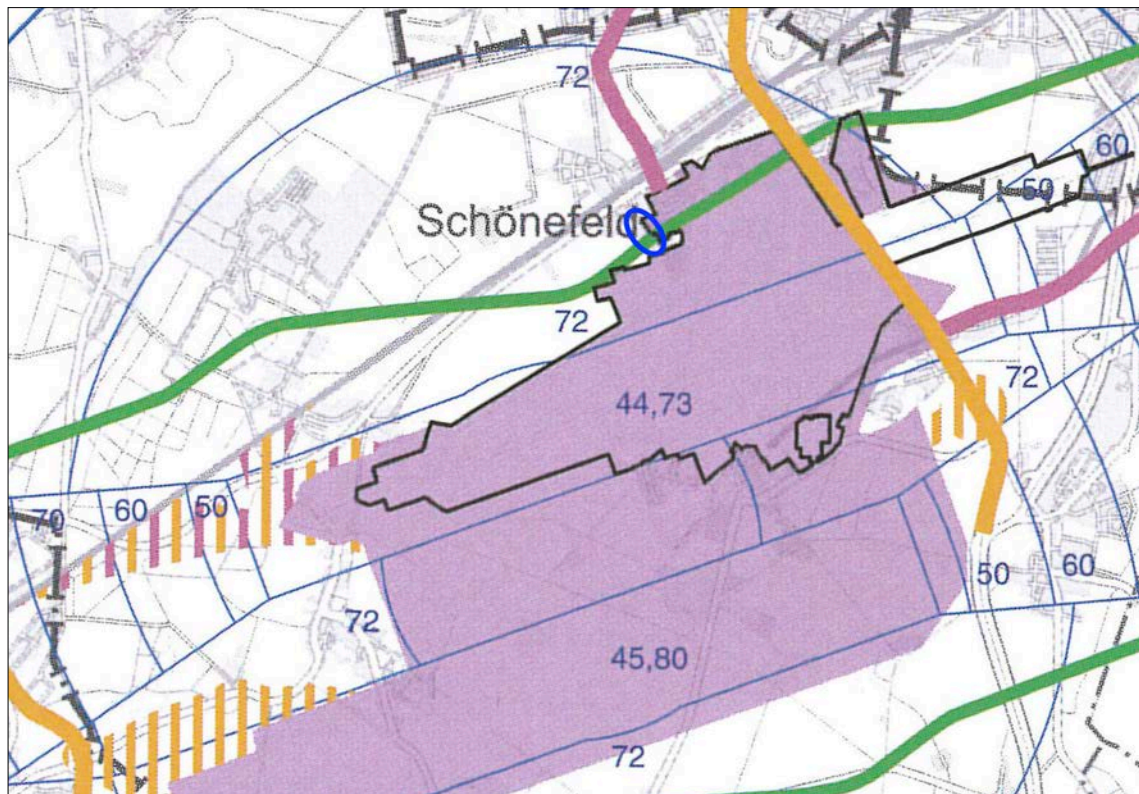


Abb. 16: Lage Plangebiet - Ausschnitt LEP FS i.d.F. vom 30.05.2006, Planungsatlas FU BBI (Stand: 09/2008)

Dementsprechend ist in der zeichnerischen Darstellung des LEP FS die Planungszone Siedlungsbeschränkung eingetragen. Diese soll die Standortsicherung des Flughafens gewährleisten. Entsprechend den Erläuterungen im Textteil des LEP FS i.d.F. vom 30.05.2006 sind im Bereich der Siedlungsbeschränkung keine Neuplanungen für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen zulässig. Die Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnnutzungen ist ausnahmsweise und nur in geringfügigem Umfang und nur zur Abrundung vorhandener Wohngebiete zulässig, wenn die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde nur innerhalb dieser Planungszone möglich ist und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Grundsätzlich ist die Neuplanung von Gewerbeflächen in der Planungszone Siedlungsbeschränkung mit Rücksicht auf einen ausreichenden Lärmschutz und einhergehende Gewährleistung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

Für Gewerbegebiete besteht ein Grenzwert von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Werte entsprechen der Sechsten Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm) mit Stand vom 26.08.1998.

Mit der Planung werden keine über die Innenbereichspotentiale hinausgehenden stöempfindlichen Nutzungen begründet, so dass aus Sicht der Gemeinde Schönefeld kein Konflikt zu dem Ziel der Landesplanung besteht.

Des Weiteren ist im LEP FS i.d.F. vom 30.05.2006 eine Planungszone Bauhöhenbeschränkung festgesetzt. Innerhalb dieser Zone sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie der Hindernisfreiheit des Flugbetriebs nicht widersprechen und die Flugsicherheit gewährleistet werden kann. Die Bauhöhenbeschränkung soll Konflikte im Hinblick auf die Anforderungen der Hindernisfreiheit und der Flughafensicherheit vermeiden. Die Angaben der Planungszone Bauhöhenbeschränkung beziehen sich auf die zulässige Bauhöhe über Normalhöhe Null (NHN). Sie sind berechnet aus der Lage des Flughafenbezugspunktes (FBP: 47 m über NHN) und aus der Lage der Startbahnbezugspunkte (SBP für die Nordbahn: 44,73 m über NHN und SBP für die Südbahn: 45,80 m über NHN). Die ausnutzbare Bauhöhe ergibt sich somit aus der angegebenen Maßzahl und der positiven bzw. negativen Differenz zwischen FBP bzw. SBP und örtlicher Höhenlage. Bei einer örtlichen Höhenlage von beispielsweise 46 m über NHN und einer angegebenen Maßzahl von 72 m wäre somit die Planung auf eine maximale Bauhöhe von 26 m begrenzt.

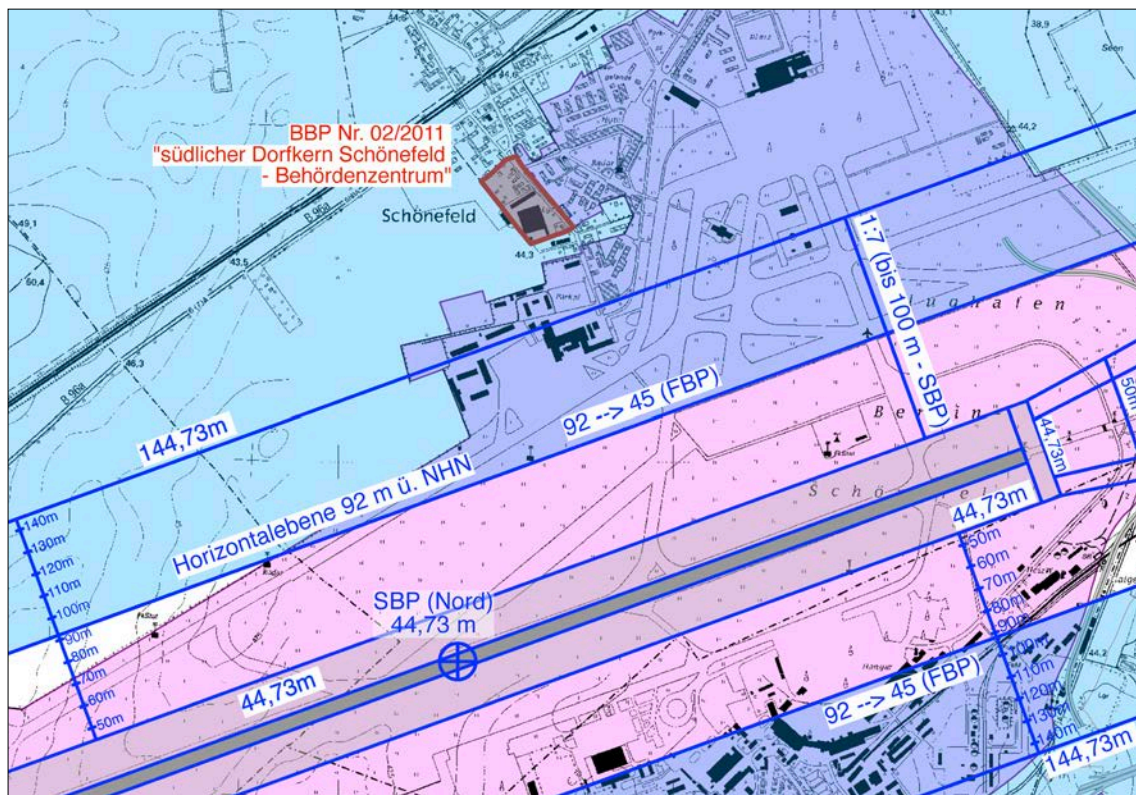


Abb. 17: Hindernisfreiheit (Stand: 01/2011)

Das Bebauungsplangebiet Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" befindet sich innerhalb dieser Planungszone, im Bereich von 72 m ü. NHN. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen auf maximal 15 m über der örtlichen Höhe von ca. 46 m über NHN wird die maximale Höhe entsprechend der Bauhöhenbeschränkung bei weitem nicht erreicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" ist somit eine durch Baukörper hervorgerufene Beeinträchtigung des Bauschutzbereiches und erst recht der Hindernisfreiheit nicht zu erwarten.

Somit wird auch diesem Ziel der Landesplanung Rechnung getragen.

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" ist es, das durch gewerbliche Nutzungen geprägte Plangebiet zu sichern und gleichzeitig neu zu strukturieren.

Durch die Festsetzung der Trasse der "Jürgen-Schumann-Allee" soll Vorsorge für ein Erschließungsrückrat vom derzeitigen Terminal bis in das Gebiet "North Gate Ost" getragen werden.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches sind die Flächen des Bebauungsplanes auf die essentiell notwendigen Entwicklungsflächen westlich der Kirchstraße und beidseits der geplanten Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee beschränkt worden, um ein Behördenzentrum und nördlich der Jürgen-Schumann-Allee ein straßenbegleitendes eingeschränktes Gewerbegebiet entwickeln zu können.

7. Bindungen für die Planung

Weitere Bindungen für den Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" ergeben sich im besonderen Maße durch die Schutzbestimmungen für den Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schönefeld und dem Bauschutzbereich des künftigen BER. Demzufolge sind die Regelungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), hier insbesondere § 12 - Bauhöhenbeschränkung zu beachten. Die Regelungen nach § 12 LuftVG zur Bauhöhenbeschränkung werden ergänzt und präzisiert durch die "Hindernisfreiheit" nach den Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb vom 02.11.2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Den Inhalt der Regelungen nach § 12 LuftVG sowie der "Hindernisfreiheit" können den nachfolgenden Schaubildern entnommen werden.

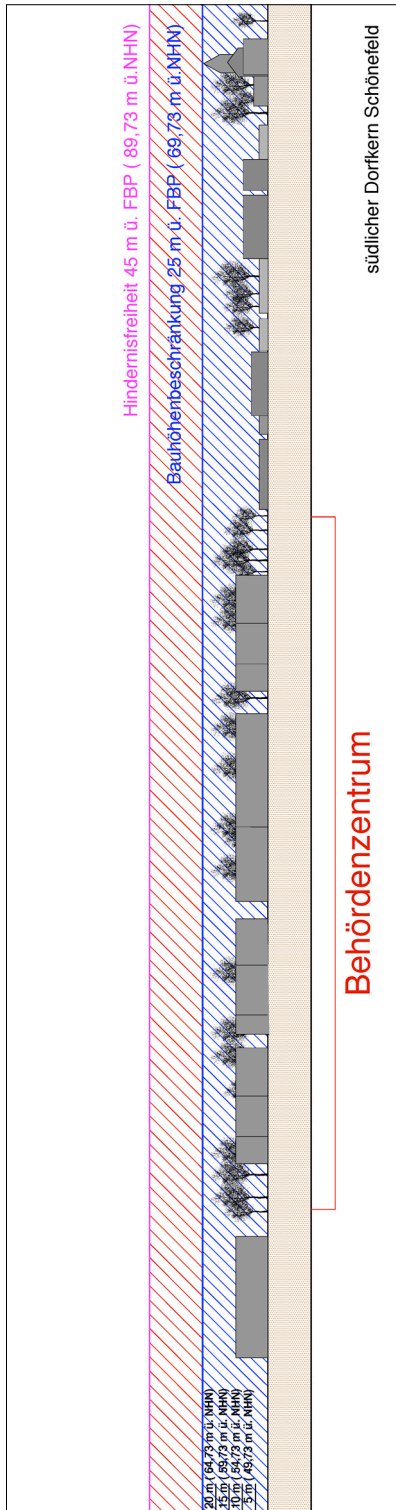


Abb. 20: Schemaskizze zur Bauhöhenbeschränkung an der nördlichen Start- und Landebahn des BER
Ausschnittsbereich "südlicher Dorfkern Schönefeld"
Quelle: eigene Darstellung

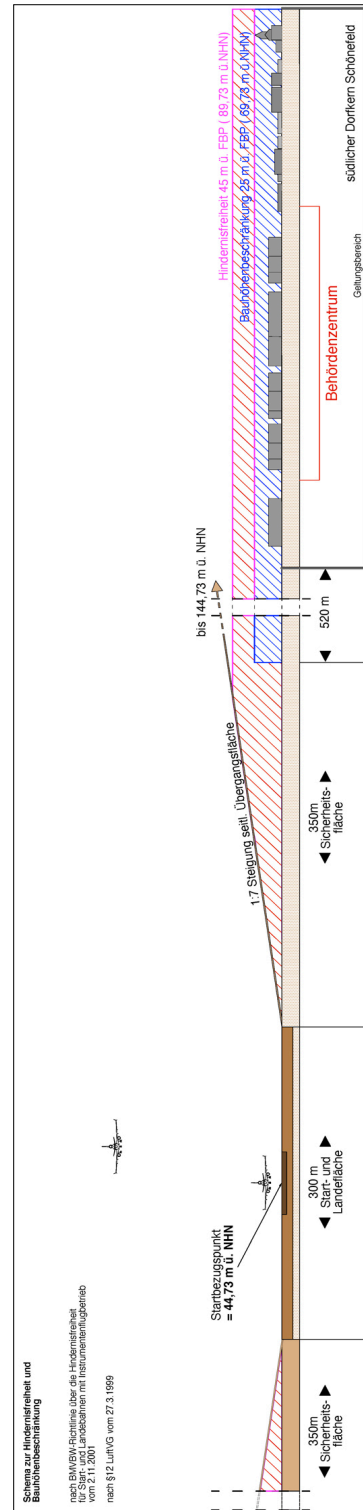


Abb. 21: Schemaskizze zur Bauhöhenbeschränkung an der nördlichen Start- und Landebahn des BER
Quelle: eigene Darstellung

Im Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" wird die Grenze der Bauhöhenbeschränkung von 25 m über dem Flughafenbezugspunkt (FBP) mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von bis zu 60 m über DHHN 2016 in den festgesetzten Baugebieten deutlich unterschritten.

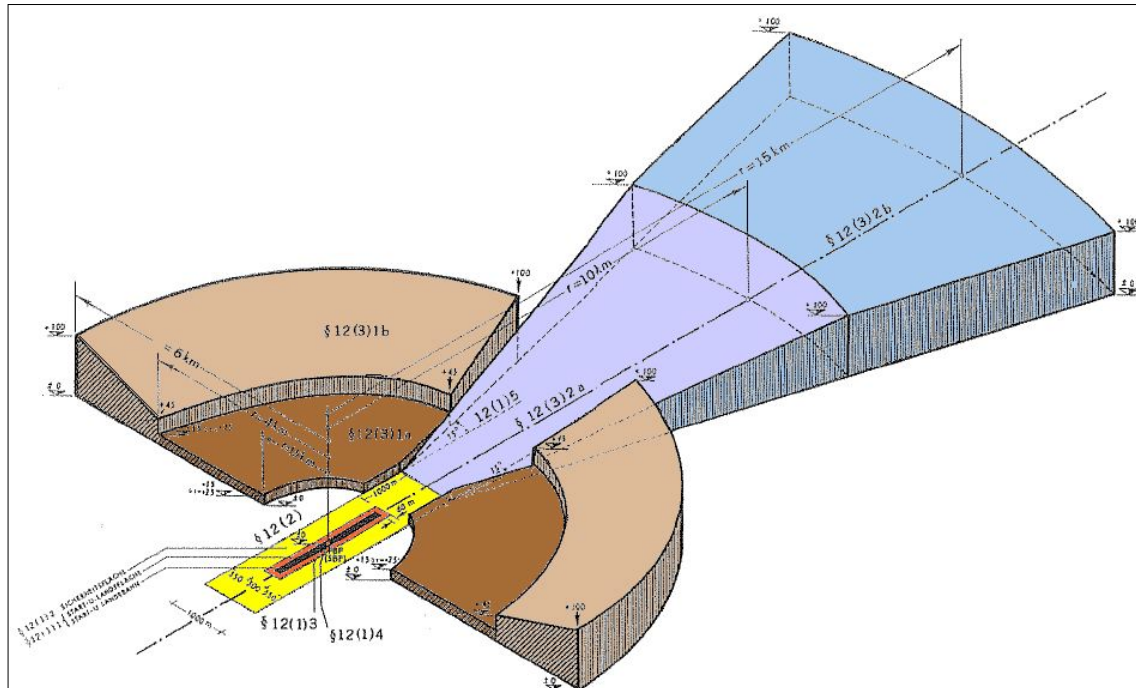


Abb. 18: Prinzipskizze Bauhöhenbeschränkung
Quelle: Arbeitskreis "Planungen und Bauschutzbereich" der Arbeitsgemeinschaft
Deutscher Verkehrsflughäfen e.V., Stuttgart

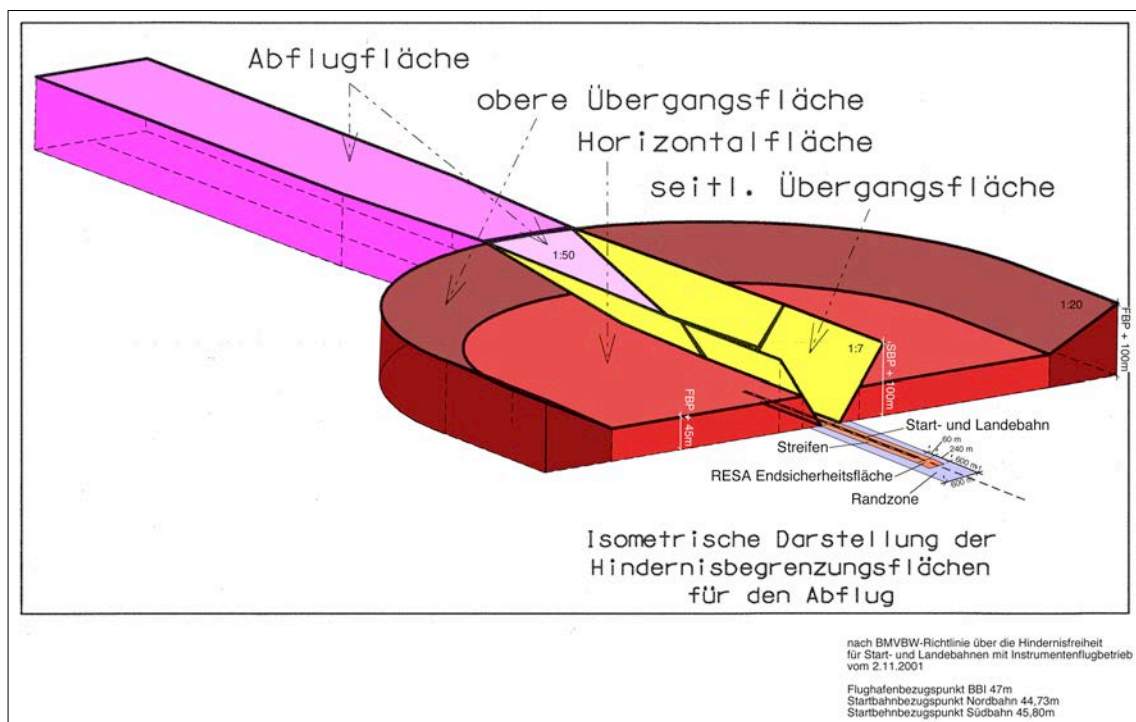


Abb. 19: Prinzipskizze Hindernisfreiheit
Quelle: BMVBW-Richtlinie für die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (Stand: 02.11.2001)

8. Angrenzende Bebauungspläne

Der "südliche Dorfkern Schönefeld" ist einer von drei Entwicklungsbereichen zwischen der B 96a und dem BER Flughafen Berlin Brandenburg. Alle drei Bereiche können und werden unabhängig voneinander entwickelt. Dies gilt sowohl im inhaltlichen, räumlichen als auch im zeitlichen Zusammenhang.

In grober Gliederung kann festgehalten werden, dass die zentralen Entwicklungsflächen des südlichen Dorfkernes als erstes mit dem Behördenzentrum entwickelt werden. Daran schließen sich mit erwartbar deutlichem zeitlichen Abstand und völlig anderen städtebaulichen Zielen (klassische Gewerbeentwicklung) die ersten Abschnitte der Gewerbeflächen im Bebauungsplan "North Gate West" an. Verbunden werden die drei Bereiche durch die Jürgen-Schumann-Allee als zentrale Erschließungsachse und Redundanz zur B 96a.

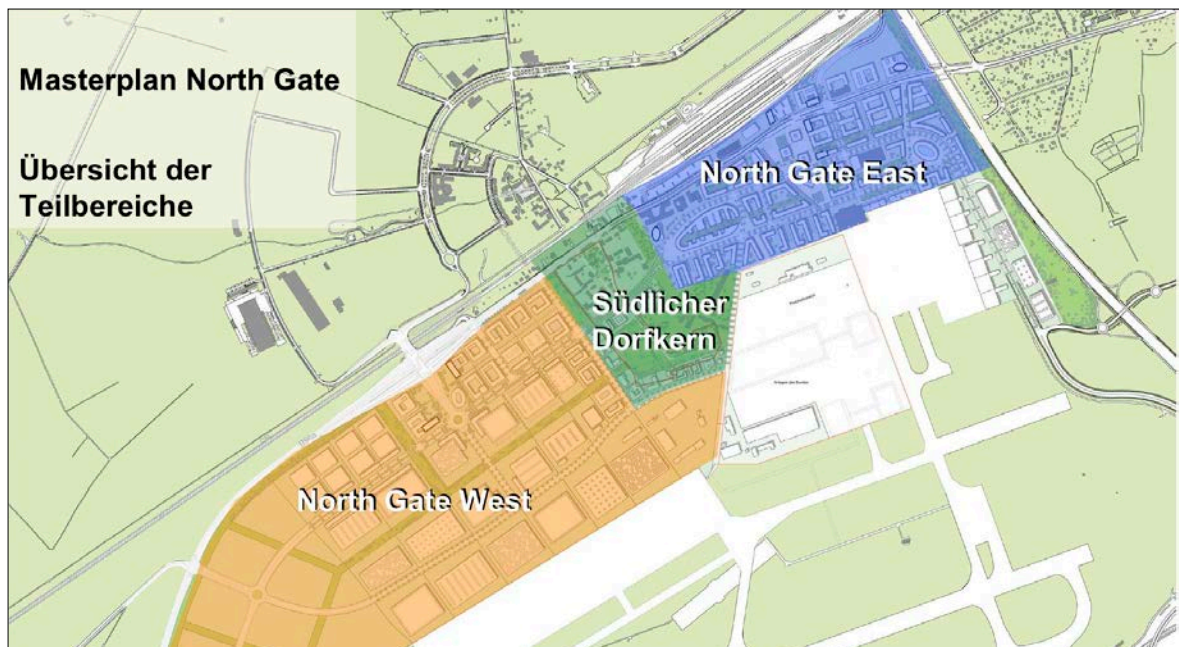


Abb. 22: Schaubild der Entwicklungsbereiche südlich der B 96a und nördlich des BER, Büro BSM mbH, Berlin (Stand: 01/2014)

Der Bebauungsplan "südlicher Dorfkern Schönefeld" ist dabei auf die Planung der Jürgen-Schumann-Allee und insbesondere den schon bekannten Planungszielen des Bebauungsplanes 01/19 North Gate West - Teilgebiet A - Gemarkung Schönefeld" abgestimmt.



9. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" der Gemeinde Schönefeld sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO Gewerbeflächen und ein Sondergebiet "Behörden" festgesetzt worden.

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Durch die direkte Nachbarschaft zu den künftigen geplanten Entwicklungsgebieten Northgate West und Northgate East weist das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet entlang der verlängerten Flughafenrandstraße gute Vermarktungschancen auf. Hier können und sollen gewerblich-orientierte, das Behördenzentrum unterstützende, komplementäre Nutzungen, insbesondere z.B. ein Hotel oder Büros realisiert werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen wurden als zulässig festgesetzt:

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten, Gebäude und Anlagen für Wissenschaft und Forschung, Räume und Gebäude für freie Berufe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
 - öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Darüber hinaus sind folgende spezielle Arten aus § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig:

- Kraftfahrzeugwaschanlagen und Kraftfahrzeugwaschplätze
 - Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind sexuelle Handlungen zu vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal,
 - Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen, Wohnheime und Boardinghäuser
- (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Sondergebiet - SO "Behörden"

In der Gemeinde Schönefeld soll eine bisher in Brandenburg fehlende gemeinsame Einrichtung für Ausreise, Abschiebungshaft und Ausreisegewahrsam mit dazugehörigen Büroflächen mit Anbindung an das benachbarte Gelände des Flughafens Berlin-Schönefeld errichtet werden. Das dafür vorgesehene, heute weitgehend ungenutzte Areal befindet sich südlich des alten Dorfkerns Schönefeld.

Folgende Nutzungen wurden als zulässig festgesetzt:

zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen von Behörden des Bundes, Bundeswehr, Bundes- und Landespolizei, Justiz-, Ordnungs- und Sozialbehörden der Länder Berlin und Brandenburg sowie von Ordnungs- und Sozialbehörden der angrenzenden Landkreise und Kommunen, einschließlich deren Dienstleistern;
- Gebäude und Anlagen für die Unterbringung von humanitär aufgenommenen oder schutzsuchenden Flüchtlingen sowie für die Aufnahme von evakuierten Menschen und zur Unterbringung freiwillig oder unfreiwillig Ausreisender einschließlich der Büros und sonstiger Funktionsräume insbesondere für die Betreuung, Beratung, Versorgung und Bewachung der Nutzer
- Räume für freie Berufe u.a. zur sozialen, medizinischen und juristischen Betreuung der Ein- und Ausreisenden

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Funktionsbeschreibung für das geplante Behördenzentrum des Landes Brandenburg zur Abwicklung von Aufnahmen und Ausreisen von Ausländern am BER in Schönefeld (Quelle: ZABH, Stand: 09/2024)

"Die im Auftrag des Landes Brandenburg unter Federführung der künftig auch für den Betrieb verantwortlichen Zentralen Ausländerbehörde (ZABH) geplante Einrichtung soll als integriertes Aufnahme- und Ausreisezentrum verschiedene behördliche Funktionen bündeln, die mit der Aufnahme, An- und Einreise sowie der Ab- und Ausreise von Ausländern im Zusammenhang stehen.

Das Aufnahme- und Ausreisezentrum (nachfolgend als das „Behördenzentrum“ bezeichnet) dient sowohl der Unterbringung von an- oder abreisenden Ausländern also auch der Durchführung von Verwaltungsverfahren, vorwiegend asyl- und aufenthaltsrechtlicher Natur, durch Bundes- Landes- und Kommunalbehörden. Es sollen in dem Behördenzentrum sowohl Ausländer- und Asylbehörden als auch Polizeibehörden und Justizbehörden sowie verschiedene privatwirtschaftliche und gemeinnützige Dienstleister und Wohlfahrtsorganisationen arbeiten.

Der wesentliche Zweck des Behördenzentrums besteht in der nachfolgend beschriebenen Erweiterung bestehender Kapazitäten des Landes an gleicher Stelle und der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten für weitergehende Funktionen mit hohem Synergiepotential zu den bestehenden Verwaltungstätigkeiten im Flughafenbereich.

Die wesentlichen Bedarfe am BER

Erweiterung bestehender Kapazitäten infolge des höheren Flugaufkommens

Die ZABH betreibt in der Kirchstraße in Schönefeld (LDS) auf dem Gelände des ehemaligen Frachtbereichs des Flughafens Schönefeld eine Einrichtung, die der kurzzeitigen Unterbringung von Personen im sogenannten Flughafenasyl (§ 18a AsylG) sowie von Zurückweisungsfällen (§15 Abs. 6 AufenthG) und Personen im Ausreisegewahrsam (§62b AufenthG) dient. Des Weiteren wird die Einrichtung regelmäßig für die Aufnahme von individuell anreisenden humanitär aufgenommenen afghanischen Ortskräften und von Vertriebenen aus der Ukraine sowie deren Registrierung genutzt. Auch finden dort regelmäßig sogenannte Botschaftsvorführungen zur Feststellung der Identität von Geflüchteten und Ausstellung von Passersatzdokumenten statt.

Die administrative und soziale Betreuung erfolgt hauptsächlich durch die Zentrale Ausländerbehörde des Landes Brandenburg (ZABH) und ihre Dienstleister. Die Zurückweisungsfälle werden von der Bundespolizei (BPol) eingewiesen und bewacht. Das Flughafen-Asylverfahren führt das ebenfalls am Standort ansässige Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) durch. Die aufenthaltsrechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Ankunft und Rückführung von Geflüchteten liegen in der Verantwortung der ZABH. Das Gebäude befindet sich auf einer der Flughafengesellschaft (FBB) gehörenden Liegenschaft und ist vom Land langfristig angemietet.

Die bestehende Einrichtung verfügt nominal über ca. 35 Unterbringungsplätze, von denen ca. 25 derzeit belegbar sind, und einige Funktionsräume. Die monatliche Auslastung schwankt stark zwischen ca. 40 und knapp 300 Übernachtungen, wobei die Tendenz seit Mitte 2023 stark zunehmend ist (s.u.).

Dazu kommen eine Vielzahl von Tagesgästen, die, etwa nach dem Abbruch von Abschiebungen oder als Aufgriffsfälle für einige Stunden in die Einrichtung verbracht werden. Die Aufenthalte sind nicht planbar. Daher kommt es immer wieder zu Kollisionen. Auch hier steigen die Zahlen, nachdem die ZABH die zentrale Verantwortung für die Bearbeitung von Aufgriffsfällen in Brandenburg im Zuge der Änderung der Ausländerrechts Zuständigkeitsverordnung (AZVO) übernommen hat.

Im benachbarten, ebenfalls dem FBB gehörenden Verwaltungsgebäude verfügen BAMF und BPol über eine halbe Etage mit ca. 10 Büroräumen. Für die Abdeckung erforderlicher Funktionen, wie z.B. für Sozialarbeiter und Psychologinnen fehlt es an Arbeitsräumen.

Auch gibt es keine adäquaten Räumlichkeiten für Besucher, Betreuer und Rechtsanwälte. Insgesamt ist das Gebäude für heutige Anforderungen an die geschlossene Unterbringung von Personen sehr beengt und nicht mehr ausreichend.

Die Einrichtung stößt bereits jetzt regelmäßig an ihre Kapazitätsgrenzen, wenn größere Gruppen gleichzeitig untergebracht werden müssen oder täglich wechselnde Belegung dazu führt, dass die Zimmer nicht rechtzeitig wieder gereinigt und für neue Bewohner hergerichtet werden können. Insbesondere erlaubt sie keine getrennte Unterbringung von allein reisenden Frauen und Kindern einerseits und allein reisenden Männern andererseits. Dadurch wird die Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt.

Monat	04/2021	05/2021	06/2021	07/2021	08/2021	09/2021
Übernachtungen	79	56	104	105	233	56

Monat	10/2021	11/2021	12/2021	01/2022	02/2022	03/2022
Übernachtungen	69	154	102	38	71	107

Monat	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022
Übernachtungen	43	38	66	115	23	40

Monat	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023
Übernachtungen	101	129	103	108	48	125

Monat	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023
Übernachtungen	56	21	21	55	38	56

Monat	10/2023	11/2023	12/2023	01/2024	02/2024	03/2024
Übernachtungen	113	167	178	103	277	247

Monat	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024
Übernachtungen	110	236	298	279	198	74

Mit der inzwischen erfolgten Eröffnung des BER ist die Einrichtung definitiv zu klein, um die vorgenannten Funktionen erfüllen zu können. Ihre bauliche Eignung für die geschlossene Unterbringung von Personen für mehr als 48 Stunden oder größere Gruppen ist zudem eingeschränkt. Eine Erweiterung der bestehenden Einrichtung ist baulich nicht möglich, so dass die erforderliche Erweiterung nur durch einen Neubau realisiert werden kann.

Die bestehende Einrichtung war auf die Bedürfnisse des ehemaligen Flughafens Schönefeld mit ca. 10 – 11 Mio Passagieren im innereuropäischen Zubringer- und Touristenverkehr ausgelegt. Der BER ist für ca. 40 - 44 Mio Passagiere konzipiert und hat als Hauptstadtflughafen zunehmend internationale Direktverbindungen nach Übersee, d.h. in den Non-Schengen Raum, aufgenommen. Dadurch ist das Aufkommen an Flughafenasyll- und Zurückweisungsfällen deutlich angestiegen. Das BAMF rechnet zumindest mit einer Verdreifachung innerhalb von 4-5 Jahren. Die für ein vergleichbar hohes Flugaufkommen gebaute Einrichtung am Flughafen in Frankfurt/Main, vom Land Hessen betrieben, verfügt z.B. über ca. 120 Plätze und wird fast ausschließlich für das Flughafenasyll genutzt.

Eine auskömmliche Kapazität wird nunmehr auch für den BER angestrebt. Die gegenwärtige Unterbringungskapazität von nominal 35 Plätzen soll moderat auf 64 Plätze erweitert werden. Die bestehende Einrichtung mit ihren 35 Plätzen wird dann hauptsächlich für die Unterbringung ankommender Flüchtlinge, wie z.B. individuell anreisende Ortskräfte, ankommende Dublin-Überstellungen oder mit Visum einreisende Vertriebene und für freiwillig Ausreisende genutzt werden.

Flughafen	PAX	Kapazität Flughafenasyll
SXF	11 Mio	35 Plätze
BER	44 Mio	64 (geplante) Plätze
FRA	68 Mio	120 Plätze

Zusätzliche Bedarfe des Landes und des Bundes

Daneben gibt es jedoch weitergehenden Bedarf für den derzeit im Land Brandenburg nicht oder nur unzureichend Platz vorgehalten wird.

Zentrale Unterbringung und Bearbeitung von Aufgriffsfällen

Es fehlt insbesondere an einer zentralen Stelle für die Annahme und Bearbeitung von Personen, die im Land durch die BPol oder die LPol aufgrund eines Fahndungsauftrages oder im Zusammenhang mit einer aufenthaltsrechtlichen Straftat aufgegriffen wurden oder sich am Flughafen BER im Rahmen eines Ausreiseversuchs einer Straftat schuldig gemacht haben. Es bietet sich daher an, ein Bearbeitungszentrum für diese und ähnlich gelagerte Aufgriffsfälle ebenfalls in eine neue, vergrößerte Flughafeneinrichtung der ZABH zu integrieren. Das Land Brandenburg verfügt derzeit über keine zentral gelegene, 24 Stunden am

Tag an 7 Tagen pro Woche bereitstehende Aufnahmeeinrichtung für die Aufnahme und integrierte Bearbeitung von Aufgriffsfällen, weshalb derzeit die meisten aufgegriffenen Personen von der Polizei mittels einer Anlaufbescheinigung oder Meldeauflage zur nächsten Ausländerbehörde geschickt werden, wo sie dann aber selten ankommen.

In der integrierten Einrichtung am BER sollen die für die Bearbeitung von Aufgriffsfällen zuständigen Behörden (Staatsanwaltschaft, ABH, ZABH, BPol) gemeinsam angesiedelt werden und Hand in Hand arbeiten. Dadurch wird viel Zeit und Geld für Vorführungen, Bewachung und Abstimmungen gespart und die Dauer der Verfahren auf ein Minimum begrenzt, was auch im Interesse der Geflüchteten ist.

GEAS-Ankunftscenter für Geflüchtete, die über den BER anreisen

Da nach der Eröffnung des BER der Flughafen in Berlin-Tegel geschlossen wurde, erfolgt die An- und Einreise von Asylsuchenden auf dem Luftweg, aber auch von Dublin – Überstellungen aus anderen EU- Mitgliedsstaaten nicht mehr vorwiegend in Berlin, sondern ausschließlich über den BER in Brandenburg. Darauf muss sich das Land Brandenburg einrichten und einen Teil der Funktionen des heutigen Ankunftscenters von Eisenhüttenstadt nach Schönefeld verlagern, um die über den BER eingereisten Asylsuchenden und Rücküberstellten zeitnah zu registrieren und ggf. über das EASY – System in andere Bundesländer weiterzuleiten, ohne die am BER ankommenden Geflüchteten erst nach Eisenhüttenstadt zu schicken, wo schon heute viele nicht ankommen, weil sie zuvor untertauchen, und, wenn sie ankommen, zumeist keine Papiere mehr haben. Eine beschleunigte Bearbeitung am Flughafen mit direkter Weiterleitung in andere Bundesländer spart somit Transport-, Unterbringungs- und Betreuungskosten, die auf das Land sonst zukommen würden. Die neue Einrichtung wird also ein kleines, voll ausgestattetes Ankunftscenter enthalten, welches ebenso, wie in Eisenhüttenstadt, von Bund (BAMF) und Land (ZABH) gemeinsam genutzt wird.

Mit dem Gemeinsamen Europäischen Asyl System (GEAS) muss Brandenburg am BER eine entsprechende Einrichtung vorhalten, in der Asylsuchende, die über den BER anreisen und aus Herkunftsländern mit einer niedrigen Anerkennungsquote stammen, so lange untergebracht werden, bis ihr Asylgesuch beschieden worden ist. Deshalb muss neben der Bearbeitungskapazität auch eine angemessene Unterkunftskapazität vorgehalten werden.

Durch das Ankunftscenter kann des Weiteren die Aufnahme, Registrierung und schnelle Weiterleitung von humanitär Aufgenommenen (§22 AufenthG), mit Landes- oder Bundesprogrammen evakuierten Menschen (§23 AufenthG) und Vertriebenen (§24 AufenthG) sichergestellt werden, sodass dieser Personenkreis nicht erst nach Eisenhüttenstadt fahren muss, um dann nach wenigen Tagen wieder vorwiegend in westlicher Richtung verteilt zu werden. Auch hier spart das Land mit einem Behördenzentrum am BER Zeit und Geld für Transporte und Unterbringung.

Ausreisegewahrsam

Schließlich ergibt sich für das Land Brandenburg nach der Schließung der Abschiebungshafteinrichtung in Eisenhüttenstadt ein regelmäßiger Bedarf für die Unterbringung von vollziehbar Ausreisepflichtigen in einer geschlossenen Einrichtung, um die bevorstehende Ausreise abzusichern. Hier hat sich die leichtere Version des Ausreisegewahrsams gegenüber der Abschiebungshaft bewährt. Allerdings ist die dbzgl. zur Verfügung stehende Kapazität in der Bestandseinrichtung in Schönefeld zu klein und der Sicherheitsstandard zu niedrig. Mit der nach Rückgang der pandemiebedingten Einschränkungen absehbaren Zunahme an Rückführungen und freiwilligen Ausreisen steigt auch wieder der Bedarf nach einer größeren Gewahrsamskapazität am BER. Das geplante neue Gewahrsamsgebäude soll über eine Kapazität von 54 Plätzen in vier Abteilungen verfügen. Es ist damit bedarfsangepasst nur noch halb so groß wie die ehemalige Abschiebungshafteinrichtung in Eisenhüttenstadt. Es besteht jedoch gerade für Sammelabschiebungen, die über den BER abgewickelt werden, ein potentieller Unterbringungsbedarf für bis zu 50 Personen, wobei Männer und Frauen, aber auch miteinander nicht kompatible Personengruppen, jeweils in getrennten Abteilungen unterzubringen sind, was mit der bestehenden Einrichtung nur eingeschränkt und dann nur mit unverhältnismäßig hohem Personaleinsatz möglich ist.

Aufnahme von Kontingentflüchtlingen und evakuierten Menschen

Der Bund und das Land Brandenburg nehmen immer mehr Geflüchtete aus politischen, völkerrechtlichen oder humanitären Gründen auf. Die Einreisen erfolgen teils individuell, größtenteils aber organisiert mit Charter-Flügen. Die Aufnahme dieser sogenannten Kontingentflüchtlinge erfordert nach der Einreise einen ca. 7- bis 14-tägigen Aufenthalt nebst Betreuung in einer Übergangseinrichtung. Diese Funktion kann in dem geplanten Behördenzentrum realisiert werden.

Dort werden ebenfalls Plätze vorgehalten, die im Fall einer Evakuierung für die Unterbringung und Erstversorgung der evakuierten Menschen genutzt werden können.

Zentrale Bearbeitung von asylrechtlichen Verfahren für bereits verteilte Geflüchtete

Das BAMF möchte einige Funktionen aus seinen gegenwärtigen Standorten in Eisenhüttenstadt und Frankfurt/Oder vor allem aus logistischen Gründen in die Mitte des Landes Brandenburg verlagern. Hierzu zählen u.a. die Prozessbetreuung für das Verwaltungsgericht Potsdam, die Integrationssachbearbeitung für Mittel – und West-Brandenburg sowie den Berliner Osten, die zentrale Bearbeitung von Asylfolge- und Zweitanträgen sowie Wiederrufsverfahren. Es geht letztlich darum, dass Antragsteller, die sich bereits in den westlichen Brandenburger Kommunen aufhalten, nicht mehr nach Eisenhüttenstadt oder Frankfurt/Oder reisen müssen, um ihre Verfahren zu betreiben. Das liegt auch im Interesse des Landes, weil sich so die Kosten für die Unterbringung, Verpflegung und den Transport minimieren lassen.

Auch verkürzen sich auf diese Weise die Asylverfahren in erheblichem Maße, weil es durch die verbesserte Erreichbarkeit des BAMF-Standortes im Zentrum des Landes zu deutlich weniger Terminverschiebungen kommt. Verkürzte Verfahren bedeuten kürzere Aufenthaltszeiten und damit niedrigere Kosten in der vom Land betriebenen Erstaufnahmeeinrichtung.

Flughafenbezogene Aufgaben des Landkreises Dahme-Spreewald und anderer Bundes- und Landesbehörden

Des Weiteren gibt es spezifische Bedarfe des Landkreises Dahme-Spree, auf dessen Gebiet der BER liegt, und die im Zusammenhang mit den dem Landkreis daraus erwachsenden Aufgaben stehen. Daneben ist der Landkreis zentral für das Land Brandenburg für die Vergabe von Visa bei der Einwanderung von Fachkräften zuständig.

Der Landkreis beabsichtigt, verschiedene Aufgaben aus den Bereichen Aufenthaltsrecht, Jugendschutz, Gesundheit und Infektionsschutz sowie Tierschutz direkt am BER bearbeiten zu lassen. Dazu zählen u.a. die Erteilung von Ausfuhrgenehmigungen für bedrohte Tierarten, die Ausstellung von Attesten und die Aufnahme unbegleiteter Minderjähriger.

Aufgrund der Übersiedlung der Flugbereitschaft der Bundeswehr nach Schönefeld und der nunmehr permanent geplanten Nutzung des ursprünglich als Interim vorgesehenen Regierungsterminals ist es nicht ausgeschlossen, bzw. sehr wahrscheinlich, dass weitere Bundes- und mglw. auch Landesbehörden einzelne Büros in dem Behördenzentrum anmieten werden.

Justizorgane des Landes Brandenburg

Neben der vorstehend beschriebenen Bündelung verschiedener bundes- und landesrechtlicher Aufgaben im Zusammenhang mit der An- und Abreise bzw. Ein- und Ausreise am BER werden im Behördenzentrum am BER Außenstellen für die für den jeweiligen Rechtsweg zuständigen Justizorgane, also Verwaltungs- und Amtsgericht sowie Staatsanwaltschaft, eingerichtet. Die kurzen Wege erlauben schnelle Entscheidungen, erhöhen die Rechtssicherheit für alle Beteiligten und sparen den sonst erheblichen Transportaufwand.

Es besteht somit umfassender Bedarf für das Land Brandenburg, seine Kapazitäten am BER für die temporäre Unterbringung, Betreuung und Bearbeitung von Ausländern im Zusammenhang mit deren Ein- bzw. An- und Ab- bzw. Ausreise erheblich zu erweitern und mit gleichlaufenden Aktivitäten des Bundes und des örtlichen Landkreises räumlich und organisatorisch zu verbinden.

Wesentliche Funktionen des geplanten Behördenzentrums

Die erweiterte, größtenteils neue und nachfolgend als Behördenzentrum am BER bezeichnete Einrichtung soll daher Platz für die folgenden Funktionen und Behörden bieten:

Unterbringungs- und Betreuungsfunktionen mit und ohne Besucherverkehr:

- Unterbringung von Gewahrsamsfällen der ZABH und der kommunalen Ausländerbehörden (Sicherungs- und Ausreisegewahrsam) aus Brandenburg
=> eingeschränkter Besucherverkehr;
- Unterbringung von Gewahrsamsfällen einschließlich Zurückweisungsgewahrsam der BPol und aus anderen Bundesländern im Wege der Amtshilfe
=> eingeschränkter Besucherverkehr
- Unterbringung von Zurückweisungs- und ggf. Zurückschiebungsfällen am BER im Auftrag der BPol
=> kein Besucherverkehr
- Unterbringung von Flughafenasyll-Fällen und Personen im GEAS Außengrenzverfahren am BER (Pflichtaufgabe) => Besucherverkehr
- Unterbringung, Ausweisung und Abschiebung von mittellosen und/oder kriminellen Ausländern in Zusammenarbeit mit Landkreisen, Staatsanwaltschaft und BPol
=> kein Besucherverkehr
- Unterbringung von Ausländern, die am Morgen des Folgetages freiwillig ausreisen wollen
=> kein Besucherverkehr;
- Unterbringung von am BER ankommenden Ausländern (Dublin-Überstellungen nach Deutschland und Einreisende mit Asylersuchen) sofern Registrierung, Erstuntersuchung und Weiterleitung am Ankunftstag nicht mehr möglich ist
=> kein Besucherverkehr;
- Unterbringung, Registrierung und Verteilung von am BER angekommenen humanitär aufgenommenen Flüchtlingen, Resettlement Flüchtlingen aus Bundes- und Landesprogrammen und Vertriebenen sowie Spätaussiedlern und jüdischen Auswanderern
=> kein Besucherverkehr;
- Unterbringung und Erstversorgung von evakuierten Menschen
=> eingeschränkter Besucherverkehr;
- Vorläufige Unterbringung, ambulante Versorgung und Betreuung von verletzten Personen, die am BER ankommen und sich im Transit befinden
=> eingeschränkter Besucherverkehr.

Verwaltungsfunktionen mit und ohne Publikumsverkehr

Verwaltungsbehörden des Bundes

- *BAMF: Flughafenasylverfahren, Zweit- und Folgeverfahren, sicherheitsrelevante Asyl- und Widerrufsverfahren, ED – Behandlungen; PTU – Vorprüfungen, IDMS Tools zur Identitätsfeststellung, Anhörungen von bereits verteilten Personen (abgebrochene DÜ – Verfahren, Familiennachzüge, ehem. Unbegleitete Minderjährige); Sprachtests für Integrationskurse; Prozess – Sachbearbeitung; Erstverfahren im Rahmen von GEAS; Durchführung und Abwicklung von Resettlement - Verfahren.=> reger Publikumsverkehr*
- *BPol: Vorbereitung Flughafenasyl, Zurückweisungen, Zurückschiebungen und Abschiebungen im grenznahen Raum; Mitwirkung an Landesabschiebungen und Dublin-Überstellungen, ED-Behandlungen, Terminal f. Charter- Maßnahmen, Check-in und Zuführung zu Flugzeugen => kein Publikumsverkehr*
- *Sonst. Bundesbehörden: flughafenbezogene Verwaltungstätigkeiten*

Verwaltungsbehörden des Landes Brandenburg und anderen Ländern

- *ZABH: Ausweisungsverfahren, Abschiebungen, Überstellungen; Registrierungen, EASY/VILA – Weiterleitungen; Verfahren nach §15a AufenthG; Folgemaßnahmen nach abgebrochenen Rückführungen; Beratung und Organisation zur freiwilligen Ausreise; Ausreise- und Wiedereinreiseüberwachung; Zustellung von Bescheiden; Haft- und Gewahrsamsanträge; zentrale MiStra- Bearbeitung; Bearbeitung Aufgriffsfälle; etc.*
- *LK Dahme-Spreewald: Dienst- und Funktionsräume für div. ordnungsbehördliche Funktionen, Fachkräfte- Einwanderung*
- *Verwaltungsbehörden anderer Bundesländer, insbes. Land Berlin: Mitnutzung der Transit- und Gewahrsamsunterkünfte im Wege der Amtshilfeleistung durch die ZABH*

Justizorgane des Landes

- *Verwaltungsgericht Potsdam (VG): Rechtsantragstelle, Flughafenverfahren, Durchsuchungsbeschlüsse und Eilanträge im Zusammenhang mit Abschiebungen*
- *Amtsgericht Königs Wusterhausen (AG): Haft- und Gewahrsamssachen*
- *Staatsanwaltschaft Potsdam (StA): Ermittlungsverfahren f. flughafennahe Straftaten; Zustimmung zur Abschiebung bzw. Überstellung v. Straftätern; Beantragung v. U-Haft*

Neben der erheblichen Verfahrensbeschleunigung durch kurze Wege bietet die gemeinsame Unterbringung aller am Ein- und Ausreiseprozess beteiligten Justiz- und Verwaltungsbehörden nicht zu unterschätzende Kostenvorteile durch die zentrale Bewirtschaftung und Bewachung der Liegenschaft sowie die gemeinsame Nutzung von Aufenthalts-, Warte- und Beratungsräumen, aber auch Ambulanz-, Kantine- und Wachschutzkapazitäten. Es ist geplant, etwa 50 - 60 % der Brutto – Geschossfläche vorwiegend an Bundes- oder Landesbehörden, einzelne Büros und Teile des Versorgungsgebäudes (Küche, Kantine, Wäscherei) gegebenenfalls auch an Dienstleister der ZABH zu vermieten bzw. zu verpachten, deren Tätigkeit in einem direkten Sachzusammenhang mit den behördlichen Aktivitäten in dem Behördenzentrum stehen.

Das Interesse des Landes an der Mitnutzung der Liegenschaft durch den Bund, den Landkreis Dahme Spreewald und ggf. andere Landesbehörden ergibt sich einerseits aus den beträchtlichen Synergien und Zeitersparnissen im Rahmen der täglichen Arbeit, der Möglichkeit sich gerade in kritischen Situationen gegenseitig, z.B. bei Registrierungen, erkennungsdienstlichen Behandlungen, Bewachungsaufgaben und Transportaufgaben, zu unterstützen sowie aus der Möglichkeit, die Vorhalte- und Betriebskosten für den Standort, einschließlich eines Teils der Personalkosten auf mehrere Nutzer umzulegen. Dadurch lassen sich die spezifischen Kosten für das Land deutlich senken.

**Vorgesehene Liegenschaft für das Behördenzentrum;
Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

Die Lage des vorgesehenen Objekts befindet sich zwischen der geplanten Entlastungsstraße zur B96a, der künftigen Jürgen-Schumann-Allee, welche südlich der Schönefelder Kircheninsel verlaufen wird und der bestehenden Flughafeneinrichtung der ZABH, welche Teil der künftigen Gesamteinrichtung werden soll. In östlicher Richtung wird die Liegenschaft durch die Kirchstr. begrenzt. Nach Westen wird die Liegenschaft durch die neue nicht öffentliche Protokollstraße des Bundes begrenzt, die den Regierungsterminal mit der B96a und der vorgenannten Entlastungsstraße verbindet.

Das Behördenzentrum erhält jeweils einen Besuchereingang in der Jürgen-Schumann-Allee und einen in der Kirchstraße. Die Zufahrten auf das Gelände des Behördenzentrums erfolgen am Tage für Mitarbeiter mit eigenem Pkw und gelegentlich auch für Fahrzeuge > 7,5 t von der Protokollstraße westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zufahrten über das geplante Torgebäude an der Kirchstraße sind tagsüber und in den Nachtstunden von 20 Uhr bis 6 Uhr möglich, jedoch für Fahrzeuge < 7,5 t beschränkt. Über das Torgebäude wird der größte Teil des Lieferanten- und Dienstverkehrs abgewickelt.

Im Süden der Kirchstraße erfolgt über den dort vorgesehenen Wendehammer die Anbindung von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie die Zufahrt zu einem Besucherparkplatz mit 15 Stellplätzen.

Um sicherzustellen, dass es zu Stoßzeiten keinen Rückstau von der im nördlichen Bereich der Protokollstraße geplanten West-Einfahrt auf die geplante Jürgen-Schumann-Allee gibt, wird die West-Einfahrt von der Protokollstraße nach Süden im Bereich der Flurstücke 108 und 109/1 verlegt.

Die bisher geplante West-Ein- und Ausfahrt im Bereich der Flurstücke 98/2 und 99 soll dagegen ausschließlich als West-Ausfahrt dienen. Dadurch kann auf dem Gelände des Behördenzentrums ein platzsparender Einbahnstraßen-Verkehr eingerichtet werden.

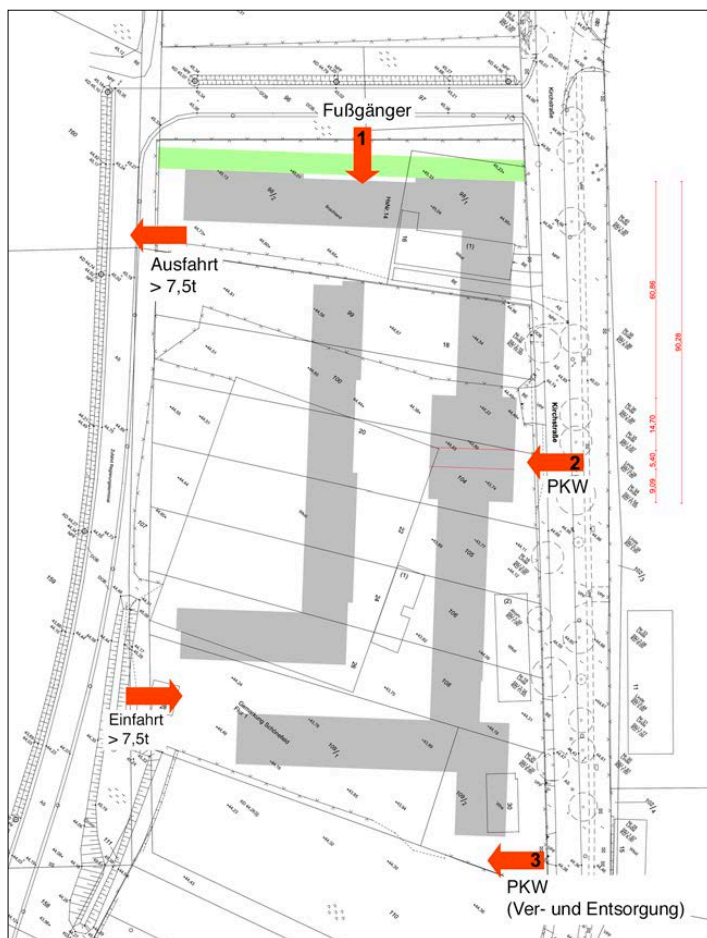
Die West-Einfahrt und West-Ausfahrt werden regelmäßig von Dienst- und Privat-PKW's der in dem Behördenzentrum arbeitenden Personen genutzt. Ausnahmsweise (ca. 1-2x pro Monat) werden hier auch Fahrzeuge > 7,5 t, insbesondere Reisebusse, ein- und ausfahren. Die beiden Tore können auch von der Feuerwehr genutzt werden. Sie sind mit Schranken,

jeweils einem Wachhäuschen und Rolltoren versehen und sind nachts sowie an Wochenenden und Feiertagen geschlossen.

Die beiden Ost-Einfahrten in der Kirchstr. werden ausschließlich von Kfz < 3,5 t angefahren. Hierbei handelt es sich um PKW, Kleinbusse und Transporter, mit denen hauptsächlich Zu- und Abführungen von Personen, die am BER ankommen oder von dort abreisen, abgewickelt werden. Außerdem gibt es gelegentlichen Lieferverkehr für den Unterkunftsbetrieb und Besucher, die mit dem PKW anreisen.

Die bisher entlang der Kirchstr. geplanten ca. 15 Besucherparkplätze werden zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen auf der Kirchstr. in den südlichen Teil der Flurstücke 109/1 und 109/2 verlegt und sind über die südlich gelegene Ost-Ein- und Ausfahrt vom Wendehammer aus, auch für Besucher des gegenüberliegenden alten Dorffriedhofs, zu erreichen. Es sind somit keine Parkplätze entlang der Kirchstr. vor den dort gelegenen Gebäuden vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Publikumsverkehr im Ankunftsgebäude beinahe ausschließlich aus Asylbewerbern besteht, die mit dem ÖPNV anreisen und keine Parkplätze benötigen. Gleiches gilt für den überwiegenden Teil des Besucherverkehrs im Funktionsgebäude und für sämtliche Bewohner der drei Unterkunftsgebäude.



Die Besucherparkplätze werden zeichnerisch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern im städtebaulichen Vertrag geregelt, da deren exakte Verortung derzeit noch nicht möglich ist.

Abb. 24: vorgesehene Zugänge und Zufahrten zum Behördenzentrum (Stand: 07.10.2024)

Tabellarische Zusammenfassung

Ein- und Ausfahrten	Regelmäßige Fahrzeugbewegungen wochentags 6-20h	Regelmäßige Fahrzeugbewegungen an Wochenenden und Feiertagen 6-20h	Regelmäßige Fahrzeugbewegungen 20-6h
West-Einfahrt Protokollstr.	150	0*	0*
West-Ausfahrt Protokollstr	150	0*	0*
Ost-Ein- und Ausfahrt Kirchstr. Torgebäude	60**	80**	60**
Ost-Ein- und Ausfahrt Kirchstr. Wendehammer	60**	40**	0*

* Regelmäßig soll es nachts sowie an Wochenenden und Feiertagen keinen Fahrzeugverkehr über die West-Ein- und Ausfahrten geben. Hiervon können aber punktuelle Ausnahmen, z.B. in einem Evakuierungsfall, gemacht werden.

** Die angegebenen Zahlen beinhalten jeweils zwei Fahrzeugebewegungen für Ein- und Ausfahrt.

Unterkunftsgebäude	Max. Belegung Bewohner	Mitarbeiter wochentags 6-20 Uhr	Mitarbeiter 20-6 Uhr inkl. Wochenende und Feiertage
Gewahrsamsgebäude	60	6	2
Transitgebäude	96	6	2
Erstaufnahmegebäude	360	8	2
Gesamt	516	20	6

Büro- und Funktionsgebäude	Mitarbeiter wochentags 6-20 Uhr	Mitarbeiter 20-6 Uhr inkl. Wochenende und Feiertage
Ankunftsgebäude	100	0
Funktionsgebäude	80	2
Torgebäude/Wachen/Streifen	24	12
Versorgungsgebäude	16	10
Gesamt	220	24

Büro- und Funktionsgebäude	Besucher wochentags 6-20 Uhr	Mitarbeiter wochentags 6-20 Uhr	Mitarbeiter 20-6 Uhr inkl. Wochenende und Feiertage
Ankunftsgebäude	80	0	0
Funktionsgebäude	40	20	0
Zu- und Abführgebäude	30	20	10
Versorgungsbetrieb	10	0	0
Erstaufnahmegebäude/Friedhof	20	20	0
Gesamt	180	60	10

Für die Berechnung der Fahrzeugbewegungen der in dem Behördenzentrum arbeitenden Personen wurden folgende Annahmen getroffen:

Gesamtzahl der in dem Behördenzentrum arbeitenden Personen zu Dienstzeiten:

240 (nachts/WE/FT:30)

- *davon zwei Drittel mit PKW = 160, (nachts/WE/FT ca. 80% = 24); Rest ÖPNV*
 - *abzgl. 25% Abwesenheit (Dienstreise, Urlaub, Krankheit, Home Office) = - 40 (nachts/WE/FT o. Abzug)*
 - *zzzgl. 30 Ein- und 30 Ausfahrten f. kurzfristige Erledigungen/Mittagessen, o.ä.*
- => durchschnittlich täglich 150 Ein- und 150 Ausfahrten von Mitarbeitern mit PKW (nachts/WE/FT: 24)*

Für die Fahrzeugbewegungen der Besucher des Behördenzentrums wurden folgende Annahmen getroffen:

Gesamtzahl der Besucher zu Dienstzeiten: ca. 180 (WE/FT: ca. 60; nachts: ca. 12)

- *davon ca. 60 mit PKW/Transporter (WE/FT: ca. 36; nachts: ca. 6)*
- => durchschnittlich täglich 60 Ein- und 60 Ausfahrten von Besuchern (WE/FT: 36; nachts 6)*

Der Bedarf an Parkflächen ist, wie folgt, berechnet:

- *Parkplätze für Personen, die regelmäßig im Behördenzentrum arbeiten: 90
(von den 120 täglich mit ihrem PKW einfahrenden Mitarbeitern arbeitet knapp die Hälfte mit versetzten Dienstzeiten bzw. im Schichtdienst; dieser Personenkreis kann sich also jeweils einen Stellplatz teilen)*
- *Parkplätze für dienstliche Besucher und Dienst-PKW innerhalb des geschlossenen Innenbereichs: 25*
- *Parkplätze für sonstige Besucher im südlichen, vom Wendehammer aus zugänglichen Bereich: 15*
- *Stellplätze für Transporter/Kleinbusse für Zuführungen innerhalb des geschlossenen Innenbereichs: 4*
- *Halteplatz für Müllabholung/Versorgungsfahrzeuge vor dem Versorgungsgebäude: 1*

(für die ca. 60 täglich einfahrenden Besucher-Kfz reichen 45 Stell- bzw. Halteplätze, weil sich die Ein- und Ausfahrten vorhersehbar über den Tag verteilen)

Die Fahrzeugklassen nach zulässigem Gesamtgewicht, welche für die Berechnung der zu erwartenden Schallbelastung zugrunde zu legen sind, können aus den folgenden Tabellen, jeweils getrennt für die östlichen Ein- und Ausfahrten in der Kirchstr. und für die westlichen Ein- und Ausfahrten in der Protokollstr., entnommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass etwa 80% der Mitarbeiter und privaten Besucher ein zulässiges Gesamtgewicht < 2,8 t haben. Knapp 20% nutzen größere Fahrzeuge.

Beim Liefer- und Zuführungsverkehr sowie im Bereich der Dienstfahrzeuge ist von etwa 70 % schwereren Fahrzeugen und 30% PKW < 2,8 t auszugehen.

Die Zugänge für den Besucher- und Publikumsverkehr erfolgen ausschließlich über die Personen- Eingänge in der Jürgen-Schumann-Allee und in der Kirchstr. Diese Eingänge sind jeweils mit Wachstuben, teilweise auch mit Schleusen gesichert und werden ebenso, wie die beiden Einfahrten rund um die Uhr bewacht.

Das Gelände soll westseitig außen durch einen auf einem Betonsockel stehenden sichtgeschützten Metallzaun mit einer Höhe von ca. 5-6 m begrenzt werden, um insbesondere gegenüber der Protokollstraße Blick- und Schallschutz zu gewährleisten. Nord- und ostseitig, also zur Jürgen-Schumann-Allee und zur Kirchstr. sind ca. 3 m hohe blickdurchlässige Metallzäune geplant. Südseitig soll ein ca. 4 m hoher, ebenfalls blickdurchlässiger Metallzaun gezogen werden. Die Zäune werden so angeordnet, dass die alten Alleebäume in der Kirchstraße und andere erhaltenswerte Gewächse nicht beeinträchtigt werden.

Geplante Gebäude

Das Behördenzentrum schließt sich, nur durch einen Grünstreifen getrennt, nördlich an die Bestandseinrichtung an und soll aus sieben weiteren Gebäuden, die teils miteinander verbunden sind, bestehen. Das Gelände soll auf den ersten Blick den Eindruck eines Campus machen und weitgehend begrünt sein.

Die folgenden Gebäude sind für das Behördenzentrum geplant und werden anschließend näher beschrieben:

- *Ankunftsgebäude: dreigeschossig parallel zur Jürgen-Schumann-Allee verlaufend mit dortigem Eingang für Publikumsverkehr; Büros und Funktionsräume*
- *Funktionsgebäude: dreigeschossig parallel zur Kirchstr. verlaufend mit dortigem Eingang für Publikumsverkehr; Büros und Funktionsräume*
- *Torgebäude: zweigeschossig parallel zur Kirchstr. verlaufend mit dortigem Eingang und Einfahrtsschleuse; Wachzentrale, Büros und Funktionsräume.*
- *Versorgungsgebäude: zweigeschossig parallel zur Kirchstr. verlaufend; Küche, Wäscherei, Kantine, Wärme-, Wasser- und Abwasserzentrale, Abfallhof, Büros und Funktionsräume.*
- *Gewahrsamsgebäude: zweigeschossig innerhalb der Liegenschaft gelegen; Unterkünfte- und Funktionsräume mit eingezäuntem Außenbereich.*
- *Transitgebäude: dreigeschossig innerhalb der Liegenschaft gelegen; Unterkünfte- und Funktionsräume mit eingezäuntem Außenbereich.*
- *Erstaufnahmegebäude: dreigeschossig die Liegenschaft nach Süden abschließend; Unterkünfte-, Büro- und Funktionsräume mit frei zugänglichem Außenbereich und Eingang zur Kirchstr.*

Es handelt sich also um drei Unterkünfte-, drei Büro- und ein Versorgungsgebäude, die zwei- oder dreigeschossig ausgeführt werden und ein nicht vollständig geschlossenes Karree bilden.



Abb. 25: Visualisierung Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024),
Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG

Das Ankunftsgebäude beinhaltet Räume für die erkennungsdienstliche Behandlung (PIK-Stationen) des Bundes (BPol und BAMF) und des Landes (ZABH) sowie Räume für die Bearbeitung der Flughafenasylfälle (BAMF/BPol), der Zurückweisungsfälle (BPol) und der Aufgriffsfälle (ZABH). Weitere Funktionen umfassen die Asylsachbearbeitung (BAMF), Büros für Integrationssachbearbeiter, Räume für Sprachtests sowie die zugehörigen Warteräume (BAMF), Büros für die Durchführung aufenthaltsrechtlicher Verfahren (ZABH), Dolmetscherzimmer (BAMF) und Büros für die Standortverwaltung, IT und die Verteilung von aufgenommenen Geflüchteten (ZABH). Insgesamt zwei Stockwerke sind für das BAMF reserviert. Ein Stockwerk wird die ZABH nutzen.

Der Haupteingang für den zu erwartenden, regen Publikumsverkehr ist zur künftigen Jürgen-Schumann-Allee ausgerichtet. Dieser wird vor allem durch eingeladene Asylbewerber und andere Ausländer, aber auch durch deren Bevollmächtigte und Beistände sowie durch Mitarbeiter, die mit dem ÖPNV anfahren, genutzt. Zum Innenhof wird es drei weitere Ein- und Ausgänge geben, die dem dienstlichen Gebrauch, aber auch als Notausgänge dienen. Die Dienstzeiten sind werktags zwischen 6.00 und 20.00 Uhr. Publikumsverkehr wird werktags zwischen 8:00 und 16.00 Uhr zugelassen. In Einzelfällen kann es zu Tätigkeiten an Samstagen oder nach 20.00 Uhr kommen. Es ist während der Dienstzeiten mit bis zu 80 Besuchern (Ausländer/Bevollmächtigte) und bis zu 100 Bediensteten und Dienstleistungspersonal zu rechnen. Außerhalb der Dienstzeiten wird das Gebäude nicht genutzt und lediglich bestreift.

Das im rechten Winkel entlang der Kirchstr. gelegene Funktionsgebäude enthält die zentralen Funktionsräume für Menschen, die in einem der Unterkunftsgebäude wohnen und medizinisch oder psycho-sozial betreut, rechtlich seelsorgerisch oder in sozialen Fragen beraten oder von Angehörigen besucht werden. Demzufolge gibt es dort Beratungs-, Besprechungs- und Besuchsräume für Rechtsanwälte und Beistände, Sozialdienst, Psychologen, Ärzte und Sanitäter, Besucher, usw. und eine voll ausgestattete Ambulanz. Des Weiteren

befinden sich hier Büros für die Bundespolizei, den Landkreis Dahme-Spreewald und verschiedene unabhängige Beratungsorganisationen, wie etwa die Abschiebungsbeobachtung der Caritas oder den Jesuitischen Flüchtlingsdienst. Weiterhin finden in diesem Gebäude Beratungen zur freiwilligen Ausreise und deren Abwicklung statt. Schließlich sind Räumlichkeiten zur temporären Nutzung durch die Justiz des Landes, d.h. Büros und ein Sitzungssaal, der auch für Schulungszwecke genutzt werden kann, geplant.

Da auch hier Publikumsverkehr stattfindet, gibt es einen bewachten Eingang zur Kirchstr. und eine zusätzliche Sicherheitsschleuse im 1.OG., wo sich u.a. der Gerichtssaal befinden wird. Zusätzlich wird es zwei Eingänge zur Hofseite und in jedem Stockwerk einen Übergang zum Ankunftsgebäude geben.

Die Dienst- und Publikumsverkehrszeiten entsprechen denen des Ankunftsgebäudes. Es ist während der Dienstzeiten mit bis zu 50 Besuchern (Ausländer/Angehörige/Bevollmächtigte) und bis zu 80 Bediensteten und Dienstleistungspersonal zu rechnen. Außerhalb der Dienstzeiten wird das Gebäude nicht genutzt und lediglich bestreift. Südlich an das Funktionsgebäude schließt sich zunächst das Torgebäude mit einer Fahrzeugschleuse und Räumlichkeiten für den Wach- und den Vollzugsdienst an. Hier soll sich die Wachzentrale befinden, in der alle elektronischen Überwachungssignale zusammenlaufen und die Tag und Nacht besetzt ist. Redundante Wachzentralen werden zusätzlich in den drei Ankunftsgebäuden eingerichtet.

Das Außengelände wird mit Kameras und zusätzlich elektronisch überwacht. Auch werden die Außenanlagen regelmäßig bestreift. Die West-Einfahrt ist während der Dienstzeiten durch den Wachschutz gesichert, für den dort ein Torhäuschen eingerichtet wird, von dem aus auch die Einfahrtsschranke bedient werden kann. Die Einfahrt und der Eingang im Torhaus sind rund um die Uhr besetzt.

Torgebäude, Torhäuschen an der West-Einfahrt und Außenanlagen sind werktags während der Dienstzeit mit etwa 24 Personen und in den übrigen Zeiten, also an Sonn- und Feiertagen bzw. nachts mit 12 Personen besetzt. Die Zu- und Abführungen werden durch Polizei und Ordnungsbehörden durchgeführt, welche sich dann als Besucher auf der Liegenschaft aufhalten. Hier wird mit bis zu 50 Personen werktäglich und etwa 20 Personen an Wochenenden und nachts gerechnet.

Weiter südlich schließt sich das Versorgungsgebäude mit Räumlichkeiten für die Küche, eine Kantine, ein 24 Stunden geöffnetes Bistro, die Wäscherei und zusätzliche Räume für Küchen- und Reinigungspersonal sowie Verwaltungspersonal an. Des Weiteren sind hier Umkleide- und Duschräume für das uniformierte Personal der ZABH vorgesehen. Daneben gibt es einen großen Raum, der als Wärmezentrale und als Übernahmeort für alle Medien vorgesehen ist. Derzeit ist noch nicht abschließend geklärt, ob das Objekt mit Gas oder Fernwärme beheizt wird. Angestrebt wird ein Fernwärmeanschluss. Vor dem Gebäude wird ein eingefriedeter und überdachter Abfallhof errichtet, der von der Müllabfuhr in der Kirchstr. einfach angefahren werden kann.



Abb. 26: Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024),
Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG

Zum Versorgungsgebäude gibt es drei Eingänge zum Innenhof und einen Übergang zum Torgebäude sowie einen Austritt zum eingefriedeten Abfallhof. Die Kantine wird über einen Eingang zum Hof erreicht und ist nur für Bedienstete, Dienstleister und dienstliche Besucher zugänglich. In dem Versorgungsgebäude arbeiten während der Dienstzeiten ca. 16 Personen, wobei die Kantine und das Bistro zusammen für täglich etwa 100-150 Speisenausgaben ausgelegt sind. Nachts, an Wochenenden und an Feiertagen werden ca. 12 Personen für den Betrieb von Wäscherei, Gebäudereinigung und Küche/Kantine benötigt.

Das im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft geplante, zweigeschossige Gewahrsamsgebäude ist ein Unterkunftsgebäude, das sich in vier Abteilungen, jeweils zwei im OG und im EG, gliedert. Die Schlafräume sind hauptsächlich für 2, teilweise auch für 4 Personen konzipiert und verfügen über eigene WC's. Es gibt aber auch Gemeinschaftsräume und einen Sportraum. Die Türen und (nicht vergitterten!) Fenster sind elektronisch gesichert. Auf jedem Stockwerk befindet sich eine Kanzel, welche für das Wachpersonal vorgesehen ist. Das Gebäude insgesamt wird zusätzlich mit Kameras überwacht. Die maximale Aufnahmekapazität ist aktuell mit 54 regulären und 6 Reserveplätzen geplant.

Die geschlossene Unterbringung erfolgt in der Regel aufgrund eines Gerichtsbeschlusses und dauert in den meisten Fällen ca. 12 bis 48 Stunden, in Einzelfällen aber auch 4-5 Tage. Neuerdings ist der Ausreisegewahrsam bis zu 28 Tage möglich, was aber auch künftig nur ausnahmsweise in Anspruch genommen werden dürfte.



Abb. 27: Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024)
Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG

Die dem Gebäude auf der Westseite vorgelagerten Freiflächen sind doppelt umzäunt, elektronisch gesichert und durch Kameras überwacht. Hier werden Aufenthalts- und Sportmöglichkeiten für die Bewohner des Gewahrsams geschaffen. Das Areal ist durchweg begrünt.

In dem Gebäude arbeiten regelmäßig tagsüber sechs und nachts zwei Mitarbeiter.

Getrennt vom Gewahrsamsbereich in einem eigenen Transit-Gebäude und mit getrennter Rezeption, jedoch unter gleicher Bewachung und Versorgung soll die Unterbringung von Personen, denen die Einreise verweigert worden ist, die aber jederzeit wieder abreisen können, erfolgen. Hierbei handelt es sich um Menschen im Flughafenasyll und um zurückgewiesene Personen.

Mit Einführung der GEAS-Reformen wird Brandenburg am BER als EU-Außengrenze Personen, die aus Ländern mit niedriger Anerkennungsquote (< 20%) kommen, für die Dauer des Asylverfahrens festhalten. Dazu wird dann ebenfalls das Transit-Gebäude genutzt. Für alle in dem Gebäude untergebrachten Personen gilt die Fiktion der Nicht-Einreise.

Das Gebäude soll nach gegenwärtiger Planung über 64 Plätze verfügen. Es ist allerdings im Zuge der GEAS Implementierung nicht ausgeschlossen, dass Brandenburg mehr Plätze stellen muss, sodass die Kapazität sich auf bis zu 96 Plätze erhöhen könnte.



Abb. 28: Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024),
Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG

Die Aufenthaltsdauer beträgt bei Zurückweisungsfällen und in etwa 60% der Flughafenasyllfälle lediglich 12 bis 72 Stunden, in ca. 30 % der Flughafenasyllfälle ca. 7-10 Tage und in den übrigen Flughafenasyllfällen sowie den absehbar auf die Einrichtung zukommenden GEAS-Fälle ca. zwei bis maximal fünf Wochen.

Die Unterkunftsbereiche sind in mehrere Abteilungen gegliedert, umfassen neben 2-, 4- und 8-Bett-Zimmern auch Gemeinschaftsräume, Spielräume für Kinder und einen Sportraum. Die Stockwerke werden jeweils mittels einer Kanzel, aber auch durch Kameras überwacht und sind elektronisch gesichert. Das Gebäude verfügt über eine begrünte Freifläche, die umzäunt ist und Aufenthalts- sowie Sportmöglichkeiten bietet. Hier ist auch die Bepflanzung mit Bäumen und die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

In dem Gebäude arbeiten regelmäßig tagsüber sechs und nachts zwei Mitarbeiter.



Abb. 29: Rendering Behördenzentrum (Stand: 02.10.2024),
Quelle: J.B. Harder Verwaltungs GmbH & Co. KG

Im rechten Winkel zum Transit-Gebäude ist das dreistöckige Erstaufnahme-Gebäude als drittes Unterakunftsgebäude angeordnet. Es bietet Platz für die kurzfristige Aufnahme von bis zu 360 Personen, was in etwa der Kapazität von zwei Flugzeugen entspricht. Die Unterbringung erfolgt in 4-, 6-, und 8-Bett-Zimmern. Daneben gibt es Gemeinschaftsräume, eine Rezeption und im EG einige Büros für die Mitarbeiter, welche den Ankunfts- und Weiterleitungsprozess steuern.

Durch das Gebäude wird im südlichen Bereich der Liegenschaft eine dreieckige Außenfläche geformt, die über eine eigene Einfahrt und ca. 5-8 Parkplätze sowie Halteplätze für maximal zwei Busse verfügt. Die Außenfläche wird im Übrigen begrünt und durch Bepflanzung, Aufenthalts- und Sportmöglichkeiten sowie einen Spielplatz ansprechend gestaltet. Da die Unterbringung offen ist, gibt es keine weitere Umzäunung. Die Zufahrt wird tagsüber bewacht und nachts geschlossen.

In dem Gebäude arbeiten regelmäßig tagsüber bis zu acht und nachts zwei Personen.

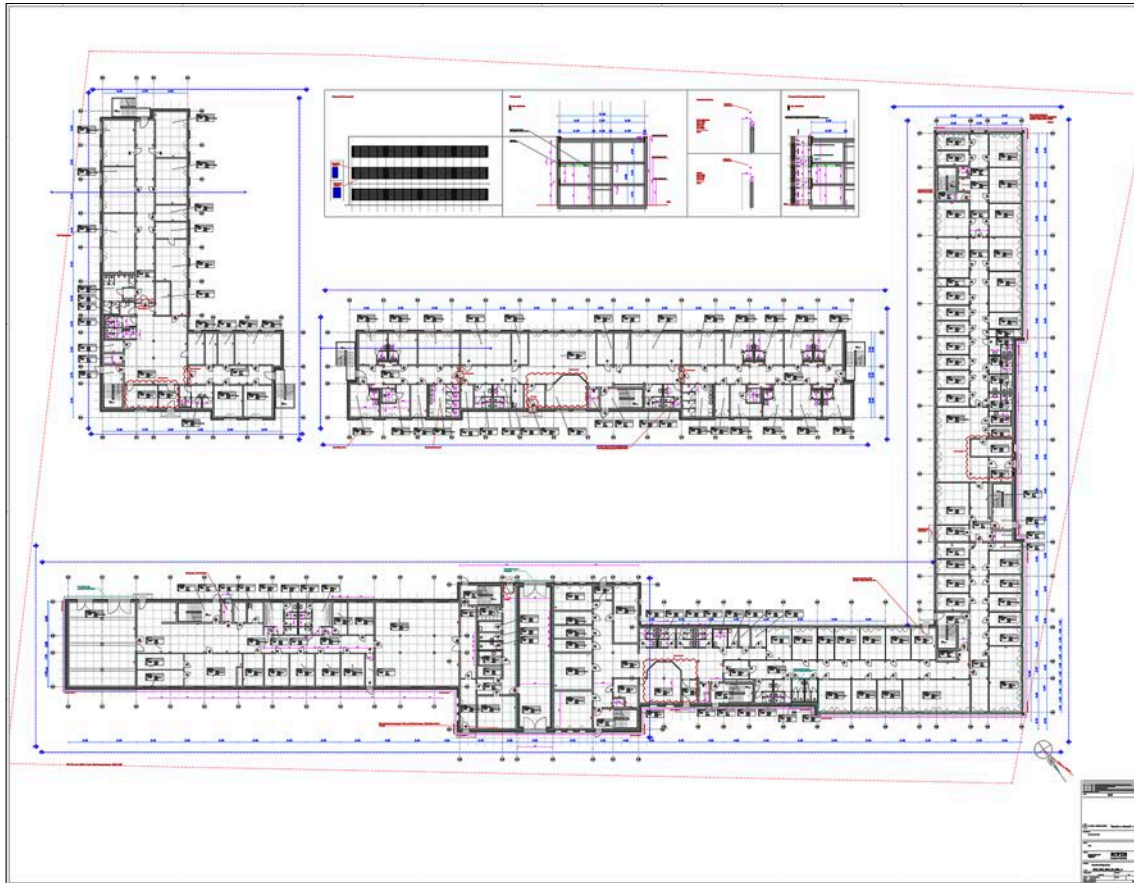


Abb. 30: Grundriss Erdgeschoss Behördenzentrum (Quelle: Bauatelier Rotor GmbH, Berlin, Stand: 26.01.2024)

10. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse - entsprechend Planeinschrieb; z.B. viergeschossig als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhe-Null (NHN) im DHHN 2016 - entsprechend Planeinschrieb
Oberer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung über Normalhöhe-Null (NHN) ist die Oberkante baulicher Anlagen (z.B. Attika) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

10.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben, beispielsweise: GRZ 0,8 = 80 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden

Beispielrechnung:

- Fläche des Baugrundstücks (8.000 qm)
GRZ 0,8 = 6.400 qm überbaubare Grundstücksfläche
- Grundfläche der baulichen Anlagen = 5.000 qm,
- Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen = 6.250 qm

Die GRZ von 0,8 wird unterschritten, die Festsetzung somit eingehalten.

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 BauNVO werden, beginnend mit der Fassung von 1990, die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet. Die zulässige Grundfläche darf durch die Nebenanlagen im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden (bis auf Ausnahmen nur bis GRZ 0,8).

eingeschränktes Gewerbegebiet

Für das Baufeld 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und soll dazu beitragen, die zur Verfügung stehende relativ kleine Fläche bestmöglich für gewerblich orientierte komplementäre Nutzungen, die das Behördenzentrum unterstützen (Hotel oder Büronutzung), auszunutzen.

Sondergebiet - SO "Behörden"

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit einem Wert von 0,8 festgesetzt. Auch dieser Wert entspricht dem Orientierungswert von 0,8 für gewerbliche Nutzungen. Für das Behördenzentrum soll die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich für die verschiedenen Einzelnutzungen und Einzelnutzer ausgenutzt werden.

10.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die GFZ ist eine dimensionslose Größe und wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen (Voll)-Geschossen zu ermitteln.

Beispielrechnung: Alle Geschossflächen eines Grundstücks im Gewerbegebiet zusammen (8.000 qm): Fläche des Grundstücks (5.000 qm) = 1,6

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet - SO "Behörden" wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

Dies ermöglicht eine standortgerechte Ausnutzung des Grundstücks und stellt auf den historischen Bezug zum Ortskern Schönefeld unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO ab. Dabei bleibt die Flexibilität zur internen Erweiterung von Nutzungen im Behördenzentrum sichergestellt.

10.3 Zahl der Vollgeschosse

Im § 20 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossigkeit begrifflich geregelt: *"Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden."*

In der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 wird der Begriff des Vollgeschosses aber nicht verwandt. Im § 2 Abs. 6 BbgBO werden Geschosse definiert. *"Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."*

Im Kommentar der BbgBO 2016 von Prof. Dr. Christian-W. Otto, 4. Auflage, Dresden 2016 wird folgendes klargestellt: *"Mit dem Begriff 'Geschoss' wird eine nach oben und unten begrenzte Gebäudeebene beschrieben. Unterschieden wird im Baurecht zwischen den Begriffen 'Vollgeschoss', 'Kellergeschoss', 'Dachgeschoss' oder 'Staffelgeschoss'. Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 89 Abs. 2 (nach Änderung BbgBO durch Artikel 1 des Gesetzes*

vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5) nun § 88 Abs. 2 BbgBO) geregelt. Bauordnungsrechtliches Merkmal des Geschosses ist weiterhin, dass die Gebäudeebene von Personen betreten und - in einem nicht ganz unbedeutenden Bereich - aufrecht begangen werden kann. Die Gebäudeebene muss dabei durch einen Boden und eine Decke oder das Dach von anderen Raumschichten (Gebäudeebenen) abgetrennt werden, vgl. OVG Hamburg, U. v. 10.04.2003 - 2 Bf 523/98. Mit der Voraussetzung der aufrechten Begehbarkeit - jedenfalls in Teilbereichen - sollen sog. Kriechgeschosse für technische Anlagen, aber auch Spitzböden im Dachbereich aus dem allgemeinen Geschossbegriff ausgenommen werden. Der Gesetzgeber hat dies durch die Novelle 2016 in Satz 2 klargestellt. Wann eine Gebäudeebene aufrecht begangen werden kann, wird nicht in allen Bundesländern gänzlich einheitlich beurteilt.

Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante, also die Oberkante des fertigen Fußbodens, im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Auf welcher Höhe bzw. Tiefe der Fußboden liegt, ist unerheblich. Um dieses Mittel zu berechnen ist festzustellen, ob das Maß der tatsächlich freiliegenden Außenwandfläche des Geschosses größer ist als der Wert, der sich aus der Multiplikation des Geschossumfangs mit dem Höhenwert von 1,40 m ergibt, vgl. VGH Kassel, B. v. 26.07.1988 - 4 TG 1003/86. Wenn die Geländeoberfläche eben ist, reicht es in der Regel aus, den Durchschnitt aus der Summe der Geschosshöhe, die an den Gebäudeecken gemessen wurde, zu errechnen, indem diese Höhe addiert und durch die Zahl der Gebäudeecken dividiert wird. Liegt der Wert über 1,40 m, handelt es sich um ein oberirdisches Geschoss. Liegt der Wert darunter, handelt es sich um ein Kellergeschoss. Für das Kellergeschoss gelten die besonderen Regelungen über die Feuerwiderstandsdauer der Trennwände nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1, über die Decken nach § 31 Abs. 2 Satz 1 sowie die Anforderungen an Treppenträume nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 und an Öffnungen in § 37 Abs. 4."

eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse ($5 + 3 \times 3 (+1) = 15$ m) festgesetzt. Dies ermöglicht eine Erweiterung von gewerblichen Nutzungen und die Angliederung des Plangebiets an das zukünftige North Gate. Durch die Nähe zu den benachbarten hochwertigen Standorten North Gate und Flughafen BER ist die Geschoszahl von vier aus Sicht der Gemeinde Schönefeld angemessen.

Sondergebiet - SO "Behörden"

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde im Baufeld 2 auf vier Vollgeschosse ($5 + 3 \times 3 (+1) = 15$ m) festgesetzt. Auch dies ist standortgerecht und ermöglicht das Aufstocken der Gebäude von drei- auf viergeschossige Gebäude.

10.4 Höhe der baulichen Anlagen

eingeschränktes Gewerbegebiet

Zur weiteren Präzisierung und Höhenentwicklung, insbesondere in Bezug auf den Bau-schutzbereich und die Hindernisfreiheit, aber auch zur Erzielung eines homogenen städte-baulichen Bildes von Baukörpern wurde entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen im eingeschränkten Ge-werbegebiet wird entsprechend der zulässigen Geschossigkeit auf 60 m über DHHN 2016 (45 m + 15 m = 60 m) festgesetzt.

Sondergebiet - SO "Behörden"

Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet - SO "Behörden" wird entspre-chend der zulässigen Geschossigkeit auf 60 m über DHHN 2016 (45 m + 15 m = 60 m) festgesetzt.

11. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche (auch Baufenster) bezeichnet in der Baunutzungsver-ordnung (BauNVO) den Teil eines Baugrundstücks, auf dem entsprechend den Festsetzun-gen des Bebauungsplans und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vor-schriften ein Bauwerk oder Gebäude errichtet werden darf.

Die Fläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und durch Baugrenzen sowie gegebenenfalls Baulinien begrenzt.

Die Baugrenze ist die im Bebauungsplan festgesetzte bzw. eingezeichnete Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überbaut werden darf. Wenn nur eine Baugrenze und keine Baulinie festgelegt ist, kann innerhalb dieses Baufensters das Gebäude entspre-chend den gesetzlichen Richtlinien, wie den erforderlichen Abstandsflächen, frei positioniert werden.

Im Gegensatz zur Baugrenze darf das Gebäude hinter der Baulinie nicht zurückbleiben, sondern die betreffende Außenwand muss exakt an der Baulinie liegen. Ziel einer Baulinie ist es zumeist, eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch "Baufenster" festge-setzt, die durch eine "Baugrenze" gebildet wird.

Baulinien oder Bautiefen wurden nicht festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet verlaufen die Baugrenzen regelhaft in einem Abstand von 3 m zu den Grenzen der Baufelder.

Im SO "Behörden" halten die Baugrenzen ebenfalls einen regelhaften Abstand von 3 m.

Mit dieser Festsetzung wird eine sachgerechte und dem Vorhaben entsprechender Raum gegeben und gleichzeitig eine nachbarschaftsrechtliche Verträglichkeit gewahrt. Die Festsetzungen ergeben somit "Leitplanken" für das Behördenzentrum mit dem gebotenen Maß an Flexibilität bei gleichzeitiger Bestimmtheit.

12. Verkehrsflächen

12.1 Äußere und innere Erschließung

Durch die Autobahnausfahrt "Schönefeld Süd" von der A 113 in Richtung Berlin wird die B 96a, die Straße "Am Seegraben" erreicht. In Ihrer Verlängerung in Richtung Westen knüpft diese an die "Mittelstraße" und die "Kirchstraße" an. Von der Straße aus ist das Plangebiet "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" erreichbar.

Bis zur Realisierung der "Jürgen-Schumann-Allee", vom jetzigen Terminal des Flughafens Schönefeld nach Westen durch das Plangebiet "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" bis zum Plangebiet "Northgate", die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, übernimmt die Kirchstraße Erschließungsfunktion für das Baufeld 1 und zum Teil auch für das Baufeld 2.

Für die Mitarbeiter des Behördenzentrums sollen an der "Interimsstraße" des Regierungsterminals direkt westlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzend zwei Zufahrten geschaffen werden, um die Kirchstraße zu entlasten.

Im folgenden Schaubild ist die vorgesehene Regelung für Zufahrten für das Behördenzentrum ablesbar. Neben dem Besuchereingang an der "Jürgen-Schumann-Allee" sind von der Kirchstraße zwei untergeordnete Pkw-Zufahrten vorgesehen. Die südliche Zufahrt dient zudem zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung der im südlichen Grundstücksteil vorgesehenen Stellplätze außerhalb des Sicherheitsbereiches, der auch durch Besucher des Friedhofes genutzt werden soll. Eine entsprechende Regelung hierzu wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen.

Die HAUPTerschließung des Gebietes soll sowohl für die Mitarbeiter als auch für Busse von der "Interimsstraße" des Regierungsflygfelds aus erfolgen. Zur Vermeidung von Rückstau wird die Ein- und Ausfahrt getrennt.

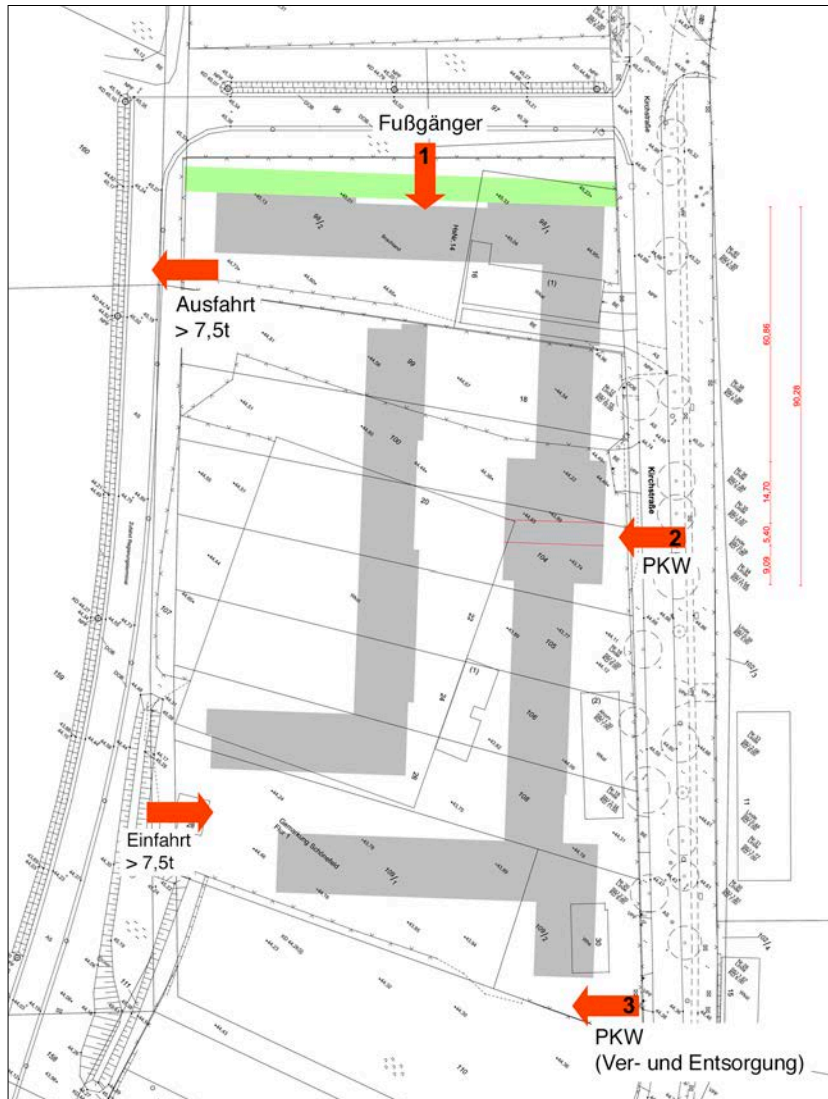


Abb. 31: vorgesehene Zugänge und Zufahrten zum Behördenzentrum (Stand: 07.10.2024)

Nach der Realisierung der "Jürgen-Schumann-Allee" soll die Erschließung der Gewerbeflächen vor allem über die "Jürgen-Schumann-Allee" erfolgen. Deshalb soll über die Kirchstraße nur geordneter Pkw-Verkehr (< 7,5 t) abgewickelt werden.

In der Kirchstraße sind vorhandene Bäume, die als Allee und entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald geschützt sind.

Sollten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes und z.B. bei den angesprochenen Maßnahmen festgesetzte oder geschützte Bäume gefällt werden müssen, ist hierzu ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen und eine Kompensation entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zu leisten.

Die textliche Festsetzung Nr. 17 lautet: "Auf der festgesetzten Verkehrsfläche der Kirchstraße sind beidseitig begleitend zur Straße, Winter-Linden (*Tilia cordata*) in einem Pflanzabstand von jeweils 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Baumstandorte

sind bei der Ermittlung des Pflanzabstandes zu berücksichtigen. Verschiebungen der Baumstandorte um bis zu 3 m sind zulässig. Es ist Pflanzmaterial mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 20-25 cm zu verwenden. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 8 qm offen zuhalten und dauerhaft zu begrünen. Der festgesetzte Ein-fahrtsbereich ist von dieser Regelung ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)"

Die textliche Festsetzung Nr. 18 lautet: *"Innerhalb der Planstraße A sind beidseitig zur Stra-ße mind. 14 großkronige heimische Laubbäume in einem Pflanzabstand von jeweils 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen der Baumstandorte um bis zu 3 m sind zulässig. Es ist Pflanzmaterial mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm zu verwenden. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 8 qm offen zuhalten und dauerhaft zu begrünen. Es wird die Verwendung einer Baumart der Pflanzlis-te empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)"*

Pflanzenliste

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus i.S.
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata Koster`
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

12.2 ruhender Verkehr

Um den Bedarf an Pkw-Stellplätzen im Planungsgebiet nutzungsorientiert gerecht zu werden und planungsrechtlich zu sichern, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen. Sie lautet: *"Zu baulichen Anlagen ist die festgesetzte Zahl der notwendigen Stellplätze nach Liste 1 auf dem Baugrundstück oder an anderen geeigneten Orten zu errichten. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Die Nutzfläche ist nach DIN 277 - Teil 2 zu ermitteln. Flächen für Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen, Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien oder Vergleichbares bleiben unberücksichtigt, da diese keinen eigenen Stellplatzbedarf erzeugen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO) "*

Liste 1

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)	Zahl der PKW-Stellplätze
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen:	
- Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 qm Nutzfläche, mind. 2
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen oder andere freiberufliche Nutzungen)	1 je 30 qm Nutzfläche, mind. 4
Verkaufsstätten:	
- Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel	1 je 40 qm Nutzfläche
Gewerbliche Anlagen:	
- Sonstige gewerbliche Nutzungen	1 je 30 qm Nutzfläche
Verschiedenes:	
- Gewerbebetriebe mit Anlieferung	1 LKW-Stellplatz je Ladeluke / Laderampe (Slot),
- Ladestation Elektromobile	1 Ladestation je 1.000 qm Nutzfläche, mind. 1
- Behindertenstellplätze	1 je 1.000 qm Nutzfläche, mind. 1

Liste 2

Sondergebiet "Behörden"	Zahl der PKW-Stellplätze
SO "Behörden"	1 je 50 qm Nutzfläche
Verschiedenes:	
- Ladestation Elektromobile	1 Ladestation je 1.000 qm Nutzfläche, mind. 1
- Behindertenstellplätze	1 je 1.000 qm Nutzfläche,

Damit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 11 getroffen: *"Garagen sowie Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auf einem Flächenstreifen von 20 m Tiefe parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)."*

Zwischen dem Vorhabenträger des Behördenzentrums und der Gemeinde Schönefeld wurde abgestimmt, dass im Plangebiet 25 Stellplätze für Besucher des Behördenzentrums auch von Besuchern des gemeindlichen Friedhofes genutzt werden können. Dazu war vorgesehen, dass in der Kirchstraße zwischen den Straßenbäumen Stellplätze eingerichtet werden. Zum Schutz der Bäume haben die Beteiligten sich darauf verständigt, dass die 25 Stellplätze nun im südlichen Teil des Sondergebietes im Bereich der Wendeanlage zur Verfügung gestellt werden.

Da die abschließende Gebäude- und Freiflächenkonfiguration für das Behördenzentrum noch nicht fixiert ist, können die vorgesehenen frei zugänglichen Besucherstellplätze zeichnerisch nicht festgesetzt werden. Die Thematik wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan enthält zudem eine entsprechende Regelung, die absichert, dass diese Stellplätze auch für Besucher des Friedhofes frei zugänglich und kostenfrei nutzbar sind.

Für die Stellplätze wurde die textliche Festsetzung Nr. 16 getroffen. Sie lautet: *"Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Plattenbelag in Splitt, Großpflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig."*

12.3 Einfahrtsbereiche / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Zufahrt im Sondergebiet "Behörden" zu regeln, wurde entlang der Kirchstraße ein Einfahrtsbereich in einer Breite von 50 m festgesetzt. Ein weiterer Einfahrtsbereich wurde im Süden an der Wendeanlage festgesetzt.

Die weiteren an die Verkehrsfläche angrenzenden Bereiche des Sondergebietes wurden mit einem Verbot der Einfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB belegt.

Im Norden ist über die private Grünfläche keine Zufahrt aber über die textliche Festsetzung Nr. 2 ein öffentlicher Zugang ermöglicht worden.

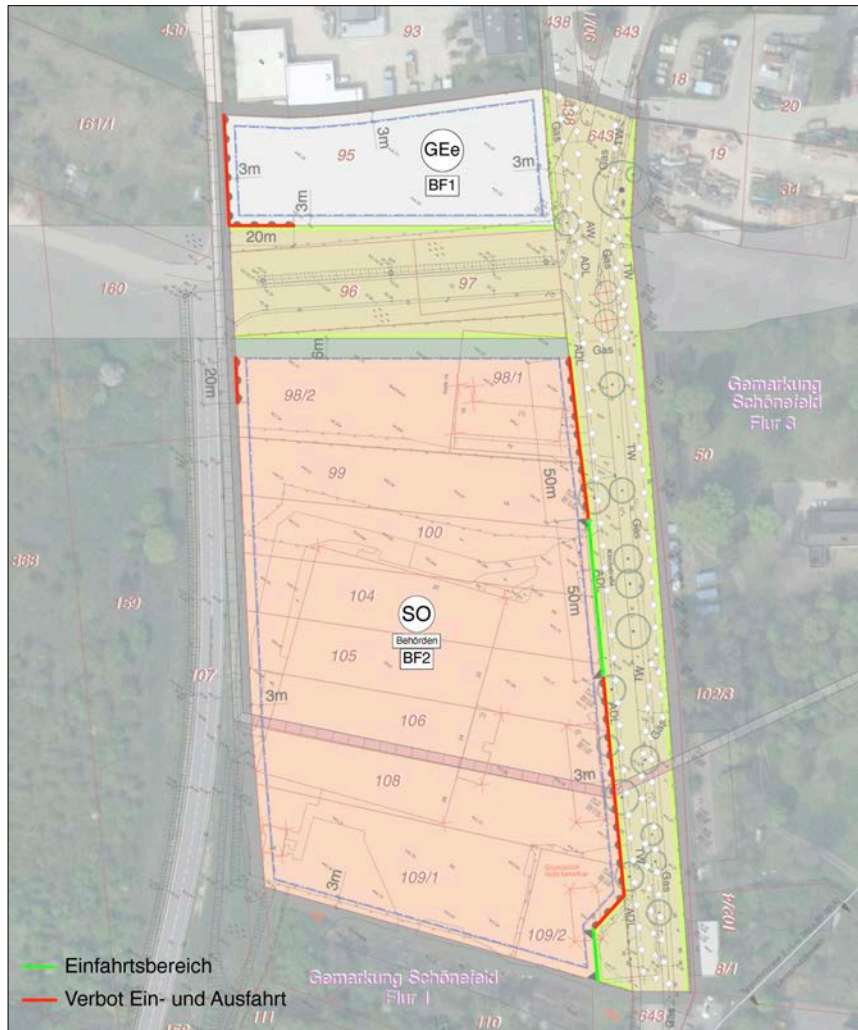


Abb. 32: Verbot der Ein- und Ausfahrt

Im Westen des Geltungsbereiches und angrenzend an die Protokollstrecke des Regierungsflughafens wurden nördlich und südlich der Planstraße A Verbote der Einfahrt festgesetzt, um Konflikte im Kreuzungsbereich mit der Jürgen-Schumann-Allee zu verhindern. Im Anschluss daran kann die Mitarbeiterzufahrt angebunden werden.

Eine Abstimmung mit dem Polizeipräsidium der Landespolizei Brandenburg am 28.02.2025 hat ergeben, dass Zu- und Abfahrten zur Protokollstrecke (bisherige Interimsstraße) möglich sind, jedoch im Fall von Staatsbesuchen mit Gefährdungseinstufungen Sperrungen im Zuge von polizeilichen Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Eine Nutzung der Ein- und Ausfahrten sind dann für einen begrenzten Zeitraum nicht möglich. Dann steht für das Behördenzentrum die Einfahrt in der Kirchstraße zur Verfügung. Derzeit kommen diese Staatsbesuche mit Gefährdungseinstufung ca. 1-3 mal im Jahr vor. Ob sich die Häufigkeit aufgrund der weltpolitischen Lage ändern wird, ist nicht abzusehen. Die Landespolizei befürwortet den 4m hohen Zaun zur Protokollstrecke. Insgesamt stellten sich die Anforderungen der Landespolizei als vereinbar mit dem Behördenzentrum heraus.

12.4 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)

Das Büro PST GmbH, Werder (Havel) hat eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) zum Bebauungsplan mit Stand: 11/2024 vorgenommen. Die VTU kommt zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

"Die im Auftrag des Landes Brandenburg unter Federführung der künftig auch für den Betrieb verantwortlichen Zentralen Ausländerbehörde (ZABH) geplante Einrichtung soll als integriertes Aufnahme- und Ausreisezentrum verschiedene behördliche Funktionen bündeln, die mit der Aufnahme, An- und Einreise sowie der Ab- und Ausreise von Ausländern im Zusammenhang stehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens bezieht sich ausschließlich auf die Bebauungsfläche des B-Plans 02/11. Dementsprechend bezieht sich die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den vorgenannten Bereich gem. der Funktionsbeschreibung für das geplante Behördenzentrum.

Worst-Case-Szenario: *In der Spitzenstunde wird es so betrachtet, dass 100 % Parkplätze in einer Spitzenstunde beim Schichtwechsel befahren werden.*

Für das Behördenzentrum wird gem. der Funktionsbeschreibung ein Verkehrsaufkommen an einem Wochentag von 480 Kfz/24h Quell- und Zielverkehr erwartet. Im Ergebnis wird ein Ziel- und Quellverkehr für die Protokollstr. von 182 Kfz/h inkl. 2 SV/h prognostiziert. Für die Kirchstraße wird ein Ziel- und Quellverkehr von 88 Kfz/h inkl. 8 Transporter/Kleinbusse prognostiziert. Das gesamte Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde ermittelt sich in der Spitzenstunde eines Worst-Case-Szenario von 270 Kfz/h.

Gemäß der Verkehrsaufkommensermittlung fährt ca. 66% des Verkehrs über die Protokollstr. bzw. die künftige Jürgen-Schumann-Allee und 34% fahren über die Kirchstraße. Die verteilten Verkehre werden sich in beide Bundesstraße B96a bzw. Jürgen-Schumann-Allee wieder verteilen.

Durch eine Ortsbegehung wurde beobachtet, dass der aktuelle Zustand der Kirchstraße nicht den Richtlinien RAST06 und RStO entspricht. Mit den zu erwartenden Mehrbelastungen des Behördenzentrums inkl. Schwerverkehr ist zu erwarten, dass die Situation sich kurzfristig verschlechtern wird.

Insbesondere wird auf die erhebliche Mehrbelastung im Zuge der baulichen Umsetzung hingewiesen, welche mit den zu erwartenden Mehrbelastungen eine zeitnahe Instandsetzung ebenfalls vermuten lässt.

Insofern die im Straßenraum verlegten Ver- und Entsorgungsmedien eine Anpassung/Ausbau bedürfen, sollten auch die Verbesserung des Straßenzustands einschl. Entwässerung und Versickerung mit vorgenommen werden."

Die Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) ist vollumfänglich Teil der Anlagen zur Begründung.

13. Technische Infrastruktur

13.1 Strom

Die Versorgung der Plangebietes mit elektrischem Strom erfolgt durch die e.dis AG. Die e.dis AG teilte im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" mit Schreiben vom 02.02.2016 mit, dass zur Sicherung des Anlagenbestandes der e.dis AG keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die vorhandenen Stromleitungen sind Teil der festgesetzten Verkehrsflächen.

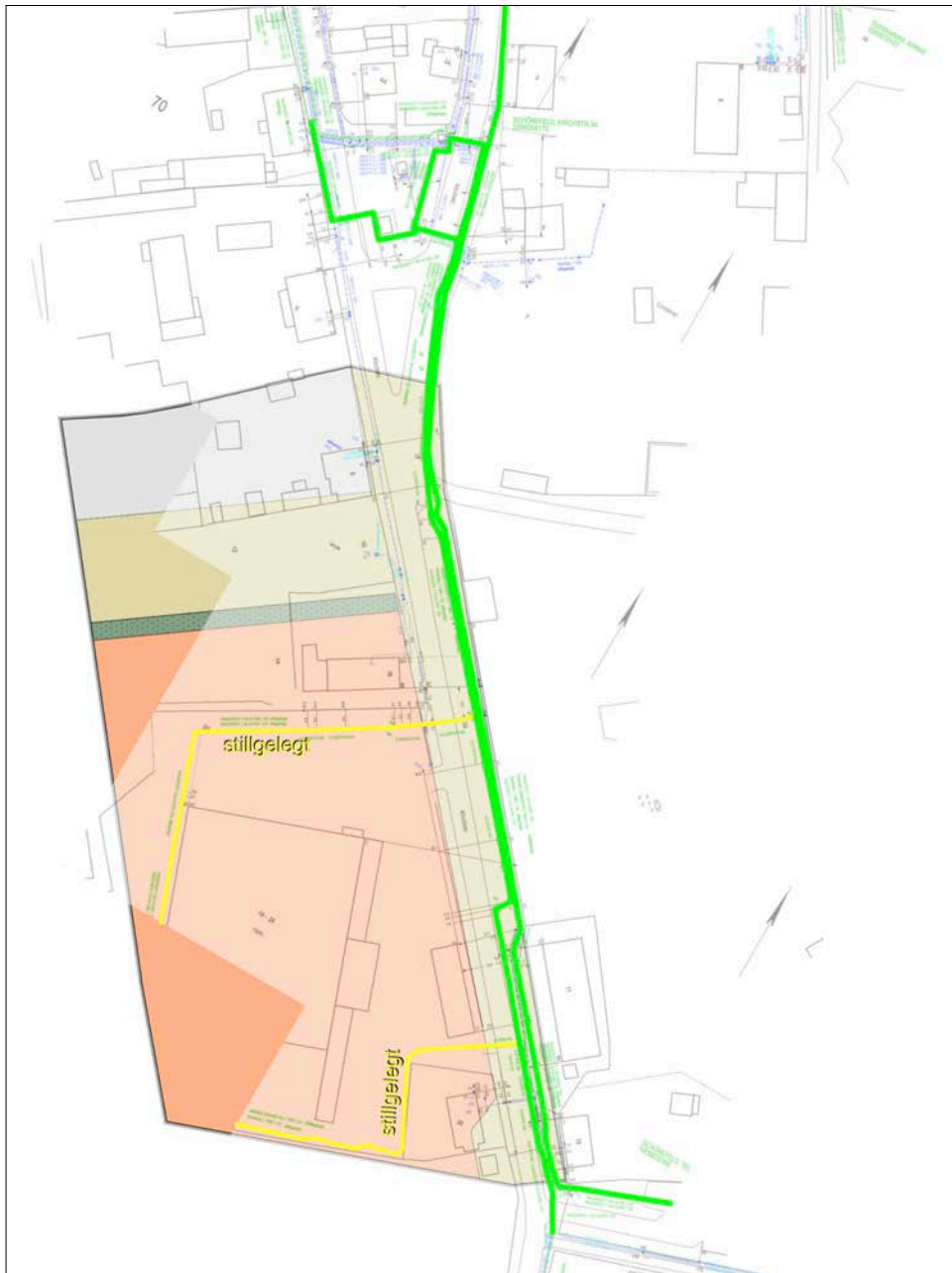


Abb. 33: Stromleitungen im Plangebiet
(Quelle: E.DIS GmbH Leitungsportal, Stand: 30.07.2024)

13.2 Gas / Fernmeldekabel

Im Plangebiet befinden sich Erdgastransport- und Gasverteilungsleitungen sowie Fernmeldekabel der EWE Netz GmbH mit den dazugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Die vorhandenen Gasleitungen sind Teil der festgesetzten Verkehrsflächen.

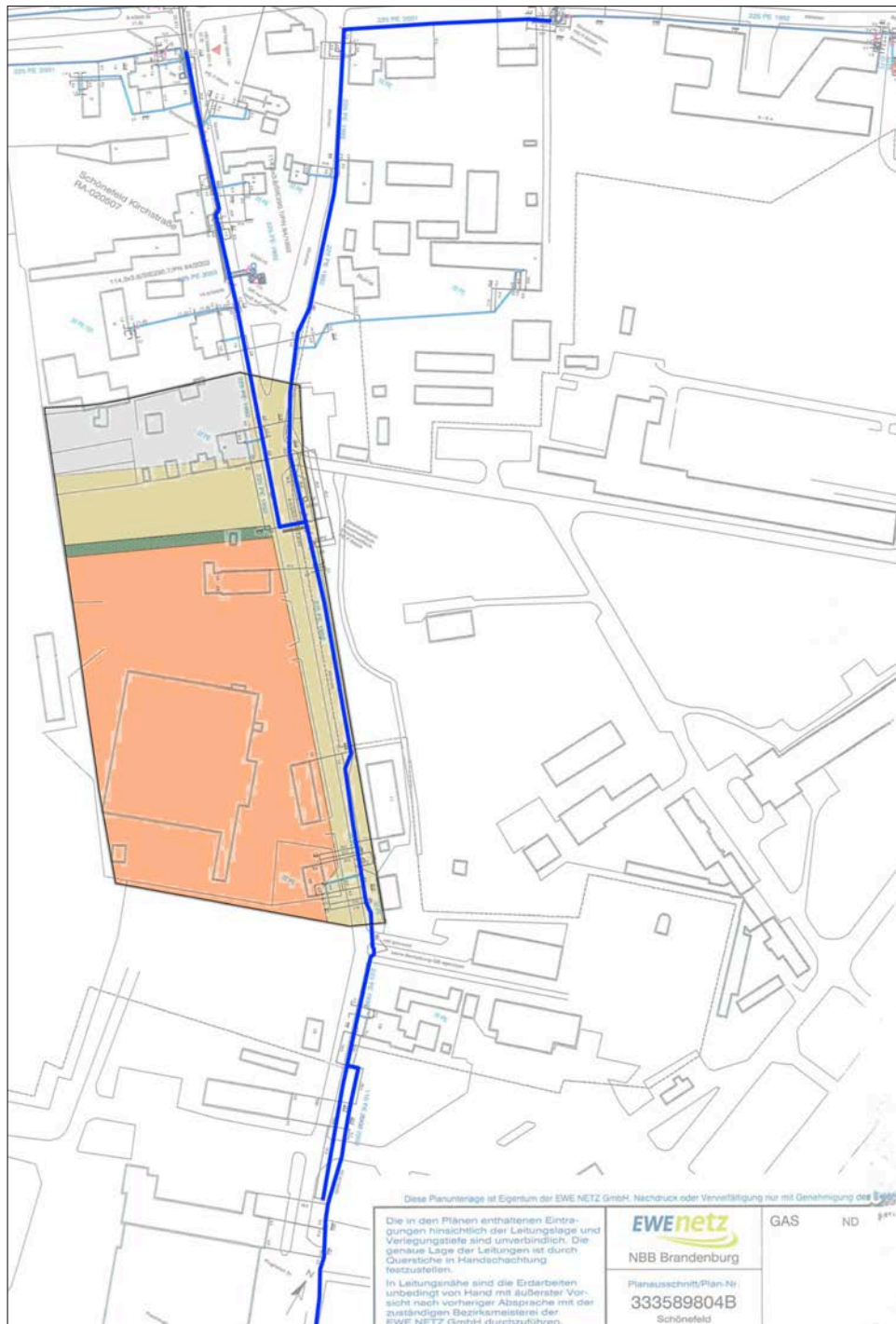


Abb. 34: Gasleitungen im Plangebiet
(Quelle: EWE Netz GmbH, Stand: 16.02.2016)

13.3 Trinkwasser / Abwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist durch die Dahme-Nuthe Wasser- und Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB mbH) und den Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) sichergestellt. Die vorhandenen Trink- und Abwasserleitungen sind Teil der festgesetzten Verkehrsflächen.

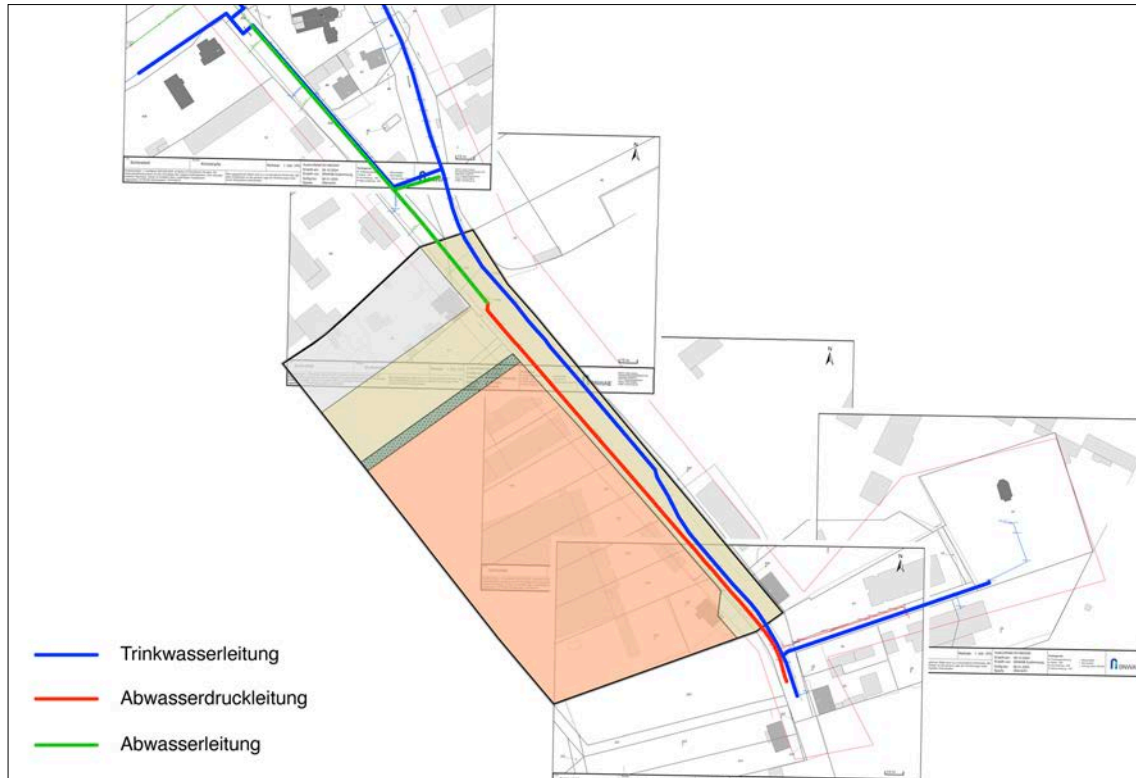


Abb. 35: Trink- und Abwasserleitungen
(Quelle: DNWAB GmbH, Stand: 08.10.2024)

13.4 Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht genutztes und nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dächern muss entsprechend des gültigen BbgWG genutzt bzw. vor Ort versickert oder verdunstet werden.

Das Büro PST GmbH, Werder (Havel) hat mit Stand 03/2025 ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 02/2011 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" vorgelegt. Das Gutachten kommt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

"Das Bodengutachten hat ergeben, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet nur eingeschränkt für eine vollständige Versickerung geeignet sind. Die gemessenen Durchlässigkeitswerte variieren erheblich und bewegen sich im Bereich von $3,8 \times 10^{-7}$ bis $3,2 \times 10^{-6}$ m/s. Besonders im nordöstlichen und westlichen Bereich wurden niedrige Durchlässigkeiten festgestellt. Lediglich im südöstlichen Abschnitt sind höhere Durchlässigkeitswerte gemessen worden.

Für das Sondergebiet (SO) wurden vier Entwässerungsvarianten entwickelt. Variante 3 - dezentrale Entwässerung ohne Ableitung - wird als bevorzugte Lösung empfohlen. Sie sieht vor, dass sämtliche Teileinzugsgebiete mit dezentralen Anlagen ausgestattet werden, die das Regenwasser vollständig vor Ort versickern lassen. Dies erfordert jedoch eine erhebliche Vergrößerung der Sohlflächen in Bereichen mit geringer Bodendurchlässigkeit. Diese Lösung ist technisch umsetzbar und unabhängig von äußeren Entwicklungen, benötigt jedoch eine enge Abstimmung mit anderen infrastrukturellen Belangen, wie Medienschließung und Freianlagenplanung.

Die Varianten 1, 2 und 4 bieten unterschiedliche Ansätze zur Entwässerung des Sondergebiets (SO) und berücksichtigen die variierenden Bodenverhältnisse. Variante 1 nutzt eine dezentrale Entwässerung mit vier vollständig versickernden und zwei gedrosselt ableitenden Gebieten. Variante 2 konzentriert die Entwässerung auf eine zentrale Anlage mit gedrosselter Ableitung ins Regenwasserbecken "North Gate West". Variante 4 setzt auf eine zentrale Anlage im südlichen Bereich, die durch bessere Bodendurchlässigkeit eine vollständige Versickerung ohne Ableitung ermöglicht. Alle Varianten berücksichtigen die Bodenverhältnisse und kombinieren Effizienz mit angepasster Umsetzung.

Das Grundstück 95 weist eine Durchlässigkeit zwischen $4,2 \times 10^{-7}$ m/s und $1,3 \times 10^{-6}$ m/s auf, sodass eine vollständige Versickerung nur bedingt möglich ist, wobei der nördliche Teil eine höhere Durchlässigkeit aufweist.

Für das Grundstück 95 wurden zwei Entwässerungsvarianten entwickelt. In der ersten Variante ist eine zentrale Entwässerungsanlage im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen, die entweder als Mulde oder als Kiesrigole ausgeführt werden kann. Da die Anlage sehr groß sein müsste - etwa so groß wie die gesamte unbefestigte Fläche - wäre die Umsetzung technisch anspruchsvoll.

In der zweiten Variante wird ebenfalls eine zentrale Kiesrigole genutzt. Allerdings setzt diese Variante voraus, dass die GRZ, einschließlich der Nebenanlagen, auf 0,6 reduziert und 50 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Dadurch könnte die Rigole um etwa 50 % kleiner dimensioniert werden als in der ersten Variante. Diese zweite Variante wird vom Verfasser empfohlen, da sie technisch besser umsetzbar ist.

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet entwässern derzeit über bestehende Anlagen. Der geplante Ausbau der Kirchstraße sollte die gleichen Befestigungsgerade aufweisen und analog zum Bestand entwässert werden. Die Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee erfordert jedoch eine gedrosselte Ableitung in das Regenwasserbecken "North Gate West". Dies bedeutet, dass die Umsetzung von der Fertigstellung dieses Beckens abhängig ist."

Für das SO "Behörden" ist eine Mindestdachbegrünung von 25 % der Dachflächen nachzuweisen.

"Empfehlung für das SO-Gebiet"

Unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan von äußeren Entwicklungen, wie North Gate unabhängig sein soll, wird die Umsetzung der Variante 3 empfohlen. Im weiteren Planungsprozess sind aufgrund des hohen Flächenbedarfs der wassertechnischen Anlagen die Belange der Medienerschließung und der Freianlagen zu berücksichtigen."

"Dezentrale Entwässerung ohne Ableitung"

Diese Variante sieht, ähnlich wie Variante 1, die Nutzung dezentraler Entwässerungsanlagen für die einzelnen Teileinzugsgebiete vor. Im Unterschied dazu wird hier jedoch für alle Teileinzugsgebiete, einschließlich der schwer versickerbaren Bereiche EG1 und EG3, eine vollständige Versickerung angestrebt.

Aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit in EG1 und EG3 sind dafür jedoch sehr große Sohlflächen erforderlich, um das Regenwasser vollständig vor Ort zu versickern.

Trotz des erhöhten Flächenbedarfs ermöglicht diese Lösung eine vollständige Versickerung für das gesamte SO-Gebiet auf dem eigenen Grundstück und gilt daher als technisch umsetzbar.

Diese Variante ist in der Anlage UL4.3 dargestellt."

"Gewerbegebiet Grundstück 95, Flur 1, Gemarkung Schönefeld

Zentrale Entwässerung mit 50% Dachbegrünung

In dieser Variante wird die maximale GRZ, einschließlich der Nebenanlagen, auf 0,6 reduziert. Darüber hinaus wird mindestens 50 % der gesamten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von mehr als 10 cm ausgestattet.

Es wurde angenommen, dass der Anteil der Dachflächen an der zu versiegelnde Fläche maximal 65 % beträgt und die Freianlagen gepflastert werden.

Für die Entwässerung des Grundstücks kann eine zentrale Kiesrigole verwendet werden. Die Sohlenfläche der Rigole beträgt 540 qm, bei einer Tiefe von 0,40 m.

Diese Variante ist in der Anlage UL4.6 dargestellt."

Zur Niederschlagswasserversickerung sind ausgehend von diesen Ergebnissen folgende Festsetzungen getroffen worden:

Baufeld 1 GEe GRZ = 0,6

Baufeld 2 SO-Behörden GRZ = 0,8

Textliche Festsetzung Nr. 3: "Im Baufeld 2 - SO "Behörden" sind mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Flächen der Dachbegrünung müssen mindestens eine Aufbauhöhe von 10 cm aufweisen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)"

Textliche Festsetzung Nr. 4: "Im Baufeld 2 - SO "Behörden" sind jeweils folgende Entwässerungsanlagen anzulegen:

Rigole	Mindesttiefe	Mindestsohlenfläche	Mindestvolumen
Rigole EG 1	0,35 m	1.905 qm	670 cbm
Rigole EG 2	0,35 m	185 qm	65 cbm
Rigole EG 3	0,35 m	1.415 qm	495 cbm
Rigole EG 4	0,35 m	440 qm	455 cbm
Rigole EG 5	0,35 m	135 qm	50 cbm
Rigole EG 6	0,35 m	175 qm	65 cbm

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)"



Abb. 36: Schaubild A entsprechend Anlage UL4.3: LP RW-Entwässerung SO - Variante 3
Entwässerungskonzept, Stand: 03/2025, PST GmbH, Werder (Havel)

Textliche Festsetzung Nr. 5: "Im GEE sind mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Flächen der Dachbegrünung müssen mindestens eine Aufbauhöhe von 10 cm aufweisen.

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)"

Textliche Festsetzung Nr. 6: "Zur Niederschlagsentwässerung ist auf dem 95, Flur 1, Gemarkung Schönefeld (angrenzend an das Flurstück 93, Flur 1, Gemarkung Schönefeld - außerhalb des Geltungsbereiches) eine Rigole mit einer Sohlenfläche von mindestens 540 qm und einer Mindestdiefe von 0,40 m und einem Mindestvolumen von 220 cbm anzulegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)"



Abb. 37: Schaubild B entsprechend Anlage UL4.6: LP RW-Entwässerung Grundstück 95
Entwässerungskonzept, Stand: 03/2025, PST GmbH, Werder (Havel)

Textliche Festsetzung Nr. 7: "Der vierstreifige Ausbau der Planstraße A (Jürgen-Schumann-Allee) auf dem Flurstück 95 (tlw.), 96, 97, 98/1 (tlw.), 98/2 (tlw.) und 643 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Schönefeld ist erst zulässig, wenn auf den Flurstücken 132/2, 158, 159 und 368 (alle teilweise), Flur 1, Gemarkung Schönefeld entsprechende Niederschlagswasserbecken und die zugehörigen Ableitungen dorthin realisiert wurden.

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)"

Textliche Festsetzung Nr. 8: *"Die Niederschlagswasserversickerung gemäß den Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 6 ist nur von gering belasteten Herkunftsflächen zulässig. Die Versickerung hat breitflächig über die belebte Bodenzone und eine ausreichend mächtige und bewachsene Oberbodenschicht gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)"*

Textliche Festsetzung Nr. 9: *"Von den Festsetzungen Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch andere Maßnahmen wie z.B. die Größe der Rigolen, andere Versickerungsmethoden und/oder eine größere Dachbegrünung die Niederschlagswasserbeseitigung gleichwertig oder besser erfolgen kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)"*

Das Gutachten mit ergänzender Email vom 07.04.2025 ist vollumfänglich Teil der Anlagen zu dieser Begründung.

13.5 Löschwasser

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der tiefbautechnischen Planung mit dem entsprechenden Träger abgestimmt. Eine Festsetzung gesonderter Flächen für die Löschwasserversorgung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Dahme-Spreewald teilte im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" mit Schreiben vom 18.02.2016 mit, dass bei der weiteren Planung und Umsetzung die erforderliche Löschwasserversorgung entsprechend den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DGWV) W 405 sowie die erforderlichen Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen ist.

14. Immissionsschutz

14.1 Schallimmissionsprognose

Die Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg hat mit Stand: 14.02.2025 für die Gemeinde Schönefeld und zum Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" eine Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm sowie Hinweise zum Fluglärm erstellt.

Der Gutachter kommt im Kapitel 6 "Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz und zum Fluglärm" zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

"Verkehrslärm"

Verkehrslärm im Plangebiet

Die Berechnung zeigt, dass am Tag die OW der DIN 18005 für GE-Gebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden. Im Teilgebiet BF 2 (SO) "Behördenzentrum" werden die OW auch in der Nacht eingehalten. Im Teilgebiet BF 1 (GE) wird in der Nacht der OW für GE-Gebiete um bis zu 1 dB überschritten. Im GE-Gebiet ist während der Nacht nicht von Nutzungen mit hohem Schutzanspruch auszugehen, so dass eine Überschreitung im vorliegenden Rahmen als nicht konfliktrichtig zu bewerten ist.

Aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs sind somit keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Änderungen der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets

Die Berechnung zeigt, dass durch den planinduzierten Mehrverkehr in der Umgebung des Plangebietes eine leichte Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen verursacht wird. Die zur Bewertung herangezogenen Kriterien der 16. BImSchV für eine "wesentliche" Erhöhungen werden jedoch nicht erfüllt, da die Veränderungen jeweils weit unter 3 dB liegen. Am Immissionsort Kirchstr. 1, wird schon im Prognos-Nullfall ein Nacht-Wert von über 60 dB(A) ermittelt. Dieser wird durch den planinduzierten Mehrverkehr jedoch um nur 0,1 dB angehoben.

Aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs werden in der Umgebung des Plangebietes somit keine Lärmkonflikte ermittelt.

Anlagenlärm

Die Berechnungen zeigen, dass die OW der DIN 18005 für GE-Gebiete im gesamten Geltungsbereich und auch in der Umgebung des Plangebietes am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Es sind somit keine Lärmkonflikte aufgrund von Anlagenlärm zu erwarten.

Hinweise zum Schallimmissionsschutz für den Bebauungsplan

Die geplanten Nutzungen im SO-Gebiet sehen behördliche Funktionen vor, nicht aber das Wohnen bzw. den dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Daraus leitet sich der Schutzanspruch des SO-Gebietes "Behördenzentrum" vergleichbar dem von Gewerbegebieten (GE) ab.

Gleichwohl erfolgt eine zeitlich begrenzte Unterbringung von Menschen auf dem Gelände. Um gesunde Verhältnisse im Gebäudeinnern zu erreichen, werden für Räume, in denen Menschen untergebracht werden sollen, Schallschutzmaßnahmen empfohlen, z.B. baulicher Schallschutz nach DIN 4109 bzw. Grundrissorientierungen u.ä.

Mögliche Festsetzungen, die auch geeignete Arbeitsbedingungen für die behördlichen Funktionen sicherstellen, nennt die brandenburgischen Arbeitshilfe Bauleitplanung (...).

Hinweise zum Fluglärm

Der Flughafen Berlin Brandenburg BER schreibt in seiner Stellungnahme zum westlich benachbarten B-Plan-Verfahren 01/19 "North Gate West - Teilgebiet A, Gemarkung Schönefeld" (...) zum Schallschutz:

"Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Nachtschutzgebiet [...] auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (PFB). Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg BER muss im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten hohen Geräuschemissionen gerechnet werden. Die Schutzziele des Planfeststellungsbeschlusses "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" vom 13.08.2004 in der Fassung seiner Änderungsbeschlüsse und der Planergänzungen sind unter Beachtung der ermittelten Fluglärmbelastungen einzuhalten. Der Schallschutz ist nach DIN 4109 / VDI 2719 sowie im Nachtschutzgebiet unter Einhaltung der 2. FlugLSV zu dimensionieren. Geeignete Belüftungseinrichtungen sind vorzusehen. Dies betrifft in den vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebieten u.a. Büroräume in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO, Versammlungsstätten und Beherbergungsbetriebe sowie Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO."

Gemäß Schallschutzprogramm BER (...) liegt auch das Plangebiet des BP 02/11 vollumfänglich im Nachtschutzgebiet. Die o.g. Forderungen zum Schallschutz sind somit übertragbar und in gleichem Umfang umzusetzen."

Das Gutachten der Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg ist vollumfänglich Teil der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

14.1.1 Bewertung durch die Gemeinde Schönefeld

Die Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg verwendet andere Kartengrundlagen als die offiziellen Abbildungen der MUGV vom Lärmschutzbereich des Flughafen BER vom 14.12.2012.

Zudem werden von der Wölfel Engineering GmbH+Co. KG nur Konflikte beschrieben, aber keine Lösungsvorschläge z.B. in der Formulierung von Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgetragen. Deshalb wird nachfolgend auf die Lärmschutzbereiche des BER gemäß § 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm Flughafen Berlin Brandenburg vom 14.12.2012 eingegangen. Anschließend werden die wesentlichen Ergebnisse der "Stellungnahme Schallschutz (Fluglärm) Vorschläge für textliche Festsetzungen" des KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin vom 10.04.2025 dargestellt.

14.1.2 Lärmschutzbereich BER

Unbestreitbar liegt der Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe zum BER.

Anders als der Schallgutachter mitteilt, liegt der Geltungsbereich aber außerhalb sowohl der Tag- als auch der Nachtschutzzone des BER. Dies soll durch die folgenden Abbildungen verdeutlicht werden.

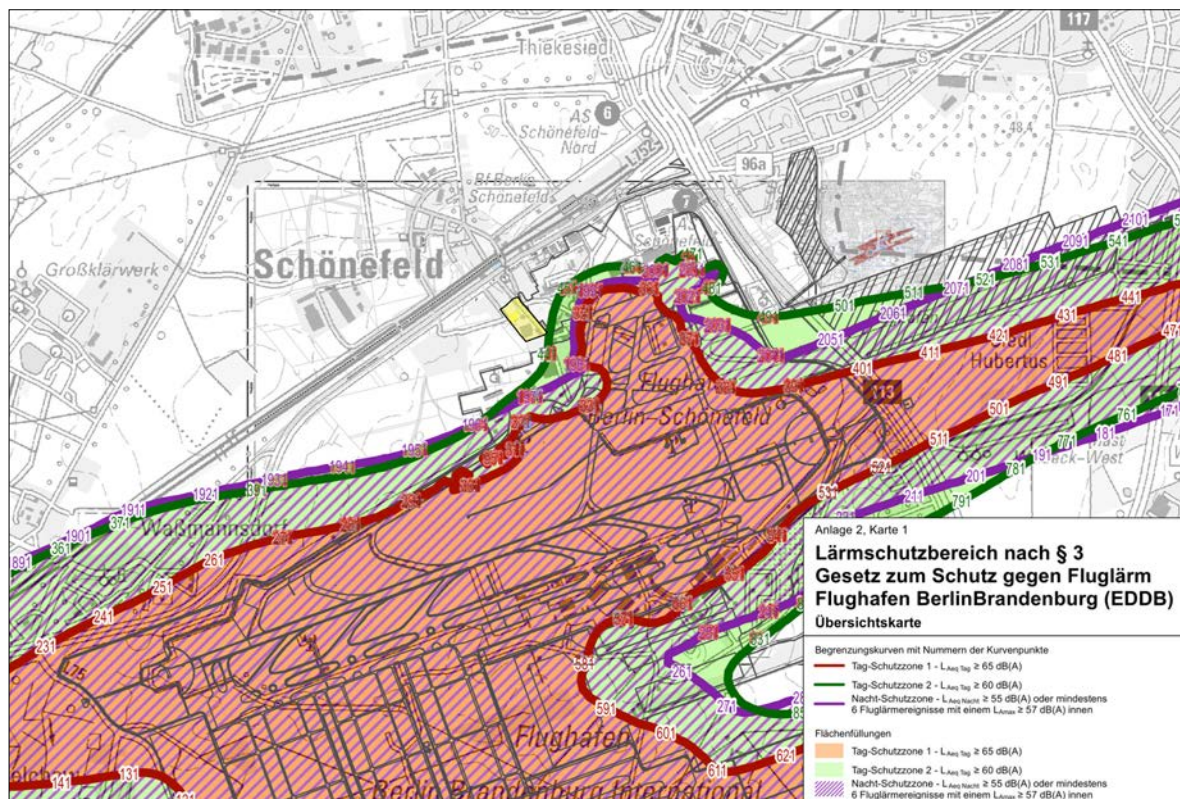


Abb. 38: Lärmschutzbereich nach § 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Flughafen Berlin Brandenburg
- Übersichtskarte (Quelle: MUGV Potsdam, Stand: 14.12.2012)

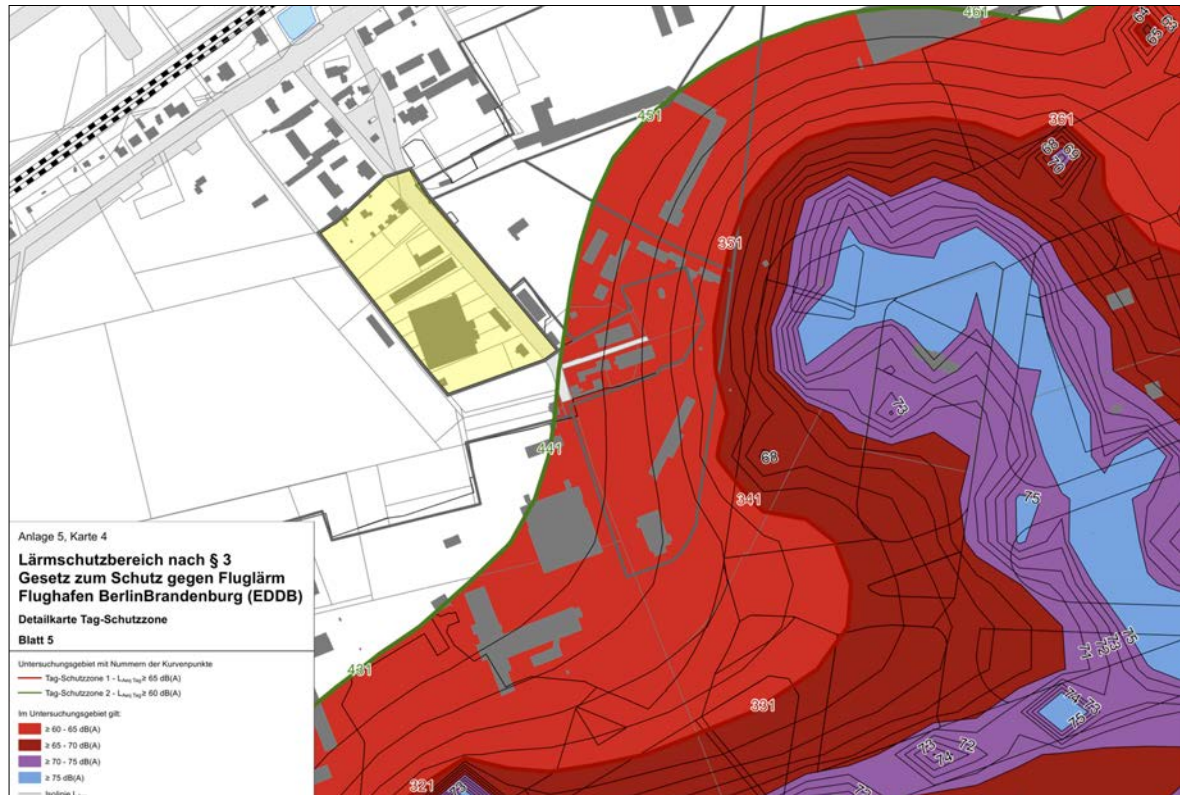


Abb. 39: Lärmschutzbereich nach § 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Flughafen Berlin Brandenburg
- Detailkarte Tag-Schutzzone (Quelle: MUGV Potsdam, Stand: 14.12.2012)



Abb. 40: Lärmschutzbereich nach § 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Flughafen Berlin Brandenburg
- Detailkarte Nacht-Schutzzone (Quelle: MUGV Potsdam, Stand: 14.12.2012)

14.1.3 Prüfung und Ergänzung durch das KSZ Ingenieurbüro GmbH

Das KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin hat mit Stand: 10.04.2025 eine "Stellungnahme Schallschutz (Fluglärm) Vorschläge für textliche Festsetzungen" zum B-Plan 02/2011 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" erstellt. Es kommt zu folgenden zusammenfassenden Aussagen:

*"In der Anlage 1 ist der Geltungsbereich des B-Plans direkt in die Karte des MLUK (Anlage 5 Karte 5 Nacht 2012 - entspricht der Abbildung 40 im Kapitel 14.1.2) eingezeichnet. Wie zu erkennen ist, **liegt der Geltungsbereich des B-Plans in dieser Karte klar außerhalb der Nacht-Schutzzone!** (...)*

Mit Blick auf die ermittelten Schutzzonen des BER und die zulässigen Dauerschall- und Maximalpegel gemäß § 2 (2) FluLärmG, in der folgenden Abbildung, lassen sich zu den Schutzzonen der dem Gutachten zugrunde gelegten Karten folgende Aussagen machen. Auch hier ist das Plangebiet, zur besseren Orientierung in die jeweilige Karte eingezeichnet. (siehe Anlagen 2 und 3)

Um den Flughafen BER betragen diese Werte für die

- Tag-Schutzzone 1 $L_{Aeq\ Tag} \geq 65\ dB(A)$,
- Tag-Schutzzone 2 $L_{Aeq\ Tag} \geq 60\ dB(A)$,
- Nacht-Schutzzone $L_{Aeq\ Nacht} = 55\ dB(A)$ und $L_{Amax} = 6\ mal\ 57\ dB(A)$ innen.

*Der äquivalente Dauerschallpegel in der Nacht beträgt im Plangebiet zwischen **$L_{Aeq} = 48$ und $50\ dB(A)$** . Der Dauerschallpegel erreicht im Plangebiet nicht die erforderliche Pegelhöhe der Nacht-Schutzzone!*

*Der Maximalpegel beträgt im Plangebiet zwischen **$L_{Amax} = 66$ und $68\ dB(A)$** . Dabei handelt es sich um den Außenpegel.*

*Der einzuhaltende Maximalpegel in der Nacht-Schutzzone liegt bei **$6\ mal\ 57\ dB(A)$** innen.*

*Für den Pegelunterschied zwischen außen und innen wird gemäß Fluglärmgesetz $15\ dB(A)$ angesetzt. Wird der Pegelunterschied von $15\ dB(A)$ auf den maximalen Außenpegel von **$L_{Amax} = 68\ dB(A)$** angewendet, ergibt sich ein Maximalpegel von **$L_{Amax} = 53\ dB(A)$** innen.*

Der Maximalpegel liegt damit unter dem zulässigen Maximalpegel und somit ebenfalls nicht der Nachtschutzzone! (...)

Festsetzung Verkehrsgeräuschemission

Textliche Festsetzung Nr. 10: *"Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im GEE und im SO "Behörden" die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu bemessen sind.*

Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$R'_{w,ges}$	$= L_a - K_{Raumart}$
mit L_a	$=$ maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 70 \text{ dB(A)}$ ohne Nachtnutzung $L_a = 71 \text{ dB(A)}$ mit Nachtnutzung
mit $K_{Raumart}$	$= 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches $= 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches.

Ausnahmen können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist als vorstehend festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)"

Auf dem Planbild wird folgender Hinweis zum Schallschutz abgedruckt:

"Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgte hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten."

Festsetzung Gewerbe

"Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können."

Die Festsetzung enthält folgenden klarstellenden Zusatz: "Das Wohnen nicht wesentlich stören". Verwiesen wird auf das Kapitel 9 dieser Begründung.

Die Stellungnahme des KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin ist Anlage zu dieser Begründung.

Für den Flughafen Berlin-Brandenburg wurde am 21.08.2013 durch die Verordnung FlugLärmSBBgV ein Lärmschutzbereich nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" werden keine Flächen durch die Tag-Schutzzone 2 bzw. die Nacht-Schutzzone des festgesetzten Lärmschutzbereichs berührt.

14.2 Geruchs- und Luftschadstoffimmissionen

In der "Untersuchung der Geruchs- und Luftschadstoffimmissionen durch das Feuerwehrtechnische Ausbildungs- und Trainingszentrum der Flughafenfeuerwehr (FTAZ)" der Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg mit Stand: 14.02.2025 kamen die Gutachter zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

"Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Schönefeld für die Aufstellung des Bebauungsplans 02/11 Südlicher Dorfkern Schönefeld zur Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes "Behördenzentrum" wurden die Staub- und Stickoxidimmissionen durch den Betrieb des feuerwehrtechnischen Ausbildungs- und Trainingszentrum (FTAZ) der Flughafenfeuerwehr Nord des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) durch eine Ausbreitungsrechnung nach TA Luft untersucht. Die Geruchsmissionen wurden durch einen pauschalen Ansatz basierend auf den Betriebsstunden mit Freisetzung geruchsrelevanter Stoffe bewertet.

Unter der getroffenen Annahme, dass jede Übungsstunde am Flächenbrandsimulator zu einer Geruchsstunde führt, wird das Irrelevanzkriterium der relativen Geruchsstundenhäufigkeit nach TA Luft von 2 % im Plangebiet unterschritten.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die im Plangebiet resultierenden Gesamtzusatzbelastungen der Staub- und Stickoxid-Immissionen die jeweiligen Irrelevanzwerte nach TA Luft unterschreiten.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind unter den getroffenen Annahmen keine erheblichen Belästigungen durch Geruchs-, Staub- und Stickoxid-Immissionen durch den Betrieb des FTAZ im Plangebiet zu erwarten."



Abb. 41: Lageplan Feuerwehrtechnisches Ausbildungs- und Trainingszentrum der Flughafenfeuerwehr (FTAZ)

Das Gutachten ist vollumfänglich Teil der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

15. Gestalterische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Gebietes wurden weitere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 regelt die Basisgestaltung von Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet. Sie lautet: *"Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Gebäude zulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig. Werbepylone sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 51 m üDHHN 2016 (Erläuterung = 6,0 m über Gelände) über Geländeoberkante zulässig."*

Die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 regeln das Erscheinungsbild von Einfriedungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 bezieht sich auf das eingeschränkte Gewerbegebiet. Sie lautet: *"An öffentlichen Verkehrsflächen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einfriedungen bis zu einer Höhe von 46 m üDHHN 2016 (Erläuterung = 1,0 m über Gelände) zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 47 m üDHHN 2016 (Erläuterung = 2 m über Gelände) zulässig."*

Die textliche Festsetzung Nr. 14 ist für das Sondergebiet getroffen worden. Sie lautet:

"Im SO "Behörden" sind Einfriedungen zulässig. Sie dürfen im Westen und Norden des Baugrundstückes auf der Grenze des Sondergebietes mit einer Höhe von bis zu 49,5 m üDHHN 2016 (Erläuterung = 4,0 - 4,5 m über Gelände) errichtet werden. Im Osten und Süden sind bis zu 48,0 m üDHHN 2016 (Erläuterung = 3,0 - 4,0 m über Gelände) hohe Einfriedungen zulässig, wobei innerhalb der Gesamthöhe die Einfriedung von 48,0 m üDHHN 2016 nur ein blickdichter und gemauerter oder gegossener Betonsockel oder aus Betonfertigteilen oder Naturstein errichteter Sockel von bis zu 1,0 m zulässig ist, die weitere Einfriedung bis zur Gesamthöhe von 48,0 m üDHHN 2016 ist nur nicht-blickdicht zu gestalten."

Die Gestaltung der Einfriedung gemäß dieser Festsetzung orientiert sich dabei an andere Bundesbehörden, wie z.B. der Einfriedung des BND in der Chausseestraße.



Abb. 42: Einfriedung BND in der Chausseestraße (Quelle: GoogleMaps)

16. private Grünfläche

Südlich der Planstraße A ist eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB in einer Breite von 6 m festgesetzt worden.

Diese private Grünfläche soll repräsentativen Charakter zur Betonung der Bedeutung des Eingangsgebäudes haben.

Für die private Grünfläche wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Festsetzung Nr. 2: *"In der privaten Grünfläche ist eine bis zu 10 m breite und 6 m lange Zuwegung von der Planstraße A zum SO "Behörden" zulässig."*

Festsetzung Nr. 19: *"In der privaten Grünfläche sind mind. 4 großkronige heimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung einer Baumart der Pflanzliste empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)"*

Festsetzung Nr. 20: *"In der privaten Grünfläche sind auf mind. 150 qm Strauchflächen anzulegen. Je 1,5 qm ist ein heimischer Strauch, Mindestpflanzqualität 60 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der verbleibende Anteil ist als Wiese mit einer artenreichen Saatgutmischung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)"*

Pflanzenliste

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus i.S.
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata Koster`
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

17. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Kirchstraße sind vorhandene Bäume, die als Allee und entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald geschützt sind. Diese wurden zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Planstraße A dieses Bebauungsplanes als Teil der Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee die Kirchstraße queren, so dass zwei Bäume gefällt werden müssen. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen und eine Kompensation entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zu leisten.

Verwiesen wird ergänzend auf die textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 18 für die Neupflanzung von Gehölzen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

18. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 werden die Vorhabenträger im Plangebiet an die Verwendung gebietsheimischer Gehölze verpflichtet, der ansonsten nur für das MLUK und dessen untergeordnete Behörden zu beachten wäre. Die Festsetzung Nr. 15 lautet:

"Für Pflanzungen sind gebietsheimische Pflanzen gemäß dem Erlass zur "Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 15.07.2024 aus den Herkunftsgebieten Nordostdeutsches bzw. Ostdeutsches Tiefland zu verwenden."

19. Artenschutz / Vermeidungsmaßnahmen

Die Dubrow GmbH / Naturschutzmanagement, Bestensee kommt in ihrem Artenschutzfachbeitrag mit Stand 25.05.2021 zu folgendem Ergebnis:

"Die Gemeinde Schönefeld plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans "südlicher Dorfkern Schönefeld" verschiedene städtebauliche Entwicklungsziele umzusetzen, wodurch in dem Plangebiet voraussichtlich mehrere Gebäude und Gehölze für eine Neugestaltung entfernt werden müssen.

Im Ergebnis der Untersuchung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde festgestellt, dass eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung dieses Vorhabens auszuschließen ist, wenn die Vermeidungsmaßnahmen ASB1 bis ASB4 eingehalten werden."

Vermeidungsmaßnahmen

ASB1: Um einen Konflikt mit Vögeln zu vermeiden, sind die Rodungen von Gebüsch und Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutsaison, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen ist vor Rodung von Höhlenbäumen von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich in den Bäumen geschützte Quartiere mit Fledermausbesatz befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

ASB2: Gebäude sind vor dem Abriss durch Fachkundige auf die Besetzung von Fledermäusen und Brutplätzen von Vögeln zu untersuchen.

ASB3: Um den Verlust von Habitaten (Höhlungen und Rindenablösungen) auszugleichen, sind pro Höhlung bzw. Baum mit Rindenablösung je zwei Ersatzhabitate im direkten Umfeld anzubringen. Davon soll je eines für Fledermäuse und eines für Höhlenbrüter geeignet sein. Die künstlich angebrachten Nist- bzw. Quartierhabitate sind bei einer Fällung umzusetzen.

ASB4: Herstellung von Ersatzlebensstätten für Gebäudebrüter und Fledermäuse an Gebäuden. Zeitnah vor dem Abriss der Gebäude sind diese auf Vorkommen von Fauna und Hinweise auf zurückliegende Nist- und Rastrutzung zu überprüfen. Je nach Art des Fundes (Vogel oder Fledermäuse) sind für jeden Fund zwei Ersatzlebensstätten in Form von Fledermauskästen bzw. Vogelkästen durch fachgerechte Anbringung an den Neubauten herzustellen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nach aktueller Situation nicht erforderlich."

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Planbild abgedruckt.

20. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Das Büro Hemeier Rodorff & Partner - Landschaftsplanung, Berlin hat einen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 02/2011 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum", Ortsteil Schönefeld mit Stand 08.04.2025 erarbeitet. Der Fachbeitrag kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

"Das Plangebiet liegt südlich des Dorfkernes von Schönefeld und nördlich des Flughafenareals.

Auf der bisher weitestgehend gewerblich genutzten Fläche soll die Errichtung eines Behördenzentrums und eines eingeschränkten Gewerbes planrechtlich vorbereitet werden.

Aktuelle Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schönefeld zwischen dem Flughafenareal und der B 96a am südlichen Rand des Dorfkernes von Schönefeld und ist geprägt durch gewerbliche Nutzung, Lagerflächen, Verkehrsflächen und Bebauung.

Die Böden und das Relief sind geprägt durch eine Grundmoränenplatte aus Geschiebemergel, -lehm. Das Grundwasser steht zwischen 37 und 38 m über NHN. Bei Geländehöhen von 44 bis über 45 m über NHN beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 6-9 m. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet berührt ein geschütztes und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes Bodendenkmal.

Die nicht versiegelten oder verdichteten Flächen sind ruderal bewachsen und kleinflächig durch Gehölz (Ziergehölze und nicht heimische Bäume) bestanden. Die Kirchstraße ist durch eine lückige Lindenallee charakterisiert. Die Allee ist gesetzlich geschützt. Geschützte Biotope konnten nicht nachgewiesen werden. Die Biotope weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

Im Plangebiet befindet sich ein geschützter Einzelbaumbestand von 29 Bäumen, welcher sich insbesondere entlang der Kirchstraße verteilt.

Vorkommen von europäisch geschützten Arten beschränken sich auf 16 Brutreviere von 7 Vogelarten. Nachweise von Fledermausquartieren gelangen nicht.

Die aktuelle Lärm-Situation im Plangebiet wird maßgeblich vom Luftverkehr und der nahegelegenen Bundesstraße und der Bahnlinie geprägt.

Umweltauswirkungen der geplanten Vorhaben

Aufgrund der Vorbelastungen sind die Bodenfunktionen im Bestand bereits stark gestört, sodass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen über das derzeitige Maß für die Schutzgüter Boden und Fläche eruiert werden.

Da die Niederschlagswasser vor Ort versickern werden, sind auch erheblich negative Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt auf Grund der Versiegelung nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen zu Baumneupflanzungen können gas- und staubförmige Emissionen gefiltert werden. Sie tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei und prägen das Landschaftsbild positiv. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie positiv auf das Kleinklima und tragen zur Klimaverbesserung bei. Die Neupflanzungen können den Verlust geschützter Einzelbäume kompensieren.

Hinsichtlich der Brutvogelfauna werden durch die Baumaßnahmen Brutplätze von Frei-, Nischen- und Höhlenbrütern verloren gehen.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten."

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist vollumfänglich Teil der Anlagen zur Begründung.

21. Denkmale

21.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Schönefeld keine Baudenkmale bekannt.

21.2 Bodendenkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege teilte im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" mit Schreiben vom 03.02.2016 folgendes mit:

"Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12608 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern Schönefeld, Fpl. 5" (s. beiliegenden Plan). (...)

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Um-

fang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu entscheiden ist.

Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."

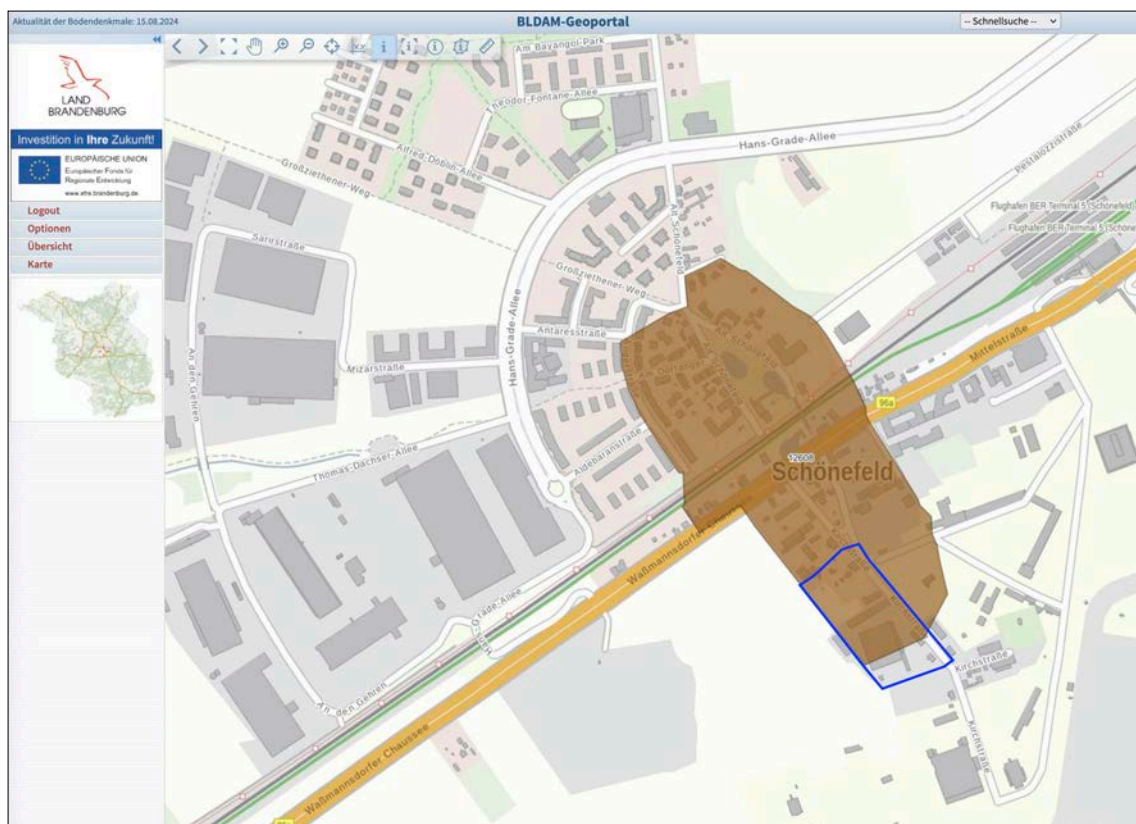


Abb. 43: Bodendenkmal 12608, Stand: 15.08.2024
(Quelle: Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum)

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.), ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Nachfolgende Hinweise werden auf dem Planbild abgedruckt:

Der Planbereich berührt das Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern Schönefeld, Fundplatz 5" im Sinne von § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:

- Bodendenkmale sind nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3, § 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgaben der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).
- Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z.B. Bau- und Materiallager und u.U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o.ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

22. Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung

22.1 Boden

Das Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin kommt in seiner Geotechnischen Versickerungskonzeption (Vorplanung gemäß DWA-A 138) zum Sondergebiet "Behörden" mit Stand 14.10.2024 im Kapitel 4 zu folgenden versickerungstechnischen Schlussfolgerungen:

"Maßgeblich für Versickerungsanlagen sind

- zum einen, ausreichend mächtige und gut versickerungsfähige Böden und*
- zum anderen, der Abstand zum Grundwasser.*

Danach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen besitzen. Diese Voraussetzungen sind bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeiten im Bereich von $k_f \geq 10^{-4}$ m/s liegen. Bei Böden mit k_f - Werten zwischen 10^{-5} bis 1×10^{-6} m/s sind ggf. besondere Untersuchungen, z.B. Versickerungsversuche erforderlich.

Gemäß [L 12] ist zwischen dem für Versickerungsanlagen maßgeblichen Bemessungsbemessungswasserstand (MHGW- mittlerer höchster Grundwasserstand) und der Sickersohle der Versickerungsanlage ein Mindestabstand von 1,0 m zu gewährleisten.

Aus den vorliegenden hydrologischen Daten (...) kann ein Bemessungswasserstand MHGW von 37,8 m über NHN abgeleitet werden. Die tiefst mögliche Sickersohle ergibt sich somit bei 38,8 m über NHN. Bei vorliegend abgeschätzten Geländehöhen von 43,8 ... 45,0 m über NHN ergeben sich Abstände zwischen Geländeoberkante und tiefst möglicher Sickersohle von > ca. 5m. Einschränkungen für Versickerungsanlagen aufgrund des Abstandes zum Grundwasser gibt es somit nicht.

Die Beurteilung der Eignung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" [L 12].

Für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen sind bei vorliegenden Untergrundverhältnissen die bindigen, "gewachsenen" Böden maßgeblich.

Nach DWA A-138 kann der in einem Feldversuch ermittelte k_f -Wert für die Bemessung um den Faktor 2 erhöht werden. Unter Berücksichtigung ermittelter Streuungen und Korngrößenverteilungen sowie unbekannter Inhomogenitäten des Untergrundes wird für den Durchlässigkeitsbeiwert k_f vorläufig ein mittlerer Bemessungswert von

$$k_{f,1} = 2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$$

festgelegt. Dieser Wert gilt für Mulden und Rigolen gleichermaßen.

Mit vorliegendem Kenntnisstand ist demnach aus hydrologischer Sicht die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Plangebiet gegeben.

Prinzipiell gilt:

- *Da Versickerungsanlagen nach einem definierten Bemessungsregenereignis dimensioniert werden (im Regelfall Starkniederschlag mit 5-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit), kommt es bei Extremereignissen mit geringerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit zu einer "planmäßigen" Überlastung der Versickerungsanlage. Hierfür sind Notüberläufe vorzusehen bzw. ist eine entsprechende zusätzliche Sicherheit zu schaffen.*
- *Um eine künstliche Feuchteanreicherung im Umfeld der Nachbarbebauung auszuschließen, sollten zwischen den Versickerungsanlagen und den betreffenden Gebäuden Mindestabstände von mindestens dem 1,5-fachen der Einbindetiefe der Gebäude eingehalten werden, sofern diese nicht gegen von außen drückendes Wasser abgedichtet sind.*
- *Bei einer Entwässerung von Wege- und Stellplatzbefestigungen sollte die Infiltration in den Untergrund nach Möglichkeit über oberflächliche Versickerungsanlagen erfolgen, da hier bei der Passage durch die belebte Oberbodenzone (OH) durch mikrobakteriellen Abbau eine Reinigungswirkung erzielt wird. Alternativ ist eine Reinigungsanlage vorzuschalten. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen kann hingegen auch direkt in unterirdische Versickerungselemente (z.B. Versickerungsschächte oder Rigolen) abgeleitet werden."*

Weiterhin hat das Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin für das Sondergebiet "Behörden" einen Geotechnischen Bericht mit Stand: 12.12.2024 erstellt. Der Bericht kommt zur folgenden allgemeinen Beurteilung:

"Im Rahmen unserer Untersuchungen wurden im gründungsrelevanten Tiefenbereich (ab 1,0 m u. OK Gelände) je nach Standort Auffüllungen mit Fremdbestandteilen in mitteldichter Lagerung sowie „gewachsene“ Geschiebeböden, partiell auch nichtbindige Sande, in mindestens steif- plastischer Konsistenz bzw. mindestens mitteldichter Lagerung erkundet.

Die Möglichkeit der Flachgründung ist gegeben.

Im Normalfall (MW: 37,0 ... 37,5 m ü. NHN), wie auch im Extremfall (HW: 38,0 m ü. NHN) werden die Gründungselemente nicht vom Grundwasser beeinflusst.

Für den Bau von Versickerungsanlagen kann auf Rigolen im Südwesten des Grundstücks orientiert werden, deren Auslasseben innerhalb der nichtbindigen Sande verortet ist. Gegebenenfalls kann auch die Möglichkeit kombinierter Mulden-Rigolen-Systeme geprüft werden.

Organoleptische Auffälligkeiten wurden innerhalb der Auffüllung (0,2 bis 2,3 m u. OKG) in Form der Fremdbestandteile festgestellt. Eine orientierende Deklarationsanalytik wurde durchgeführt, die Analyseergebnisse stehen allerdings noch aus und werden nachgereicht.

Bei Einhaltung bzw. Beachtung der Belastungsgrenzen sowie unserer Empfehlungen und Hinweise bestehen aus geotechnischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben."

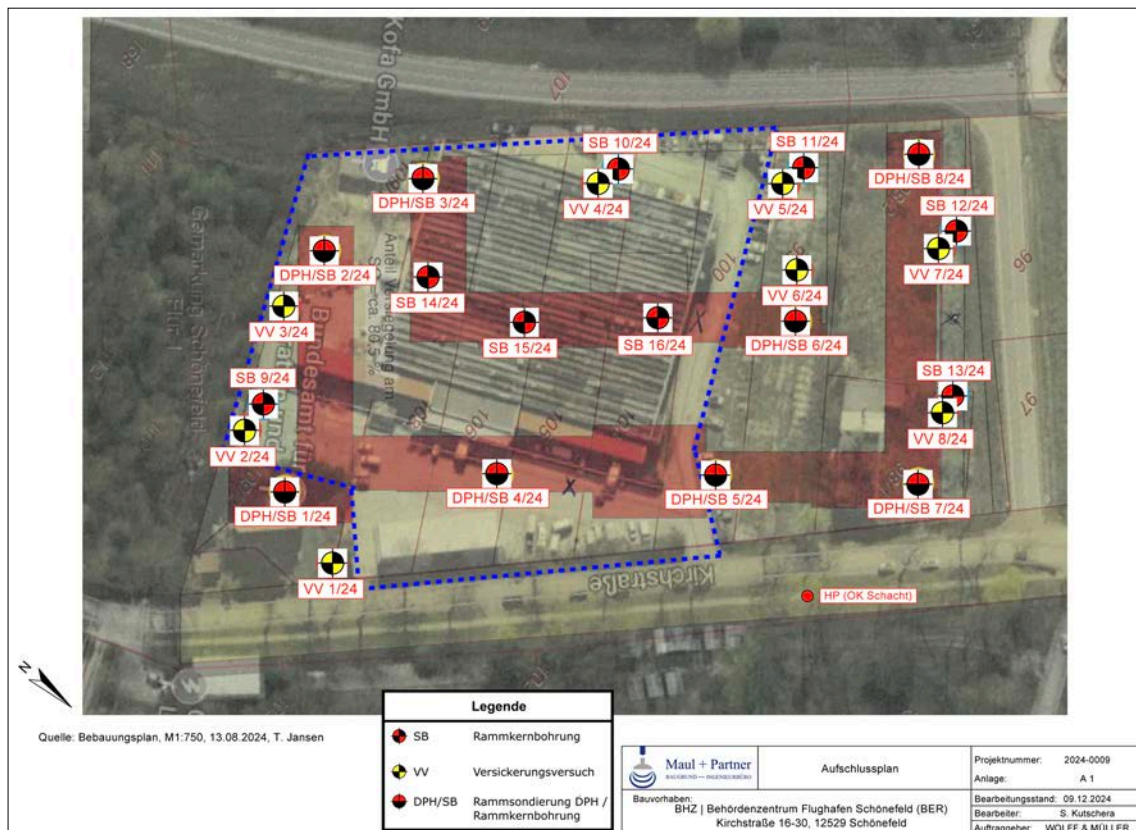


Abb. 44: Aufschlussplan Sondergebiet "Behörden"
(Quelle: Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin,
Geotechnischer Bericht für das Sondergebiet "Behörden", Stand: 12.12.2024)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet auf dem Flurstück 95 der Flur 1 der Gemarkung Schönefeld Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin einen Prüfbericht (Versickerung nach DWA-A 138-1) mit Stand 04.03.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Ergebnisse der Versickerungsversuche"

Am 28.02.2025 wurde die Baustelle durch Mitarbeiter unseres Büro begangen. Die konkreten Versuchsstandorte wurden grundstücksübergreifend gleichmäßig verteilt (s. Anlage A).

Zur In-Situ Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurden fünf Versickerungsversuche mittels Permeameter-Infiltrometer nach der Methode "Versickerung im Bohrloch" in den Horizonten unterhalb der anthropogenen Auffüllungen durchgeführt.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) kann der in Feldversuchen ermittelte k_f -Wert mit dem Korrekturfaktor 2 multipliziert werden, um ihn als Bemessungswert für Berechnungen von Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 anzusetzen.

Mit Stand Oktober 2024 wurde das DWA-Regelwerk erneuert, wobei sich auch der planerische Ansatz zur Bemessung von Versickerungsanlagen in Teilen geändert hat. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (2024) muss der in Feldversuchen ermittelte k_f -Wert für die weitere, planerische Verwendung mit dem Korrekturfaktor f_{Methode} multipliziert werden. Bei den vorliegend ausgeführten Versuchen, die als Äquivalent zu Open-End-Tests eingestuft werden, beträgt dieser Korrekturfaktor $f_{\text{Methode}} = 0,8$.

Ferner sind nach DWA-A 138-1 die örtlichen Schwankungen der Bodeneigenschaften im Untersuchungsgebiet in einem weiteren Korrekturfaktor f_{Ort} zu berücksichtigen, der je nach Informationslage und Aufschlussdichte 0,3 ... 1,0 betragen kann. Mit vorliegendem Kenntnisstand und dem bisher durchgeführten Untersuchungsumfang wird der Korrekturfaktor mit $f_{\text{Ort}} = 0,8$ angesetzt.

Die abschließende Ermittlung der bemessungsrelevanten Infiltrationsrate k_i erfolgt nach der Formel $k_i = k_f \times f_{\text{Methode}} \times f_{\text{Ort}}$.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tabelle 1: Ergebnisse der Versickerungsversuche¹

Versuch	Tiefe Sickersohle [m u. OKG]	Boden-gruppe	Durchlässigkeit nach Feldmethode: Versuchsergebnis k_f -Wert [m/s]	DWA-A 138 (2005)	DWA-A 138-1 (2024)		
				Bemessungswert nach Feldmethode unter Ansatz von Korrekturfaktor k_f -Wert [m/s]	Korrekturfaktor f_{Methode}	Korrekturfaktor f_{Ort}	Bemessungs-relevante Infiltrationsrate k_i -Wert [m/s]
VV 1/25	1,30	SU*/ST*	$4,2 \times 10^{-7}$	- ¹	0,8	0,8	-
VV 2/25	1,30	SU*/ST*	$1,3 \times 10^{-6}$	$2,6 \times 10^{-6}$	0,8	0,8	$8,3 \times 10^{-7}$
VV 3/25	1,30	SU*/ST*	$4,2 \times 10^{-7}$	-	0,8	0,8	-
VV 4/25	1,30	SU*/ST*	$8,4 \times 10^{-7}$	-	0,8	0,8	-
VV 5/25	1,30	SU*/ST*	$4,2 \times 10^{-7}$	-	0,8	0,8	-

Bewertung der Versuchsergebnisse

Nach DIN 18130 werden abhängig vom Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) folgende Durchlässigkeitsbereiche unterschieden.

Tabelle 2: Durchlässigkeitsbereiche nach DIN 18130

k_f -Wert [m/s]	Hydraulische Durchlässigkeit
$< 10^{-8}$	sehr schwach durchlässig
$>10^{-8}$ bis 10^{-6}	schwach durchlässig
$>10^{-6}$ bis 10^{-4}	durchlässig
$>10^{-4}$ bis 10^{-2}	stark durchlässig
$> 10^{-2}$	sehr stark durchlässig

¹ Kein Bemessungswert, da die im Versuch ermittelte Durchlässigkeit unterhalb der in DWA-A 138(1) angegebenen Spannweite von $K_f = 1 \times 10^{-3} \dots 1 \times 10^{-6}$ liegt.

Die sinnesphysiologische Bodenansprache des Prüftechnikern vor Ort ergab für den in der Prüfebene anstehenden Boden die Bodengruppe SU*/ST*, womit es sich vorliegend um gemischt- und feinkörnige Böden handelt.

Die Beurteilung der Eignung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138(-1). Danach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen besitzen. Diese Voraussetzungen sind bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeiten im Bereich $k_f = 1 \times 10^{-3} \dots 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ liegen.

Mit o.g. Versuchsergebnissen liegt die ermittelte Durchlässigkeit des Bodens demnach lediglich am Standort VV 2/25 innerhalb der nach Arbeitsblatt DWA-A 138(-1) vorgegebenen Grenzen der Versickerungsfähigkeit. Nach DIN 18130 liegen die Versuchsergebnisse am Übergangsbereich von schwach durchlässigen zu durchlässigen Böden.

Nach Tabelle 3 DWA-A 138-1 wird mit vorliegendem Kenntnisstand die Umsetzbarkeit der dezentralen Versickerung anfallenden Niederschlagswasser als potenziell möglich eingestuft. Der Anschluss an durchlässige Bodenschichten ist mittels tieferreichender Erkundungsbohrungen zu evaluieren (z. B. Sandlinsen im Bereich der Auslassebene von Rigolen), andernfalls ist auf hinreichend dimensionierte Sickermulden zu orientieren.

Als vorläufiger Bemessungswasserstand kann ein MHGW = 37,8 m ü NHN angesetzt werden."

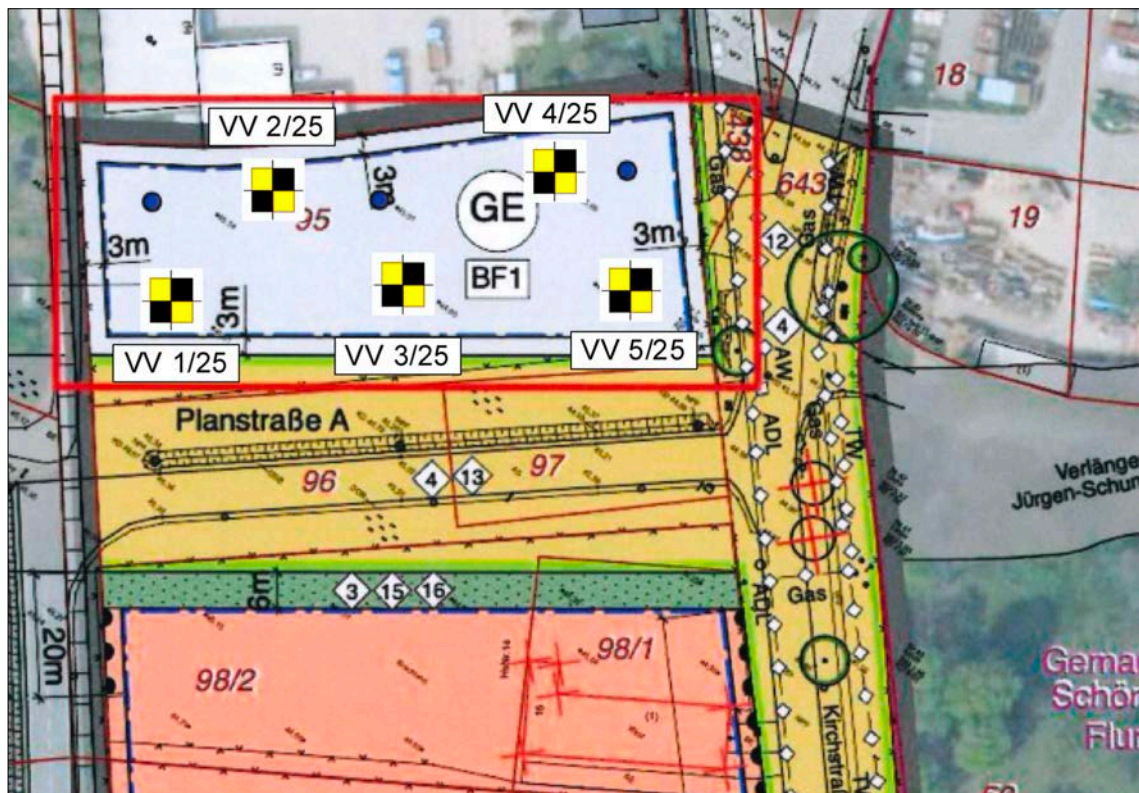


Abb. 44: Versickerungsversuche Flurstück 95
(Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Berlin; Stand: 04.03.2025)

Darüber hinaus sind folgende Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zu beachten:

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

22.2 Altlasten

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Dahme-Spreewald teilte im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" mit Schreiben vom 18.02.2016 mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG befinden.

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

22.3 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei teilte im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 02/11 "südlicher Dorfkern Schönefeld" mit Schreiben vom 04.02.2016 mit, dass sich der Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

23. Flächenbilanz

eingeschränktes Gewerbegebiet	3.674,2 qm	11,0 %
Sonstiges Sondergebiet - "SO Behörden"	19.366,1 qm	58,1 %
Verkehrsflächen	9.661,8 qm	29,0 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	6.091,5 qm	18,3 %
Planstraße A - öffentlich	3.570,3 qm	10,7 %
Private Grünflächen	620,1 qm	1,9 %
Gesamt	33.322,2 qm	100,0 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Gemeindeverwaltung Schönefeld, Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.gemeinde-schoenefeld.de abrufbar.