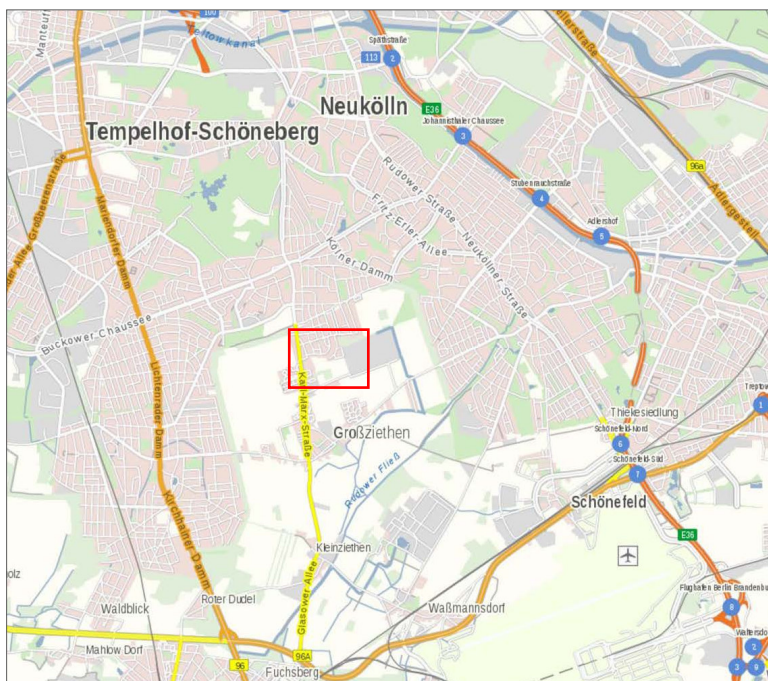




Gemeinde Schönefeld
Ortsteil Großziethen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
01/25 „Lebensmittelmarkt
Karl-Marx-Straße 36“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Vorentwurf - 14.09.2026

Plangeber

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	4
1 Anlass und Aufgabestellung	4
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	4
2.1 Ziel und Zweck der Planung	4
2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	4
2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	5
2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.3.2 Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zu der Abstimmung mit den Nachbargemeinden	5
2.3.3 Grundlagen des Verfahrens	5
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
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)	9
3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens	9
3.1.5 Regionalplan	9
3.2 Örtliche Planungen	9
3.2.1 Flächennutzungsplan	9
3.2.2 Bebauungspläne	9
3.2.3 Lärmaktionsplan	10
3.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	10
3.2.5 Vergnügungsstättenkonzept	12
3.2.6 Stellplatzsatzung	13
3.2.7 Niederschlagswasserentsorgungssatzung	13
3.2.8 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld	13
4 Plangebiet	13
4.1 Lage des Plangebietes	13
4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	13
4.3 Bestandssituation	14
4.4 Erschließung	14
4.5 Eigentumsverhältnisse	14
5 Eingeholte Fachgutachten	14
5.1 Einzelhandel	14

5.2	Verkehrstechnische Untersuchung	15
5.2.1	Bestandanalyse	16
5.2.2	Ermittlung des Zusatzverkehrs	16
5.2.3	Leistungsfähigkeitsuntersuchung	17
6	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36"	17
6.1	Vorhabenplan	17
6.2	Art der baulichen Nutzung	17
6.3	Maß der baulichen Nutzung	19
6.4	Höhe der baulichen Anlagen	20
6.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
6.6	Erschließung	20
6.7	Umweltbelange	21
6.7.1	Ausgleich für den baulichen Eingriff	22
6.7.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	22
6.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
6.9	Hinweise	24
7	Flächenbilanz	25
8	Rechtsgrundlagen	25
9	Kosten	26

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Aufgabestellung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes 013 "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straße" sind die Wohnquartiere sowie die gewerblichen Nutzungen u.a. mit dem Aldi-Markt entstanden. Der Aldi-Markt befindet sich innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der Lindenstraße und umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von fast 790 m².

Die Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels sind seit einiger Zeit gefordert, ihre Ladenflächen an das veränderte Nachfrageverhalten der Kunden anzupassen. In diesem Zusammenhang hat die Vorhabenträgerin – hier Aldi Nord – verschiedene Möglichkeiten zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes geprüft. Sie ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Sicherung mit der Erhöhung der Verkaufsfläche für den Aldi-Markt selbst erfolgen kann, um den Standort an die sich deutlich geänderten Rahmenbedingungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel anzupassen. Denn aufgrund des sich stetig ändernden Trends im Lebensmitteleinzelhandel zu mehr Convenience-Produkten, Eventmarketing sowie steigender Nachfrage nach regionalen, veganen bzw. vegetarischen Produkten ist zunehmend eine größere Verkaufsfläche für Produkte des täglichen Bedarfs erforderlich.

Nach gutachterlicher Auffassung kann der Bedeutung des Nahversorgungsstandortes mit der beabsichtigten Erhöhung der Verkaufsflächen im Wettbewerb mit den ansonsten in der Gemeinde tätigen Einzelhandelsunternehmen besser entsprochen werden.

Daher soll die Verkaufsfläche (VK) auf 1.100 m² erhöht werden. Da damit die Großflächigkeit des Einzelhandels, beginnend ab 800 m² VK, erreicht wird, ist die Änderung des Bebauungsplanes 013 in diesem Teilabschnitt beschlossen worden.

Im Vorfeld der Beschlussfassung ist gutachterlich ermittelt worden (vgl. Dr. Lademann & Partner, Hamburg: Die Karl-Marx-Straße 36 in Schönefeld-Großziethen als Nahversorgungsstandort; Auswirkungsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben, Stand 06.06.2024), dass die Erweiterung des Aldi-Marktes städtebaulich sowie nach den landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig ist.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Nahversorgungsangebot in dem Ortsteil Großziethen der Gemeinde Schönefeld qualifiziert und nachhaltig gesichert werden.

Daher wird die Fläche für den Aldi-Markt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel für die Nahversorgung ausgewiesen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Sondergebiet,
- 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.

Der Ortsteil Großziethen der Gemeinde Schönefeld hat sich in den vergangenen Jahren deutlich positiv entwickelt. Nach den Prognosen wird dieser Trend auch weiterhin anhalten. Damit dem Prinzip der "Stadt der kurzen Wege" Rechnung getragen werden kann, sind daher u.a. die erforderlichen Versorgungsmöglichkeiten zu entwickeln bzw. zu sichern. Der

Standort des Aldi-Marktes zeichnet sich zur Gewährleistung der kurzen Wege durch eine besondere Lagequalität aus. Mit den umliegenden Wohngebieten ist er gut zu Fuß und per Rad erreichbar. Für Einkäufe mit dem Kfz ist er durch die Karl-Marx-Straße gut erschlossen.

Jedoch stehen der im Vergleich zum Landkreis Dahme-Spreewald und dem Land Brandenburg deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 100,4 von Schönefeld nach den Erkenntnissen des Gutachters für das Thema Einzelhandel signifikante Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte – insbesondere nach Berlin – gegenüber. Ein Hinweis auf mangelnde Angebotsvielfalt und / oder -qualität. Daher hat sich die Gemeinde Schönefeld mit dem Aufstellungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan entschlossen, den Lebensmitteleinzelstandort durch einen verbesserten Marktauftritt sichern zu können. Denn mit der dann größeren Verkaufsfläche kann die heutige Nachfrage nach biologischen, regionalen und Fertigprodukten verbessert bedient werden.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich demnach nicht. Denn das seit Jahren etablierte Nebenzentrum mit den Magnetbetrieben Aldi, Norma und Getränke Hoffmann soll nachhaltig strukturiert werden, um die Nahversorgung weiterhin gewährleisten zu können. Das entspricht den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegten gemeindepolitischen Leitzielen:

- Sicherung der Nebenzentren,
- Schutz und Stärkung sowie Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung.

2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 30. Juli 2025 die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2.3.2 Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zu der Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Ebenso sind in dieser Gemeindevertretung vom 30. Juli 2025 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" beschlossen worden.

2.3.3 Grundlagen des Verfahrens

Das Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36" soll nach den Maßgaben des § 13a BauGB erfolgen. Das ist in der Sache auch gerechtfertigt:

Mit der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Sicherung werden zusammenhängende Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches städtebaulich neu strukturiert und nachverdichtet. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind Bestandteil des als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 013 "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straße" der Gemeinde Schönefeld, Ortsteil Großziethen. Mit diesem Ursprungs-Bebauungsplan sind Flächen für allgemeine Wohn- und Mischgebiete gesichert worden. Die Fläche des bestehenden Aldi-Marktes sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan darf nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, auch weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird. Denn mit der vorliegend festgesetzten GRZ von 0,6 für das Sondergebiet Nahversorgungsschwerpunkt (SO) entsprechend dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO wird ausgehend von den 5.472 m² Grundstücksfläche eine Grundfläche von gut 3.283 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in Anspruch genommen.

Nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36" ein etablierter Nahversorgungsbetrieb neu strukturiert und um eine Verkaufsflächengröße für die aktuellen Kundenanforderungen qualifiziert. Der damit einhergehende Stellplatznachweis wird um die gemäß dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Schönefeld erforderliche Anzahl der Stellplätze angepasst.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

§ 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und werden somit mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Nach Vorprüfung der umweltrelevanten Aspekte gemäß § 13 a BauGB ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sprechen:

Es handelt sich bei dem geplanten Sondergebiet gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, für den gemäß Nr. 18.8 UVPG dann eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist, wenn der Prüfwert von 1.200 m² bis 5.000 m² Geschossfläche für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sowie 5.000 m² und mehr für die Umweltverträglichkeitsprüfung erreicht oder überschritten ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Geschossfläche von etwa 1.500 m² festgesetzt, so dass die Umweltwirkungen gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches geprüft worden sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder im Wirkungsbereich festgesetzter Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG,) Biosphärenreservate oder eines Naturparks. Naturdenkmale gemäß § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), geschützte Alleen gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG, wie Gewässer einschließlich ihrer Uferbereiche, Moore und Sümpfe, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Borstgras- und Trockenrasen, etc. sind ebenso nicht vorhanden, wie Horststandorte gemäß § 19 BbgNatSchAG.

Hinweise gemäß § 30 Abs. 7 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG auf gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind, wie nach § 30 Abs. 7 BNatSchG ausdrücklich gefordert, keine geschützten Biotope registriert.

Die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten besonders geschützten Pflanzenarten können ausgeschlossen werden. Sie kommen in Brandenburg nicht bzw. nicht mehr vor oder finden

auf den sandigen Böden der Nauener Platte nach Scholz (vgl. Eberhard Scholz; Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, 1962) nicht die geeigneten Standortvoraussetzungen. Auch nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung kann festgehalten werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen nicht den Lebensraumansprüchen dieser Arten entsprechen.

So sind mit der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Beeinträchtigungen von Flora und Fauna festgestellt worden.

Durch die Nutzung einer anthropogen vorbelasteten und bereits für Einzelhandelszwecke genutzten Fläche wird dem Bodenschutzgedanken durch die vermiedene Inanspruchnahme von klassischen Außenbereichsflächen mit einer ökologisch höheren Wertigkeit Rechnung getragen. Insgesamt bleibt die Versiegelung der Flächen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm, Luftverschmutzung etc. sind durch das vorliegend Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht spannungsauslösend bzw. -verstärkend vorhanden. Es sind keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Denn ein bestehender Nahversorgungsstandort wird entsprechend der vorhandenen Strukturen in geringfügigem Maß ergänzt.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die beabsichtigte Neustrukturierung der Verkaufsflächen nicht maßgeblich verändern und ist an dem Standort als verträgliche Belastung hinsichtlich Immissionen zu werten. Lufthygienische und klimatische maßgebliche Veränderungen sind in Anbetracht der geringen Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Altlasten sind nach Auswertung des bislang wirksamen Bebauungsplanes und nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vorhanden.

Die bauliche Inanspruchnahme von Boden und Fläche wird nach den gutachterlichen Aussagen zu dem Thema Artenschutz keine zu schützenden Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen sind nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Luft und Klima.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" den gemeindepolitischen Zielen entsprechen wird.

Fazit: Sämtliche Kriterien des Prüfkataloges nach § 13 a BauGB sind für dessen Anwendung erfüllt.

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.

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. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert 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 gehören unter anderen die Kultur- und Freizeitfunktionen sowie Bildungs-, Gesundheits- und soziale und Versorgungsfunktionen.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR handelt es sich vorliegend um Flächen nach Z 5.6 Abs. 1 „Gestaltungsraum Siedlung“, die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Dabei bezieht sich das Ziel im Wesentlichen auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Ziele des Freiraumverbundes sind für den vorliegenden Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Grundsätzlich soll nach G 6.1 „Freiraumentwicklung“ die Multifunktionalität des Freiraumes erhalten werden. So sind bspw. Ressourcen schonend und sparsam einzusetzen und die Flächen für den Erhalt und die Entwicklung der biologischen Vielfalt zu sichern.

Die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Z 2.6 in zentralen Orten zulässig. Dabei sind der Schutz benachbarter Zentren (Z 2.7) und eine angemessene Dimensionierung (Z 2.8) zu beachten. Benachbarte Zentren dürfen nach Art, Lage und Umfang der geplanten Einzelhandelseinrichtung in ihrer Entwicklung und Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ist zu gewährleisten. Außerhalb von zentralen Orten ist großflächiger Einzelhandel zulässig, wenn das Vorhaben vorwiegend der Nahversorgung dient, die Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 v.H. der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinem Ziel der Neustrukturierung eines Einzelhandelsstandortes innerhalb eines bestehenden Siedlungsraumes, der nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nebenzentrum ausgewiesen ist, den Zielen der Landesplanung.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)

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

Nach 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" befindet sich außerhalb der nach Z 3 definierten "Planungszone Bauhöhenbeschränkung" und der nach Z 5 festgelegten "Planungszone Siedlungsbeschränkung".

3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens

Für den Flughafen Berlin Brandenburg wurden am 21.08.2013 durch die Brandenburgische Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (FlugLärmSBBbgV) Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007 festgesetzt.

Nach der Festlegungskarte befindet sich der vorliegende Geltungsbereich außerhalb der festgelegten Lärmschutzbereiche (Tag und Nacht) des Flughafens BER.

3.1.5 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 ist nicht vorhanden, so dass zu den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen keine Feingliederung vorliegt.

Mit dem am 22. Dezember 2021 in Kraft getretenen sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wird das landespolitische Ziel des Mittelzentrums in Funktionsteilung "Schönefeld-Wildau" übernommen. Aufgrund dieser zentralen Funktion scheidet für die Gemeinde Schönefeld eine Festlegung von funktionsstarken Ortsteilen als Grundfunktionaler Schwerpunkt aus.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet dar, in dem die beabsichtigte Entwicklung von großflächigem Einzelhandel nicht zulässig ist. Daher ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dabei handelt es sich um einen reinen Verwaltungsakt ohne Beteiligungen gemäß §§ 2 bis 4 BauGB.

3.2.2 Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" ist Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes 013 "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straße" (Ursprungsbebauungsplan). Aufgrund der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Sicherung von großflächigem Einzelhandel wird der Ursprungsbebauungsplan in diesem Teilabschnitt geändert. Mit der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes sind die Flächen an dessen südlicher Grenze für ein Mischgebiet bauplanungsrechtlich gesichert worden.

Mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan 004 "Gartenstadt" ist ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert worden.

Westlich der Karl-Marx-Straße befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Wohnpark Großziethen" mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in räumlicher Nähe zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bebauungsplan	Baugebiet	GRZ / GR*	GFZ / GF*
013 "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straße"	WA*	0,3	0,6
	MI*	0,4	0,6
004 "Gartenstadt"	WA	150-170 m²	240-260 m²
VEP "Wohnpark Großziethen"	WA	0,3 - 0,4	---

*/ GRZ: Grundflächenzahl, GR: Grundfläche, GFZ: Geschossflächenzahl, GF: Geschossfläche, WA: allgemeines Wohngebiet, MI: Mischgebiet

3.2.3 Lärmaktionsplan

Mit der Lärmaktionsplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung von Lärmproblemen im Sinne des Gesundheitsschutzes aufgezeigt. Aktuell liegt die Fortschreibung in der 4. Stufe vor, mit der die zuvor vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung auf Umsetzung, Validität und Sinnhaftigkeit vor dem Hintergrund der neuen Lärmkartierung überprüft wurden (vgl. Hoffmann Leichter, Berlin: Lärmaktionsplan (Stufe 4), Stand 15. April 2024).

Neben Autobahnen wurden ebenso die besonders frequentierten Hauptverkehrsstraßen – so auch die Landesstraße L 75 im Abschnitt Kleinziethen – untersucht. Das Verkehrsaufkommen dort beläuft sich lt. Zählung von Spreeplan aus dem Jahr 2023 auf 8.500 Kfz pro Tag. Der Abschnitt der L 75 ab dem Querweg in Richtung Norden, der dort Karl-Marx-Straße heißt, gehört nicht zu den kartierungspflichtigen Straßen. Daher war er nicht Bestandteil der Untersuchung. Dort sind gemäß den Daten des Landesamtes für Umwelt gut 6.900 Kfz pro Tag ermittelt worden. Maßnahmen zum Lärmschutz sind an der Karl-Marx-Straße mit der Ausweisung von Tempo 30 an Werktagen von 7.00 bis 16.00 Uhr bereits durchgeführt worden.

Ein weiterer Bestandteil der Lärmaktionsplanung ist die Identifizierung von ruhigen Gebieten. Nach den Ergebnissen des Gutachters sind ruhige Gebiete in dem Ortsteil Großziethen kaum vorhanden. Der überwiegende Teil ist von Lärmquellen der angrenzenden Stadt Berlin sowie durch Straßen, die nicht im Modell enthalten sind, belastet.

Mit der Aktualisierung der 4. Stufe des Lärmaktionsplanes (vgl. Hoffman Leichter, Berlin: Aktualisierung der Stufe 4), Stand 1. September 2025) ist u.a. die L 75 in der Ortsdurchfahrt Großziethen zusätzlich betrachtet worden. Gerechnet wurde dort die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge mit 9.518 und 11.113 Kfz am Tag. Als Minderungsmaßnahmen werden von dem Gutachter die Maßnahmen "Tempo 30" (kurzfristig) sowie die Verwendung eines lärmtechnisch optimierten Asphalts (langfristig) empfohlen.

3.2.4 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) Entwicklungsziele definiert worden.

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

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 Nahversorgung gestärkt werden. Damit diese Ziele erreicht werden können, werden verschiedene Instrumente und Maßnahmen empfohlen, von denen für die Bereiche außerhalb des Ortszentrums 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 Ortszentrums,
- verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sowie mit einem breitgefächerten Betriebstypenmix und einer umfangreichen Angebotsvielfalt in allen Qualitätsstufen, ergänzt durch Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment.

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 sollen.

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.

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. Dort 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.

Sonderformen des Einzelhandels

In einem Exkurs beschreibt der Gutachter die Einordnung von Nahversorgungsläden als eine Sonderform des Einzelhandels, die zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dabei sind Nahversorgungsläden weder städtebaurechtlich hinsichtlich ihrer Dimensionierung und spezialisierter Ausrichtung definiert, noch existieren einheitliche Betreiberkonzepte. Ihr wesentliches Merkmal besteht vielmehr in der Nutzungskopplung von Einzelhandelsangebot und einzelhandelsnahe Dienstleistungen als besonderer Kundenservice, 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 Einrichtungen-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 Einrichtungen-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.

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 nachfolgende 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.

Der Standort des bestehenden und zukünftig neu strukturierten Aldi-Marktes befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Nebenzentrums Großziethen, in dem zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen ist.

3.2.5 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 entsprechend ihrer Unterkategorie 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 Versorgungsbereich 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 – so auch in dem vorliegenden Geltungsbereich – sind danach Vergnügungsstätten auszuschließen.

3.2.6 Stellplatzsatzung

Eine Stellplatzsatzung existiert für die Gemeinde Schönefeld nicht. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird gemäß dem Stellplatzschlüssel festgesetzt.

3.2.7 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.

3.2.8 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 Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" befindet sich nördlich der alten Ortslage von Großziethen und des Querwegs inmitten der Siedlung um den Schulzenpfuhl. Er besteht in der Gemarkung Großziethen in der Flur 2 aus dem Flurstück 915, umfasst eine Fläche von fast 0,55 ha und wird begrenzt:

- im Süden von dem Flurstück 913 der Flur 2, Gemarkung Großziethen,
- im Osten von den Flurstücken 875 und 881 der Flur 2, Gemarkung Großziethen,
- im Norden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Lindenstraße,
- im Westen teilweise von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Karl-Marx-Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4.3 Bestandssituation

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich in einer für gewerbliche Nutzungen typischen Bautiefe parallel zur Karl-Marx-Straße und im Osten anschließenden Wohnsiedlungen, die von dem Spiel- und Erholungspark Großziethen begrenzt werden.

Die Flächen sind mit Ausnahme eines Grünstreifens an der Karl-Marx-Straße vollständig entsprechend der bestehenden Einzelhandelsnutzung mit dem Markt, der Anlieferungszone sowie den Stellplätzen bebaut.

4.4 Erschließung

Der Standort des bestehenden Aldi-Marktes ist über die direkte Anbindung an die Karl-Marx-Straße, die als Landesstraße – L 75 – überörtliche Funktionen übernimmt, erschlossen. Mit ihrem durch alten Baumbestand und bestehender Bebauung begrenzten Querschnitt dient sie überwiegend dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Nach den Verkehrszahlen des Lärmaktionsplans ist für den vorliegend betroffenen Abschnitt der Karl-Marx-Straße ein Verkehrsaufkommen von 9.518 und 11.113 Kfz pro Tag angegeben.

Für Fußgänger und Radfahrer sind in verschiedenen Studien Defizite festgestellt worden. So ist der straßenbegleitende Gehweg mit seinem Mindestmaß von 2,1 m für Radfahrer freigegeben und wird von diesen aufgrund des hohen MIV-Anteils auch häufig genutzt.

Das ÖPNV-Angebot besteht mit den Buslinien 742 (Verbindung Großziethen mit dem S-Bahnhof Waßmannsdorf) und 744 (Verbindung Großziethen mit dem S-Bahnhof Schönefeld und dem U-Bahnhof Lipschitzallee in Berlin, Neukölln) mit den fußläufig erreichbaren, nächstgelegenen Haltestellen "Thälmannstraße" und "Atillastraße".

Nach einer ersten Konzeption zu dem Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser soll es in Systemrigolen, die unterhalb der Kundenparkplätze angeordnet werden sollen, gesammelt und verzögert an das Grundwasser abgegeben werden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich im Eigentum der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Der Vorhabenträger – hier die Aldi GmbH & Co. Kommanditgesellschaft – verfügt mit dem langjährigen Pachtvertrag über die Nutzungsrechte des Grundstücks.

5 Eingeholte Fachgutachten

5.1 Einzelhandel

Die mit der Erhöhung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes einhergehenden Auswirkungen sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Dr. Lademann & Partner, Hamburg: Die Karl-Marx-Straße 36 in Schönefeld-Großziethen als Nahversorgungsstandort, Auswirkungenanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben, Stand 06.02.2024).

Gegenstand der Untersuchung sind die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 789 m² auf 1.267 m² als Worst-Case-Szenario (der schlechteste anzunehmende Fall). Ausgehend von der Lage des Aldi-Marktes innerhalb des Nebenzentrums von Großziethen, zu dem ein weiterer Discounter und ein Getränkefachmarkt an der Karl-Marx-Straße gehören – und den umgebenden Wohnquartieren sind demnach die Auswirkungen gemäß der Verkaufsflächenerweiterung von 478 m² und der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Standortes gewichtet worden.

Außerhalb des Nebenzentrums Großziethen befinden sich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Netto-Discounter und Rewe als wesentliche Konkurrenzstandorte zum Vorhaben in so genannten Streulagen. Beide Betriebe zeichnen sich durch eine für die jeweilige

Vertriebslinie überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung sowie ein modernes Erscheinungsbild aus. Auf Berliner Seite sind weitere zahlreiche Konkurrenzstandorte in räumlicher Nähe zu dem vorliegenden Geltungsbereich vorhanden.

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Danach erstreckt sich das Einzugsgebiet auf Zone 1, die das nördliche Siedlungsgebiet von Großziethen mit prognostisch 11.700 Einwohnern (EW) umfasst und auf Zone 2 mit dem südlich des Vorhabenstandorts gelegenen Siedlungsgebiet von Kleinziethen mit prognostisch 1.090 EW. Zudem sind Einkaufsbeziehungen aus dem Ortsteil Waßmannsdorf und Streukundenpotenziale, die sich aus Durchreisenden, Berufspendlern, Touristen und sonstigen Personen zusammensetzen, zu erwarten.

Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich nach gutachterlicher Ermittlung auf rd. 88,5 Mio. € belaufen. Davon entfallen rd. 49,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente rd. 76,5 Mio. €.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.100 m² innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 24,2 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine moderate Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte, u.a. in Richtung Berlin, hin.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Neustrukturierung des Aldi-Marktes werden durch den Gutachter im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets mit durchschnittlich etwa 5,3 % prognostiziert. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 6,7 % prospektiv für das Nebenzentrum Großziethen zu erwarten. Für die untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten zwischen 8 und 9 %. Vor diesem Hintergrund schließt der Gutachter mehr als unwesentliche Auswirkungen oder gar vorhabeninduzierte Betriebsschließungen in jedem Falle aus.

Dazu heißt es wörtlich: *Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.*

Das Vorhaben entspricht mit seiner Lage innerhalb des Nebenzentrums dem städtebaulichen Integrationsgebot und ist konform mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Schönefeld. Es ist zu erwarten, dass mit der quantitativen und qualitativen Aufwertung des Aldi-Marktes eine Stärkung und nachhaltige Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Großziethen einhergeht. Das Beeinträchtigungsverbot wird angesichts der modearten Umsatzumverteilungswirkungen gewahrt.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass die untersuchte Erweiterung des Aldi-Marktes auf 1.267 m² städtebaulich sowie nach den landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig ist.

5.2 Verkehrstechnische Untersuchung

Mit einer verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) ist die Entwicklung des Sondergebietes für den Einzelhandel bezgl. der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen geprüft worden (vgl. Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin: Verkehrsuntersuchung für den vorhabenbezogenen B-Plan 01/25 zum Neubau des ALDI-Marktes in Schönefeld-Großziethen, Stand 8. Mai 2026).

5.2.1 Bestandanalyse

Zugrunde gelegt wurden für den Prognose-Nullfall vorläufige Prognosezahlen des Landes Brandenburg (es liegen keine Prognosedaten 2030 vor), die Verkehrsprognose 2035 für Berlin sowie für den Planfall das aus der Ausbauvariante von 1.200 m² Verkaufsfläche resultierende Verkehrsaufkommen.

Die Spitzenstunden an Werktagen außerhalb von Ferienzeiten wurde mittels einer videogestützten Verkehrserhebung an der Karl-Marx-Straße ermittelt. Danach sind die typischen Hauptverkehrszeiten zwischen 06.00 und 10.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 19.00 Uhr. In der weiteren Differenzierung haben sich die Frühspitzenstunde von 07.15 bis 08.15 Uhr und die Spätspitzenstunde von 15.00 bis 16.00 Uhr ergeben.

Das mittels der Verkehrserhebung festgestellte durchschnittliche Verkehrsaufkommen an Werktagen ist vergleichbar mit den Berliner Verkehrsdaten aus den Jahren 2019 und 2023, weicht jedoch erheblich von den vorliegenden, stark veralteten Daten des Landes Brandenburg ab. Danach ist davon auszugehen, dass die ermittelten Verkehrsdaten ausreichend für die Beschreibung des Bestandsaufkommens sind. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass an der Zufahrt von der Karl-Marx-Straße zum Plangebiet mit den Qualitätsstufen A und B ein leistungsfähiger Verkehrsablauf besteht.

Durch das bestehende Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Projektstandort vollumfänglich erschlossen.

5.2.2 Ermittlung des Zusatzverkehrs

Ausgehend von einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ist der Zusatzverkehr durch Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehr zu einem Anteil von 54,4 v.H. für den Einkauf und 61,6 v.H. für den Arbeitsplatz berechnet worden. Insgesamt ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 2.057 Kfz-Fahrten pro Tag für den Projektstandort.

Für eine belastbare Bewertung der Leistungsfähigkeit ist der Zeitraum mit der höchsten Verkehrsbelastung relevant. Im vorliegenden Betrachtungsfall ist die Gesamtverkehrsmenge auf der Karl-Marx-Straße erheblich größer als der Zusatzverkehr aus dem geplanten Aldi-Markt, so dass die Spitzenstunden der Landesstraße maßgeblich sind. Daher ist der Zusatzverkehr auf die ermittelten Spitzenstunden der Karl-Marx-Straße verteilt worden. Danach ergeben sich für die Frühspitzenstunde zusätzlich insgesamt 94 Kfz-Fahrten und für die Spätspitzenstunde 205 Kfz-Fahrten.

In der räumlichen Verteilung, die sich an den erhobenen Daten aus der Verkehrszählung orientiert, ist der Zielverkehr zu 60 v.H. aus Richtung Süd und zu 40 v.H. aus Richtung Nord zu erwarten. Für den Quellverkehr ist aufgrund der Verflechtung von Berufs- und Einkaufsverkehr davon auszugehen, dass er sich zu 60 v.H. in Richtung Nord und zu 40 v.H. in Richtung Süd verteilen wird. Diese Verteilungen ergeben sich ebenso für die Spitzenstunden. Danach ergeben sich für die Spitzenstunden die nachfolgend angeführten zusätzlichen Kfz-Fahrten:

Verkehrsbeziehung / Spitzenstunde	in / aus Richtung Süd	in / aus Richtung Nord
Zielverkehr		
Frühspitze	26	18
Spätspitze	58	39
Quellverkehr		
Frühspitze	20	30
Spätspitze	43	65

5.2.3 Leistungsfähigkeitsuntersuchung

In der Gesamtbewertung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Prognose-Planfall) und der Geometrie des Knotenpunktes (Anschluss des Aldi-Marktes an die Karl-Marx-Straße) hält der Gutachter fest, dass die Verkehrsqualität in der Frühspitze den Wert "B" und in der Spätspitze den Wert "C" aufweist. Danach ist der Knotenpunkt leistungsfähig. In der differenzierten Betrachtung führt der Knotenpunktarm der Zufahrt zum Aldi-Markt zu dieser Bewertung; die Karl-Marx-Straße selbst weist mit der Qualitätsstufe "A" zu beiden Spitzenstunden deutliche Kapazitätsreserven auf.

Dazu führt der Gutachter im Ergebnis aus:

"Der untersuchte Knotenpunkt verfügt somit im Plan- und Analysefall (und damit in diesem Fall auch im Prognosefall) über eine stabile Leistungsfähigkeit im Sinne des HBS [Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen]. Die Entwicklung des Plangebiets ist somit vor dem Hintergrund des Verkehrsablaufs im Umfeld unbedenklich. Es sind keine Maßnahmen im umliegenden Netz zur Sicherstellung eines für den MIV leistungsfähigen Verkehrsablaufs erforderlich."

6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36"

6.1 Vorhabenplan

Auf Veranlassung des Vorhabenträgers ist die Einleitung des Verfahrens zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen worden. Beabsichtigt ist die Erweiterung des Aldi-Marktes von derzeit 789 m² auf ca. 1.100 m², um den Strukturwandel des Marktes vollziehen zu können.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" liegt der Vorhabenplan der stingvanbeeck architekten PartG mbH, Berlin, zugrunde. Danach ist der Neubau eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von derzeit 1.040 m², einem Bereich für die Aufbereitung von Backwaren, einem Lager sowie Sanitäranlagen und einem Pausenraum für die Angestellten des Marktes geplant.

Der Baukörper wird um 90° gedreht und mit seiner Längsseite an der südlichen Grundstücksgrenze organisiert. An der nördlichen Gebäudeseite, an der sich das Anlieferungs- und Verkaufsstellenlager befinden, wird die Anlieferungszone angeordnet. Die Anlieferungszone soll zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung vor Lärmimmissionen eingehaust werden.

Dem Aldi-Markt vorgelagert sind die Pkw-Stellplätze für die Kunden organisiert, wobei die Stellplätze für behinderte Menschen mit einer Gesamtbreite von 3,5 m sowie Familienstellplätze mit einer Gesamtbreite von 3,0 m dem Markt unmittelbar zugeordnet sein werden.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt in unveränderter Lage ausgehend von der Karl-Marx-Straße. Von der Grundstückszufahrt sind unmittelbar die Pkw-Stellplätze sowie die Anlieferungszone erreichbar. Der Großteil der Pkw-Stellplätze sowie die Anlieferungszone sind in Richtung Norden ausgerichtet.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel für die Nahversorgung" festgesetzt. Das Sondergebiet (SO E) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sowie der dieser Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen wie Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Einzelhandelsunternehmens und Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten.

TF 1	Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung" (SO E) gemäß § 11 BauNVO.
TF 2	Das Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, von Abstellplätzen für Fahrräder, von Abstellflächen für Einkaufswagen, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur.

Der festgesetzte und zu realisierende Lebensmittelmarkt ist nach der Definition der handeltypischen Absatzformen (vgl. dazu: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E, Definition zu Handel und Distribution) ein Supermarkt, der vor allem Nahrungs- und Genussmittel führt. Das Angebot von Lebensmitteln und Frischwaren wird entsprechend der Angebotsstruktur der eindeutige Schwerpunkt sein, während Sortimente anderer Branchen (Nonfood) deutlich untergeordnet geführt werden. Nach der Größenordnung der Verkaufsfläche, der Ausrichtung als Nahversorger und dem deutlich untergeordneten Nonfood-Sortiment unterscheidet sich der Supermarkt von den Absatzformen Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb lässt sich mit keiner Gebietsart der §§ 2 bis 9 BauNVO festsetzen; auch nicht unter Anwendung der besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO. Insbesondere die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist für die Realisierung der vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet, weil mit der Zweckbestimmung eines MK neben Handelsbetrieben gleichgewichtig auch zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorzusehen sind. Das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches hingegen ist auf die Unterbringung einer Handelseinrichtung in Verbindung mit deren ergänzenden sonstigen Nutzungen beschränkt.

Demnach war vorliegend ein Sondergebiet, das der Sicherung der Nahversorgung dient, gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Dabei handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m².

TF 3	In dem Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung" sind zulässig: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.100 m². Davon sind auf mindestens 90 % der zulässigen Verkaufsfläche die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, anzubieten. Darüber hinaus sind die nachfolgend angeführten, dem Zweck des SO dienenden Einrichtungen und Anlagen zulässig: - Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, - Abstellplätze für Fahrräder, - Offene und eingebaute Abstellflächen für Einkaufswagen, - Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Nahversorgungseinzelhandels einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten, - Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur, - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, - die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.
------	--

Die maßvolle Erweiterung des Nahversorgungsstandortes von derzeit 789 auf 1.100 m² ist auch städtebaurechtlich legitimiert. So kommt der Einzelhandelsgutachter in seiner Auswirkungsanalyse, die einen größeren Markt mit 1.267 m² umfasst, zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Vollsortimenters eine positive Auswirkung für die Ortslage Großziethen bedeutet. Denn mit der quantitativen und qualitativen Aufwertung des Aldi-Marktes wird nach gutachterlicher Aussage eine Stärkung und nachhaltige Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Großziethen einhergehen. Städtebauliche und landesplanerische Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. So wird sich die Umsatzumverteilung im Nebenzentrum Großziethen selbst auf etwa 6,7 % und in den Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets auf Umsatzumverteilungsquoten zwischen 8 und 9 % belaufen. Durch seine Lage innerhalb des Nebenzentrums Großziethen entspricht der dann vergrößerte Aldi-Markt den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben.

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist unverändert übernommen worden. Bereits im dem derzeitigen Aldi-Markt werden zu dem weitaus größten Anteil die Produkte des täglichen Lebens angeboten. Das soll auch für den zukünftig neustrukturierten Markt gelten.

Die unwesentlich erhöhte Festsetzung von 1.100 m² statt 1.040 m² ist dem Umstand geschuldet, dass sich noch kleinere Anpassungen durch bspw. Ergänzungen der Verkaufsfläche ergeben können. Damit verbleibt ein Spielraum für die genehmigungs- und Ausführungsebene.

Mit der beabsichtigten Erweiterung ist eine langfristige Sicherung und Attraktivitätssteigerung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Großziethen verbunden. Somit kann die Gemeinde Schönefeld ihrer städtebaulichen Verpflichtung gerecht werden, die Voraussetzungen für die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu schaffen.

Nach Einschätzung des Gutachters für das Thema Einzelhandel ist die Sicherung des Nahversorgungsstandortes durch Erweiterung des Lebensmittelmarktes der richtige Weg. Denn die wohnungsnahe Versorgung im Ortsteil Großziethen mit seinem Einzugsgebiet wird verbessert und die Marktposition des Nahversorgungszentrums gesichert.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen differenziert bestimmt. Damit sind die möglichen Auswirkungen durch die baulichen Anlagen eindeutig zu bestimmen.

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde Schönefeld, den Nahversorgungsstandort zu sichern, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 definiert. Einschließlich der Nebenanlagen und Stellplätze kann demnach eine Versiegelung des Areals bis zu der Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 erfolgen. Damit entspricht die städtebauliche Verdichtung dem Bedarf für Einzelhandelsstandorte, die in Summe der erforderlichen baulichen Anlagen einen eher hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Allein die Stellplätze, die regelmäßig einem Markt vorgelegt angeordnet werden, um den Kunden das einfache Abstellen ihres Fahrzeugs zu signalisieren, haben daran einen hohen Anteil.

Eine Geschossflächenzahl und die zulässige Anzahl an Vollgeschossen werden nicht festgesetzt, weil es sich vorliegend um einen Lebensmittelmarkt handelt, der ein Geschoss aufweisen wird. Allerdings weicht die Geschosshöhe mit 6 m bis 7,5 m von denen eines Wohngebäudes ab (vgl. nachfolgendes Kapitel), so dass die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen wurde.

TF 1	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
------	---

	zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen ausgenommen, wenn sie eine Höhe vom 3 m nicht überschreiten.
TF 2	Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen und oberirdischen Stellplätzen für Kfz, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

Aufbauten durch technische Anlagen sind von der Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante (OK) ausgenommen, weil sie dem Gebäude untergeordnet sind und daher stadtbildlich nicht wirksam werden. Darüber hinaus ergeben sich keine Restriktionen aus der Lage und Nutzung des Flughafens BER.

Mit 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.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen

Lebensmittelmärkte werden regelmäßig eingeschossig ausgeführt, wobei die Geschosshöhe von den üblichen Maßen für Wohn- und Bürogebäude abweichen. Vorliegend wird für den Aldi-Markt eine Höhe für bauliche Anlagen von 6,0 m bis 7,5 m festgesetzt. Damit kann die beabsichtigte Höhe mit etwa 6,0 m zuzüglich möglicher Anpassungen und Abweichungen umgesetzt werden.

Entsprechend der vorgefundenen Geländehöhen mit durchschnittlich 43,0 m über Normalnull (ü. NHN), die angesichts der bereits vorhandenen Nutzung weitgehend bestehen bleiben, wird die zulässige Oberkante der baulichen Anlage mit mindestens 49,0 m ü. NHN und maximal 50,50 m ü. NHN definiert.

Die Festsetzung zu dem Mindest- und Höchstmaß ist gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 2. Mai 2018 (vgl. 4 BN 7/18) rechtskonform. Denn der Spielraum von 1,5 m lässt die geplante Kubatur hinreichend bestimmt erkennen.

6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten.

6.6 Erschließung

a) Verkehr

Die Erschließung des Areals erfolgt unverändert von der Karl-Marx-Straße. Ausgehend von dieser Grundstücksanbindung sind die Pkw-Stellplätze der Mitarbeiter und Kunden sowie die Anlieferungszone, die an der Längsseite des Aldi-Marktes organisiert ist, zu erreichen.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Einzelhandelsstandort über die Buslinien 742 und 744 mit den Haltepunkten "Großziethen Attilastrasse" und "Großziethen Thälmannstraße" an der Karl-Marx-Straße erreichbar.

Insgesamt ist aufgrund der Lage des Einzelhandelsstandortes innerhalb von Wohnquartieren jedoch davon auszugehen, dass ein wesentlicher Anteil an Kunden zu Fuß oder mit Fahrrad die Einkäufe erledigt. So stuft auch der Gutachter für das Thema Einzelhandel den Modal-split als sehr gut ein.

b) Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Schönefeld entsprechend den zulässigen Nutzungen.

TF 1	Innerhalb des Geltungsbereiches muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ein notwendiger Pkw-Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche hergestellt werden.
TF 2	Innerhalb des Geltungsbereiches muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ein notwendiger Abstellplatz für Fahrräder je 75 m ² Nutzfläche hergestellt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich bezgl. der Systematik des Stellplatzschlüssels um eine Verkaufsstätte – Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel – mit dem Bedarf von einem Stellplatz für Pkw je 40 m² Nutzfläche. Das ist nach den Erfahrungswerten aus dem Segment Einzelhandel insgesamt und bezogen auf den Standort in Großziethen ausreichend.

Die Stellplatzanlage ist bereits vorhanden. Mit der Neuausrichtung des Aldi-Marktes werden im Wesentlichen Erneuerungen an dem Pflasterbelag sowie an den Stellplatzmarkierungen erforderlich. Lediglich im Bereich des alten Baukörpers werden 15 Stellplätze, die an der Stelle des geplanten neuen Baukörpers entfallen, neu errichtet.

c) Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

Die vorhandenen Dienstbarkeiten sind als Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (GFL) zeichnerisch festgesetzt worden.

TF 1	Die mit GFL bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen Märkischer Abwasser- und Wasserverband, EWE AG Gasversorgung, Edis Energie Nord AG, Deutsche Telekom AG und Kabel Deutschland Berlin/Brandenburg GmbH & Co. KG zu belasten.
------	--

Es handelt sich dabei um ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie Leitungsrechten mehrerer Medienunternehmen (Märkischer Abwasser- und Wasserverband, EWE AG Gasversorgung, Edis Energie Nord AG, Deutsche Telekom AG und Kabel Deutschland Berlin/Brandenburg GmbH & Co. KG).

d) Niederschlagwasserversickerung

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagwasser wird ein Entwässerungskonzept bis zum Entwurf erarbeitet. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden berücksichtigt. Derzeit sind nach der vorläufigen Konzeption Systemrigolen unterhalb der Pkw-Stellplätze geplant.

6.7 Umweltbelange

Die Natur- und Artenschutz- sowie Umweltbelange sind im Zusammenhang mit dem Umweltfachbeitrag entsprechend dem vorläufigen Stand des Vorentwurfes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden und dort enthalten (vgl. Büro Hemeier Rodorff & Partner, Berlin: Umweltfachbeitrag zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01/25 „Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36“, Stand: 06.07.2026). Ausgehend von den Maßgaben des § 13a BauGB gelten die naturschutzrechtlichen Eingriffe als zulässig bzw. erfolgt. Besonders geschützte Pflanzenarten wurden bei der durchgeführten Biotopkartierung nicht festgestellt.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange hat der Fachgutachter (vgl. Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin: Bewertung und Konfliktanalyse, geschützte Arten auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 36 in Schönefeld-Großziethen, Landkreis Dahme-Spreewald, Stand Juni 2026) festgestellt, dass mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Insgesamt konnte für die im Plangebiet potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten keine Eignung der Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches festgestellt werden. Die geringe Habitatstruktur und der hohe Versiegelungsgrad wiesen bereits auf ein eingeschränkte Arteninventar hin. Es wurden weder Brutnachweise gebäudebewohnender Vogelarten noch Hinweise auf dauerhafte Niststätten oder essenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den Bestandsgebäuden festgestellt. Für Fledermäuse ergaben sich keine Hinweise auf Quartiernutzung innerhalb des Gebäudebestandes oder der Gehölzstrukturen und die isolierte Lage des Standortes mit den umgebenden Zäsuren durch Straßenböte keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien.

Für die in den Randbereichen bestehenden Gehölzstrukturen wurde festgehalten, dass sie keine essenzielle Bedeutung als Brut- oder Fortpflanzungsstätte streng geschützter Arten aufweisen. Wanderbewegungen aus dem räumlich nahe gelegenen Schulzenpfuhl wurden hinsichtlich der Barrierewirkung der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen.

6.7.1 Ausgleich für den baulichen Eingriff

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind wie zuvor dargelegt nach den Maßgaben des § 134a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl soll der Eingriff durch verhältnismäßige Maßnahmen minimiert werden. Für den Artenschutz sind Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6.9 Hinweise)

6.7.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das Vorhaben nicht zu vermeiden. Denn die Gemeinde Schönefeld hat im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge für das Gemeinwohl den gesetzlichen Auftrag, eine ausreichende Versorgung vorzusehen. Daher ist die Erweiterung des Aldi-Marktes, den erforderlichen Markt-Tendenzen folgend, ein Baustein zur Aufrechterhaltung des Nahversorgungsschwerpunktes Großziethen.

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, mittels derer die Bodenfunktionen nur anteilig gestört werden.

TF 1	Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen ist in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.
------	---

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. Für die Herstellung von Straßen und Zufahrten eignet sich die Verwendung dieser Materialien nicht, da es sich künftig um einen Versorgungsstandort handelt, bei dem mit LKW-Verkehr zu rechnen ist.

Eine weitere Eingriffsminimierung in die Boden- und Grundwasserfunktionen stellt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz dar. Das ist nach vorliegenden Informationen zum Thema Altlasten dem Grunde nach auch möglich. Mit dieser Regelung kann der Wasserkreislauf zumindest anteilig erhalten werden.

Für die Entwässerung der Flächen sind zunächst als Vorentwurf Systemrigolen, die unterhalb der Stellplatzanlagen für Pkw entstehen sollen, konzipiert worden.

TF 2	Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder zu sammeln und zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
------	--

Es ist zu erwarten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den baulich genutzten Flächen nicht zuletzt aufgrund des Versiegelungsgrades nicht vollständig versickern kann. Daher wird das Niederschlagswasser von dort in die derzeit konzipierten Systemrigolen geleitet. Von dort kann es verzögert an das Grundwasser abgegeben werden.

Weitere Ausführungen zu der Entwässerung erfolgen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes. Bis dahin wird ebenso geprüft, ob eine Befestigung der Wege und Pkw-Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau möglich ist.

6.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus dem wirksamen Bebauungsplan 013 "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straße" resultieren Pflanzmaßnahmen, die vorliegend übernommen werden sollen und können. Denn es handelt sich um minimale Begrünungsmaßnahmen, die insbesondere die kleinklimatischen Bedingungen auch im Sinne der Kunden begünstigen können.

So sollen insbesondere zur Beschattung die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Baumpflanzungen aufgegriffen und festgesetzt werden. Auch nach dem Vorhabenplan ist der Versorgungsstandort durch Begrünung in das Ortsbild eingebunden, so dass die festgesetzte Mindestanzahl an Bäumen (rechnerisch insgesamt 10 Baumpflanzungen) gut erreicht werden kann.

TF 1	Im Sondergebiet ist je angefangene 550 m ² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind außerhalb der Flächen für Geh-Fahr- und Leitungsrechte (GFL) in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m ² zu pflanzen.
------	---

Bäumen kommt mit ihrer hitzemindernden Funktion in besiedelten Gebieten angesichts des Klimawandels eine zentrale Bedeutung für die Klimaanpassung zu. Sie bieten während der

Sommermonate eine angenehme Kühlung während der Nutzungsdauer der Stellplätze. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie insgesamt positiv auf das Kleinklima und tragen zur Klimaverbesserung bei.

Durch die Regelung zur Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Grünstreifen soll gewährleistet werden, dass die Bäume gut mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden und die Wurzeln ausreichend im Boden verankern können.

Sämtliche Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, um den vorliegend beabsichtigten Charakter des Sondergebietes zu sichern. Dabei beinhaltet der dauerhafte Erhalt das Erfordernis zur Nachpflanzung, wenn die vorausgegangene Pflanzung nicht anwächst.

Es ist zu erwarten, dass die Fassade in Richtung Süden weitgehend fensterlos sein wird, so dass sie in Ergänzung des dort angrenzenden Grünstreifens begrünt und damit in das Ortsbild eingebunden werden kann.

TF 2 Fensterlose Fassaden und Fassadenteile mit mehr als 100 m² Fläche sind zu begrünen.

Mit der festgesetzten Fassadenbegrünung kann der Vorhabenstandort verbessert in den gemeindepolitisch gewünschten Siedlungscharakter und den vorhandenen Grünstreifen eingebunden werden. Denn die Zäsur zwischen Grünraum und bebautem Bereich wird durch eine verhältnismäßige Maßnahme gemindert.

6.9 Hinweise

- a) Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 013 "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straßer"

Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" wird der Teil des Bebauungsplanes Nr. 013 "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straßer" aufgehoben, der von dem Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36" überlagert ist.

- b) Bodendenkmale

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

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 Dokumentation 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).

- c) Kampfmittel

Wird zum Entwurf ergänzt.

d) Artenschutz

Gehölzbeseitigungen, Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Bodenvegetation und von Rohböden, Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen, und zwar im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Bodenverdichtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Überschüssiger Erdaushub ist unter Beachtung von § 202 BauGB sowie gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in der aktuell geltenden Fassung sachgerecht zu verwerten. Dabei sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle sowie etwaige Anforderungen der zuständigen Abfallbehörde zu berücksichtigen.

Der unbelastete Oberboden ist gesondert abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten bzw. im Zuge der Rekultivierung oder Modellierung der betroffenen Flächen fachgerecht wieder aufzutragen. Ziel ist die Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Verdichtete Bodenbereiche sind im Rahmen der Wiedernutzung oder Gestaltung bedarfsgerecht aufzulockern, um die Infiltrations- und Filterfunktion des Bodens zu erhalten oder wiederherzustellen.

Potenzielle Boden- und Grundwasserbelastungen, z.B. durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen, sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Sondergebiet	5.472	97,69
Überbaubare Fläche	2.794	49,87
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	130	2,31
Geltungsbereich	5.602	100

8 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 1 des Gesetzes vom 22.6.2026 (BGBl. Nr. 192),
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2024 I Nr. 87),

- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10; ber. Nr. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12. 2025 (GVBl. I Nr. 27)
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17).

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

9 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schönefeld keine Kosten