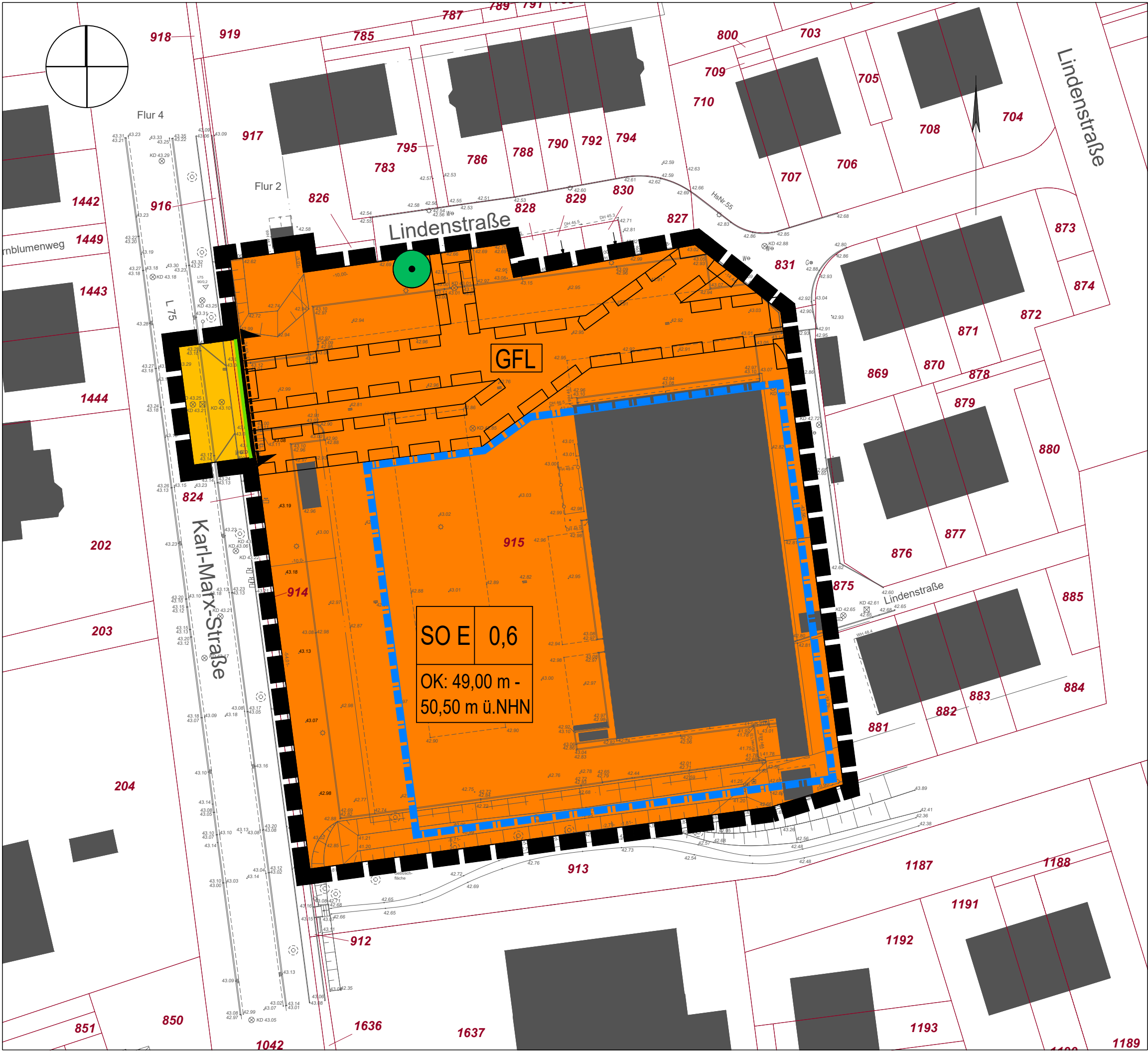




Vermessungsgrundlage: ÖBV Christian Jänicke, Stand 24.07.2025

Höhensystem: DHHN2016

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

SO E Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

B Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche

E Ein- und Ausfahrtbereich

S Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

G Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

G Geltungsbereich

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichen ohne Normcharakter

915 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

■ Gebäude Bestand

○ Baum Bestand

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art. der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

hier: Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung

SO E 0,6 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO, hier Grundflächenzahl (GRZ)

OK: 49,00 m - 50,50 m ü. NNH Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO, hier Oberkante der baulichen Anlagen

Satzung der Gemeinde Schönefeld über den Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Str. 36"

Rechtsgrundlagen

- 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 Planinhal-tes (Planzeicherverordnung - 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.

(A) Planzeichnung

Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen (TF)

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

1 Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung" (SO E) gemäß § 11 BauNVO.

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.

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 eingehauste 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- II Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
- 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.
- 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.
- III Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- 1 Innerhalb des Geltungsbereiches muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ein notwendiger Pkw-Stellplatz je 40 m² Nutzfläche hergestellt werden.
- 2 Innerhalb des Geltungsbereiches muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ein notwendiger Abstellplatz für Fahrräder je 75 m² Nutzfläche hergestellt werden.

IV Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1 Die mit GFL bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und 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.

V Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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.

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

VI Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

1 Im Sondergebiet ist je angefangene 550 m² 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 m² zu pflanzen.

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

Pflanzliste Bäume: Pflanzqualität Stammumfang 16 – 18 cm

Spitz-Ahorn i.S. (Acer platanoides i.S.), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Zerleiche (Quercus cerris), Stiel-Eiche i.S. (Quercus robur i.S.), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Winter- Linde i.S. (Tilia cordata i.S.).

VII Hinweise

1 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.

2 **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, Erdver-färbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) 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).

3 **Kampfmittel**

Wird zum Entwurf ergänzt.

4 **Artenschutz**

Gehölzbesichtigungen, Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Boden-vegetation 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.

Verfahren

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld den Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 04.12.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36" der Gemeinde Schönefeld gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde begilligt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schönefeld,

Bürgermeister

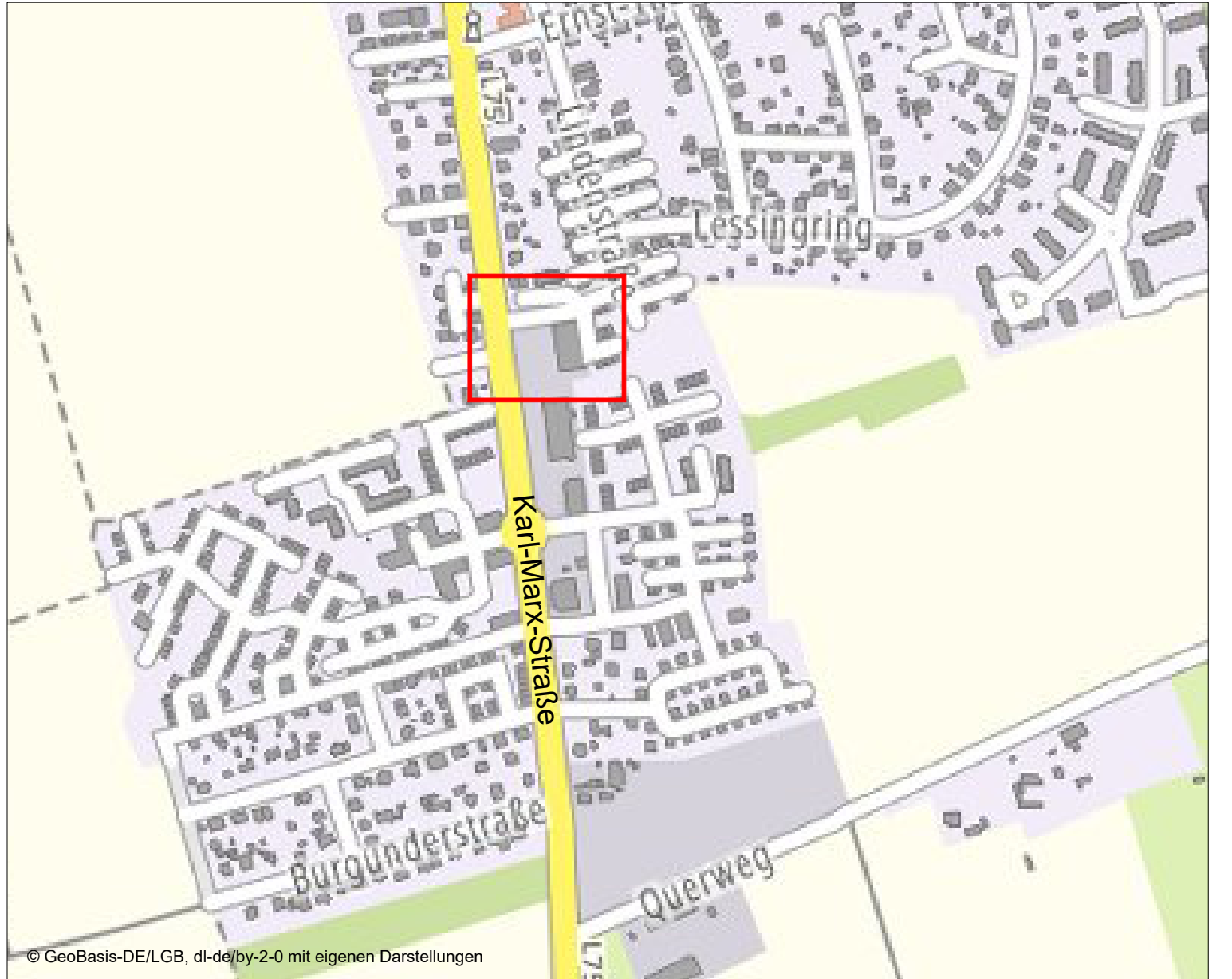
3. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36" der Gemeinde Schönefeld sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36" der Gemeinde Schönefeld auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schönefeld bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36" der Gemeinde Schönefeld ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönefeld,

Bürgermeister

Übersicht



Projekt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 01/25 "Lebensmitteleinzelhandel Karl-Marx-Straße 36"

Plangeber Gemeinde Schönefeld

Stand Maßstab: 1:500

- Vorentwurf - Stand: 14. September 2026

Bauleitplanung

Wieferig & Suntrop

Potsdamer Straße 12b
Stadtplanung

14513 Teltow
Städtebau

Tel.: 03328/472298
Projektentwicklung

