



Gemeinde Schönefeld



Bebauungsplan 03/20

"Businesspark

Waltersdorfer Dreieck"

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

Entwurf - 14.04.2025

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

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

Inhalt	Seite
Teil I Begründung zum Bebauungsplan	5
1 Anlass und Aufgabestellung	5
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	6
2.1 Ziel und Zweck der Planung	6
2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	6
2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	7
2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	7
2.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	7
2.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB)	7
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1 Übergeordnete Planungen	8
3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)	8
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)	8
3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)	10
3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens	10
3.1.5 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenstandortentwicklung Berlin – Brandenburg -International (GSK FU – BBI, 2006/2030)	11
3.1.6 Masterplan Gateway	11
3.1.7 Flughafen BER	12
3.1.8 Regionalplan	12
3.1.9 Bundesautobahn	12
3.2 Örtliche Planungen	12
3.2.1 Flächennutzungsplan	12
3.2.2 Bebauungspläne	12
3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept	15
3.2.5 Stellplatzsatzung	16
3.2.6 Niederschlagswasserentsorgungssatzung	16
3.2.7 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld	16
4 Plangebiet	16
4.1 Lage des Plangebietes	16
4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	16
4.3 Bestandssituation	17

4.4	Eigentumsverhältnisse	17
4.5	Bundesautobahn	17
4.6	Wald	17
4.7	Bodendenkmal	17
4.8	Altlasten	17
4.9	Kampfmittel	18
4.10	Erschließung	18
4.11	Technische Infrastruktur	18
5	Eingeholte Fachgutachten	18
5.1	Altlasten und Baugrund	18
5.2	Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)	20
5.2.1	VTU zum Vorentwurf	20
5.2.2	VTU zum Entwurf	20
5.3	Erschließungskonzept	23
5.4	Lärm	25
5.4.1	Schutzziele	25
5.4.2	Ergebnis Verkehrslärm	25
5.4.3	Ergebnis Anlagenlärm	27
5.5	Langzeitsimulation und Versickerungsfähigkeit des Bodens	29
6	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck"	29
6.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung	35
6.3	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage	36
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	38
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	38
6.6	Erschließung	39
6.7	Schallschutz	41
6.8	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	44
6.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
6.8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45
6.9	Regelungsbestandteile für den städtebaulichen Vertrag	47
6.9.1	Kompensationsmaßnahmen	47
6.9.2	Abfall	48
6.10	Nachrichtliche Übernahmen	48

6.11	Hinweise	48
6.11.1	Bodendenkmale	48
6.11.2	Kampfmittel	49
6.11.3	Bundesautobahn	49
6.11.4	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung	49
6.11.5	Luftfahrtbelange	49
6.11.6	Versickerung des Niederschlagswassers	50
6.11.7	Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt"	50
6.11.8	Schallschutz	50
7	Flächenbilanz	50
8	Städtebauliche Gesamtbetrachtung und Auswirkungen der Planungen	50
8.1	Planungsvorgaben	51
8.2	Planfestgestellte Flächen Flughafen	51
8.3	Auswirkungen auf die Umwelt	51
8.4	Auswirkungen auf den Verkehr	52
8.5	Auswirkungen auf privates Grundeigentum	52
8.6	Finanzielle Auswirkungen	52
9	Rechtsgrundlagen	52

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Gemeinde Schönefeld hat aufbauend auf die informellen Planungen weitgehend die Voraussetzungen für die gewerbliche Flughafenumfeldentwicklung geschaffen.

So ist vorausschauend bezgl. der Entwicklungspotenziale für Gewerbeansiedlungen das maßgebliche Infrastrukturprojekt Transversale als die Voraussetzungen für die maßgebliche Verkehrsinfrastruktur bauplanungsrechtlich abgeschlossen worden. Im Ergebnis ergeben sich nun insbesondere für gewerbliche Ansiedlungen in dem Schnittpunkt Transversale – Autobahnen BAB 113 und BAB 117 und Gewerbebestandort Waltersdorf – die entwicklungspolitisch beabsichtigten Standortvorteile für die weitere Entwicklung für Gewerbegebiete.

Mit der teilweisen Herstellung des südlichen Teilabschnitts der Transversale ergeben sich für die direkt an deren südlichen Kreisverkehr anschließenden Flächen deutliche Standortvorteile. Sie sind nicht nur gut durch die Transversale erschlossen, sondern auch von den Bundesautobahnen BAB 113 und BAB 117 sowie vom bestehenden Gewerbegebiet Waltersdorf auf sehr kurzen Wegen zu erreichen.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld in ihrer Sitzung vom 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" für eine weitere Gewerbeansiedlung beschlossen.

Das steht auch mit den überordneten Planungen im Einklang:

Nach den vereinbarten Leitlinien des Masterplan Gateway BBI sollen im Umfeld des Flughafens BER insbesondere Dienstleistungs- Gewerbe- und Logistikunternehmen angesiedelt werden können. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen derart entwickelt werden, dass Synergien entstehen und die Wirtschaftskraft ausgebaut werden kann. Um dabei ein breites Spektrum an Gewerbeprofilen für den Standort gewinnen zu können, soll ein differenziertes Angebot an Gewerbeflächen entwickelt werden.

So soll für den Ausbau des wirtschaftlichen Handlungsschwerpunktes Waltersdorf ein Gewerbegebiet mit Erweiterungsoptionen für bereits vorhandene Gewerbeunternehmen sowie das im Gemeinsamen Strukturkonzept definierte und zu erwartende dynamische Wachstum des Flughafenumfeldes eingeleitet werden. Denn bereits nach den Prognosen zu der Flughafenumfeldentwicklung im Rahmen des Gesamtstrukturkonzeptes (GSK) 2006 würden bis zu 800 Hektar Fläche für gewerbliche Zwecke bis zum Jahr 2035 nachgefragt. Nach den aktuelleren Einschätzungen wird eine Flächennachfrage von 850 ha bis zum Jahr 2040 erwartet.

Für die in Waltersdorf im Umfeld des Flughafens Berlin-Schönefeld (BER) vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale für Gewerbeansiedlungen hat die Gemeinde Schönefeld die verkehrlichen Voraussetzungen bis zu dem südlichen Kreisverkehr der Transversale geschaffen. Die Berliner Chaussee und die Grünauer Straße (B 179) sind in einer guten Ausbaupqualität für den gewerblichen Verkehr hergestellt worden. Der 1. Abschnitt der Transversale mit der Anbindung an die Anschlussstelle Hubertus wird derzeit hergestellt.

Gleichzeitig kann eine konkrete Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen im Umfeld des Flughafens bedient werden, so dass die Gemeinde Schönefeld ihrer gemäß dem Masterplan Gateway sowie dem Gemeinsamen Strukturkonzept (GSK) Flughafenstandortentwicklung Berlin-Brandenburg-International vereinbarten Aufgabe zur Flächenentwicklung nachkommen kann.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet unter Berücksichtigung vorhandener Freirumstrukturen sowie Festlegung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet,
- Grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs.

2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen

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

Im Zuge der Flughafenplanung sind mit dem Gesamtstrukturkonzept und dem Masterplan Gateway BBI die grundlegenden Leitziele der räumlichen Entwicklung definiert und beschlossen worden, die im Zuge der kommunalen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren sind. Danach sind die vorliegenden Flächen Bestandteil der gewerblichen Entwicklung im Umfeld des Flughafens zwischen der Bundesautobahn A 113 und der Berliner Chaussee. Nach dem gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (BBI) handelt es sich dabei um eine gewerbliche Erweiterungsfläche 1. Priorität.

Nach der definierten Entwicklungsstrategie des Masterplans sollen die drei Standorte Schönefeld Waltersdorf Nord / Kienberg, Flughafen BBI (jetzt: BER) und BBI Businesspark zeitlich unabhängig und eigenständig entwickelt werden können. Denn es soll insbesondere auf Nachfrageabsichten flexibel reagiert werden.

Für das Gewerbecluster Schönefeld Waltersdorf Nord / Kienberg ist die gewerbliche Entwicklung in groben Zügen festgelegt worden. So sollen an attraktiven Standorten, wie bspw. parallel zur Transversale primär Büro- und Dienstleistungsunternehmen sowie so genannte value added logistics (Logistikunternehmen, die neben Versand und Transport auch Zusatzleistungen, wie Vormontage von Anlagenteilen, Etikettierung von Textilien oder Bestückung von Displays übernehmen) und daran anschließend auf den Flächen bis zur A 117 überwiegend produzierendes Gewerbe angesiedelt werden.

Nicht zuletzt aufgrund des fortschreitenden technologischen Wandels ist eine flexible Handhabung bei der im Masterplan dargestellten Gewerbeflächenaufteilung vereinbart worden. Denn primäres Ziel ist die Anpassung der konkreten Flächenentwicklung an die tatsächliche Nachfrage am Markt. Die im GSK und im Masterplan festgehaltenen Leitziele sind als gemeindepolitischer Wille in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld enthalten. Auch für die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches ist danach ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Mit den auf übergeordneter Planungsebene definierten Zielen und den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Planungsalternativen grundsätzlicher Art für den vorliegenden Bebauungsplan. Denn eine andere Nutzung als Gewerbe ist mit den vereinbarten Leitzielen und nicht zuletzt aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung ausgeschlossen. Bauplanungsrechtlich sind Wohnnutzungen nicht zulässig, für Freizeitnutzungen – zumindest mit Außenbereichen – bietet der Standort keine günstigen Voraussetzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen lägen dort zu dezentral und wären zumindest mit dem öffentlichen Personennahverkehr nicht gut erreichbar.

Auch die so genannte Null-Variante, mit der die bestehenden Strukturen erhalten blieben, ist aufgrund der festgestellten erforderlichen Gesamtentwicklung des Flughafens und des Flughafenumfeldes ausgeschlossen. In dieser Lage innerhalb der Gemeinde Schönefeld, in räumlicher Nähe zu dem Flughafen BER, wäre die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung auch aufgrund der eher schlechten Ackerzahlen keine ökonomisch sinnvolle Nutzung. Ökonomisch sinnvoll dagegen ist die beabsichtigte wirtschaftliche Entwicklung zur Sicherung der Standortgemeinden und des Flughafens selbst. Denn nur mit der Ausweisung von gewerblich zu nutzenden Flächen, können die Unternehmen, die die räumliche Nähe zu einem Flughafen bevorzugen oder sogar auf diese räumliche Nähe angewiesen sind, im Sinne der beabsichtigten Entwicklung des Flughafenumfeldes angesiedelt werden. Ein solitärer Flughafenstandort – ohne die entsprechende gewerbliche Ausstattung – ist bauwirtschaftlich nicht zielführend.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan insgesamt ein Nutzungskonzept zur Konkretisierung und Fortführung der übergeordneten Leitziele der Flughafenentwicklung umgesetzt wird.

Ausgangspunkt der Erschließungskonzeption für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Anbindung der gewerblich zu nutzenden Flächen an die Berliner Chaussee, die zusammen mit der Transversale auch überörtliche Verkehrsfunktion mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen übernimmt. Aufgrund dessen und der Topografie ist eine kleinteilige Grundstückerschließung von dort ausgehend nicht möglich. Auch eine von dem hergestellten Kreisverkehr der Transversale ausgehende Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ist wegen der zu erwartenden Verkehrsmengen ausgeschlossen. Daher wird ein Erschließungsgerüst an öffentlichen Gemeindestraßen von der Berliner Chaussee ausgehend die kleinteilige Erschließung der Grundstücke übernehmen. Dazu wird ein Knotenpunkt mit der Berliner Chaussee und der Anbindung an die Bundesautobahn A 117 ausgebildet. Grundlage dieser Erschließung ist der von der PST GmbH erarbeitete Vorentwurf dazu.

Hinsichtlich dieses internen öffentlichen Straßennetzes sind zwei Varianten entwickelt und geprüft worden, die jeweils von der Berliner Chaussee ausgehend die einzelnen Grundstücke erschließen. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Variante hat sich dabei als vorzugswürdig erwiesen, während die Variante mit einem nördlich des Knotenpunktes gelegenen Kreisverkehrs verworfen worden ist.

2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

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

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 20.01.2021 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" beschlossen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich zum 25.08.2023 stattgefunden. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Schönefeld eingesehen werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2023 auf die Dauer eines Monats bis einschließlich zum 31.07.2023.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

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

3.1 Übergeordnete Planungen

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

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt worden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

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

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 ist die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)

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

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

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

Neben der Steuerung des Einzelhandels und der Stärkung von Wirtschaftsstandorten wird insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung für Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe verfolgt. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, soll der Siedlungsbestand und der Neubau derart entwickelt werden, dass er den sich verändernden Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität auch zukünftig gerecht wird und somit eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Nach der zeichnerischen Darstellung des LEP HR handelt es sich vorliegend um Flächen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nach Z .5.6, die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der Quantität sowie Qualität der Gewerbeflächenentwicklung sind keine Ziele und / oder Grundsätze definiert. In Anlehnung an den Grundsatz (G 2.2), der die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit betrifft, kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Beitrag zu der beabsichtigten wachstumsstarken Wirtschaftsregion mit dauerhaften und wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen geschaffen werden. Den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend wird dabei insbesondere der Mix verschiedener Branchen und Betriebsgrößen zu berücksichtigen sein.

Mit den interkommunalen und zwischen den Ländern Brandenburg und Berlin vereinbarten Zielen des Masterplans soll im unmittelbaren Umfeld des Flughafens ein nennenswerter Anteil an Gewerbeflächen entstehen. Daher sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Grundsatzes 5.1 des LEP HR hinsichtlich der räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur dahingehend zu werten, dass vorliegend ein Baustein der gewünschten und durch informelle Planungen belegten Siedlungstätigkeit umgesetzt wird. Denn nach dem Gesamtstrukturkonzept sind die Flächen Bestandteil der dargestellten Siedlungserweiterungsfläche 1. Priorität.

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

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

In der Analyse eher qualitativer Kriterien ist die Gemeinde der regionalen Achse E (Schönefeld, Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen, Wildau, Königs Wusterhausen) zugeordnet worden. Entlang der festgestellten leistungsfähigen Achsen liegen die Gemeinden und Städte mit einer guten regionalen Anbindung insbesondere durch den schienenbezogenen Personennahverkehr. Auch aufgrund dieser verkehrlichen Lagevorteile sind die Gemeinden für die Aufnahme von weiteren Zuwächsen der Siedlungsentwicklung geeignet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Zielen der Schaffung von Gewerbeflächen den Zielen der Landesplanung. Das hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 25. Juli 2023 bestätigt.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)

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

Gemäß Ziel 1 (Z1) ist das anzustrebende Verkehrssystem unter weitgehender Nutzung bestehender verkehrlicher Infrastrukturen zu entwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung durch Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungen so zu gestalten, dass Verkehrsbelastungen verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist für die Flächen im Umfeld der Transversale auf der Ebene des Masterplans Gateway die gewerbliche Entwicklung mit dem Haupterschließungsgerüst in den Grundzügen definiert und zeichnerisch dargestellt worden.

Nach den zeichnerischen Darstellungen der Karte befindet sich der vorliegende Geltungsbe- reich vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Die Gewährleistung der Standortsicherung nach Z 5 "Planungszone Siedlungsbeschrän- kung", innerhalb der neuen Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen, ist für den vorliegenden Be- bauungsplan nicht relevant, da ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Dage- gen ist die Planung von Gewerbegebieten dann uneingeschränkt möglich, wenn ausreichend gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die in Z 3 definierte Planungszone Bauhöhenbeschränkung gewährleistet die Standortsiche- rung des Flughafens. Innerhalb dieser Planungszone dürfen keine Vorhaben geplant wer- den, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit die Flugsicherheit beeinträchtigen können. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich danach innerhalb der Zone mit einer Bauhöhebeschränkung von 60 m ü. NHN bis 70 m ü. NHN.

Als ein gemeindeübergreifender Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung (G10) sollen in der Gemeinde Schönefeld nach dem Grundsatz (G) 11 Gewerbeflächen im Land Brandenburg gesichert und entwickelt werden. Dort sollen Entwicklungsimpulse als flughaf- eninduzierter Bedarf ausgerichtet werden.

3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens

Für den künftigen Flughafen Berlin Brandenburg wurden am 21.08.2013 durch die Verord- nung FlugLärmSBBbgV Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007 festgesetzt.

Nach den gemäß § 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm festgelegten Lärmschutzbe- reichen des Flughafens BER befinden sich die Flächen vollständig innerhalb der Nacht- Schutzzone mit 50 dB(A) bis 55 dB(A), weitgehend innerhalb der Tag-Schutzzone 2 mit \geq 60 dB(A) bis 65 dB(A) und der südliche Teilabschnitt mit den Flurstücken 537 und 539 inner- halb der Tag-Schutzzone 1 mit \geq 65 dB(A) bis 70 dB(A). Die Grenzen der Tag-Schutzzo- nen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone sind nach den angegebenen Koordinaten nach- richtiglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Schallschutzanforderungen an schutzbedürftige Räume regelt die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnah- menverordnung – 2. FlugLSV). Sie ist für die im Bebauungsplan geplanten schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen (Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude) zu beachten.

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

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

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

Bereits nach den Zielen des GSK 2006 soll die Region um den Flughafen auch in Zukunft ausreichend Platz für eine dynamische Entwicklung von Gewerbe und Wohnen bieten, ohne sie dabei zu zersiedeln. Die örtlichen Strukturen, Profile und lokalen Identitäten bilden dabei das Rückgrat.

Mit dem "Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeld" sind die für das zu erwartende dynamische Wachstum erforderlichen Flächen – innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung insbesondere für gewerbliche Zwecke – einschließlich der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur skizziert worden. Nach den im GSK 2006 angeführten Prognosen würden für gewerbliche Zwecke bis zu 800 Hektar Fläche bis zum Jahr 2035 gebraucht.

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

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

Für die Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld der Transversale sind beginnend im Süden zunächst insbesondere Büro- und Dienstleistungsunternehmen sowie value added logistics (Logistikunternehmen, die weitere Arbeiten, wie Vormontagen etc., übernehmen) anzusiedeln. In Richtung Norden sowie in zweiter und dritter Baureihe ab der Transversale sind danach die Flächen für produzierende Unternehmen vorgesehen.

3.1.6 Masterplan Gateway

Der Masterplan Gateway stellt als gemeinsame Rahmenplanung die grundlegenden Entwicklungsleitlinien auch für das Umfeld des Flughafens BER dar. In der interkommunalen Abstimmung wurde festgelegt, dass die Flächen im Umfeld des Flughafens insbesondere für die flughafenaffinen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Logistikunternehmen, ergänzt durch Informations-, Kommunikations-, Bio- und Life-Science-Technologien, zur Verfügung stehen sollen. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind Bestandteil der Erweiterungsfläche für Gewerbe 1. Priorität innerhalb des Clusters Schönefeld, Waltersdorf-Nord und Kienberg. Die Grundzüge der baulichen Entwicklung und Erschließungsanlagen sind dargelegt und auf der kommunalen Bauplanungsebene weiter zu konkretisieren. Daran anknüpfend sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" als Gewerbebauflächen dargestellt.

3.1.7 Flughafen BER

Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 sind die mit dem Ausbau des Flughafens BER einhergehenden Restriktionen zu beachten. Dazu gehören neben den Zonen mit Beschränkungen für bauliche Tätigkeiten auch die Flächen, die für die Infrastruktur selbst als auch für deren Ausgleichsbedarf gesichert worden sind. Die innerhalb der Zonen geltenden Beschränkungen sind zu berücksichtigen und bei Abweichungen davon sind die entsprechenden Zustimmungen einzuholen. Auch ist für die Inanspruchnahme planfestgestellter Flächen die jeweilige Zustimmung einzuholen.

3.1.8 Regionalplan

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

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

3.1.9 Bundesautobahn

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Autobahndreiecks Waltersdorf mit der Bundesautobahn A 113 im Westen und dem Übergang zu der Bundesautobahn A 117. Danach sind die gesetzlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), hier insbesondere § 9 Abs. 1 FStrG zu beachten.

So sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in einem Abstand von 40 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 117 oder der AS Waltersdorf ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegenstehen, sind ungeeignet.

Von den künftigen Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 117 und der AS Waltersdorf gefährden.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Demnach ist der Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" nach den Maßgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nachrichtlich übernommen aus den übergeordneten Planungsinstrumenten sind die Zonen der Bauhöhenbegrenzung mit 60 m bis 70 m ü. NHN sowie die Lärmschutzzonen des Flughafens BER.

3.2.2 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich zu dem Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" befinden sich die nachfolgend angeführten Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 001 "Gewerbezentrum Waltersdorf", mit dem Fachmärkte und großflächiger Einzelhandel bauplanungsrechtlich gesichert worden sind. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten und die Nutzungen sind umgesetzt worden.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 001 "Teppich Kibek", der sich mit seinem Geltungsbe- reich in der Agglomeration des Gewerbezentrums Waltersdorf befindet. Das mit diesem Be- bauungsplan zulässige Vorhaben ist umgesetzt worden.
- Mit dem Bebauungsplan 04/17 "Am Bauernweg" ist Bauplanungsrecht für ein Gewerbege- biet östlich der Transversale geschaffen worden,
- Der Bebauungsplan 04/24 "Landmarke am Bohnsdorfer Weg", mit dem ebenfalls Gewerbe- gebiete im Umfeld der Transversale ungesetzt werden sollen, befindet sich im Verfahren.
- Der wirksame Bebauungsplan 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" wird in einem Teilbereich von 2.978 m² von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Der mit dem Bebauungsplan 02/09 zulässige Kreisverkehr ist seit einigen Jahren realisiert. Die Herstellung der Transver- sale sowie der Planstraße J ist begonnen worden.

Mit dem In-Kraft-treten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die überlagerten Bereiche des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" außer Kraft. Die Überplanung des früheren Bebauungsplans genügt dabei den materiell-rechtlichen Anforderungen, weil sich der hergestellte Kreisverkehr von den Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich unter- scheidet – auch der Umbau des Kreisverkehrs zu einem Knotenpunkt ist mit der Überlage- rung der Teilbereiche möglich. Die Erschließungsplanung zu beiden Bebauungsplänen ist durch die PST GmbH erfolgt, so dass der verbleibende Bestand des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung ermöglicht.

3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

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

a) Ortszentrum Schönefeld

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

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

b) Nebenzentrum Großziethen

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

c) Nahversorgungsstandorte

Insbesondere in den Ortsteilen Schönefeld und Großziethen sollen neben den auch räumlich abgegrenzten Zentren wohnortnahe Versorgungsstrukturen in Siedlungsbereichen gesichert und angesichts des zu erwartenden Einwohnerzuwachses ausgebaut werden. Dabei sollen insbesondere Standorte in integrierten Lagen genutzt werden, um das Angebot qualitativ und marktgerecht im Sinne der Versorgungsaufgaben für das engere Gebiet auszubauen. Gleichzeitig sind bei Standortentscheidungen mögliche negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Schönefeld und das Nebenzentrum Großziethen zu vermeiden.

d) Sondergebiet Einrichtungs-Center Waltersdorf

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

e) Sonderformen des Einzelhandels

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

Nach den definierten Entwicklungsgrundsätzen ist nachfolgendes zu beachten:

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

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

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

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.
(Entwicklungsgrundsatz IV)

- Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben und produzierenden / weiterverarbeitenden Betrieben zulässig sein, wenn eine räumliche Zuordnung zu und ein betrieblicher Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb besteht, eine deutliche flächen- und umsatzbezogene Unterordnung sowie sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und eine Verkaufsobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird. Eine Standortdefinition ist mit diesem Entwicklungsgrundsatz nicht verbunden.
(Entwicklungsgrundsatz V)

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

3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept

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

Im Ergebnis halten die Gutachter fest:

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

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

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

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

Für sämtliche anderen Bereiche der Gemeinde Schönefeld sind danach Vergnügungsstätten auszuschließen.

3.2.5 Stellplatzsatzung

Eine Stellplatzsatzung existiert für die Gemeinde Schönefeld nicht. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird daher nach dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Schönefeld ermittelt.

3.2.6 Niederschlagswasserentsorgungssatzung

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

3.2.7 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld

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

4 Plangebiet

4.1 Lage des Plangebietes

4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" umfasst eine Fläche von etwa 8,1 ha und befindet sich nördlich der alten Ortslage von Waltersdorf im Autobahndreieck Waltersdorf. Er besteht in der Gemarkung Waltersdorf aus den Flurstücken 537, 539, 700 sowie 945-950 der Flur 1.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süden durch die A 117 sowie den Anschluss von der A 117 zur A 113,
- im Westen durch die A 113,
- im Norden durch die Waltersdorfer Allee und Teile des südlichen Kreisverkehrs der Transversale – 1. Abschnitt,
- im Osten durch die Flurstücke 302/1, 300/1 und 304/6 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf.

Der Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" überlagert den Bebauungsplan 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" in dem Teilbereich der Flurstücke 700, 946, 948 und 950, jeweils teilweise sowie 945, 947 und 949 in einer Größenordnung von 2.978 m². Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" wird der zuvor benannte Teilbereich des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" überplant.

4.3 Bestandssituation

Die Flächen sind baulich nicht genutzt. Neben Offenlandflächen sind im Umfeld des Kreisverkehrs der Transversale Baumgruppen vorhanden.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich im Eigentum privater Dritter.

4.5 Bundesautobahn

Das Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1795), regelt die Zulässigkeit unter anderen von Hochbauten in räumlicher Nähe zu Bundesautobahnen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter längs der Autobahn nicht errichtet werden. Das gilt ebenso für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Der Abstand dieser Entfernungen wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

4.6 Wald

Im Zuge des Verfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 02/09 "Transversale 1. Abschnitt" sind die dort vorhandenen Waldflächen gemäß Waldgesetz abschließend bilanziert und kompensiert. Von diesen Waldflächen mit einer Gesamtgröße von fast 4.000 m² befindet sich aufgrund der Überlagerung eine Fläche von 685 m² innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

4.7 Bodendenkmal

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 28.07.2023 mit, dass Bau- und Bodendenkmale nicht betroffen sind.

4.8 Altlasten

Die Altablagerung "Düngemittellagerung / wilde Ablagerungen, Waltersdorf" sind in dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der Registrierungsnummer 0329610476 erfasst. Sie befindet sich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches auf den Flurstücken 700, 945-948 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf. Nach den Angaben des Landkreises wurden auf einem ehemaligen Gärtnergelände (vor 1945) im Zeitraum von 1975 bis 1990 Düngemittel gelagert. Es erfolgten Ablagerungen von Hausmüll, Asche, Schlacke, Bauschutt und Erdaushub.

Die Flurstücke 947-950 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf, sind als altlastverdächtige Fläche "Deponie Bohnsdorfer Weg, Waltersdorf" – Altablagerung – unter der Registrierungsnummer 0329610469 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald enthalten. Den Angaben zufolge sollen dort im Zeitraum von 1988 bis 1990 Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub abgelagert worden sein.

Für die Flurstücke 537 und 539 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf, liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten und / oder Altlastenverdachtsbereiche vor.

4.9 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 17.12.2020 hat der Zentraldienst der Polizei mitgeteilt, dass sich der vorliegende Geltungsbereich in einem Bereich mit bekannter Kampfmittelbelastung befindet.

Daher sind im Zuge der Altlastenerkundungen Freimessungen unter kampfmitteltechnischer Begleitung durchgeführt worden, deren Erforderlichkeit auch für die weiteren Baumaßnahmen zu erwarten ist.

4.10 Erschließung

Die externe Erschließung kann von der Berliner Chaussee organisiert werden. Dort soll im Zusammenhang mit der Anschlussstelle der A 117 ein Knotenpunkt errichtet werden. Damit kann an dem bestehenden Kreisverkehr der Transversale auf den ursprünglich beabsichtigten Anschluss des Gewerbegebietes verzichtet werden.

Der für das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung der Gewerbegebiete im Umfeld der Transversale und Durchgangsverkehr erforderliche Straßenquerschnitt der Berliner Chaussee und der Waltersdorfer Allee erforderliche Ausbau wird über den vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

In räumlicher Nähe zu dem Plangebiet befinden sich Haltestellen der Buslinien 263 (S-Bahnhof Grünau / BER), 735 und 736 (Königs Wusterhausen / BER), 738 (Waltersdorf / Wildau), 741 (Karlshof / Waltersdorf / Schönefeld-Nord) und N 36 (Mittenwalde / Königs Wusterhausen / BER).

4.11 Technische Infrastruktur

Innerhalb des angrenzenden Straßenraumes der Berliner Chaussee sind sämtliche Medien – Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation – vorhanden. Die Trinkwasserleitung weicht im südlichen Teilabschnitt von dem öffentlichen Straßenverkehrsraum ab und verläuft dort weiter innerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Süd. Eine Gasfernleitung der ONTRAS Gastransport GmbH schneidet im südlichen Teilabschnitt in Ost-West-Richtung den Geltungsbereich im Bereich der Flurstücke 539 und 537. Nach Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin soll sie an den südlichen Rand des Geltungsbereiches – weitgehend der südlichen Grenze des Flurstücks 539 folgend – verlegt werden.

5 Eingeholte Fachgutachten

Für den Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" liegen die Altlastenuntersuchung, die Entwässerungskonzipierung, die verkehrstechnische Untersuchung sowie die Prüfung der Schallimmissionen vor.

Die artenschutzrechtliche Begutachtung ist Bestandteil des Umweltberichts.

5.1 Altlasten und Baugrund

a) Altlasten

Die Altlastensituation ist mittels einer orientierenden Untersuchung (vgl. CDM Smith, Berlin: Ergebnisbericht zur orientierenden Erkundung der Baugrund- und Altlastensituation Schönefeld, Waltersdorfer Dreieck "Businesspark Waltersdorf, Stand Mai 2021) erkundet worden.

Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurden 30 Kleinrammbohrungen / Rammkernsondierungen zur Ermittlung der Schichtenabfolge und des Grundwasserstandes sowie für die Entnahme von gestörten Bodenproben und für weiterführende bodenphysikalische und umweltsanalytische Untersuchungen, Endteufen zwischen 4,0 und 10,0 m u. GOK durchgeführt. Die Stoffgehalte der analysierten Bodenproben lassen auf vereinzelte Schadstoffbelastungen deuten, sind aber weitgehend unauffällig.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass sich für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auch aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes keine Gefährdung ableiten lässt.

In oberflächennahen Bodenproben ergaben sich ebenso keine Hinweise auf ein flächenhaftes Gefährdungspotenzial über den Wirkungspfad Boden-Mensch, wie durch die zusätzliche Analytik der Proben von der Altlastfläche "Düngemittellagerung / wilde Ablagerung, Waltersdorf" auf Pflanzenschutzmittel bestätigt wurde.

Die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind vor allem bei Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und vereinzelt Schwermetallen überschritten, was auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten kann.

Im Ergebnis einer abfalltechnischen Voreinstufung auf Grundlage der analysierten Feststoffparameter ist überwiegend mit Bodenmaterial der Einbau- bzw. Entsorgungsklassen Z0 bis Z2 (nach LAGA) zu rechnen. Einstufungsrelevante Parameter sind u. a. Schwermetalle und PAK; sie reflektieren damit gleichfalls ein auffüllungstypisches Schadstoffbild. Daraus lässt sich die Pflicht einer baubegleitenden Beprobung und Deklaration des anfallenden Bodenaushubs ableiten.

Nach Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald sind zwei größere Auffüllungen an der Grenze der nördlichen Erweiterungsfläche zum derzeitigen Straßenverkehrsraum der Berliner Chaussee vertiefend sowie die nördlichen Bereiche der Flurstücke 946 und 945 bezgl. des Vorkommens von Cyanid geprüft worden (vgl. Abacon, Berlin: Ergänzende orientierende Altlastenuntersuchung nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung, Bebauungsplan für Businesspark Waltersdorf, Stand 28. März 2025). Das Untersuchungskonzept ist zwischen der Altlastengutachterin und der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt worden.

Im Ergebnis hält die Gutachterin fest, dass keine Belastungen durch Cyanide – die Werte liegen unterhalb der Bestimmungsgrenze – festgestellt wurden. An den Auffüllungen sind erhöhte Konzentrationen an Zink und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) angetroffen worden, die zwar signifikant sind, jedoch aufgrund ihrer Immobilität keinen dringenden Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr bezgl. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser aufweisen. Nach Empfehlung der Gutachterin sollen die Aushubmaterialien im Zusammenhang mit Bauarbeiten repräsentativ gemäß der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – hier die LAGA PN98 (Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) – beprobt und abfallrechtlich untersucht werden.

b) Baugrund

Zur indirekten Feststellung der Bodenschichtung sowie zur Ermittlung der Lagerungsdichte/Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes sind Drucksondierungen mit Messung des Seitendrucks und der Mantelreibung und mit Endteufen zwischen 6,55 m und 14,85 m unter Geländeoberkante (u. GOK) durchgeführt worden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass der standorttypische Baugrund durch anthropogene Auffüllungen, unterlagert von quartären Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit (Schmelzwassersande, Geschiebemergel), bestimmt wird. Der Baugrund ist aufgebaut aus Schichten von Oberboden, anthropogene Auffüllungen, Sande, Geschiebelehm / Geschiebemergel. Die beiden ersten Schichten erreichen eine Mächtigkeit von 0,3 m bis 2,0 m, während tonige Sande bis stark sandige Schluffe und Tone mit Mächtigkeiten von mehr als 8,0 m angetroffen wurden. Dabei kann der Geschiebelehm / Geschiebemergel örtlich vollständig fehlen. Bis in Tiefen von mehr als 12 m folgen sodann wieder Sande, die eine lockere bis sehr dichte Lagerung aufweisen.

Grundwasser ist in Tiefen von mehr als 7 m u. GOK angetroffen worden.

5.2 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)

5.2.1 VTU zum Vorentwurf

In einer ersten verkehrstechnischen Untersuchung ist die Entwicklung des Gewerbegebietes bezgl. der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen geprüft worden (vgl. PST GmbH, Werder (Havel): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck", Stand Mai 2023). Das Verkehrsaufkommen ist unter den Annahmen der Lage des Plangebietes im Raum, der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den zulässigen Nutzungen an Gewerbebetrieben ermittelt und mit den vorliegenden Prognosezahlen aus der Verkehrs- und Engpassanalyse Flughafen- und Flughafenumfeldanbindung Schönefeld der Industrie- und Handelskammer Cottbus (IHK) vom 14. Mai 2018 abgeglichen worden. Dabei bilden die Verkehrszahlen zu dem vorliegenden Bebauungsplan den Worst-Case ab.

Der vorliegende Geltungsbereich ist Bestandteil der Prognose der IHK, jedoch werden mit der vorliegenden Planung höhere Verkehrszahlen ausgewiesen. So stehen dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus der VTU 2021 von gut 4.400 Pkw/24h und 378 Lkw/h ein berechnetes Verkehrsaufkommen von insgesamt 2.427 Kfz/h aus der IHK-Studie gegenüber.

In Anbetracht des hohen Zusatzverkehrsaufkommens hat die PST GmbH die Anbindung des Plangebietes an die Berliner Chaussee derart geplant, dass ein Knotenpunkt mit der Zu- und Abfahrt der A 117 entsteht. Einschließlich des dafür erforderlichen Ausbaus der Berliner Chaussee wird diese Knotenpunktanbindung 3-streifig ausgeführt.

Für den zukünftigen Zielverkehr stehen somit jeweils eine Fahrspur in das Plangebiet zur Verfügung. Der Quellverkehr kann über eine separate Linksabbiegespur sowie einer gemeinsamen Geradeaus-/Rechtsabbiegespur über den dann 4-armigen Knotenpunkt bewältigt werden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass die Anbindung an den Knotenpunkt funktioniert und durch weitere technische Nachweise ggf. eine ergänzende technische Planung des Knotenpunktes und dessen Signalisierungsplanung flankiert werden sollte.

5.2.2 VTU zum Entwurf

Auf der Grundlage der Bestandsverkehrszahlen zu dem Vorentwurf ist das aktualisierte Konzept zu den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erneut und in zwei Varianten bezgl. der Verkehrsanbindungen geprüft worden (vgl. PST GmbH, Werder (Havel) in Kooperation mit der Bernhard Gruppe, Berlin: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck", Stand 30. März 2025).

5.2.2.1 Analyse

Untersucht wurden die relevanten Knotenpunkte (KP):

KP 1: Berliner Chaussee / Anschlussstelle (AS) Waltersdorf (AS A 117) / Zu- und Ausfahrt Geltungsbereich,

KP 2: Berliner Chaussee / Bohnsdorfer Weg (Kreisverkehr der Transversale),

KP 4: Berliner Straße (L 400) / Grünauer Straße (L 400) / AS Waltersdorf.

Ausschließlich in Variante 2 ist eine zusätzliche Anbindung im Norden des Geltungsbereiches geprüft worden:

KP 3: Waltersdorfer Allee / Zu- und Ausfahrt Bebauungsplangebiet mit ausschließlich Rechtsein- und abbiegebeziehungen.

Die Knotenpunktbelastung wurde jeweils für 2 Varianten gerechnet.

a) Variante 1

Mit Variante 1 wird die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ausschließlich über KP 1 Berliner Chaussee / Anschlussstelle (AS) Waltersdorf / Zu- und Ausfahrt Geltungsbe- reich geprüft.

b) Variante 2

Bei Variante 2 wird zusätzlich zu der Erschließung über den KP 1 eine weitere, noch herzu- stellende, Zu- und Ausfahrt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (KP 3) in die Berechnung einbezogen.

Berechnet wurden:

- der IST-Nullfall (Bestandsbelastung ohne vorhabenbedingten Zusatzverkehr),
- der IST-Planfall (Bestandsbelastung mit vorhabenbedingten Zusatzverkehr),
- der Prognose-Nullfall (Bestandsbelastung mit prognostiziertem Zusatzaufkommen, ohne vorhabenbedingten Zusatzverkehr),
- der Prognose-Planfall (Bestandsbelastung mit prognostiziertem Zusatzaufkommen und vorhabenbedingten Zusatzverkehr).

5.2.2.2 Verkehrsmengen

Die Verkehrsmengen an den KP 1 und KP 4 basieren auf Angaben des Landesbetriebs Stra- ßenwesen (LS) sowie auf durchgeführte Zählungen am KP 4. Nach den Zahlen des LS ist am KP 1 von insgesamt 3.132 KFZ und am KP 4 von insgesamt 4.316 Kfz auszugehen. Ge- zählt wurden am KP 4 insgesamt 4.306 Kfz.

Entsprechend der angenommenen Nutzungsmischung, die mit dem vorliegenden Bebau- ungsplan ermöglicht wird, ist nach den Berechnungen und unter Zugrundelegung der wis- senschaftlich anerkannten Kennwerte gemäß Dr. Bosserhoff das Zusatzverkehrsaufkommen mit insgesamt 1.396 Kfz pro Tag ermittelt worden. Nach der tageszeitlichen Verteilung sind in der Frühspitze von 07.00-08.00 Uhr insgesamt 185 Kfz und in der Spätspitze von 16.00- 17.00 Uhr insgesamt 121 Kfz zusätzlich zu erwarten.

5.2.2.3 Ergebnisse

Im Ergebnis hält der Gutachter für Verkehr fest, dass die Umsetzung des vorliegenden Be- bauungsplanes (IST-Planfall) an den Knotenpunkten – ausgenommen ist die Spätspitzen- stunde an KP 4 – nur zu einer geringfügigen Verschlechterung in den Qualitätsstufen der Verkehrsabläufe (QSV) beiträgt. Mit dem derzeitigen Ausbauzustand der Knotenpunkte sind überwiegend stabile Verkehrsabläufe mit ermittelten QSV von "A" bis "D" im IST-Planfall zu erwarten. Am KP 4 weisen die Straßenabschnitte der L 400 Berliner Straße / Grünauer Straße bereits in der Spätspitzenstunde des IST-Nullfalls die QSV "F" auf. Dabei handelt es sich um Verkehrsbeziehungen, die nicht durch das Planvorhaben hervorgerufen werden. Da- her führen die Gutachter aus, dass der durch das Planvorhaben induzierte Verkehr mit ei- nem Anteil von 1 % an diesem KP 4 zumutbar ist.

An KP 1 ist mit einer akzeptablen QSV von "E" zu "D" zu rechnen, am KP 2 bleibt die QSV zwischen "A" bis "B" und an KP 3 wird für den IST-Planfall, wenn der KP 2 Kreisverkehr bleibt, die QSV "A" erreicht.

Unter Einbeziehung des prognostizierten Verkehrsaufkommens sind in den Früh- und Spät- spitzen an den KP 2 und KP 4 keine ausreichenden Verkehrsqualitäten zu erwarten.

Die Entwicklung der QSV im Überblick:

Knotenpunkt	IST-Nullfall		IST-Planfall		Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall Var. 1		Prognose-Planfall Var. 2	
	Früh	Spät	Früh	Spät	Früh	Spät	Früh	Spät	Früh	Spät
KP 1	E	D	D	D	F	F	D	D	D	D
KP 2	A	B	A	B	F	F	F	F	F	F
KP 3	-	-	B	B	-	-	-	-	B	B
KP 4	E	F	E	F	F	F	F	F	F	F

*/ Früh= Frühspitze, Spät= Spätspitze

Im Prognose-Nullfall sind die bestehenden Knotenpunkte KP 1, KP 2 und KP 4 deutlich belastet; auch ohne Umsetzung des vorliegend Geplanten sind keine leistungsfähigen Verkehrsabläufe zu erwarten. Das heißt, dass die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, über ein längeres Zeitintervall größer ist als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

5.2.2.4 Empfehlung von Maßnahmen

Angesichts der bereits im Bestand schlechten Verkehrsqualität am KP 4 und im Prognose-Nullfall ebenso an KP 1 und KP 2, die auf Entwicklungen im Umfeld des Flughafens BER beruhen, die auf übergeordneten Planungsebenen beschlossenen wurden, empfiehlt der Gutachter die nachfolgend angeführten Maßnahmen:

a) KP 1

Der KP 1 wird umfassend unter Ergänzung von Fahrspuren ausgebaut. Zusätzlich zu der Zu- und Ausfahrt des Geltungsbereiches werden die Berliner Chaussee und die AS der A 117 wie nachfolgend dargestellt ausgebaut:

Knotenarm	Bestand (Anzahl Fahrspuren mit Angabe der Richtung)	Planung (Anzahl Fahrspuren mit Angabe der Richtung)
Berliner Chaussee Nord	1 x geradeaus	1 x geradeaus
	---	1 x geradeaus kombiniert mit rechts
	1 x links	1 x links
Berliner Chaussee Süd	1 x geradeaus	2 x geradeaus
	1 x rechts	2 x rechts
	---	1 x links
AS A 117	---	1 x geradeaus
	1 x rechts	2 x rechts
	1 x links	1 x links

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass am KP 1 mit den beabsichtigten Ausbaumaßnahmen eine deutliche Verbesserung mit QSV "D" erreicht wird. Zwar sind Wartezeiten und teilweise hohe Wartezeiten zu erwarten, jedoch ist der Verkehrszustand stabil. An den KP 2 und KP 4 werden erst mit Maßnahmen an den Lichtsignalanlagen Verbesserungen mit QSV "D" und "C" erreicht.

b) KP 2

Der einarmige Kreisverkehr der Transversale (KP 2) wird zu einem vierarmigen signalisierten Knotenpunkt umgebaut. Damit wird eine deutliche Verbesserung der Verkehrsqualität von QSV "F" zu QSV "C" erreicht.

c) KP 3

Insgesamt empfiehlt der Gutachter die Herstellung von KP 3 angesichts möglicher Havarien oder sonstiger Störungen innerhalb des Geltungsbereiches. Sollte KP 2 von einem Kreisverkehr zu einem lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt umgebaut werden, sollte KP 3 ausschließlich für die Zufahrt in das Plangebiet genutzt werden. Eine Ausfahrt aus dem Gebiet auf die Waltersdorfer Allee sollte in diesem Fall ordnungsrechtlich untersagt sein, weil die Aufstellflächen an dem dann veränderten KP 2 nicht mehr ausreichend sind.

d) KP 4

Am Knotenpunkt KP 4 werden zusätzliche Fahrstreifen in den Zu- und Ausfahrten der Berliner Chaussee und der Grünauer Straße geschaffen, mit denen die Verkehrsqualität von QSV "F" zu QSV "D" verbessert wird.

e) Fazit

Nach den Ergebnissen der VTU ist die Umsetzung der Planung aus dem Bebauungsplan (IST-Planfall) ohne relevante Auswirkung auf die umgebenden Knotenpunkte möglich. Denn mit dem derzeitigen Ausbauzustand der Knotenpunkte kann im IST-Planfall überwiegend – mit Ausnahme von KP 4 – mit stabilen Verkehrsabläufen gerechnet werden (QSV A bis QSV D). An KP 4 sind bereits im IST-Nullfall (Bestandsverkehr ohne Umsetzung des Bauvorhabens) deutliche Leistungsfähigkeitsdefizite mit QSV F ermittelt worden. An KP 1 und KP 2 werden mit dem Prognoseverkehr ebenfalls keine zufriedenstellende Verkehrsqualitäten zu erwarten sein. Dabei handelt es sich deutlich um bestehende und weiterhin zu erwartende Verkehrsqualitäten aufgrund von Entwicklungen im Umfeld des Flughafens BER, die auf übergeordneten Planungsebenen beschlossenen wurden und sich nicht in der Bauträgerschaft der Gemeinde befinden. Daher sollten, unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan die zusätzlich empfohlenen Maßnahmen an diesen Knotenpunkten durchgeführt werden.

Denn unter Beachtung dieser Empfehlungen kann eine deutliche Verbesserung der Verkehrsqualität erreicht werden. Die im Norden des Geltungsbereiches vorgesehene Anbindung an die Waltersdorfer Allee (KP 3) ist aus Sicht der Verkehrsqualität nicht zwingend erforderlich. Sie bietet jedoch deutliche Vorteile hinsichtlich der Erreichbarkeit und kann bei Einschränkungen am Knotenpunkt Berliner Chaussee / AS Waltersdorf / Zu- und Ausfahrt „Businesspark Waltersdorfer Dreieck“ (KP 1) eine alternative Ein- und Ausfahrmöglichkeit für das Bebauungsgebiet gewährleisten.

5.3 Erschließungskonzept

Mit den Verkehrszahlen aus der VTU ist das grundlegende Erschließungsgerüst für das Plangebiet definiert worden (vgl. PST GmbH, Werder: Vorplanung Businesspark Waltersdorfer Dreieck, Anbindung Nord, Stand Januar 2025). Unter Beachtung des relevanten bestehenden Straßennetzes sowie der gewerblichen Entwicklung des gesamten Bereiches im Umfeld der Transversale ist neben der Anbindung im Osten ebenso eine Anbindung im Norden des Geltungsbereiches geprüft worden.

Angesichts der mit dem vorliegenden Bebauungsplan möglichen Gewerbeflächenentwicklung sind in einem ersten Schritt nach den verkehrstechnischen Modellen der Ausbau der Berliner Chaussee und der Waltersdorfer Allee erforderlich. Beide Ausbauerfordernisse sind mit ihren erforderlichen Straßenaufweitungen in Richtung Westen (Berliner Chaussee) bzw. Süden (Waltersdorfer Allee) im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes enthalten.

Vor diesem Hintergrund sind zur Nord- und Osterschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches die Anbindung im Bestand sowie in zwei Ausbauvarianten geprüft worden:

a) Bestandsstraßennetz

Im Bestandsstraßennetz ist die Anbindung Nord möglich, wenn der Abschnitt der Waltersdorfer Allee in die Ortslage aufgenommen wird und damit die zulässige Geschwindigkeit mit 50 km/h vorgeschrieben werden kann. Der aus dem vorliegenden Plangebiet kommende Verkehr hat grundsätzlich die Vorfahrt zu beachten. Zulässig sind Rechtsabbiegen (vom Plangebiet kommend) und Rechtseinbiegen (ins Plangebiet fahrend). Für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird an der Südseite der Waltersdorfer Allee ein einseitiger kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen, der an die vorhandenen Anlagen des Kreisverkehrs anschließt.

b) Variante 1

Bei Variante 1 wird der mit dem vorliegenden Bebauungsplan mögliche Ausbau der Waltersdorfer Allee, im Norden die zweite Brücke und die Beibehaltung des Kreisverkehrs vorausgesetzt. Auf beiden Seiten der Waltersdorfer Allee wird ein gemeinsam geführter Geh- und Radweg vorgesehen. Zulässig sind wie im Bestand sowohl das Rechtsabbiegen als auch das Rechtseinbiegen.

c) Variante 2

In der zweiten Variante wird zusätzlich zu dem vierspurigen Ausbau der Waltersdorfer Allee der Umbau des Kreisverkehrs KV IV (KP 2) zugrunde gelegt. Ebenso wie bei Variante 1 ist ein beidseitiger kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Aufgrund möglicher Verkehrsbehinderungen des Verkehrs auf der Waltersdorfer Allee durch rechts abbiegende Lkw aus dem Plangebiet wird ausschließlich das Rechtseinbiegen zulässig sein.

Angesichts der Ergebnisse der verkehrstechnischen Modelle wird vorliegend die Ausbauvariante 2 empfohlen.

Zwar ist eine zusätzliche Anbindung im Norden des Geltungsbereiches aus Leistungsfähigkeitsgründen nicht zwingend erforderlich, jedoch empfiehlt der Gutachter sie aus zwei Gründen:

- Die Erreichbarkeit für den Zielverkehr auf der Waltersdorfer Allee von Westen wird erheblich verbessert. Gleichzeitig führt sie zu einer leichten Entlastung der Knotenpunkte Berliner Chaussee / AS Waltersdorf / Zu- und Ausfahrt „Businesspark Waltersdorfer Dreieck“ (K 1) und Berliner Chaussee / Bohnsdorfer Weg / Waltersdorfer Allee (K 2).
- Bei Einschränkungen, wie Havarien, Unfälle, usw., am Knotenpunkt K 1 bleibt das Ein- und Ausfahren über die Anbindung an die Waltersdorfer Allee gewährleistet.

Der für die Anbindung im Bestand und für Variante 1 erforderliche Straßenverkehrsraum wird von dieser Variante abgedeckt. Sollte die Anbindung Nord bereits im bestehenden Straßennetz errichtet werden, sind bei Realisierung der Straßenbaumaßnahmen an der Waltersdorfer Allee und dem Kreisverkehr entsprechende bauliche Anpassungen vorzunehmen. Diese sind möglich, weil die zeichnerisch festgesetzte Straßenverkehrsfläche dafür ausreichend ist. Durch verkehrsordnende Maßnahmen ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass kein Verkehr aus dem Plangebiet kommend auf die Waltersdorfer Allee einbiegt.

5.4 Lärm

Der auf den Geltungsbereich einwirkende und von dort auf die Nachbarnutzungen abstrahlende Lärm ist hinsichtlich seiner Erheblichkeit gutachterlich geprüft worden (vgl. GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck", 27. Februar 2025, aktualisiert per 11.04.2025).

5.4.1 Schutzziele

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gewerbeentwicklung sind innerhalb des Geltungsbereiches die Schutzziele gegenüber Verkehrslärm und Gewerbelärm wie nachfolgend aufgeführt definiert:

Schutzziel gegenüber	Tag	Nacht
Verkehrslärm:	< / = 65 dB	< / = 55 dB
Gewerbelärm:	< / = 65 dB	< / = 50 dB

Für den von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Lärm sind in räumlicher Nähe zu dem Geltungsbereich insgesamt vier Immissionsorte, die Bezugs-Immissionsorte (BIO), zur Prüfung der Notwendigkeit einer Emissionskontingentierung definiert worden. Bei den BIO handelt es sich um die nachfolgend dargelegten Nutzungen mit ihrem jeweiligen Schutzziel gegenüber Gewerbelärm gemäß der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm):

Bezugs-Immissionsort	Schutzziel	TA Lärm	
		Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
BIO 1: Berliner Straße 24, OT Waltersdorf	MI	60	45
BIO 2: Hotel am BER	GE	65	50
BIO 3: Fuchsgasse 5, Siedlung Hubertus	WA	55	40
BIO 4: Lilienthalstraße 25, OT Waltersdorf	MI	60	45

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vier Referenz-Immissionsorte (IO) an den durch Verkehrslärm besonders belasteten Randbereichen gewählt worden.

Für den Neubau von Straßen und Parkplätzen gelten für Misch- und Gewerbegebiete die Immissionsgrenzwerte gemäß der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – 16. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 sind in der städtebaulichen Abwägung wie nachfolgend angeführt zu beachten:

Baugebiet	TA Lärm		DIN 18005	
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Mischgebiet	64	54	60	50
Gewerbegebiet	69	59	65	55

5.4.2 Ergebnis Verkehrslärm

Für die unmittelbar angrenzenden und in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorhandenen Straßen wurden die jeweils verfügbare durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), der

Lkw-Anteil tags und nachts, die höchstzulässige Geschwindigkeit und die Beschaffenheit der Straßenoberfläche in die Berechnung eingestellt.

Im Ergebnis der Bewertung hält der Gutachter fest, dass die festgestellten Verkehrslärmimmissionen mit 68 dB bis 75 dB am Tag und 62 dB bis 68 dB in der Nacht im gesamten Geltungsbereich die Schutzziele überschreiten. An den gewählten Referenz-Immissionsorten (IO) stellt sich die Verkehrslärmsituation wie nachfolgend angeführt dar:

Referenz-Immissionsort	Orientierungswert Verkehrslärm gemäß DIN 18005		Prognosewert	
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
IO 1, GE Süd	65	55	69	63
IO 2, GE West	65	55	72	66
IO 3, GE Nord	65	55	75	68
IO 4, GE Ost	65	55	72	65

Für die hohen Verkehrslärmimmissionen sind die angrenzenden Autobahnen sowie die relevanten Gemeindestraßen – hier die Berliner Chaussee und die Waltersdorfer Allee – maßgeblich.

Die aus dem Flugverkehr resultierenden Immissionen sind den Detailkarten zu den Lärmschutzbereichen des Flughafens BER entnommen. Danach befindet sich der Geltungsbereich vollständig innerhalb der Nacht-Schutzzone und mit Ausnahme eines geringen Abschnitts im Norden innerhalb der Tag-Schutzzone 2. Die Tag-Schutzzone 1 überlagert den südlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches.

Für die von den Lärmschutzbereichen betroffenen Flächen gelten die Schallschutzregelungen der 2. Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV). Die betroffenen Flächen befinden sich innerhalb der Dauerschallpegelbereiche von 60 dB bis 70 dB am Tag und 50 dB bis 65 dB in der Nacht. Für Aufenthalts- und Schlafräume (dazu gehören ebenso Schlafräume in Hotels) sind gemäß § 3 der 2. FlugLSV nachfolgend angeführte Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:

Bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq,Tag}$) von	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume
60 bis weniger als 65 dB(A)	35 dB
65 bis weniger als 70 dB(A)	40 dB
Bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für die Nacht ($L_{Aeq,Nacht}$) von	$R'_{w,res}$ für Schlafräume
50 bis weniger als 55 dB(A)	35 dB
55 bis weniger als 60 dB(A)	40 dB
60 bis weniger als 65 dB(A)	45 dB

In der Regel werden sich die Anforderungen an die baulichen Schallschutzmaßnahmen aus den ermittelten Verkehrslärmimmissionen, die höher als die Fluglärmimmissionen sind, ergeben. Jedoch ist grundsätzlich eine entsprechende Prüfung des Einzelfalls auf der Ebene der Objektplanung vorzunehmen.

Zu den untersuchten Maßnahmen zur Konfliktbewältigung hält der Gutachter fest, dass sich die nachfolgend genannten Schallschutzmaßnahmen nicht anbieten:

a) Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Ein Ausweichen auf entferntere Flächen ist auf Grund des Vorhabens der Erschließung notwendiger Gewerbeflächen entsprechend der Masterplanung nicht möglich.

b) Lärmrobuster Städtebau

Zielstellung ist, durch Gebäudestellungen gegenseitige Abschirmungen zu schaffen. Eine derartige Vorgabe zu Gebäudestellungen ist nicht sinnvoll, da eine allseitige hohe Verkehrslärmeinstrahlung gegeben ist.

c) Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen sich als unverhältnismäßig zum Schutzziel dar. Es wäre nicht vertretbar, Lärmschutzwände an den Autobahnen und an den maßgeblichen Gemeindestraßen zu errichten.

d) Grundrisslösungen

Eine Grundrisslösungen mit Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ist bei Fluglärm nicht umsetzbar.

e) Passive Schallschutzmaßnahmen

Damit die definierten Schutzziele für die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes erreicht werden können, empfiehlt der Gutachter, passiven Schallschutz an den Fassaden der Gebäude zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamtbauschalldämm-Maß ($R'_{W,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und schutzbedürftige Räume im Sinne der Schallschutznorm DIN 4109

$L_a =$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, welcher im vorliegenden Fall aus dem Gesamt-Beurteilungspegel für Verkehrslärm zu bilden ist

In diesem Zusammenhang führt der Gutachter aus, dass die für die Einhaltung dieser Innenraumpegel erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umsetzbar und zumutbar sind.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

5.4.3 Ergebnis Anlagenlärm

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen, die mit dem geplanten Gewerbegebiet einhergehen, sind die zu erwartenden Emissionen sowie die Geräusch-Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen definiert worden. Denn der vorliegende Bebauungsplan ist ein weiterer Baustein der Entwicklung von Gewerbeflächen im Umfeld der Transversale. Damit die Belange von schutzbedürftigen Drittbereichen sowie schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches selbst – wie bspw. Büronutzungen – berücksichtigt

werden können, wird vorliegend als vorsorgliche Sicherung umweltrelevanter Belange das Emissionsverhalten geregelt.

So können für die neu zu beurteilende Planfläche mittels eines Geräuschkontingentierungsverfahrens die städtebaulichen Planungsziele mit den immissionsschutzrechtlichen Zielstellungen in Einklang gebracht und gesichert werden. Anhand einer Emissionskontingentierung können die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für vorhandene und geplante Gewerbe-/oder Industriegebiete sichergestellt werden. Dazu werden Emissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt, mit denen das Emissionsverhalten aller Anlagen im Plangebiet so gesteuert wird, dass die von der Gesamtheit aller Anlagen ausgehenden Schallemissionen an den Objekten mit besonderer Schutzbedürftigkeit den maßgeblichen Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Dem Verfahren liegt der akzeptorbezogene Ansatz der TA Lärm zugrunde, wonach von der Gesamtheit aller Anlagen in Summe der Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden muss.

Im Ergebnis stellen Geräuschkontingentierungsverfahren eine rechtlich gesicherte Methodik dar, im Bebauungsplanverfahren eine Konfliktbewältigung zu ermöglichen.

Das Schutzziel an den Bezugs-Immissionsorten ist dem Planwert – entspricht dem Gesamtbeurteilungspegel unter Berücksichtigung der Vorbelastung – wie nachstehend gegenübergestellt:

Bezugs-Immissionsort	Gebiet	L_{GI} in dB(A)		L_{PL} in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
BIO 1: Berliner Straße 24, OT Waltersdorf	MI	60	45	54	39
BIO 2: Hotel am BER	GE	65	50	59	44
BIO 3: Fuchsgasse 5, Siedlung Hubertus	WA	55	40	49	34
BIO 4: Lilienthalstraße 25, OT Waltersdorf	MI	60	45	54	39

Der Gutachter geht jedoch davon aus, dass die Emissionskontingentgrenze nicht durch die BIO, sondern vielmehr durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes bestimmt werden. Er empfiehlt die Festsetzung der nachfolgend angeführten Emissionskontingente:

Teilfläche (TF)	Größe (m ²)	Emissionskontingent L_{EK} (dB/m ²) Tag / Nacht
GE 1	10.205	66 / 55
GE 2	6.814	68 / 55
GE 3	7.928	68 / 56
GE 4	10.792	67 / 57
GE 5	8.531	67 / 57
GE 6	6.598	68 / 55

L_{EK} : Emissionskontingent für einzelne Teilflächen TF in dB/m²

(L_{EK} ist gleichbedeutend mit dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP)

Die ausgewiesenen Emissionskontingente sind Planungswerte zur Verteilung der an den maßgeblichen Bezugs-Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung

stehenden Geräuschanteile. Die absolute Größe der Emissionskontingente richtet sich unter anderem nach dem anzuwendenden Berechnungsverfahren, mit dem weitere Kenngrößen, wie Richtcharakteristik, Frequenz- und Zeitstruktur berücksichtigt werden.

5.5 Langzeitsimulation und Versickerungsfähigkeit des Bodens

Vor dem Hintergrund der Satzung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Gemeinde Schönefeld und den seit einigen Jahren geforderten gutachterlichen Prüfschritten ist für den vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der gesamten baulichen Entwicklungen im Umfeld des Flughafens BER ein Regenwasserkonzept mit Langzeitsimulation erarbeitet worden (vgl. PST GmbH, Werder: RW-KONZEPT-Langzeitsimulation Businesspark am Waltersdorfer Dreieck, Stand September 2021).

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass ein Anteil von 70 % für Dachbegrünung erforderlich ist, um die Menge des zu versickernden oder sammelnden Regenwassers deutlich zu reduzieren. Damit ist es möglich, das Regenwasser auf den nördlichen Flächen vollständig mit lediglich einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation und im Süden teilweise zu versickern oder zu sammeln. Für die Flächen im Süden wird zusätzlich ein Drosselabfluss von 2l/s/ha in das öffentliche Regenwasserkanalnetz angesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden zur Entwässerung an den Regenwasserkanal im Kreisverkehr der Transversale, in der Berliner Chaussee und des öffentlichen Versickerungsbekens VB2a-2 südlich des Kreisverkehrs der Transversale/östlich der Berliner Chaussee angeschlossen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck"

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für vorrangig nach den Maßgaben des Masterplans empfohlene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Logistikunternehmen festgesetzt werden. Darüber hinaus wird auf Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit reagiert, nach denen Lagerplätze entstanden sind, die nicht dem aktuellen gemeindepolitischen Willen entsprechen.

Aufgrund der aus der vorherrschenden Topografie in Kombination mit den Bauhöhengrenzen zwischen 55 m ü. NHN und 60 m ü. NHN resultierenden Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen sowie der gutachterlich zur Festsetzung empfohlenen Emissionskontingente ist das geplante Gewerbegebiet gegliedert worden.

a) Zulässige Nutzungen

Vorliegend soll ein vielfältig nutzbares Gewerbegebiet entstehen, das dem Nachfragespektrum nach produzierendem Gewerbe, Logistik und Dienstleistungen Rechnung trägt.

1	Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
---	--------------------------------------

Das Gewerbegebiet wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 bis GE 6.

Damit ein Gewerbegebiet mit vielfältigen Nutzungen entstehen kann, sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Betriebe mit Ausnahme von Lagerplätzen und Tankstellen angesiedelt werden können.

2	In den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind zulässig:
---	--

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 3),
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Neben dem so genannten stillen Gewerbe mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollen auch klassische Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors und Handwerksunternehmen sowie Lagerhallen zulässig sein. Mit diesen, als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen kann ein heute übliches Gewerbegebiet, das in den Siedlungszusammenhang eingebunden ist, entwickelt werden.

Beherbergungsbetriebe gehören als Gewerbebetrieb aller Art zu den zulässigen Nutzungen. Bei einem in einem Gewerbegebiet – und auch vorliegend – zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nach der bauplanungsrechtlichen Legaldefinition um einen Betrieb, der seine Räume ständig wechselnden Gästen zur Verfügung stellt, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Unter Beherbergungsbetriebe sind vorliegend – wie in einem Gewerbegebiet generell – Unternehmen zu verstehen, die überwiegend von Geschäftskunden für den kurzzeitigen Aufenthalt genutzt werden. So hat auch das Bundesverwaltungsgericht die Abgrenzung zwischen einem Beherbergungsbetrieb für den geschäftlichen und regelmäßig kurzzeitigen Aufenthalt als Gewerbebetrieb und einem von Wohnnutzung und wohnähnlicher Nutzung geprägten Beherbergungsbetrieb klargestellt.

Mit der gegenüber den angrenzenden Straßen bestehenden Tieflage der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie den festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen können Lagerhäuser in das Ortsbild integriert werden, ohne als störend wahrgenommen zu werden. Auch nach den Ergebnissen der VTU 2023 und 2025 lässt sich die Zulässigkeit von Lagerhäusern insofern begründen, als damit ein geringeres Gesamtverkehrsaufkommen ermittelt wurde. Trotz des höheren Lkw-Anteils, der mit Logistik einhergeht, ist aus den Ergebnissen zu dem aus dem Bebauungsplan resultierenden Verkehrsaufkommen keine Belastung der Straßen und Knotenpunkte abzuleiten, die den Ausschluss von Lagerhäusern erfordert.

Den Leitziele des Masterplans Gateway BBI folgend soll mit den als zulässig definierten öffentlichen Betrieben die Vielfalt u.a. an Dienstleistungsunternehmen erhöht werden. Öffentliche Betriebe erfüllen Aufgaben, die sich am Gemeinwohlziel orientieren und im öffentlichen Interesse tätig sind.

b) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Einzelhandelsbetriebe sind auch in Gewerbegebieten eine Versorgungsmöglichkeit für die dort Beschäftigten, die sich sowohl mit Getränken, frischen Lebensmitteln, vorgefertigten Gerichten (Convenience) oder auch Tabakwaren versorgen können und nicht auf das Angebot von bspw. Kantinen oder Gastronomie angewiesen sein wollen. Mit entsprechenden Kleinflächenkonzepten haben sich Unternehmen nach dem Prinzip des Tante-Emma-Ladens darauf spezialisiert, auf diese Bedürfnisse zu reagieren.

Damit im konkreten, vorhabenbezogenen Fall geprüft werden kann, dass sich diese Unternehmen in die Strukturen des Gewerbegebietes einfügen, sind sie als ausnahmsweise zulässig festgesetzt worden.

- | | |
|---|---|
| 3 | In den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb (Hauptbetrieb) funktional und räumlich zugeordnet sowie ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und deren Verkaufsfläche 300 m ² nicht überschreitet, |
|---|---|

- Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche bis maximal 400 m² und nur mit den Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren), Papier- und Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren sowie pharmazeutische Artikel,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzung sollen in dem Gewerbegebiet auch die Einzelhandelsbetriebe, die dem so genannten Handwerkerprinzip entsprechen, zugelassen werden können. Für den konkreten Einzelfall ist dabei zu prüfen, dass der Verkaufsteil dem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb funktional und räumlich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Denn das vorliegend beabsichtigte Gewerbegebiet soll – entsprechend dem Gebietscharakter gemäß § 8 BauNVO – seine Funktion für eine Vielzahl an Gewerbe erfüllen können. Vermieden werden soll bspw. ein Übergewicht an Einzelhandelsnutzungen, die nach Art, Umfang und Lage eine Agglomeration im städtebaulichen Sinn darstellen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit lässt sich die dann konkret beabsichtigte Nutzung des betriebsbezogenen Einzelhandels auch insoweit verbessert prüfen, dass Vorhaben, die nach Art, Umfang und Lage der Eigenart des Gewerbegebietes widersprechen, gemäß § 15 BauNVO unzulässig sind.

Auch mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsschwerpunkte Schönefeld-Mitte, Großziethen und SO Waltersdorf können mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wirksam geprüft werden.

Nach dem Entwicklungsgrundsatz V des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat die Gemeinde Schönefeld beschlossen, diese Form des Einzelhandels zuzulassen, ohne Standorte dafür zu definieren. Die Einzelfallprüfung bezieht sich vorliegend auf die Zentrenentwicklung von Schönefeld Mitte, die nicht beeinträchtigt werden soll. Im konkreten Fall muss die Verträglichkeit mit dieser Zentrenentwicklung nachgewiesen werden. Gleichzeitig wird mit der Steuerung des so genannten Annexhandels dem übergeordneten Ziel (Z) 2.14 "Einzelhandelsagglomerationen" des LEP HR Rechnung getragen. Nach den Vorgaben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) wird bei Gewerbegebieten wie in der vorliegenden Größenordnung vorausgesetzt, dass der so genannte Annexhandel dann städtebaulich verträglich ist, wenn die Verkaufsfläche, die dem Hauptbetrieb zugeordnet ist, die Größenordnung von 300 m² nicht überschreitet.

Als eine weitere Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Gebietsversorgern aufgegriffen werden, damit die zukünftig Beschäftigten eine vernünftige Versorgungslage vorfinden und nicht auf Kantinenessen oder Bringdienste angewiesen sind. Es handelt sich dabei um Nahversorgungsflächen, die in einer Größenordnung mit überwiegend 150 m² bis 400 m² Verkaufsfläche frische Produkte, vorgefertigte Mahlzeiten (Convenience), etc. anbieten und dieses Angebot mit verschiedenen Dienstleistungen (Reinigungsannahme, Postdienstleistungen, etc.) oder auch gastronomischen Angeboten verbinden. Mit der vorgenommenen Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² wird vorliegend demnach die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegte Planungskonzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt.

Dagegen sollen die als Gewerbebetriebe aller Art definierten weiteren Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, regelmäßig nicht zulässig sein. Insbesondere die ungesteuerte Entwicklung von Einzelhandelsunternehmen im Lebensmittel-Discountbereich, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleiben, soll nach den Entwicklungsleitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vermieden werden. Derartige Unternehmen finden gerade in Gewerbegebieten ideale Bedingungen hinsichtlich standardisierter Verkaufshallen und großdimensionierter

Parkplätze vor. Auch sind sie aufgrund ihrer Marktstellung häufig in der Lage, höhere als die ortsüblichen Grundstückspreise zu zahlen. Da es sich nach den verabredeten übergeordneten Zielen des Masterplans um einen Standort handelt, der für flughafenaffines Gewerbe im weitesten Sinne genutzt werden soll, soll diese Art Preiswettbewerb ausgeschlossen werden.

Nach der Bestandsanalyse zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellen die Sicherung des Nahversorgungsschwerpunktes Großziethen und die Entwicklung des Zentrums Schönefeld-Mitte nicht zuletzt aufgrund der räumlichen Nähe zu Berlin und der daraus resultierenden Konkurrenz eine erhebliche Herausforderung dar. Jede weitere – insbesondere dezentrale – Entwicklung von Nahversorgungsschwerpunkten soll danach grundsätzlich vermieden werden. Daher soll unter anderen die Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern an dezentralen Standorten ausgeschlossen werden, um so negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Auch das Sondergebiet Waltersdorf mit seinen Fachmärkten, das durch die Bundesautobahn A 117 deutlich von dem vorliegenden Standort getrennt ist, soll nicht durch Ansiedlungen des Einzelhandels innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes erweitert werden.

Mit der Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung besteht für die Gemeinde Schönefeld und die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald ein Instrument, mit dem der konkrete Einzelfall hinsichtlich seiner Verträglichkeit geprüft werden kann. Denn der vorliegende Bebauungsplan kann als angebotsbezogener Bebauungsplan nicht sämtliche Fallkonstellationen für das Thema Einzelhandel berücksichtigen. Jedoch soll gewährleistet werden, dass ausschließlich Einzelhandelbetriebe, aus denen weder städtebauliche Auswirkungen resultieren noch eine Überformung der beabsichtigten gewerblichen Struktur, angesiedelt werden können. Das ist konkret für den Einzelfall nachzuweisen. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist daher bei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Grenze, ab der diese Nutzungen in Hinblick auf Anzahl und Umfang städtebauliche Auswirkungen haben und der Eigenart des Gebietes widersprechen, erheblich niedriger angesetzt als bei den allgemein zulässigen Nutzungen.

Anlagen für sportliche Zwecke, die einen größeren Platzbedarf haben, wie bspw. Sportstudios, finden in zentralen Stadtlagen häufig keine geeigneten Immobilien. Daher sind Standorte in gut erschlossenen Gewerbegebieten immer wieder eine Standortalternative für diese Einrichtungen. Die Lage an der Berliner Chaussee ist auch deswegen für derartige Anlagen geeignet, weil sich im Umfeld bereits viele Arbeitsstätten (sportliche Betätigung in der Mittagspause oder auf dem Weg von der Arbeit nach Hause erfreut sich zunehmender Beliebtheit) befinden, mit der Entwicklung der nach FNP beabsichtigten Gewerbegebiete deren Anzahl noch deutlich zunehmen wird und sie per ÖPNV erschlossen ist.

In jüngster Vergangenheit wurden für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke verstärkt Standorte in Gewerbegebieten nachgefragt, die mit einer Ausnahmegenehmigung i.d.R. auch zulässig geworden sind. So hat sich die Gemeinde Schönefeld entschieden, diese Nutzungen in der konkreten Einzelfallentscheidung an diesem relativ zentralen Standort von Waltersdorf als ausnahmsweise zulässig zu definieren. Damit kann im konkreten Fall darüber entschieden werden, ob sich die dann gewünschte Ansiedlung in das Gesamtkonzept des Gewerbegebietes integrieren lässt.

Tankstellen können das vorhandene Angebot für Kfz-Nutzer innerhalb des Gewerbegebietes sinnvoll ergänzen. Mit Ausnahme der Tankstelle am Fachmarktzentrum Waltersdorf befinden sich die weiteren nächstgelegenen Tankstellen in Waltersdorf südöstlich der B 179, entlang der B 96a und im räumlichen Zusammenhang mit dem Flughafen BER. Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete im Umfeld der Transversale insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Tankstellen zunimmt, so dass in räumlicher Nähe zueinander in Waltersdorf selbst mehr als ein Unternehmen existieren kann.

Bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit der benannten Nutzungen handelt es sich nicht um eine unzumutbare Einschränkung für die Grundstückseigentümerin und zukünftige Bauherren. Denn der allgemeine Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt mit dem Festsetzungskatalog gewahrt. Der zusätzliche Aufwand für den Nachweis der Verträglichkeit einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung ist auch gerechtfertigt, denn sie kann erst anhand der konkreten Fallkonstellation geprüft werden. Dagegen wären weitergehende Untersuchungen zu der Verträglichkeit von Nutzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, weil sämtliche Fallkonstellationen untersucht werden müssten. Das ist weder verhältnismäßig noch praktikabel, weil kein konkretes Ansiedlungsinteresse vorliegt.

b) Ausschluss von Nutzungen

Die Nutzungen, die einer eher hochwertigeren Nutzung des Gewerbegebietes entgegenstehen oder aus Gründen der Umfeldentwicklung nicht entstehen können sollen, sollen nicht zulässig werden. Dazu gehören Lagerplätze, die teilweise große Fläche beanspruchen, ihr Gewerbe öffentlich präsentieren und damit häufig verunstaltend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. So sind in Schönefeld immer wieder Betriebe des Kfz-Handels – so genannte "Fähnchenbetriebe" – mit einem Verkaufscontainer und Abstellplätzen für die Kfz innerhalb von Gewerbegebieten entstanden, die den hier beabsichtigten Gebietscharakter beeinträchtigen würden.

- 4 In den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Lagerplätze,
 - gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
 - Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Flughafen BER ist auszuschließen, dass gewerbliche Großgaragen und Stellplatzanlagen errichtet werden, die für Fluggäste zur Verfügung gestellt werden sollen. Denn diese gewerblichen Anlagen für den ruhenden Verkehr sollen ausschließlich im räumlichen Zusammenhang mit dem Flughafen westlich der Bundesautobahn A 113 entstehen können. Daher wird vorliegend definiert, dass eine von einem gewerblichen Betrieb innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches unabhängige Anlage für den ruhenden Verkehr nicht zulässig ist. Eine Beeinträchtigung von Parkhäusern und / oder Stellplatzanlagen innerhalb der planfestgestellten Flächen und die damit zusammenhängende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die Finanzierung des Flughafens ist demnach nicht zu erwarten.

Bordelle, Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, etc. sind nicht nur moralisch umstritten, sondern auch immer wieder Orte von Kriminalität. Somit sind die Gewerbebetriebe aller Art, die einen so genannten Trading-down-Effekt nach sich ziehen können, nicht zulässig. Denn es soll eine Gewerbegebietsstruktur entstehen, die die Beschäftigten, Hotelgäste etc. zum Aufenthalt einlädt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

- | | |
|---|---|
| 5 | <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,- Vergnügungsstätten. |
|---|---|

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung sollen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht zulässig sein. Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung ist ein erster Hinweis vorhanden, dass es sich um eine Ortslage handelt, die erheblich durch Lärmimmissionen beeinträchtigt ist. Auch wenn zur Reduzierung des Lärms passive Schallschutzmaßnahmen angewendet werden könnten, so ist die Ortslage hinsichtlich des Lärms nach den gutachterlichen Ergebnissen nicht für Wohnzwecke geeignet. Denn selbst wenn für die in einem Gewerbegebiet zulässigen Wohnformen höhere Lärmwerte als akzeptabel gelten, ist bei den mit den Ergebnissen des Schallgutachtens zu erwartenden Lärmpegeln davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse eher nicht zu realisieren sind. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Schönefeld bei der Abwägung zu diesem Sachverhalt auch davon leiten lassen, dass gesunde Außenwohnverhältnisse und damit der Aufenthalt in einem Garten und / oder auf einem Balkon sowie ggf. die individuelle Nachtruhe, die von der gesetzlich definierten Nachtzeit abweichen kann, nicht herzustellen sein werden.

Die Standorte für Vergnügungsstätten sind nach dem beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld (vgl. Stadt + Handel / Plan und Praxis: Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Schönefeld, Stand 30. Juni 2014) festgelegt worden. Danach sind das Ortszentrum Schönefeld, die Ortslage Großziethen, der Sonderstandort Einrichtungscenter Waltersdorf sowie das Gewerbegebiet am S-Bahnhof Waßmannsdorf für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten festgelegt worden. In sämtlichen anderen Bereichen der Gemeinde Schönefeld sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Aufbauend auf diesen Grundgedanken sowie unter Vermeidung von unnötigen Verkehren soll diese Nutzungsart in dem vorliegenden Geltungsbereich nicht angesiedelt werden können.

Auch wenn zahlreiche nach § 8 BauNVO regelmäßig und ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind oder nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, ist insgesamt der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Denn mit den allgemein sowie ausnahmsweise als zulässig festgesetzten Nutzungen können sich vielfältige Unternehmen ansiedeln, die klassischerweise ein Gewerbegebiet prägen.

c) Emissionskontingente

Im Zusammenhang mit den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die gewerbliche Entwicklung gutachterlich bzgl. des Lärms gewichtet worden. Eingeflossen ist das zukünftig zu erwartende Emissionsverhalten von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen sowie den zulässigen sensibleren Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen und Hotels innerhalb des Geltungsbereiches. Um das Nebeneinander dieser Nutzungen städtebaurechtlich einwandfrei zu ermöglichen, empfiehlt der Gutachter für das Thema Lärm die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) nach DIN 45691, die nach Abwägung sämtlicher Belange festgesetzt worden sind:

Zulässig sind in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
--

Teilbereich	L _{EK} Tag	L _{EK} Nacht
Gewerbegebiet		
GE 1	66 dB(A/m ²)	55 dB(A/m ²)
GE 2:	68 dB(A/m ²)	55 dB(A/m ²)
GE 3:	68 dB(A/m ²)	56 dB(A/m ²)
GE 4:	67 dB(A/m ²)	57 dB(A/m ²)
GE 5:	67 dB(A/m ²)	57 dB(A/m ²)
GE 6:	68 dB(A/m ²)	55 dB(A/m ²)

Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO werden für die jeweiligen Teilflächen des Gewerbegebietes die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente festgesetzt.

Damit ist die Entwicklung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Berücksichtigung gesunder Schlaf- und Arbeitsverhältnisse der zulässigen sensibleren Nutzungen durch Bürotätigkeiten und Hotelnutzung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Nach den gutachterlichen Ergebnissen zum Thema Lärm kann zudem den Belangen schutzbedürftiger Drittbereiche vollumfänglich Rechnung getragen werden. Diese grundsätzlichen Forderungen werden im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" und der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung für Lärm – TA Lärm. Zwar handelt es sich bei der DIN 18005 nicht um eine Rechtsnorm. Regelungen, die schalltechnische Orientierungswerte beinhalten, werden mit den in ihnen enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall bei der Beurteilung dessen zugrunde gelegt, was im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen ist.

Insofern ist hier eine Konstellation gegeben, mit der die Festlegung von Emissionskontingenten in dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht nur erlaubt, sondern auch geboten ist. Denn bereits auf der Bauplanungsebene wird die Prüfung des verträglichen Nebeneinanders festgelegt, das dann im Zuge der Bauantragsverfahren durch Feststellung der Einhaltung der Emissionskontingente konkretisiert wird. Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente ist gemäß DIN 45691: 20026-12 auf der nächstfolgenden Verwaltungsebene zu erbringen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Orientierungswerten des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 für die gewerbliche Nutzung festgesetzt. Damit ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ein Flächenkonzept für eine zukünftige gewerbliche Nutzung entwickelt worden, mit dem einer wirtschaftlich tragfähigen Basis und gleichzeitig weitgehend dem sorgsamem Umgang mit Fläche, Grund und Boden Rechnung getragen werden kann.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist analog zu der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen vor dem Hintergrund der Bauhöhenbeschränkungen festgesetzt worden.

Im Sinne eines sorgsamem Umgangs mit Fläche, Grund und Boden ist der so genannte Tiefgaragenbonus festgesetzt worden. Danach sind unterirdisch hergestellte Garagen und Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Zu der Gesamtanlage der Tiefgarage gehören sowohl die Stellplätze als auch die notwendigen Verkehrswege.

- 1 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der notwendigen Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Die zusätzlich und ohne Anrechnung auf die Geschossigkeit herzustellende Tiefgarage soll auch einen Anreiz für Investoren darstellen, deren zusätzliche Herstellungskosten zu tragen. Damit dient die textliche Festsetzung zur rechnerischen Erhöhung der Geschossflächenzahl auch der planerischen Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem wahrnehmbaren öffentlichen und privaten Raum, um dessen Qualität zu fördern.

Durch die textliche Festsetzung zu der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – Wege, Stellplätze, etc. – wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ausschließlich anteilig sein. Daher werden sie entsprechend diesem Anteil in die Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einfließen.

- 2 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
- 3 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

Bei der Begrünung der Tiefgarage bleiben die Bodenfunktionen weitgehend erhalten bzw. werden sie wiederhergestellt, so dass ebenso eine ausschließlich anteilige Anrechnung auf den Versiegelungsgrad gerechtfertigt ist.

Damit die privaten Grünflächen gepflegt, ggf. für die Erholung während der Pausen von den zukünftig Beschäftigten aber auch für Klimawirksame Maßnahmen genutzt werden kann, ist für die dafür erforderlichen Baumaßnahmen das zulässige Versiegelungsmaß definiert worden.

- 4 Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Grundfläche von insgesamt maximal 1.189 m² zulässig.

Mit dieser im Verhältnis zur Gesamtgröße der privaten Grünflächen geringen Grundfläche können sie ihrer eigentlichen Bestimmung zum Ausgleich der durch die baulichen Aktivitäten verbundenen Nachteile für das Klima oder auch die Lufthygiene gerecht werden.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Festlegungskarte LEP FS in den Höhenzonen 60 Meter ü. NHN im Westen bis 70 Meter ü. NHN im Osten. Die baulichen Anlagen sind daran zu orientieren, um die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit die Flugsicherheit nicht zu beeinträchtigen. Die Bauhöhenzone 60 m ü. NHN ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten; die Bauhöhenzone 70 m ü. NHN befindet sich deutlich außerhalb des Geltungsbereiches.

In Korrespondenz der Bauhöhenzonen ist die jeweils zulässige Gebäudehöhe entsprechend der beabsichtigten Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt worden:

Teilgebiet	Bauhöhenzone (m ü. NHN) ca.	OK EFH (m ü. NHN)		Zahl der Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe
GE 1	60 - 61	46,0	47,0	III	13,0 m
GE 2	61 - 62	44,5	45,5	III	15,5 m

GE 3	60 - 61	46,0	47,0	III	13,0 m
GE 4	61 - 62	45,0	46,0	III	15,0 m
GE 5	61 - 62	46,6	47,6	III	13,4 m
GE 6	61 - 62	47,0	48,0	III	13,0 m

Bei der Gebäudehöhe ist berücksichtigt worden, dass die Geschosshöhen von Gewerbebauten, insbesondere bei repräsentativen Nutzungen, höher als bspw. im Wohnungsbau ausfallen. Ausgehend von den festgesetzten Referenz-Geländehöhen können die Bauhöhengrenzen insgesamt eingehalten werden.

Jedoch ist zusätzlich jede bauliche Anlage auf der Ebene des Bauantrages hinsichtlich ihrer Höhe und Stellung im Raum durch die Obere Luftfahrtbehörde genehmigen zu lassen. So wird ebenfalls bei Einhaltung der Vorgaben durch die Bauhöhenzonen geprüft, ob an dem konkreten Standort das Gebäude in der gewählten Stellung und Ausrichtung zulässig ist oder ob Änderungen vorgenommen werden müssen. Eine Änderung kann bspw. die geänderte Stellung des Gebäudes bedeuten. Im Zuge dieser Prüfung kann auch geklärt werden, ob eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden kann.

- | | |
|---|---|
| 1 | Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen können um bis zu 3 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB). |
|---|---|

Mit der auf der konkreten Vorhabenebene zu prüfenden Überschreitung könnte für die Gewerbebauten mit eher repräsentativen Geschosshöhen das Maß an Flexibilität noch erhöht werden, ohne negative städtebauliche Auswirkungen hervorzurufen. Denn innerhalb des Geltungsbereiches und im nahen Umfeld sind keine städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen vorhanden, die nachbarrechtlichen Abstandsflächen sind entsprechend der Gebäudehöhe zu berechnen und einzuhalten und es sind im Vergleich zu den regelmäßig zulässigen Gebäudehöhen keine anderen klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Kann die Ausnahmegenehmigung nicht erteilt werden, gelten die als verbindlich festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen.

Aufbauten durch technische Anlagen sind von der Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen, weil sie dem Gebäude untergeordnet sind und daher stadtbildlich nicht wirksam werden. Gleichwohl ist auch deren Zulässigkeit an die Zustimmung durch die Obere Luftbehörde gebunden.

- | | |
|---|--|
| 2 | Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, auch solche für das Sammeln von Niederschlagswasser, sowie technische Aufbauten sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Vollgeschossigkeit und zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen. Sie dürfen jedoch die jeweiligen Bauhöhen (m ü. NHN) gemäß der nachrichtlich übernommenen Planungszonen Bauhöhenbeschränkung nur nach Zustimmung durch die Obere Luftfahrtbehörde überschreiten. |
|---|--|

Der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festzulegende Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist je Teilgebiet durch die einzuhaltende Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EFH) definiert worden. Dabei ist ein Spielraum von jeweils einem Meter festgelegt worden, um unbillige Härten gegenüber den Bauherren / dem Bauherrn bei erforderlichen erheblichen Geländemodulationen zu vermeiden. Denn die Höhenlage der angrenzenden Straßen liegt in der Planung vor, so dass noch Anpassungen möglich sind; die Herstellung des Areals wird erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

- | | |
|---|---|
| 3 | Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss. |
|---|---|

Die Höhe der Gebäude wird von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zu dem obersten Dachabschluss gemessen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Baufluchten sind nicht vorhanden. Denn derzeit sind sowohl die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als auch in dessen unmittelbarem Umfeld baulich nicht genutzt bzw. handelt es sich um überörtliche Erschließungsanlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher flexibel durch Baugrenzen definiert, da sich aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten lässt. Auch führen bei der Entwicklung von Gewerbegebieten restriktive Festsetzungen häufig zu unbilligen Härten, die vorliegend vermieden werden sollen.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Gemeinde Schönefeld hat sich auf einen Stellplatzschlüssel verständigt, der der Bauleitplanung zugrunde zu legen ist. Basierend auf Erfahrungen der vergangenen Jahre soll mit der ermittelten Anzahl an erforderlichen Stellplätzen entsprechend der jeweiligen Nutzung vermieden werden, dass der private ruhende Verkehr in den öffentlichen Straßenverkehrsraum verlagert wird.

Danach sind für das geplante Gewerbegebiet die nachfolgend aufgeführten Stellplätze entsprechend der konkreten Nutzung erforderlich.

- | | |
|---|--|
| 1 | <p>Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Pkw-Stellplätze hergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 je 40 m² Nutzfläche Büro und Verwaltungsräume - 1 je 30 m² Nutzfläche Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen) - 1 je 10 m² Gastraumfläche Gaststätten und Beherbergungsbetriebe - 1 je 3 Betten Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen - 1 je 70 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe, - 1 je 100 m² Nutzfläche Lagerräume (Lagerplätze sind nicht zulässig), - 1 je 30 m² Nutzfläche Verschiedenes, - 1 Behindertenstellplatz je 1000 m² Nutzfläche. |
| 2 | <p>Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Lkw-Stellplätze hergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 je 5.000 m² Grundstücksfläche. |
| 3 | <p>Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 je 80 m² Nutzfläche Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen < 4.000 m² BGF, - 1 je 200 m² Nutzfläche Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen > 4.000 m² BGF, - 1 je 10 Gastplätze Gaststätten, Cafés, Restaurants, - 1 je 20 Gästezimmer Beherbergungsstätten (Hotels, Pensionen), - 1 je 200 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe. |

- 4 Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Die nach dem Stellplatzschlüssel erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird dem Standort und dem daraus derzeit noch zu erwartenden Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gerecht. Zwar besteht die Möglichkeit, dass im Zuge der Realisierung der Gewerbeflächen das ÖPNV-Angebot mit den vorhandenen Buslinien zumindest hinsichtlich der Taktzeiten ausgebaut wird, jedoch ist auf absehbare Zeit kein schienengebundenes ÖPNV-Angebot, das eher den Mobilitätswandel unterstützt, zu erwarten.

Jedoch sind im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen für Handwerk, Produktion oder Lagerung häufig nicht so viel Stellplätze erforderlich, wie nach dem Stellplatzschlüssel zu errichten sind. Auch beabsichtigen zunehmend mehr Menschen einen persönlichen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten und verzichten trotz einer eher wenig komfortablen ÖPNV-Anbindung auf den eigenen Pkw. Daher wird geprüft, ob mit einer vertraglichen Regelung die Anzahl an Stellplätzen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens reduziert werden kann.

Aus dem gemeindepolitischen Ziel des Mobilitätswandels resultiert ebenso die Regelung zur Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder. Nach Realisierung des lokalen und regionalen Radwegenetzes wird eine signifikante Erhöhung des Radverkehrsanteils erwartet. Denn insbesondere mit dem vom Landkreis Dahme-Spreewald konzipierten Radschnellweg von Königs Wusterhausen zum BER und zur Berliner Stadtgrenze soll eine ernstzunehmende Alternative zum Auto geschaffen und damit die Reduzierung der Spitzenbelastung im motorisierten Individualverkehr erreicht werden. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu lösen.

6.6 Erschließung

a) Verkehrserschließung

Das externe Erschließungsgerüst ist vor dem Hintergrund des ermittelten Gesamtverkehrsaufkommens, das aufgrund der vorhandenen und beabsichtigten Entwicklungen im Umfeld des Flughafens und der Transversale zu erwarten ist, geprüft worden. Danach wird die Transversale den zu erwartenden Verkehr aus dem vorliegend Geplanten (Zusatzverkehr) dem Grunde nach aufnehmen können. Änderungen sind bereits für den Bestandsverkehr einschließlich Zusatzverkehr für die Berliner Chaussee und die Waltersdorfer Allee erforderlich.

Die Konzepte zur Verbesserung der Knotenpunkte liegen vor und sollten unabhängig von der vorliegenden Planung erfolgen, um die Verkehrsqualität zu verbessern. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Schönefeld bzw. des jeweils zuständigen Bau- lastträgers durchzuführen.

Für die interne Erschließung des Plangebietes ist die Ausbaustufe gemäß Variante 2 der PST GmbH festgesetzt worden, weil diese sowohl den Querschnitt der Varianten 1 und Prognose-Null-Fall umfasst als auch nach den erforderlichen Qualifizierungsmaßnahmen am Kreisverkehr der Transversale die Vorzugsvariante darstellt. Ausgehend von der Berliner Chaussee und der Waltersdorfer Allee sind die Zu- und Ausfahrten gemäß der Erschließungsplanung der PST GmbH festgesetzt worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ausschließlich der Straßenverkehrsraum, nicht die Einteilung der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche kann sich im Zuge der Ausführungsplanung durch derzeit noch nicht absehbare Restriktionen verändern, sodass unbillige Härten durch

Festsetzungen vermieden werden sollen. Auch ist die Einteilung des Straßenraumes städtebaurechtlich nicht relevant. Wesentlich ist, dass der gewünschte Ausbaustandard mit Geh- und Radwegen, Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) etc. innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche realisiert werden kann. Das ist vorliegend der Fall. Denn den Straßenverkehrsflächen liegt die Vorentwurfsplanung zur Erschließung des Fachplanungsbüros – hier die PST GmbH – zugrunde.

Sämtliche für den Ausbau der erforderlichen Straßenflächen sowie der Anbindungen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Damit ist die externe Erschließung des Geltungsbereiches gesichert. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen wird die vorhandene Bus-Haltestelle an der Berliner Chaussee nördlich der Planstraße A versetzt werden müssen.

Die interne Erschließung der Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches wird im Zuge der Ausführungsplanungen dem Bedarf entsprechend vorgenommen. Das ist mit den angrenzenden öffentlichen Straßen und den festgesetzten Anbindungspunkten möglich und hinsichtlich der verschiedenen Verwaltungsebenen rechtlich auch einwandfrei. Denn eine eventuell erforderliche Erschließung einzelner Teilbereiche kann vorgenommen werden, wenn das Bebauungskonzept erarbeitet wird. Nach den geltenden Gesetzen muss jede Fläche erschlossen sein, wenn sie bebaut wird.

b) Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser werden die Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht explizit festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist vor dem Hintergrund der Bodeneigenschaften und der festgesetzten Dachbegrünung dem Grunde nachgeprüft worden, in welchen Bereichen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Flächen im Norden – etwa ab Höhe der östlichen Anbindung – gute Versickerungseigenschaften aufweisen.

Im nördlichen Teilabschnitt kann das Niederschlagswasser auf den dann gebildeten Grundstücken versickert bzw. für die Versickerung gesammelt werden oder es wird in Mulden bzw. Versickerungsbecken innerhalb der Grünflächen abgeleitet. Welche dieser drei Möglichkeiten konkret angewendet werden kann, ist auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Für die Baugrundstücke im Süden ergibt sich unter Berücksichtigung der zu berücksichtigenden anfallenden Niederschlagswassermenge eine Einleitmenge von 2 l / s/ pro ha in die öffentlichen Regenwasserkanäle. Die darüber hinausgehende Menge ist zu sammeln und mit 11 l/s/ha in das Versickerungsbecken am Kreisverkehr der Transversale abzugeben.

Auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist durch den Vorhabenträger / die Bauherren nachzuweisen, dass die Regelungen der Richtlinie zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für eine Wasserfläche eingehalten werden.

Eine Entwässerung auf Nachbargrundstücke ist nach dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz nicht zulässig und vorliegend auch nicht beabsichtigt.

Altlasten und Altablagerungen, die zu einer Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser führen, sind nicht festgestellt worden. Weil es sich auf der Ebene eines Bebauungsplanes grundsätzlich um eine punktuelle Altlastenuntersuchung handelt, können gleichwohl schädliche Schadstoffe vorhanden sein. Damit das Niederschlagswasser schadstofffrei versickern kann, sind für die dann beabsichtigten Versickerungsanlagen (Sickeranlagen, Versickerungsbecken) Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass eventuell

vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Bei natürlichen Böden entfällt das Nachweiserfordernis.

c) Gasleitung

Die Gasleitung, die das Plangebiet an der östlichen Grenze beginnend im Süden quert, soll nach Abstimmung zwischen der Grundstückseigentümerin und der ONTRAS Gastransport GmbH weitgehend an den südlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt werden. Dafür wird beginnend parallel zur Berliner Chaussee ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) mit dem erforderlichen Schutzabstand von jeweils 3 m um die Leitungsachse festgesetzt.

Die mit GFL bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens für Gas und Trinkwasser zu belasten.

Das GFL umfasst ebenso die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Trinkwasserleitung, die zukünftig teilweise innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsraum für den Ausbau der Berliner Chaussee und dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet verläuft, bevor sie dann wieder in den Straßenraum verschwenkt.

d) Strom, Wärme, Trink- und Abwasser

Sämtliche Medien sind für die zukünftige Nutzung herzustellen.

e) Löschwasser

Für das Gewerbegebiet ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³ / h über 2 Stunden sicherzustellen. Daher wird im Zuge der Ausführungsplanungen zur Umsetzung des geplanten zu prüfen sein, ob ggf. von dem Bauherrn / den Bauherren ergänzende Maßnahmen, wie bspw. die Errichtung von Löschwasserbrunnen, erforderlich sind.

f) Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans sind einige Haltpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) vorhanden. Fußläufig erreichbar sind die Haltepunkte der nachfolgend angeführten Buslinien:

- 263: S-Bahnhof Grünau / BER
- 735, 736: KW / Wildau / BER
- 738: Waltersdorf / Wildau
- 741: Karlshof / Waltersdorf / Schönefeld-Nord
- N 36: Mittenwalde / KW / BER

Mit dem bestehenden Angebot an Buslinien können relevante Punkte in der näheren Umgebung auch mit dem Ziel erreicht werden, auf den schienengebundenen ÖPNV umzusteigen.

Im Zuge des Ausbaus der Berliner Chaussee muss die dort vorhandene Bushaltestelle verlegt werden. Die Abstimmung mit der regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) dazu erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

6.7 Schallschutz

Immissionsschutzrechtlich ist das Plangebiet als Gewerbegebiet zu gewichten. Bereits aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung sind allgemeine

Wohnnutzung sowie Wohnungen im Zusammenhang mit Betrieben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen worden, so dass vorliegend die auch in einem Gewerbegebiet zulässigen sensibleren Nutzungen – hier Büroräume und Hotels – der Prüfung zugrunde gelegt wurden. Bei den zulässigen Hotels handelt es sich nach der Legaldefinition um Geschäftshotels, für die die dort zu erwartenden Übernachtungen zu gewichten gewesen sind.

Auch wenn die gewünschte und im Masterplan definierte überörtliche Entwicklung im Umfeld des Flughafens BER mit einer verstärkten Förderung von gewerblicher Nutzung dazu führt, dass bei den verfügbaren Flächen auch solche für diese Zwecke genutzt werden, die durch Verkehrslärm geprägt sind, sollen vorliegend die gesunden Schlaf- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechend einzuhaltende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Für den vorliegenden Geltungsbereich sind insbesondere die räumlich nahe gelegenen Bundesautobahnen A 113 und A 117 als wesentliche Lärmquelle für den Tag und die Nacht ermittelt worden. Das vorausgesetzt hat sich die Gemeinde Schönefeld nach abwägender Behandlung den Empfehlungen des Schallschutzgutachters zu den Schallschutzfestsetzungen bezgl. des Verkehrslärms angeschlossen.

Hinsichtlich des Schallschutzes aufgrund von Verkehrslärm sind grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrisslösungen und Fassadenschutz zulässig. Weil derzeit noch kein Bebauungskonzept vorliegt, werden die zu erreichenden Innenraumpegel, mit denen ein effektiver Schallschutz von Räumen möglich ist, entsprechend der Nutzung festgesetzt. Bei dem Innenraumpegel ($L_{p,In}$) handelt es sich um einen energieäquivalenten Dauerschallpegel.

- | | |
|---|---|
| 1 | <p>Innerhalb des Geltungsbereiches müssen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamtbauschalldämm-Maß ($R'_{W,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:</p> $R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>mit $L_a =$ maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit $K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 35 dB für Büroräume und ähnliches.</p> |
| 2 | Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Gutachtens vom 17.02.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. |
| 3 | Ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (Beurteilungspegel) für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann zugrunde gelegt werden, wenn dieser nachgewiesen wird oder die im Schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. |
| 4 | Eine Fensterlüftung ist bei Schlafräumen nur dann zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besonderen Fensterkonstruktionen gewährleistet ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB nachts in Schlafräumen nicht überschritten wird. Kann keine der festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden, muss eine fensterunabhängige Lüftungsanlage vorgesehen werden, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster im Nachtzeitraum sicherstellt. |

Vorliegend sind die gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen vorsorglich zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden, so dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärm die durch den Bundesgesetzgeber formulierten gesunden Schlaf- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Begriff Büroräume umfasst dabei sämtliche Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt für eine ruhige Tätigkeit dienen, so auch Räume von Kanzleien,

Arztpraxen etc. Für Hotelzimmer gelten dagegen geringere Lärmwerte, weil in ihnen insbesondere eine gesunde Schlafatmosphäre geschaffen werden soll. Bei den in einem Gewerbegebiet zulässigen Hotelnutzungen für Geschäftsreisende ist nicht davon auszugehen, dass die Zimmer tagsüber für wohnähnliche Zwecke genutzt werden.

Die Berechnungsgrundlage zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln ist dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten mit Stand vom 17.02.2025 zu entnehmen (vgl. Kap. 5.4).

Im Zuge der Umsetzung sind die passiven Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich unter Beachtung des Summenpegels aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm sowie vor dem Hintergrund der dann konkret geplanten Belüftung zu ermitteln (vgl. Hinweis). Daher sind die passiven Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung mit dem Konzept für die Raumlüftung abzustimmen. Ebenso ist auf dieser Ebene zu prüfen, ob in Schlafräumen eine Lüftung mit geöffneten Fenstern möglich ist oder anderweitige Maßnahmen ergriffen werden müssen. Gemäß der Festsetzungsempfehlung des Gutachters für Lärm ist eine Fensterlüftung innerhalb des Geltungsbereiches mit nächtlichen Beurteilungspegel von deutlich mehr als 45 dB nur zulässig, wenn ausreichender Schallschutz durch bauliche Anlagen vorgenommen wird.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen bilden die derzeitige Lärmsituation mit dem prognostizierten Straßenverkehrsaufkommen ab. Können bspw. durch ein dauerhaft verändertes Verkehrsaufkommen im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung geringere Lärmwerte nachgewiesen werden, können die festgesetzten Schalldämmmaße entsprechend angepasst werden. Eine denkbare Voraussetzung dafür ist bspw., dass dem erklärten politischen Willen von Bund, Land und Kommunen Rechnung getragen wird, den Modal Split zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs weiter zu verändern und Elektromobilität verstärkt zu fördern oder die Schallabschirmung durch eine entsprechende Gebäudestellung. Diese Regelung ist bei Fluglärm nicht anzuwenden, denn eine gegenseitige Gebäudeabschirmung lässt sich dafür nicht anwenden.

Nach den gutachterlichen Ergebnissen zu Straßenverkehrslärm sind vorliegend weder die Geräusche des Schienen- noch des Flugverkehrs relevant. Die Bahnstrecke zu dem Flughafen BER ist räumlich derart von dem vorliegenden Geltungsbereich entfernt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten werden.

Hinsichtlich des Fluglärms führt der Gutachter für Lärm aus, dass sich der Fluglärm i.d.R. nicht erhöhend auf den Gesamtpegel auswirkt, so dass sich dessen Anforderungen in Analogie zu den Festsetzungen zu dem Verkehrslärm regeln lassen. Denn hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzung sind deutlich überwiegend die Lärmwerte der Tag-Schutzzone 2 mit ≥ 60 dB(A) entsprechend dem Lärmschutzbereich des Flughafens BER zu berücksichtigen gewesen. Dagegen wirkt sich der festgestellte Straßenverkehrslärm mit 68 dB bis 75 dB am Tag sowie 62 dB bis 68 dB in der Nacht aus.

Für eine derzeit nicht zu erwartende bauliche Konstellation mit Blockrandbebauung, durch die ein Innenhof und damit Fassadenseiten entstehen, deren Schutz aufgrund der Maßnahmen für den Verkehrslärm nicht ausreichend wäre, werden entsprechende Hinweise aufgenommen: In diesen Fällen ist zusätzlich der Fluglärm zu berechnen. Das ist in der Sache auch rechtlich einwandfrei. Denn der Gutachter für Lärm hat festgehalten, dass auch unter Beachtung des Fluglärms in der Gesamtdarstellung mit dem Straßenverkehrslärm die Schallschutzmaßnahmen ausreichend und zumutbar sind. Damit kann die konkrete Prüfung auf der detaillierten Ebene der objektbezogenen Genehmigungs- und Ausführungsplanung vorgenommen werden. Denn der Lärmkonflikt ist im Grundsatz gelöst, so dass die Verlagerung auf die nächste Verwaltungsebene zulässig ist. Das ist höchstrichterlich anerkannte Praxis, weil mit einem Angebotsbebauungsplan nicht jede Fallkonstellation im Detail geregelt werden kann. Dazu heißt es in Beurteilungen durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), dass grundsätzlich mit jedem Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst

zurechenbaren Konflikte zu lösen sind. Die Planung darf nicht dazu führen, dass durch sie hervorgerufene Konflikte zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Das schließt jedoch eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.

Das ist vorliegend der Fall.

Insbesondere zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm können heute innovative Alternativen zu fensterunabhängigen Lüftungsanlagen an Fenstern angewendet werden. Für bspw. Hotels mit der sensiblen Nachtnutzung sind sie aufgrund der hohen Lärmpegel auch anzuwenden, wenn eine natürliche Lüftung gewährleistet werden soll. Ansonsten sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. Damit derartige Lösungen umgesetzt werden können, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass sie ebenfalls angewendet werden können. Damit sind die Bauherren / ist der Bauherr flexibler im Umgang mit den vorzunehmenden passiven Schallschutzmaßnahmen.

6.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und bewertet worden sind.

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches, der nach dem überörtlichen Planungswillen für die Gewerbeentwicklung 1. Priorität ausgewiesen ist. Dort sollen die Unternehmen angesiedelt werden können, die in räumlicher Nähe zu dem Flughafen BER tätig werden. Bereits heute scheint der mit dem Gemeinsamen Strukturkonzept (GSK) von 2006 ermittelte Flächenbedarf für Gewerbe von 800 m² nach oben korrigiert werden zu müssen. Die Fortschreibung des GSK 2030 beruft sich nur auf einen Korridor für die Flächennachfrage, konkretisiert jedoch, dass Schönefeld ein Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung sein wird.

Zwar handelt es sich um ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen, jedoch haben sich sämtliche Planungsebenen bis zur Gemeinde Schönefeld entschieden, der baulichen Entwicklung den Vorzug gegenüber der Landwirtschaft auf erheblich durch Immissionen vorbelasteten Böden mit eher geringen Ackerzahlen einzuräumen.

Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes ist die Umsetzung der Planung mit Eingriffen in die Schutzgüter "Wald", "Flora und Fauna", "Luft und Klima", "Fläche", "Boden" und "Wasser" verbunden. Diese zu erwartenden Eingriffe wurden bilanziert und hinsichtlich des Ausgleichs bewertet. Es sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt worden, wie die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes teilweise – dem zukünftigen Gebietscharakter Rechnung tragend – kompensiert werden können. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang gesichert worden. In Summe tragen sämtliche Maßnahmen dazu bei, dass der Eingriff durch das vorliegend Geplante vollumfänglich und abschließend kompensiert ist.

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

Insgesamt kann der Bodenschutzgedanke mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im ökologisch hochwertigen und unbelasteten Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Dem Bodenschutzgedanken soll darüber hinaus mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

- | | |
|---|--|
| 1 | Für Wege und Pkw-Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sowie für Wege innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig. |
|---|--|

Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter können teilweise gemindert werden. So wird zum Schutz des Bodens und des Grundwassers teilweise die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Für die Herstellung von Straßen und Zufahrten eignet sich die Verwendung dieser Materialien nicht, da dort mit LKW-Verkehr zu rechnen ist. Daher wird die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf Wege für bspw. Fußgänger und Radfahrer sowie für PKW-Stellplätze begrenzt.

Mit den zu verwendenden luft- und wasserdurchlässigen Materialien können die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Denn das anfallende Niederschlagswasser kann versickern und somit zur Anreicherung und Sicherung des Grundwassers beitragen. Es handelt sich insgesamt um eine Minimierung des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs, der für den Grundstückseigentümer im Sinne des Bodenschutzgedankens umsetzbar ist.

Ein weiterer Beitrag zum anteiligen Schutz der Boden- und Grundwasserfunktionen stellt der festgesetzte Umgang mit dem auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser dar. Gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln oder zu versickern.

- | | |
|---|--|
| 2 | Das auf den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen bzw. in Sickeranlagen innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) |
|---|--|

Nach Prüfung durch den Fachplaner für die Entwässerung sind die Teilflächen nördlich von Planstraße A gut versickerungsfähig. Südlich davon ist zu erwarten, dass die Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. Daher können Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken selbst hergestellt werden oder es wird nach dem dann konkret abgestimmten Entwässerungskonzept ein Versickerungsbecken, das innerhalb der Grünflächen entsteht, genutzt. Deren konkrete Ausgestaltung ist auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu ermitteln. Weil jedoch die Bodenverhältnisse bezgl. ihrer Versickerungsfähigkeit kleinräumig schwanken können, kann gemäß Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld mit Vorlage des erforderlichen Nachweises einer Versickerungsunfähigkeit des Bodens auch eine Ableitung des Niederschlagswassers bis zu 2 l/s/ha ermöglicht werden. Der Nachweis hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten auf dem dann konkreten Baugrundstück ist auf der Bauantragsebene nachzuweisen.

Der Hinweis auf § 54 Abs. 4 BbgWG ist auch dahingehend zu verstehen, dass bei der Anlage der Versickerungsbecken sowie der sonstigen Flächen für die Versickerung die konkrete Altlastensituation zu prüfen ist. Zwar hat der Gutachter für das Thema Altlasten eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen, jedoch bedarf die punktuelle Untersuchung der Konkretisierung.

6.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gemeinde Schönefeld schließt sich nach Abwägung sämtlicher Belange den empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen an, die innerhalb des Geltungsbereiches von dem Gutachter zum Umweltbericht ermittelt worden sind. Die gutachterlich empfohlenen

Ausgleichsmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich bezüglich ihrer Umsetzung geregelt.

- | | |
|---|---|
| 1 | Die private Grünfläche ist auf mindestens 7.133 m ² der Fläche zu bepflanzen. Je angefangene 50 m ² ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder ein Heister gemäß Pflanzliste 1 und je 1,5 m ² ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen. |
| 2 | |
| 3 | Innerhalb des Gewerbegebietes ist je vollendete 1.000 m ² ein Baum gemäß Pflanzliste 1 in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m ² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. |
| 4 | Auf mindestens 70 v.H. der Dachflächen ist Dachbegrünung vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Auch Flächen mit Dachbegrünung dürfen mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen überbaut werden. |

Zur Schaffung eines teilweise durchgrüneten Siedlungscharakters sind Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der Grünflächen vorgeschlagen worden, die dem Freiflächengrundsatz der Landesplanung und Raumordnung zumindest teilweise Rechnung tragen können. Denn die Baum- und Strauchpflanzungen können dazu beitragen, neue Lebensräume für Vögel zu bieten und einen positiven Beitrag für das Klima zu leisten. Insbesondere Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen und tragen somit zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Darüber hinaus spenden sie Schatten und tragen durch die Blatttranspiration zur Kühlung des Kleinklimas bei.

Mit den festgesetzten Mindestmaßen der Grünstreifen und Baumscheiben soll gewährleistet werden können, dass die Bäume gut mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden und sich in ausreichendem Maße mit ihren Wurzeln im Boden verankern können.

Gleichzeitig dienen die Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches – Bäume und Sträucher – dem anteiligen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Biotope.

Dass es sich vorliegend nicht um eine Freiflächenplanung im nennenswerten Umfang handeln kann, ist der Notwendigkeit zur Schaffung von Angeboten in der lt. Masterplan beabsichtigten und für die Flughafenumfeldentwicklung erforderlichen gewerblichen Nutzung geschuldet. Jedoch können mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zumindest Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die zukünftig Beschäftigten und Trittsteinbiotope geschaffen werden.

Positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers wirkt sich Dachbegrünung aus, die zu einem günstigeren Mikroklima beiträgt. Denn ein erheblicher Anteil des auf der begrünten Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers wird von den Pflanzen aufgenommen und verdunstet. Über den Verdunstungseffekt wird die Temperatur merklich abgekühlt.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung resultiert ebenso wie der Anteil von 70 v.H. aus der Prüfung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (vgl. Kap. 5.5 " Langzeitsimulation und Versickerungsfähigkeit des Bodens"). Mit der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen kann dessen abzuleitender und zu versickernder Anteil deutlich reduziert werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen können mit der Begrünung kombiniert werden und sind daher zulässig.

Die für die Pflanzmaßnahmen empfohlenen, überwiegend einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sollen sicherstellen, dass die Pflanzungen gut anwachsen und sich die Gehölze in die Nahrungsketten der lokalen Ökosysteme einfügen. Gleichzeitig tragen sie zu einer optischen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum bei.

6.9 Regelungsbestandteile für den städtebaulichen Vertrag

6.9.1 Kompensationsmaßnahmen

Sowohl die Biotopverluste als auch die zusätzliche Versiegelung können im Geltungsbereich des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden, so dass externe Ersatzmaßnahmen gesichert wurden. Der Eingriff in die Waldflächen nach Waldgesetz wird über gesicherte Flächen der Renaturis Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G. kompensiert. Für die Erstaufforstung in der Gemarkung Gersdorf liegt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021 die forstrechtliche Genehmigung vor. Zu der Waldumbaumaßnahme in der Gemarkung Neuendorf ist mit Schreiben vom 02.02.2022 die Zustimmung erteilt worden.

Die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlich Kompensationsmaßnahmen sind über den Flächenpool der Berliner Stadtgüter gesichert worden. Sämtliche Maßnahmen der Berliner Stadtgüter sind zertifiziert. Sie werden in deren Verantwortung umgesetzt und durch die vertraglich gebundenen Vorhabenträger kofinanziert.

Als zusätzliche Sicherung werden der außerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmende Waldausgleich sowie die natur- und artenschutzrechtlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages, der bis zum Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Schönefeld und der Vorhabenträgerin vereinbart wird.

6.9.1.1 Wald nach Waldgesetz

- a) Die Erstaufforstung erfolgt in der Größenordnung von 3.301 m² in der Gemarkung Gersdorf, Flur 1, Flurstück 112. Damit ist der durch den Bebauungsplan vorbereitete Waldverlust vollumfänglich kompensiert.
- b) Der Verlust von Waldfunktionen wird über Waldumbaumaßnahmen in der Gemarkung Neuendorf, Flur 3, Flurstücke 306 und 308 (jeweils tlw.) mit einer anteiligen Fläche von 3.301 m² kompensiert. Dabei handelt es sich um einen Baustein einer Maßnahme, die sich insgesamt über die Flurstücke 9, 10, 18, 302, 304, 306, 308, 314, 316, 318 erstreckt.

6.9.1.2 Externe natur- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

- a) Für den Verlust von 6 Brutrevieren der Feldlerche wird in dem Verhältnis 1:1,5 Acker in Grünland umgewandelt. Dafür sind in der Gemarkung Waßmannsdorf, Flur 3, Flurstücke 4 und 212 eine ca. 6 ha große Fläche sowie in der Gemarkung Großbeeren Flur 5, Flurstücke 76 und 182 innerhalb großräumiger Ackerflächen eine 1,65 ha große Fläche zur Verfügung gestellt worden. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff in die Brutreviere der Feldlerche vollumfänglich und zudem anteilig die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope kompensiert.
- b) Der weitere Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Biotope erfolgt über Maßnahmen im zertifizierten Flächenpool Ragow – Deutsch Wusterhausen, der insgesamt 371,8 ha umfasst. Dort wird zur Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen auf einer Fläche von insgesamt 1,35 artenreiches Grünland entwickelt. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert.

6.9.1.2.2 Artenschutzmaßnahmen

- a) Baufeldfreimachungen, Baustelleneinrichtungen, Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen sowie erstmalige, großflächige Beseitigung der Bodenvegetation, auch bei

Bodenabschub / Bodenaushub sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

b) Das Brutrevier der Blaumeise ist zeitlich vor Baumfällungen, vor Baubeginn und vor der entsprechend nächsten Brutperiode (bis 28. Februar) durch die Anbringung von zwei geeigneten Ersatzniststätten in den Gehölzbeständen im direkten Umfeld zu ersetzen.

c) Bei der Straßen- und Gebäudebeleuchtung sind zur Minimierung der Fallenwirkung für Insekten und deren potenzieller Prädatoren geschlossene, staubdichte Lampen mit niederfrequentem Licht (Natriumdampfhochdrucklampen HSE/T oder Natrium-Niederdrucklampen) einzusetzen. Generell sind dauerhafte Beleuchtungen so zu gestalten, dass der Lichtkegel (streulicharm) nur den Zaun, die Fahrbahnen, Wege, Plätze in sich ausleuchtet. Ein dauerhaftes Ausstrahlen in das umgebende Gelände ist zu verhindern.

d) Zur Verhinderung von Vogelschlag sollten an offenen Gewässern Maßnahmen zur Vogelvergrämung berücksichtigt werden. Für Regenrückhaltebecken können bspw. Raubvogelattrappen aufgestellt werden, um die Ansiedlung von Vögeln zu verhindern. Alternativ könnten auch Schwungkörper in Form einer Kugel im Beckenbereich ausgelegt werden. Netzabdeckungen des Wasserbeckens sind auf Grund schwankender Wasserspiegel grundsätzlich nicht empfehlenswert.

e) Vogelschlag an Glasflächen (bspw. Fenster) ist gemäß der Auswirkungshinweise der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021), Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, durch die nachfolgend angeführten Maßnahmen zu vermeiden:

- Ersatz von Glas durch andere Materialien,
- Verwendung von Milchglas, gemustertem, bombiertem Glas oder Glasbausteinen,
- Bedrucken von Scheiben mit Markierungen in ausreichender Dichte,
- Unterteilung großer Scheiben,
- Zurücksetzung schmaler Scheiben im Mauerwerk,
- Anbringung eines außen liegenden Sonnenschutzes,
- Vermeidung von Glas an Gebäudeecken,
- Fernhaltung von Bepflanzungen von Glasscheiben.

6.9.2 Abfall

Nach den gutachterlichen Empfehlungen aus der vertiefenden orientierenden Altlastenuntersuchung sind die Auffüllungen an der nördlichen Grenze zwischen der Erweiterungsfläche der Berliner Chaussee und ihrem derzeitigen Straßenverkehrsraum (im Gutachten als BS 2 und BS 3 gekennzeichnet) auszuheben sowie gemäß LAGA PN98 zu beproben und abfallrechtlich zu untersuchen.

Es ist sicherzustellen, dass die dort angetroffenen Schadstoffe Zink und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vollständig beseitigt werden.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Planungszone Bauhöhenbeschränkungen 60 m ü. NHN gemäß LEP FS ist nachrichtlich in die Planurkunde übernommen worden.

6.11 Hinweise

6.11.1 Bodendenkmale

Derzeit sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten dennoch während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind sie gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 1 und Abs. 3 unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentatio des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).

6.11.2 Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

6.11.3 Bundesautobahn

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigespflichtig sind.

Der Abstand dieser Entfernung wird vom jeweils äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahnen gemessen.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117 ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegenstehen, sind ungeeignet.

Von den künftigen Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117 gefährden.

6.11.4 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

6.11.5 Luftfahrtbelange

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

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

6.11.6 Versickerung des Niederschlagswassers

Damit das Niederschlagswasser schadstofffrei versickern kann, sind für die Herstellung von Versickerungsanlagen Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Bei natürlichen Böden entfällt das Nachweiserfordernis.

6.11.7 Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt"

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit seinem In-Kraft-treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" in dem überlagerten Abschnitt außer Kraft.

6.11.8 Schallschutz

Für die Objektplanung ist die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude parallel zu der Bemessung auf der Grundlage der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm des Schalltechnischen Gutachtens vom 20.02.2024 nach den Regelungen der 2. Flugplatz- Schall-Schutzmaßnahmenverordnung zu bemessen. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) ist eine Gesamtpegelbetrachtung aus Straßen- und Flugverkehrslärm zu beachten. Die Fluglärmimmissionssituation ist für jedes bestimmte Bauvorhaben als eine sogenannte Pegelabfrage bei der Flughafen Berlin- Brandenburg GmbH einzuholen. Es ist einzuschätzen, dass im Regelfall die Verkehrslärmsituation den Bemessungsmaßstab darstellen wird.

Die bewerteten Schalldämmmaße sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	50.867	58,7
davon überbaubare Fläche	47.984	54,2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.436	11,4
Private Grünfläche	23.778	29,9
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	2.960	12,2
davon Fläche zum Anpflanzen	20.818	87,8
Geltungsbereich	81.082	100,0

8 Städtebauliche Gesamtbetrachtung und Auswirkungen der Planungen

Die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

8.1 Planungsvorgaben

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet sowie seiner Lage im Gestaltungsraum Siedlung gegeben. Mit dem vorliegend Geplanten kann die Neuordnung und Strukturierung der Flughafen nahen Flächen zeitnah organisiert werden. So kann ein Baustein, der im Umfeld des Flughafens erforderlichen Gewerbeflächen realisiert werden, um die zukünftige Nachfrage bedienen zu können. Einschließlich sämtlicher informeller Planungen ist somit eine städtebauliche Maßnahme eingeleitet worden, die dem spezifischen Bedarf im Bereich des Verkehrs und der Gewerbeentwicklung auf der kommunalen und länderübergreifenden Ebene entsprechen.

Die Standortsicherung des Flughafens wird durch die Beachtung der Bauhöhenbegrenzung mit der festgesetzten maximal zulässigen Höhe für bauliche Anlagen gewährleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht sämtlichen Vorgaben durch die übergeordneten Planungsebenen. Er dient insgesamt der Entwicklung des Flughafenumfeldes und ist damit gleichzeitig eine Voraussetzung der Standortsicherung des Flughafens BER.

8.2 Planfestgestellte Flächen Flughafen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung von planfestgestellten Flächen und Nutzungen für den Flughafen BER. Derartige Flächen werden vorliegend nicht in Anspruch genommen und mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen ausschließlich in Kombination mit einer gewerblichen Nutzung vor Ort errichtet werden können, sind gewerbliche Großgaragen ausgeschlossen.

8.3 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Bodendenkmale sind nicht vorhanden. Vorsorglich ist zum Schutz von möglichen Bodendenkmalfunden der Hinweis aufgenommen worden, dass bei Funden das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz zu beachten ist.

Die Beseitigung der Schadstoffe Zink und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Untersuchung des Aushubmaterials gemäß LAGA PN98 soll bis zum Satzungsbeschluss als Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung verbindlich geregelt werden. Dieses Vorgehen ist auch rechtlich einwandfrei, weil die Gutachterin für Altlasten keinen unmittelbaren Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr bezgl. des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser festgestellt hat und das Auffüllmaterial keine ausreichende Basis für die Standfestigkeit baulicher Anlagen darstellt ohnehin ausgehoben werden muss.

Regelungen zu einem Umgang mit der seitens der Fachbehörde vermuteten Belastung durch Cyanid sind nicht erforderlich. Denn im Ergebnis hat die Gutachterin festgehalten, dass keine Belastungen durch Cyanide – die Werte liegen unterhalb der Bestimmungsgrenze – festgestellt wurden.

Für die Schutzgüter Wald, Fläche, Boden, Grundwasser, Biotope, Klima und Fauna liegt aufgrund der Zunahme an versiegelten Flächen eine Umwelterheblichkeit vor, die durch geeignete Maßnahmen gemindert und vollumfänglich ausgeglichen wird. Das Schutzgut

Lufthygiene ist angesichts der Vorbelastung durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen nicht erheblich beeinträchtigt. Gleichwohl führen die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zur Minimierung der Eingriffsfolgen dieser Umweltfaktoren.

Den Belangen von Natur und Landschaft sowie Artenschutz wird mit der Kombination der Festsetzungen, verbindlichen Regelungen zur Kompensation in dem bis zum Satzungsbeschluss zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag sowie den gesichert umzusetzenden Maßnahmen aufgrund anderer Fachgesetze ausreichend Rechnung getragen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich in einem Umfeld mit hohen Vorbelastungen durch Lärm. In diesem Zusammenhang sind Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

8.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Umsetzung der Planung aus dem Bebauungsplan ist bzgl. des Verkehrsaufkommens zulässig, weil keine relevanten Auswirkungen auf die umgebenden Knotenpunkte festgestellt wurden. Die bestehenden und weiterhin zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich der nicht verträglichen Verkehrsqualitäten ergeben sich aufgrund von Entwicklungen im Umfeld des Flughafens BER, die auf übergeordneten Planungsebenen beschlossen wurden und sich nicht in der Bauträgerschaft der Gemeinde befinden. Die Umsetzung der dahingehenden, zusätzlich empfohlenen, Maßnahmen an diesen Knotenpunkten sollte von den Baulastträgern durchgeführt werden, ist jedoch keine Voraussetzung für den vorliegenden Bebauungsplan.

8.5 Auswirkungen auf privates Grundeigentum

Auswirkungen negativer Art auf privates Eigentum sind vorliegend nicht zu erwarten. Denn für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird auch mit Zustimmung durch die Grundstückseigentümerin Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen.

8.6 Finanzielle Auswirkungen

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schönefeld keine Kosten für die Planungs- und Baumaßnahmen. Nach Herstellung und Übertragung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind von ihr die Kosten für deren Unterhaltung und Instandhaltung zu tragen.

9 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10; ber. Nr. 38), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.2025 (GVBl. I Nr. 8),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. I Nr. 58).

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