



Gemeinde Schönefeld



Bebauungsplan 01/23

"Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie"

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

Vorentwurf - 21.02.2025

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
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)	7
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)	8
3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)	9
3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens	10
3.1.5 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenstandortentwicklung Berlin – Brandenburg -International (GSK FU – BBI, 2006/2030)	10
3.1.6 Masterplan Gateway	11
3.1.7 Regionalplan	11
3.1.8 Bundesautobahn	11
3.2 Örtliche Planungen	12
3.2.1 Flächennutzungsplan	12
3.2.2 Bebauungspläne	12
3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept	14
3.2.5 Stellplatzsatzung	15
3.2.6 Niederschlagswasserentsorgungssatzung	15
3.2.7 Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld	15
3.2.8 Planungs- und Realisierungsvereinbarung Waltersdorf-Nord	15
4 Plangebiet	16
4.1 Lage des Plangebietes	16
4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	16
4.3 Bestandssituation	16
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
4.12	Vermessungsgrundlage	18
5	Fachgutachten	19
5.1	Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)	19
5.1.1	Auswirkungen des Verkehrsaufkommens nach den Vorgaben für ein Gewerbegebiet gemäß BauNVO – Planfall 1 GE-Allgemein	19
5.1.2	Auswirkungen des Verkehrsaufkommens nach betrieblichen Vorgaben des Firmenverbundes – Planfall 2 Nutzungsvorgaben Betreiber	19
5.1.3	Verkehrs- und Stromverteilung	19
5.1.4	Leistungsfähigkeit	20
5.2	Entwässerung und Langzeitsimulation	20
6	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck"	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.3	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage	27
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	29
6.6	Erschließung	31
6.7	Immissionsschutz	33
6.8	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	33
6.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
6.8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
6.8.3	Artenschutz	37
6.8.4	Wald nach Waldgesetz	37
6.8.5	Vertragliche Regelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen	37
6.9	Nachrichtliche Übernahmen	37
7	Hinweise	37
7.1.1	Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 02/12 "Transversale – 2. Abschnitt"	37
7.1.2	Bodendenkmale	38
7.1.3	Kampfmittel	38

7.1.4	Bundesautobahn	38
7.1.5	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung	38
7.1.6	Luftfahrtbelange	38
7.1.7	Versickerung des Niederschlagswassers	39
8	Flächenbilanz	39
9	Rechtsgrundlagen	40

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Aufgabestellung

Der Firmenverbund EUROVIA Industrie GmbH – Lausitzer Grauwacke GmbH – ROBA Transportbeton GmbH betreibt in Waltersdorf Nord, südlich der Bahnlinie Schienenanbindung Ost des Flughafens BER, Gewerbe im Bereich der Baurohstoffindustrie mit Recycling und Umschlag von Rohstoffen. Im Rahmen der gemeindepolitisch gewünschten Gewerbeflächenentwicklung im Umfeld der Transversale war ursprünglich vorgesehen, für den Firmenverbund einen neuen Betriebsstandort in der Gemeinde Schönefeld zu finden.

Im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung einer Verlagerung des Betriebsstandortes (vgl. PST GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung Umsiedlung ROBA/Eurovia/Grauwacke nach Schönefeld Nord, März 2020) ist deutlich geworden, dass jede andere Fläche in Schönefeld mit Nachteilen verbunden wäre, die zu einer grundlegenden Neuausrichtung des Firmenverbundes außerhalb des Gemeindegebietes führen würde.

Daher ist vor dem Hintergrund der Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 01/2012 "Transversale – 2. Abschnitt" entschieden worden, den Betriebsstandort Waltersdorf Nord beizubehalten. Entsprechend ist die Brückenkonstruktion der Transversale, die das Betriebsgelände und die Bahnlinie quert, angepasst worden.

Parallel zu der gemeindlichen Bauleitplanung wird derzeit die Umsetzung der Maßgabe aus dem Planfeststellungsbeschluss zur Schienenanbindung Ost des Flughafens BER, den Gleisanschluss für das Betriebsgelände zu optimieren, vorbereitet. Aus der veränderten Lage des Anschlussgleises resultiert gleichzeitig die Anpassung der Ladestraße, über die die Waggonen be- und entladen werden. Diese Ladestraße ist nicht Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses.

Die konzeptionelle Neuausrichtung der Gewerbeflächen bzgl. des Gleisanschlusses und der neuen Ladestraße ist unter Beachtung des Geltungsbereiches der Transversale von dem Büro PST GmbH skizziert worden. Mit dieser Überlagerung verschiedener Nutzungsansprüche gehen Änderungen der Betriebsabläufe mit Auswirkungen auf die Flächenaufteilung einher. Eine neue Flächenaufteilung und veränderte Betriebsabläufe sind nicht Bestandteil der Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSch-Genehmigungen).

Sowohl der Markt als auch die energiepolitischen Ziele des Firmenverbundes analog zu den Forderungen der Bundesregierung und der EU hinsichtlich der deutlichen Reduzierungen des CO₂-Verbrauches erfordern bauliche Maßnahmen und Veränderungen an den baulichen Anlagen, wie Einhausungen, Isolierungen, Überdachungen, effizientere Anlagen, etc., die nicht durch die bestehenden BImSch-Genehmigungen gedeckt sind.

Die zuvor beschriebenen baulichen Anpassungen können nur mit Bauplanungsrecht realisiert werden, denn das Areal wird städtebaurechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

Nach dem gemeindepolitischen Willen soll der Betriebsstandort städtebaulich geordnet und darüber funktionell und gestalterisch verbessert in das angestrebte Ortsbild eines höherwertigen Gewerbegebietes gemäß Masterplan eingebunden werden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, sind entsprechende bauplanungsrechtliche Regelungen erforderlich.

In Anbetracht der zu erfüllenden Vorgaben – Umsetzung der Maßgabe aus dem Planfeststellungsbeschluss, Sicherung der erforderlichen Flächenaufteilung durch veränderte Betriebsabläufe, Anpassung der Anlagen an den Klimaschutz und nicht zuletzt die Umsetzung des gemeindepolitischen Willens – hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld in ihrer Sitzung vom 31.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" beschlossen.

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.

Die grundlegenden Leitziele der räumlichen Entwicklung im Flughafenumfeld sind mit dem Gesamtstrukturkonzept und dem Masterplan Gateway BBI definiert und beschlossen worden. Diese Leitziele sind zu berücksichtigen und im Zuge der kommunalen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren. Danach sind die vorliegenden Flächen Bestandteil der gewerblichen Entwicklung im Umfeld des Flughafens zwischen den Bundesautobahnen A 113 und A 117. Nach dem gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (BBI) handelt es sich dabei um eine gewerbliche Erweiterungsfläche 1. Priorität.

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.

Der gemeindepolitische Wille entspricht den landesplanerischen Grundsätzen, nach denen die Gewerbeflächenentwicklung zu einer langfristig wettbewerbsfähigen und räumlich ausgewogenen Wirtschaftsstruktur beitragen soll. Langfristig wettbewerbsfähig ist eine Wirtschaft dann, wenn neben dem Dienstleistungssektor die Wertschöpfungskette durch eine starke produktionsorientierte Basis gestützt wird. Daher ergeben sich für den vorliegenden

Geltungsbereich keine grundlegenden Alternativen. Die materiellen Voraussetzungen für die Bauaktivitäten im Umfeld des Flughafens BER und innerhalb des Metropolenraumes sollten auf kurzen Wegen und unter weitgehenden ökologischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden können. Allein mit dem Bahnanschluss können Beeinträchtigungen der Umwelt sowie des Menschen erheblich minimiert werden.

Auch Standortalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Mögliche Standortalternativen sind für den Firmenverbund in Schönefeld Nord – nordwestlich bis westlich der Hans-Grade-Allee – mit Größenordnungen der Flächen zwischen 7 ha und 65 ha hinsichtlich der zu erwartenden Belastungen der relevanten Knotenpunkte und Straßen geprüft worden. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass die Nutzung durch den Firmenverbund auf diesen Flächen nicht empfohlen werden kann.

2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 31.05.2023 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" beschlossen.

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.

Die Wachstumschancen werden nach § 2 insbesondere in der Metropole Berlin, den sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs sowie am Flughafen Berlin Brandenburg und dessen verortet.

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. Das wird zusätzlich in Z 5.2 Abs. 2 bekräftigt. Danach sind Ausnahmen bezgl. der räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf vorhandene Siedlungen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen. Insgesamt sind die Grundsätze (hier G 2.2) der Landesplanung für die Gewerbeflächenentwicklung an den Grundsatz in § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG 2009) orientiert, wonach eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur entsteht.

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 dieser 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.

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 Geltungsbereich 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 Siedlungsbeschränkung", innerhalb der neuen Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen, ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Dagegen ist die Planung von Gewerbegebieten dann uneingeschränkt möglich, wenn ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die in Z 3 definierte Planungszone Bauhöhenbeschränkung gewährleistet die Standortsicherung des Flughafens. Innerhalb dieser Planungszone dürfen keine Vorhaben geplant werden, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsicherheit beeinträchtigen können. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich danach innerhalb der Zone mit einer Bauhöhebeschränkung von 44,7 m ü. NHN bis 50 m ü. NHN. Die Planungszone Bauhöhenbeschränkung sind nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten.

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 flughafeninduzierter Bedarf ausgerichtet werden.

3.1.4 Lärmschutzbereiche des Flughafens

Für den künftigen Flughafen Berlin Brandenburg wurden am 21.08.2013 durch die Verordnung 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 Lärmschutzbereichen des Flughafens BER befinden sich die Flächen vollständig innerhalb der Nacht-Schutzzone mit 50 dB(A) bis 55 dB(A) sowie innerhalb der Tag-Schutzzone 2 mit ≥ 60 dB(A) bis 65 dB(A). Die Grenzen der genannten Schutzzonen sind nach den angegebenen Koordinaten nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Schallschutzanforderungen an schutzbedürftige Räume regelt die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV). Sie ist für die im Bebauungsplan geplanten schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen (bspw. 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.

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" werden die für das zu erwartende dynamische Wachstum erforderlichen Flächen – innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung insbesondere für gewerbliche Zwecke – einschließlich der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur skizziert.

Nach den im GSK angeführten Prognosen würden für gewerbliche Zwecke bis zu 800 Hektar Fläche bis zum Jahr 2035 gebraucht. Derzeit wird das GSK auch aufgrund geänderter

Rahmenbedingungen angepasst. So wird bereits heute ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen prognostiziert.

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.

Die Fortschreibung des GSK Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 beziffert die Flächennachfrage in der Flughafenregion mit Mittelwerten von 510 ha für das Jahr 2030 und rd. 850 ha bis 2040. 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.

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 Verfüg 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.

3.1.7 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.

3.1.8 Bundesautobahn

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Zu- und Abfahrten der Anschlussstelle 8 "Flughafen Berlin Brandenburg" der Bundesautobahn A 113. Danach sind die gesetzlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), hier insbesondere § 9 Abs. 1 FStrG zu beachten.

Das Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122), regelt die Zulässigkeit unter anderen von Hochbauten in räumlicher Nähe zu Bundesautobahnen.

- a) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter längs der Autobahn nicht errichtet werden.
- b) 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.

- c) 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.
- d) 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.
- e) 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. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" 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. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" befindet sich der wirksame Bebauungsplan 01/2012 "Transversale – 2. Abschnitt", der den vorliegenden Geltungsbereich sowie die Bahnflächen mit dem festgesetzten Brückenbauwerk quert. Die beiden Planungen sind – auch hinsichtlich der Ausführungs- und Genehmigungsplanung für das Brückenbauwerk – aufeinander abgestimmt.

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) Entwicklungsziele definiert worden.

Danach sind die nachfolgend angeführten Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet worden, 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 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.

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 sollen.

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. 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.

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 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.
- 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 umsatzmäßige 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 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 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 Versorgungs-
bereich angrenzenden Bereich zulässig sein. Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Erotik
sind auszuschließen.

Das durch überwiegende Wohnnutzung geprägte Nebenzentrum Großziethen soll aus-
schließlich ausnahmsweise durch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unter-
art Freizeit ergänzt werden.

Am Sonderstandort Einrichtungscenter Waltersdorf können in dem Bereich mit den Fach-
märkten Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und nördlich daran angrenzend im Bereich
der Raststätte Waldeck und der Gasstation Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Ero-
tik, kerngebietstypische Diskotheken sowie ausnahmsweise Vergnügungsstätten der Unter-
art 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 aus-
nahmsweise 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 Verunreini-
gung 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 Niederschlagswasserent-
sorgungseinrichtung 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 Kinder-
spielplätze ist vorliegend nicht anzuwenden, weil sie sich auf die Errichtung von Wohngebäu-
den mit vier Wohnungen und mehr bezieht.

3.2.8 Planungs- und Realisierungsvereinbarung Waltersdorf-Nord

Zur Harmonisierung der verschiedenen Handlungsherausforderungen – abschließende Um-
setzung des Planfeststellungsbeschlusses der Schienenanbindung Ost und Herstellung der
Brücke der Transversale unter Beachtung der Betriebszwecke des bestehenden Gewerbes –
ist zwischen der Deutschen Bahn (DB Netz AG, jetzt DB Infra Go), der Gemeinde Schöne-
feld und dem Firmenverbund die Vereinbarung über Planung, Realisierung und Betrieb von
Verkehrsanlagen im Gewerbegebiet Waltersdorf-Nord in Schönefeld (Planungs- und Reali-
sierungsvereinbarung Waltersdorf-Nord), Stand Mai 2023, getroffen worden. Inhalt dieser
Vereinbarung ist die partnerschaftliche Umsetzung der Vorhaben aus dem

Planfeststellungsbeschluss der Schienenanbindung Ost und dem Bebauungsplan der Transversale – 2. Abschnitt unter der Voraussetzung des langfristigen Erhalts des Firmenverbundes an dem Standort in Waltersdorf Nord. Dazu wurden die Planungs-, Bau- und Finanzierungsaufgaben der drei Beteiligten festgelegt.

Der Lageplan Transversale Ladestraße Planstand Vorplanung der PST GmbH, mit dem das Nebeneinander von Anschlussgleis, Ladestraße und Brücke der Transversale skizziert ist, ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

4 Plangebiet

4.1 Lage des Plangebietes

4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" umfasst eine Fläche von etwa 8,4 ha und befindet sich östlich der Bundesautobahn A 113, südlich der Bahntrasse der so genannten "Schienenanbindung Ost" im Ortsteil Waltersdorf. Er besteht in der Gemarkung Waltersdorf aus den Flurstücken 717, 1074 sowie 829, 831, 833 838 und 839, jeweils teilweise der Flur 1.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süden durch die Flurstücke 614, 838, 839, 934, 833, 50, 690, 789, 787 und 785 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf,
- im Westen durch die Flurstücke 715 und 785 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf,
- im Norden durch die Bahntrasse der so genannten "Schienenanbindung Ost",
- im Osten durch das Flurstück 994 der Flur 1, Gemarkung Waltersdorf.

4.3 Bestandssituation

Die Flächen werden bereits baulich sowie für Lager- und Umschlagzwecke durch den Firmenverbund genutzt. Für die vorhandenen baulichen Anlagen, wie die Beton- und Asphaltmischanlage, existiert Baurecht über Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) oder Baugenehmigungen. Damit sind die eigentumsrechtlichen Belange, die aus diesen Genehmigungen resultieren, zu beachten.

In Folge der Neuplanung für das Anschlussgleis und der parallel dazu verlaufenden Ladestraße hat sich der Flächenzuschnitt der gewerblich zu nutzenden Bereiche verändert. Unverändert bleibt zunächst die Firmenkongstellatlon vor Ort mit den daraus resultierenden Betriebsabläufen.

Das derzeit vorhandene Anschlussgleis, dessen westliche Anschlussweiche im Zuge des Ausbaus der Schienenanbindung Ost entfallen ist, verläuft aus Richtung Osten kommend nahezu in der Mitte der Betriebsflächen des Firmenverbundes und wird von den Böschungsbereichen für das Brückenbauwerk der Transversale – 2. Abschnitt planerisch unterbrochen. Mit dem Planfeststellungsbeschluss Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld (jetzt Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg) vom 13.08.2004 ist zu der Schienenanbindung Ost festgehalten, dass die betrieblichen Einschränkungen für die Lausitzer Grauwacke durch den Entfall des westlichen Anschlussgleises auszugleichen sind.

Nach der daraufhin getroffenen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Schönefeld, der DB Netz AG und dem Firmenverbund aus dem Jahr 2023 ist daher die veränderte Lage des Anschlussgleises mit dem vorhandenen Anschluss an das Hauptgleis im Osten planerisch vorbereitet und festgelegt worden. Mit Schreiben (Mail) vom 30. Juni 2023 teilt das Eisenbahnbundesamt (EBA) mit, dass die Anpassung der östlichen Anschlussweiche für den

Gleisanschluss "Grauwacke" und die Einbindung in das Eisenbahnstellwerk (ESTW) Selchow keiner Planrechtsentscheidung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz bedürfen. Da das Vorhaben im Einvernehmen mit dem Anschließer "Grauwacke" und der Gemeinde Schönefeld abgestimmt ist, gelten die zuletzt mit Antrag vom 02.11.2018 eingereichten Planunterlagen zur 5. Planänderung (EBA-Az.: 511ppn/003-2301#003 , BV-Nr. 3850) als ersetzt. Die mit Vertretern der DB Netz AG (jetzt DB Infra Go) abgestimmte und am 22.03.2024 eingereichte Planung erfülle die mit dem Planfeststellungsbeschluss zur Ostanbindung BBI auferlegten Auflagen zur Änderung des Gleisanschlusses "Grauwacke". Mit Schreiben vom 28.05.2024 teilt das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung mit, dass es keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Anschlussgleis habe.

An die veränderte Lage des Anschlussgleises schließt sich die neue Ladestraße an, die entsprechend den betrieblichen Voraussetzungen der Lausitzer Grauwacke zur Entladung der Eisenbahnwaggons, den räumlichen Vorgaben im Bereich der Brücke der Transversale sowie den Verkehrssicherungsmaßnahmen bezgl. der Anbindung an das öffentliche Straßennetz von der PST GmbH konzipiert worden ist.

Offenlandflächen sind durch derzeit noch genutzte Landwirtschaftsflächen sowie Versickerungsbecken vorhanden. Im Osten befindet sich südlich der Zufahrt zu dem Grundstück der Edis-Therm ein Böschungsbereich mit Spontanbewuchs. Nördlich davon sind die restlichen Bestandteile der Waldfläche, die für den Bebauungsplan Nr. 01/2012 "Transversale – 2. Abschnitt" in Anspruch genommen wurden.

Im Rahmen der Planfeststellungsverfahren sind innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches Kompensationsflächen für den Flughafen und die Deutsche Bahn festgelegt worden.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schönefeld und privater Dritter. Der Firmenverbund hat sowohl mit der Gemeinde Schönefeld als auch mit den privaten Dritten langjährige Pachtverträge über die Nutzung der Flurstücke abgeschlossen.

4.5 Bundesautobahn

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) einzuhaltende Abstand von 40 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan beachtet. Innerhalb dieser Abstandsflächen befinden sich der Abschnitt der Berliner Chaussee, der die Ortsteile Waltersdorf und Kienberg verbindet, sowie die für die Anschlussstelle sowie die Gemeindestraße erforderlichen Böschungsbereiche.

4.6 Wald

Nach den Erkenntnissen aus dem Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 01/12 "Transversale 2. Abschnitt" sind im Bereich der Flurstücke 838 und 839 noch die restlichen Flächen mit Waldbäumen vorhanden. Sie sind Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Waldbestandes.

4.7 Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das im Flächennutzungsplan mit der Nr. 31 dargestellte Bodendenkmal "Gräberfeld der Eisenzeit".

4.8 Altlasten

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Asphaltmischanlage der ROBA Baustoff GmbH als Verdachtsfläche Altstandort gekennzeichnet.

Die Asphaltmischanlage ist in Betrieb und soll auch zukünftig nach der wirksamen Genehmigung gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSch-Genehmigung) vom 29.06.1998 (Genehmigungsbescheid Nr. 039.00.00/97/C) betrieben werden. Nach der BImSch-Genehmigung sind Auflagen bezgl. Immissionen, hier Lärm, Staub, Geruch, sowie des Umgangs mit Schadstoffen erlassen worden. So darf bspw. ausschließlich teerfreier Asphalt angenommen und verarbeitet werden. Durch Sichtkontrolle sowie geeignete Methoden ist der mögliche Teergehalt des angelieferten Materials zu prüfen und bei bestätigtem Verdacht zurückzuweisen. Sämtliche Abfälle sind getrennt zu erfassen und nachweislich einer ordentlichen Entsorgung zuzuführen. Gemäß der Auflage 4.16 muss das angenommene Material innerhalb von einem Jahr verarbeitet werden und darf nicht auf dem Gelände endabgelagert werden.

4.9 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich, für den eine Kampfmittelbelastung bekannt ist.

4.10 Erschließung

Die zu verarbeitenden Baustoffe werden i.d.R. mit der Bahn angeliefert, die zukünftig über das neue Anschlussgleis parallel zum Hauptgleis geführt wird. Entladen werden die Eisenbahnwaggons von Fahrzeugen, die dafür die Ladestraße nutzen. Damit das ungehinderte Befahren der Gewerbeflächen während der Entladetätigkeiten möglich ist, verlaufen Ladestraße und Planstraße A bis etwa zur Böschungskante der Transversale-Brücke getrennt.

Die externe Erschließung kann von dem bestehenden Anschluss an die Berliner Chaussee organisiert werden. Von dort ausgehend erstrecken sich die für die Betriebsabläufe erforderlichen privaten Verkehrsflächen in Ost-West-Richtung, um die grundlegende Anbindung der gewerblich zu nutzenden Flächen zu gewährleisten.

Damit der für den Betrieb erforderliche Verkehr – hier insbesondere der Lkw-Verkehr – gut verteilt werden kann, ist am östlichen Ende der Ladestraße eine Anbindung an die mit dem Bebauungsplan Nr. 01/2012 "Transversale – 2. Abschnitt" festgesetzte Erschließungsanlage Süd vorgesehen. Somit existieren zukünftig zwei Möglichkeiten, auf kurzem Weg die angrenzenden Autobahnen zu erreichen und das Gemeindegebiet Schönefelds zu entlasten.

Das im Osten vorhandene Wegerecht für das Grundstück Edis-Therm soll zukünftig als gemeinsame Erschließungsanlage mit der Firma Mimberg als Teil des Firmenverbundes genutzt werden können. Damit Begegnungsverkehr ungehindert stattfinden kann, ist eine private Straßenverkehrsfläche für die verschiedenen Verkehrsfunktionen festgesetzt worden. Wie bereits das Wegerecht schließt diese private Straßenverkehrsfläche derzeit an die Baustraße und zukünftig an die mit dem Bebauungsplan Nr. 01/2012 "Transversale – 2. Abschnitt" festgesetzte Erschließungsanlage Süd.

4.11 Technische Infrastruktur

Innerhalb des angrenzenden Straßenraumes der Berliner Chaussee sind sämtliche Medien – Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation – vorhanden. Für die zukünftigen Betriebsabläufe werden sie neu zu organisieren sein. Dabei wird es sich um Hausanschlüsse handeln, für die die Trassen im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung der baulichen Anlagen festgelegt werden. Die Ladestraße soll dafür nicht genutzt werden.

4.12 Vermessungsgrundlage

Die Vermessungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist durch das Vermessungsbüro des ÖBVI Jänicke mit Stand vom September 07.09.2023 im Höhensystem DHHN2016 erarbeitet worden.

5 Fachgutachten

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" werden gutachterliche Bewertungen zu den Immissionen Lärm, Staub und Geruch, Artenschutz sowie Altlasten eingeholt.

5.1 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)

In der verkehrstechnischen Untersuchung ist die Entwicklung des Gewerbegebietes bezgl. der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen nach betrieblichen Vorgaben des Firmenverbundes und nach den Vorgaben für ein Gewerbegebiet gemäß BauNVO geprüft worden (vgl. PST GmbH, Werder (Havel): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie", Stand Februar 2025).

Das Verkehrsaufkommen ist unter den Annahmen der Lage des Plangebietes im Raum, der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den zulässigen bzw. bestehenden 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.

5.1.1 Auswirkungen des Verkehrsaufkommens nach den Vorgaben für ein Gewerbegebiet gemäß BauNVO – Planfall 1 GE-Allgemein

Für die gewerbliche Entwicklung des Geltungsbereiches unabhängig von dem derzeitigen Betriebsstandort sind die zu erwartenden Verkehrszahlen über die Nettobaufläche mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nach der wissenschaftlich anerkannten Methode mit dem Programm VerBau ermittelt worden (Planfall 1 GE-Allgemein, kurz: Planfall 1). Danach wird ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 2.940 Kfz/24h, davon 702 Lkw/24h, angegeben. In der Tagesganglinie entspricht das einem prognostizierten zusätzlichen Verkehr von 305 Kfz/h in der Frühspitzenstunde zwischen 07:00-08:00 Uhr und 303 Kfz/h zwischen 16:00-17:00 Uhr.

5.1.2 Auswirkungen des Verkehrsaufkommens nach betrieblichen Vorgaben des Firmenverbundes – Planfall 2 Nutzungsvorgaben Betreiber

Entsprechend der vorhandenen Nutzung, die gesichert und an die Herausforderungen des Marktes, der politischen und gesetzlichen Vorgaben angepasst werden soll, ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen bis zum Jahr 2040 betrachtet worden (Planfall 2 Nutzungsvorgaben Betreiber, kurz: Planfall 2).

Nach den Angaben des Firmenverbundes sind für das Jahr 2030 insgesamt 147 Lkw-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr an Werktagen zu erwarten. Mit Ausnahme der Angaben von der Firma Mimberg werden für das Jahr 2040 die Zahlen um jeweils 20 v.H. erhöht. Danach werden 142 Lkw-Fahrten im Quellverkehr und 38 Lkw-Fahrten im Zielverkehr ermittelt. Hinzugerechnet werden jeweils 15 Pkw-Fahrten für Mitarbeiter.

5.1.3 Verkehrs- und Stromverteilung

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich an die Berliner Chaussee angebunden. Es wird eine Stromverteilung von jeweils 50 v.H. in Richtung Süd zu den Autobahnen A 113 und A 117 sowie in Richtung West über die Kienberger Brücke bzw. Waltersdorfer Allee angenommen. Mit der durch die PST GmbH geplante Herstellung der Transversale und der Planstraße J, mit der die Anbindung an die Anschlussstelle Hubertus erfolgt, wird dieses Straßennetz mit 70 v.H. die Hauptverkehrsrichtung sein. Der Verkehr aus dem Plangebiet wird dabei

im Wesentlichen über den östlichen Anschluss der Ladestraße zur Transversale und im Weiteren über die AS Hubertus zur A 117 abfließen.

5.1.4 Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte wird für beide Planfälle nach der ausschließlichen Anbindung an die Berliner Chaussee (Stromverteilung 1) und der Stromverteilung mit der Berliner Chaussee und der Transversale (Stromverteilung 2) ermittelt.

a) Stromverteilung 1 – Anbindung an die Berliner Chaussee

In der Worst-Case-Betrachtung wird für den Planfall 1 in der Stromverteilung 1 eine Verkehrsbelastung von jeweils 736 Kfz in beide Richtungen angesetzt. Damit werden am Knotenpunkt Berliner Chaussee / Ladestraße eine maximale Wartezeit von mehr als 30,0 Sekunden für die Linksabbieger aus der Ladestraße und somit die Verkehrsqualitätsstufe "D" ermittelt.

b) Stromverteilung 2 – Anbindung an die Berliner Chaussee und die Transversale

Mit der Anbindung des Plangebietes auch an die Transversale, Planstraße J und AS Hubertus geht der Gutachter von einer deutlichen Verschiebung der Verkehrsverteilung in Richtung A117 und damit von einer deutlich geringeren Belastung der Berliner Chaussee und Airtown aus. Danach wird am untersuchten Knotenpunkt eine noch bessere Verkehrsqualitätsstufe erreicht.

5.2 Entwässerung und Langzeitsimulation

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 die Entwässerung festgelegt worden (vgl. PST GmbH, Werder: RW-KONZEPT-Langzeitsimulation Businesspark am Waltersdorfer Dreieck, Stand September 2021). Dabei stützt sich die Festlegung der Versickerungsbecken auf die topografischen Gegebenheiten und die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Im Ergebnis soll die im Westen bestehende Versickerungsanlage erhalten und um das neu konzipierte, westlich der Böschung der Transversale angrenzende, Versickerungsbecken ergänzt werden. Das derzeit vorhandene Versickerungsbecken an der Grenze der Flurstücke 829 und 688 entfällt.

Die beiden festgesetzten Versickerungsbereiche sind ausreichend dimensioniert, um das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Von der festgesetzten Ladestraße wird das Niederschlagswasser über eine Zuleitung, die das mit GE 4 gekennzeichnete Teilgebiet quert, organisiert.

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 geschaffen werden, das den bestehenden Betrieb des Firmenverbundes ermöglicht als auch die Basis für zukünftig ggf. veränderte Rahmenbedingungen darstellt. Veränderte Rahmenbedingungen für den Firmenverbund sind insbesondere gesetzliche Vorgaben für den Umwelt- und Klimaschutz, die eine Neuausrichtung von baulichen Anlagen erfordern. Die Fortsetzung und ökologische Modernisierung des Betriebsbestandes erfordert neben der Neustrukturierung der Verkehrsinfrastruktur insbesondere die Einbindung in die gemeindepolitisch beabsichtigte, großräumige Gewerbeentwicklung in Waltersdorf.

Daher sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan einerseits die Standortvoraussetzungen für einen zukunftsweisenden Betrieb des Firmenverbundes und andererseits die Möglichkeiten für eine weitergehende gewerbliche Entwicklung, die dem gemeindepolitischen

Grundgedanken entspricht, geschaffen werden. Darüber hinaus wird auf Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit reagiert, nach denen bestimmte Lagerhäuser und Lageplätze an Standorten entstanden sind, die nicht dem aktuellen gemeindepolitischen Willen entsprechen. Dagegen hat sich gezeigt, dass vermehrt kirchliche und / oder kulturelle und gesundheitsbezogene Einrichtungen nach Standorten in Gewerbegebieten nachgefragt werden, die dann zum Teil über Ausnahmegenehmigungen zulässig geworden sind.

Aufgrund der vorherrschenden Topografie in Kombination mit den Bauhöhengrenzen zwischen 44,7 m ü. NHN und etwa 55 m ü. NHN ist das geplante Gewerbegebiet zur Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen gegliedert worden.

a) Zulässige Nutzungen

Vorliegend soll ein vielfältig nutzbares Gewerbegebiet entstehen, das den betrieblichen Erfordernissen des Firmenverbundes mit erweitertem Entwicklungspotenzial Rechnung trägt und gleichzeitig die Option eröffnet, den Standort in die gemeindepolitisch gewünschte Gewerbestruktur einzubinden.

TF 1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Das Gewerbegebiet wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 bis GE 5.

[Wird nach evtl. Festlegung von Emissionskontingenten angepasst.](#)

Damit die bestehenden Gewerbebetriebe bauplanungsrechtlich gesichert werden können und gleichzeitig ein Gewerbegebiet mit vielfältigen Nutzungen entstehen kann, sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Betriebe weitgehend angesiedelt werden können. In diesem Zusammenhang bezieht sich die Einteilung des Gewerbegebietes zunächst auf die Steuerung der Gewerbeansiedlung angesichts ihrer Prägung des öffentlichen Raumes unter Beachtung des Bestandes bzw. der erforderlichen betrieblichen Anpassungen aufgrund der veränderten Lage des Anschlussgleises mit anschließender Ladestraße sowie der Bauhöhenbegrenzung. So werden die Nutzungen innerhalb des GE 4 gekennzeichneten Teilbereichs geringfügiger wahrnehmbar von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sein als die anderen Teilbereiche, so dass dort die erforderlichen Lagerflächen in nennenswertem Umfang für die Baustoffe eingerichtet werden können.

TF 2 Innerhalb der mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 6),
- Lagerplätze und Lagerhäuser, die einem Produktionsbetrieb zugeordnet sind,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Sicherung der Betriebe innerhalb des Firmenverbundes erfordert Regelungen zum Fortbestand des Entladens und Lagerns von Baustoff, deren Weiterverarbeitung im Beton- oder Asphaltmischwerk sowie des Transportunternehmens für die Andienung der Baustellen mit Lkw. Dazu gehören genehmigte Lagerplätze und Lagerhäuser, die den betrieblichen Zwecken entsprechen und den jeweiligen Betrieben zugeordnet sind. Sie sollen auch weiterhin zulässig sein. Daher ist vorliegend die konkretisierte Unterart von Lagerplätzen und Lagerhäusern mit der Zuordnung zu der Produktion bzw. dem Betriebstyp vorgenommen worden. Gleichzeitig soll das Entwicklungspotenzial der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für zukünftig ggf. erforderliche Anpassungen an die Nachfrage von Gewerbeflächen geregelt werden.

Daher sollen neben klassischen Gewerbebetrieben des produzierenden Sektors und Handwerksunternehmen, denen Lagerhallen zugeordnet sein können ebenso stilles Gewerbe mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder auch öffentliche Betriebe zulässig werden. Mit diesen, als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen kann ein heute übliches Gewerbegebiet, das in den Siedlungszusammenhang eingebunden ist, entwickelt werden. Werden zukünftig keine Produktionsbetriebe angesiedelt, sind demnach auch keine Lagerflächen und Lagerhäuser mehr zulässig. Lagerhäuser, die der ausschließlichen Warenverteilung dienen, sind nicht zulässig. Damit wird auf die Ansiedlung von Logistikunternehmen in jüngerer Vergangenheit reagiert, die aufgrund ihrer Dimensionierung und der Verkehrsbelastung an diesem Standort ausgeschlossen werden sollen.

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 – bspw. Hotels für Touristen – klargestellt.

TF 3	Innerhalb des mit GE 4 gekennzeichneten Teilbereiches des Gewerbegebietes sind zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 6),- Lagerplätze und Lagerhäuser, die einem Betrieb für die Baustoffgewinnung, den Baustoffumschlag und den Baustofftransport zugeordnet sind.
------	---

Mit der Konkretisierung der Zulässigkeit von Lagerplätzen und Lagerhäusern nur im Zusammenhang mit einem Betrieb für die Baustoffgewinnung, den Baustoffumschlag und den Baustofftransport wird dem Bestand Rechnung getragen und gleichzeitig ausgeschlossen, dass sich so genannte "Fähnchenbetriebe" – Gewerbebetriebe mit einem Verkaufscontainer und ansonsten Abstellplätzen für die Kfz – ansiedeln können. Denn diese Lagerplätze beanspruchen teilweise große Flächen, präsentieren ihr Gewerbe ausschließlich öffentlich und wirken somit häufig verunstaltend auf das Orts- und Landschaftsbild. Diese Art der Beeinträchtigung des beabsichtigten Gebietscharakters soll vermieden werden. Nach den Vorstellungen des Unternehmens Lausitzer Grauwacke sollen die Baustoffe zukünftig in Schüttgutboxen gelagert werden. Damit entfallen die Baustoffhalden, so dass insgesamt eine geordnete Struktur innerhalb des Gewerbegebietes entstehen kann.

Die in diesem Teilbereich zulässigen Lagerhäuser sollen den derzeit noch für die Lagerung von Baustoffen überwiegenden Charakter des Gewerbegebietes ergänzen ohne städtebauliche Konflikte zu verursachen. So sind die Flächen mit gut 9.000 m² westlich der Planstraße A und etwa 1.700 m² zwischen Planstraße A und dem Geltungsbereich der Transversale eher für kleinformatige Lagerhäuser geeignet. Für Gewerbebetriebe mit umfangreichen Logistikzwecke, wie Amazon oder DHL, sind diese Flächen eher nicht geeignet. Sie sind im Vergleich zu den Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1/94 "Büro- und Gewerbepark Schönefelder Kreuz" mit Baufeldgrößen von etwa 39.600 m² über 13.100 m² bis zu 210.700 m² zu gering dimensioniert. Darüber hinaus würde ein derartiger Logistikbetrieb nicht die Konkretisierung der Zuordnung erfüllen.

Geliefert werden die Baustoffe per Bahn, so dass der Anteil an Schwerlastverkehr minimiert wird. Mit der Lage abseits öffentlicher Straßenverkehrsflächen werden die zulässigen Lagerhäuser und Lagerflächen auch nicht das Ortsbild prägen.

Das mit GE 5 gekennzeichnete Teil-Gewerbegebiet wird zukünftig unmittelbar von dem beabsichtigten Park + Ride-Platz zum Abstellen von Fahrzeugen beim Umstieg auf den schienengebundenen Nahverkehr für den Haltepunkt der Regionalbahnen, der bauplanungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 01/12 "Transversale – 2. Abschnitt – gesichert ist, angrenzen. Daher sollen dort aus ortsbildlichen Gesichtspunkten keine Lagerflächen und Lagerhäuser entstehen können.

- TF 4 Innerhalb des mit GE 5 gekennzeichneten Teilbereiches des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 6),
 - öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Für das Unternehmen Mimberg als Teil des im Geltungsbereich ansässigen Firmenverbundes ist beabsichtigt, dort neben den Abstellflächen für die Lkw insbesondere die Geschäftsräume sowie Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen für die Fahrer zu organisieren.

b) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Betreiber von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke finden zunehmend keine geeigneten und bezahlbaren Räumlichkeiten in zentralen Lagen von Gemeinden, so dass zunehmend auch Standorte in Gewerbegebieten nachgefragt werden.

Daher hat sich die Gemeinde Schönefeld entschieden, diese Nutzungen in der konkreten Einzelfallentscheidung als ausnahmsweise zulässig zu definieren. Der Standort wird zumindest mit Herstellung der Transversale mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) zu erreichen sein; so ist die Einrichtung einer Buslinie auf der Transversale mit der Entwicklung in ihrem Umfeld zu erwarten. Mit der Realisierung des über den Bebauungsplan 01/12 "Transversale – 2. Abschnitt" vorgesehenen Haltepunktes der Regionalbahn RE 7 und RB 14 wäre dann ebenso der Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV gesichert.

- TF 5 Innerhalb der mit GE 1 bis GE 3 sowie GE 5 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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.

c) Ausschluss von Nutzungen

Die Nutzungen, die aufgrund von Planungsvorgaben oder aus Gründen der Umfeldentwicklung nicht zulässig werden sollen, werden vorliegend ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe wären gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausschließlich in Form des so genannten Annexhandels oder für die Gebietsversorgung zulässig. Jedoch sollen sie in dieser konkreten Lage und angesichts der potenziellen, besser geeigneten und erschlossenen Gewerbeflächen im Umfeld vorliegend nicht entstehen können.

- TF 6 In dem mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Teilbereiches des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- 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,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In dem mit GE 5 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebietes ist darüber hinaus die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Lagerhäuser und Lagerflächen.

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 in der Gesamtentwicklung der Gewerbeflächen im Umfeld der Transversale soll eine Gemeindestruktur entstehen können, die zum Aufenthalt einlädt. So ist in dem gemeindlichen Vergnügungsstättenkonzept festgehalten worden, dass in Waltersdorf die Bereiche um die Raststätte Waldeck und der Gasstation geeignet für kerngebietstypische Vergnügungsstätten und erotikbezogene Nutzungen sind. Für den Ortsteil Waßmannsdorf sind diese Nutzungen in dem Gewerbegebiet am S-Bahnhof lokalisiert worden.

Tankstellen sind hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches und der für diese Zwecke eher unzureichenden Erreichbarkeit über öffentliche Straßen nicht zulässig. Sie sind in Waltersdorf vorhanden bzw. können in anderen Gewerbegebieten im Umfeld der Transversale – so bspw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/17 Am Bauernweg – entstehen. Nach der städtebaurechtlichen Legaldefinition handelt es sich bei Tankstellen um Betriebe mit Treibstoffzapfsäulen und kleinen Kundendienstbereichen, wie Wagenwäsche und -pflege oder auch zur Behebung kleinerer Mängel am Kfz. Die für betriebseigene Zwecke des Firmenverbundes vorhandenen Treibstoffzapfsäulen fallen nicht unter diesen städtebaurechtlichen Begriff. Sie sind als Nebenanlage dem Betrieb zugeordnet, werden ausschließlich für betriebseigene Zwecke genutzt und sind daher auch ohne gesonderte Benennung zulässig.

Ausgeschlossen werden ebenso die Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn.: 1 und 3 BauGB ausnahmsweise zulässig sind, jedoch aufgrund von Planungsvorgaben nicht den Standortvoraussetzungen entsprechen.

TF 7 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Nach den Maßgaben des LEP FS sind lärmschutzbedürftige Einrichtungen, zu denen bspw. die Wohnnutzung gehört, innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung regelmäßig nicht zulässig. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung werden daher die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen.

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 und in einem Gewerbegebiet höhere Lärmwerte für Wohnnutzungen als akzeptabel gelten, ist bei den vorhandenen 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, den Ausschluss jeglicher Wohnnutzung vorzunehmen, weil 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 mit der vorgenommenen Festsetzung einige nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, ist insgesamt der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Denn mit den als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen können sich vielfältige Unternehmen ansiedeln, die klassischerweise ein Gewerbegebiet prägen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu vorhandener Wohnnutzung im Bereich Hubertus Ölpfuhl ist nicht auszuschließen, dass die Gewerbegebietsentwicklung über Emissionskontingente zu steuern ist.

TF 8 Zulässig sind in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK 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:

Wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnis die Festsetzung von Emissionskontingenten sein kann. Diese Festsetzung wird dann ergänzt.

Parallel zu dem Hauptgleis der so genannten Schienenabbindung Ost soll nach der zwischen der DB Infra Go, der Lausitzer Grauwacke und der Gemeinde Schönefeld abgestimmten

Gleisplanung das betriebsnotwendige Anschlussgleis der Lausitzer Grauwacke verlaufen. Das Anschlussgleis ist für die Lausitzer Grauwacke eine betriebliche Voraussetzung zum Entladen der Bahnwaggons, die die Baurohstoffe liefern. Für die Entladung nutzen die Fahrzeuge die Fläche der Ladestraße und transportieren von dort die Baurohstoffe zu den Schüttboxen, die innerhalb des mit GE 4 gekennzeichneten Teilgebiets zulässig sind. Damit besteht zwischen dem Anschlussgleis, der Ladestraße sowie den Gewerbeflächen eine wechselseitige Abhängigkeit.

TF 9 Innerhalb des mit GE 6 gekennzeichneten Teilbereichs des Gewerbegebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB das private Bahngleis (Anschlussgleis) zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 4 der Planungs- und Realisierungsvereinbarung Waltersdorf-Nord handelt es sich dabei um ein privates Bahngleis im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der Lausitzer Grauwacke. Das Anschlussgleis muss zwingend unmittelbar parallel zur Hauptstrecke geführt werden, damit die Brücke der Transversale hergestellt werden kann, ohne die Betriebsabläufe zu beeinträchtigen.

Das Anschlussgleis kann angesichts der Brückenplanung der Transversale nicht an anderer Stelle des Betriebsgelände entstehen. Aufgrund der frühzeitigen Erkenntnis dazu sind auf der Grundlage der Vorplanung für die Transversale, das Anschlussgleis und die Ladestraße im Rahmen der Planungs- und Realisierungsvereinbarung zwischen der DB Infra Go, der Gemeinde und dem Firmenverbund (vgl. dazu auch Kap. 3.2.8) diese Infrastrukturmaßnahmen weiter konkretisiert worden. Dem Anschlussgleis mit der parallel verlaufenden Ladestraße wurde seitens dem Eisenbahnbundesamt (EBA) und dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zugestimmt. Für die Umsetzung der Brücke der Transversale ist die Ausschreibung erfolgt, die Bauarbeiten sollen im Frühjahr 2025 beginnen.

Angesichts dieser speziellen städtebaulichen Planungsvorgaben und ihrer geringen Dimensionierung ist innerhalb der mit GE 6-Flächen ausschließlich die Errichtung des für den Gewerbebetrieb erforderlichen Anschlussgleises zulässig.

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 sorgsam Umgang mit Fläche, Grund und Boden Rechnung getragen werden kann.

Im Sinne eines sorgsam Umgangs mit (Grund-)Wasser und Boden ist die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien für die Grundflächen von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – Wege, Stellplätzen, etc. – festgesetzt worden. Durch den verminderten Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser können die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Daher soll die Verwendung dieser Materialien als Anreiz für den Bauherrn / die Bauherren in die Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einfließen.

TF 1 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen und Stellplätzen für Kfz, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bezieht sich ausschließlich auf Kfz-Stellplätze, weil sie für die Lasten von Lkw regelmäßig nicht ausreichend sind.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche südlich der Planstraße A ist ein Pumpenhaus vorhanden.

TF 2	Innerhalb der mit "a" und "b" gekennzeichneten privaten Grünfläche südlich der Planstraße A ist eine Grundfläche von 45 m ² zulässig.
------	--

Das Pumpenhaus ist für den Brunnen des Firmenteils ROBA für betriebliche Zwecke erforderlich und soll erhalten werden. Daher ist seine Lage in der nunmehr festgesetzten privaten Grünfläche mit der bestehenden und auch zukünftig zulässigen Grundfläche festgesetzt worden.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Festlegungskarte LEP FS in den Höhenzonen 44,7-50 m ü. NHN im Westen sowie 50-60 m ü. NHN im Osten. Innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebietes, das sich in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung mit 44,7-50 m ü. NHN befindet, sind die genehmigten baulichen Anlagen mit einer Höhe bis 64 m zu beachten. Ansonsten sind die zulässigen Höhen für die baulichen Anlagen an den nachrichtlich übernommenen Höhenangaben der Planungszone Bauhöhenbeschränkung orientiert. Damit kann die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit die Flugsicherheit dem Grunde nach gewährleistet werden.

Aufgrund der für gewerbliche Zwecke sehr geringen Höhenentwicklung gemäß der Höhenbegrenzung in den mit GE 1 bis GE 4 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets sind in Abhängigkeit von der Genehmigungsfähigkeit, die auf der Ebene der Objektplanung im Einzelfall geprüft wird, Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Oberkanten gemäß § 9 Abs. 2 BauGB definiert worden. Die Differenzierung der Überschreitungsmöglichkeiten in den mit GE 2a und GE 2b gekennzeichneten Teilbereichen resultiert aus der beabsichtigten umweltschonenderen Ausrichtung der Asphaltmischanlage, die aufgrund der dafür zu beachtenden bautechnischen Bedingungen eine größere Höhe erfordert.

Gebäudehöhen von 2,2 m und 3,0 m sind für gewerbliche Zwecke regelmäßig nicht ausreichend. Aus diesem Grund überschreiten sämtliche baulichen Anlagen in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet bereits im Bestand die Bauhöhenbeschränkungsmaße. In der konkreten Objektplanung sollte daher geprüft werden können, ob die ausnahmsweise zulässigen Höhen nicht zuletzt aus Umwelt- und Klimaschutzgründen tatsächlich umgesetzt werden können. Der Umweltschutzgedanke umfasst dabei nicht nur den entsprechenden bautechnische Ersatz der Asphalt- und Betonmischanlagen, sondern ebenso den flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die verbesserte Klimabilanz von kompakten Gebäuden.

- | | |
|------|---|
| TF 1 | Die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten (OK) können in den mit GE 1, GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets für die zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, für öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Lagerzwecke um bis zu 17 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB). |
| TF 2 | Für die zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, für öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke kann die festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK) in dem mit GE 2a gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets um bis zu 10 m und in dem mit GE 2b gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets um bis zu 20 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB). |

TF 3	Für bauliche Anlagen, die der Lagerung dienen und einen Durchmesser von 3,5 m sowie eine Grundfläche von 9,5 m nicht überschreiten, können in den mit GE 1, GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten (OK) um bis zu 19 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 Überschreitung um bis zu 17 m für Gebäude und innerhalb des mit GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebietes für die Lagerung der Baustoffe sowie 19 m für die kleinformatigen baulichen Anlagen (wie bspw. Silos), die der Lagerung dienen, sind in Korrespondenz zu der jeweiligen Referenzgeländehöhe Gebäude- und Anlagenhöhen von 19,2 m/21,2 m-21,8 m/23,8 m zulässig. Diese Gebäudehöhen entsprechen denen in dem südlich vorhandenen Bebauungsplan Nr. 04/17 "Am Bauernweg". Nach den Festsetzungen zu der zulässigen Höhenentwicklung im Vorentwurf der Bebauungspläne Nr. 09/18 "Landmarke" und Nr. 10/18 "Bohnsdorfer Weg" (jetzt zusammengefasst zum Bebauungsplan Nr. 04/24 "Landmarke am Bohnsdorfer Weg") sind Gebäude mit 28 m Höhe zulässig.

Die Überschreitungsmöglichkeiten innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebietes resultieren aus der beabsichtigten Neuausrichtung der Betriebsanlagen unter Umwelt- und Klimaschutzaspekten, wie bspw. die Asphaltmischanlage. Die neue und technologisch an eine verbesserte Klimabilanz ausgerichtete Anlagengeneration weist andere Höhen auf.

Die ausschließliche Beachtung der nach den Höhenbeschränkungen der Planungszonen Bauhöhenbeschränkung und den daraus resultierenden Festsetzungen regelmäßig zulässigen Gebäudehöhen würde dazu führen, dass ein Gewerbegebiet im klassischen Sinn in den Teilbereichen GE 1, GE 3 und GE 4 nicht zu realisieren wäre. Daher ist, wie auch nach der Genehmigungslage der in GE 2 realisierten baulichen Anlagen, eine Erhöhung auf ein für gewerbliche Bauten übliches Höhenmaß erforderlich. Bei der Umsetzung von Bebauungsplänen in den in der Höhe begrenzten Lagen von Schönefeld ist es mit dieser Vorgehensweise möglich, einerseits die Restriktionen aus dem Flughafenbetrieb zu beachten und andererseits einen rechtlich einwandfreien Bebauungsplan für gewerbliche Zwecke zu erlassen.

Jede bauliche Anlage in diesen Lagen wird unabhängig von der Einhaltung der Vorgaben durch die Bauhöhenzonen auf der Ebene des Bauantrages hinsichtlich ihrer Höhe und Stellung im Raum durch die Obere Luftfahrtbehörde geprüft. Eine mögliche daraus resultierende Änderung kann bspw. die geänderte Stellung des Gebäudes bedeuten. Im Zuge dieser Prüfung kann abschließend geklärt werden, ob eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden kann.

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 direkten Umfeld sind derzeit keine städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen vorhanden, jedoch weisen die abgeschlossenen und zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne auf die Entwicklung eher vielfältiger Gewerbegebiete mit einem Anteil hochwertiger Nutzungen hin.

Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher und / oder Umweltbelange durch die festgesetzten Gebäudehöhen ist nicht zu erwarten. Die im Sinne des Nachbarrechts einzuhaltenden Abstandsflächen sind entsprechend der dann geplanten Gebäudehöhe zu berechnen und einzuhalten.

Die mit den so getroffenen Regelungen möglichen Gebäudehöhen sind in der nachfolgenden Tabelle dargelegt:

Teilgebiet	Bauhöhenzone (m ü. NHN)	Referenz Geländehöhe (m ü. NHN)	Zulässige Oberkante (OK in m ü. NHN)	Nach Bauhöhenzone mögliche Gebäudehöhe (m)	Zulässige Erhöhung der Gebäude nach Einzelfallprüfung	Mögliche Gebäudehöhe (m)
GE 1	44,7 - 50	42,5	44,7	2,2 m	17,0 m	19,2 m
GE 2a	44,7 - 50	42,7	64,0	21,3 m	10,0 m	31,3 m
GE 2b	44,7 - 50	42,0	64,0	22,0 m	20,0 m	42,0 m
GE 3	44,7 - 50	41,7	44,7	3,0 m	17,0 m	20,0 m
GE 4	44,7 - 50	42,2	47,0	4,8 m	17,0 m	21,8 m
GE 5	50 - 60	42,0	53,0	11,0 m	---	11,0 m

In dem östlichen Teilgebiet GE 5 ist als Übergang zu dem bestehenden Gebäude der Firma Edis Therm eine Oberkante von 53,0 m ü. NHN festgesetzt. Eine durchschnittliche Geländehöhe von 42,0 m ü. NHN zugrunde gelegt, ist dort eine Gebäudehöhe von bis zu 11 m zulässig. Damit kann ein Übergang zu dem Bestandsgebäude mit etwa 6,5 m Gebäudehöhe geschaffen werden, ohne auf die für ein Gewerbegebiet übliche Höhenentwicklung zu verzichten. Gleichzeitig wird mit dieser maßvollen Höhenentwicklung eine durch bauliche Anlagen hervorgerufene "Tunnelsituation" für den beabsichtigten Park + Ride Platz vermieden, der westlich von der Rampe der Transversale-Brücke, die auf bis zu 11 m ansteigt, begrenzt wird.

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.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Baufluchten sind nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die baulichen Anlagen ausgerichtet auf die Betriebsabläufe; eine städtebauliche Struktur ist daraus nicht abzuleiten. Im unmittelbaren Umfeld ist (noch) keine Bebauung vorhanden aus der sich eine städtebauliche Struktur ableiten lässt.

Daher werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die in den Bebauungsplänen "Am Bauernweg", "Landmarke" "Bohnsdorfer Weg" (jetzt: Landmarke am Bohnsdorfer Weg) enthaltenen Planungsziele der für Gewerbegebiete üblichen großzügigen Baufenster mit Baugrenzen aufgenommen und fortgeführt. Denn bei der Entwicklung von Gewerbegebieten führen restriktive Festsetzungen – wie bspw. durch Baulinien – 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.

TF 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); mindestens 4 Stellplätze- 1 je 10 m² Gastraumfläche Gaststätten und Vereinsheime,- 1 je 3 Betten Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen,- 1 je 60 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe,- 1 je 100 m² Nutzfläche Lagerplatz und Lagerräume,- 6 je Wartungs- und Reparaturstand Kraftfahrzeugwerkstätten,- 5 je Waschanlage Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage,- 3 je Waschplatz Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung,- 1 je 30 m² Nutzfläche sonstige Nutzungen,- 1 Behindertenstellplatz je 1000 m² Nutzfläche,- 1 Lkw-Stellplatz je Ladeluke / Laderampe (Slot).
TF 2	<p>Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.</p>

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 ist zu erwarten, 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 schienengebundes ÖPNV-Angebot, das eher den Mobilitätswandel unterstützt, zu erwarten.

Gleichzeitig sind jedoch 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.

TF 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, mindestens jedoch 50 Abstellplätze,- 1 je 10 Gastplätze Gaststätten, Cafés, Restaurants,- 1 je 20 Gästezimmer Beherbergungsstätten (Hotels, Pensionen),- 1 je 200 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe.
------	---

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 und damit zur Dämpfung der Spitzenbelastung im Personennahverkehr geschaffen werden. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu lösen.

6.6 Erschließung

a) Planstraßen

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches wird über die Berliner Chaussee und dem östlichen Anschluss an die dann hergestellte Transversale organisiert. Von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ausgehend ist sowohl die Ladestraße als auch Planstraße A an die Berliner Chaussee angeschlossen. Die Unterteilung Ladestraße / Planstraße A entspricht dem betrieblichen Bedarf der bei Entladevorgängen durch die Lausitzer Grauwacke durch Lkw belegten Ladestraße. Damit der Betriebsverkehr unabhängig davon funktionieren kann, dient die Planstraße A als zusätzliche interne Erschließungsanlage für die Gewerbeflächen.

Nach den gutachterlichen Ergebnissen ist eine ausschließliche Anbindung des Plangebietes an die Berliner Chaussee ohne Handlungsbedarf möglich. Denn in der konservativen Betrachtung (Worst-Case) ist mit den Verkehrszahlen eines Gewerbegebietes nach BauNVO (Planfall 1) an diesem Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe "D" ermittelt worden. Unter der Annahme des Verbleibs des Firmenverbundes und dessen Entwicklung bis zum Jahr 2040 ist mit einem deutlichen geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Mit der Herstellung der Transversale werden sich weitere Verbesserungen der ermittelten Verkehrsqualitätsstufe ergeben.

Sowohl die Ladestraße als auch die Planstraße B binden an die südliche Erschließungsanlage, die von der Transversale ausgehend zu dem mit dem Bebauungsplan Nr. 01/12 "Transversale – 2. Abschnitt" geplanten südlichen Park + Ride Platz führt. Planstraße B ist zudem die Zuwegung zu dem Areal von Edis-Therm. Nach Abstimmung ist diese Zuwegung aufgegriffen worden, um beide Gewerbeflächen – GE 5 und Edis-Therm – erschließen zu können.

Sämtliche internen Erschließungsanlagen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt worden, weil sie keine öffentliche Erschließungsfunktion übernehmen, sondern ausschließlich betrieblichen Zwecken dienen. Damit sie den betrieblichen Erfordernissen und den Sicherheitsaspekten auch im Übergang zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gerecht werden, sind sie von der PST GmbH konzipiert worden.

b) Anschlussgleis

Das neue Anschlussgleis ist entsprechend den Vorgaben der Deutschen Bahn sowie unter Berücksichtigung des Brückenbauwerks geplant worden (vgl. EPV-GIV mbH, Dresden, Stand März 2024). Es wird zukünftig von der vorhandenen Weiche im Westen nahezu parallel zu den Hauptgleisen sowohl auf den Gewerbeflächen und als auch auf Flächen der Deutschen Bahn geführt. In den Abschnitten, in denen das neue Anschlussgleis auf bahneignen Flächen verläuft, ist daher ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Lausitzer Grauwacke festgesetzt worden.

TF 1 Die mit GF bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unternehmens Lausitzer Grauwacke GmbH zu belasten.

Die Ladestraße schließt sich entsprechend der betriebsnotwendigen Vorgaben, wie Querschnitt oder auch Abstand zu dem neuen Anschlussgleis sowie unter Beachtung der Brückenplanung der Transversale parallel verlaufend an.

c) Niederschlagwasserversickerung

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagwasser sind von der PST GmbH unter Berücksichtigung der Langzeitsimulationsergebnisse für die Flächen im Umfeld der Transversale die geeigneten Flächen ermittelt und die Dimensionierung der Versickerungsbecken festgelegt worden.

Die im Westen vorhandene Versickerungsanlage funktioniert und kann in ihrer bestehenden Größe erhalten werden. Für das zweite vorhandene Versickerungsbecken, das sich von der westlichen Grenze des Flurstücks 829 bis auf das Flurstück 437 erstreckt, hat sich eine verbesserte Gesamtlösung zwischen der Planstraße A, dem südlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Böschungfuß der Transversale herausgestellt.

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

Altlasten und Altablagerungen, die zu einer Gefährdung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser führen, sind an dem Standort des geplanten Versickerungsbeckens derzeit nicht bekannt. Sollten gleichwohl schädliche Schadstoffe vorhanden sein, sind sie 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.

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

d) Technische Infrastruktur

Die von der Energiezentrale der Edis-Therm ausgehende und das Flurstück 1094 sowie die Bahntrasse querende Fernwärmeleitung ist als bestehende Anlage zu berücksichtigen. Die für die Lage erforderlichen Abstimmungen sind im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt. Daher wird für die Trasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

TF 2 Die mit GFL bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens für Fernwärme zu belasten.

Eine weitere Fernwärmeleitung sowie eine Gasleitung sind von der Energiezentrale ausgehend in Richtung Süden geplant. Deren Verlauf befindet sich auf dem betriebseigenen Grundstück der Edis-Therm über die jeweils südliche Grenze der Flurstücke 1074 und 839 innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche bis zu dem Wegeflurstück des Bohnsdorfer Weges. Innerhalb der öffentlichen Flächen ist eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

e) Strom, Wärme, Trink- und Abwasser

Sämtliche Medien sind für die bestehende Nutzung vorhanden.

f) Löschwasser

Für das Gewerbegebiet ist eine rechnerische Wasserentnahme von $96 \text{ m}^3 / \text{h}$ über 2 Stunden sicherzustellen. Daher wird im Zuge der Ausführungsplanungen zur Umsetzung des geplanten zu prüfen sein, ob ggf. von den Bauherren ergänzende Maßnahmen, wie bspw. die Errichtung von Löschwasserbrunnen, erforderlich sind.

g) Öffentlicher Personennahverkehr

An der Berliner Chaussee sind Haltpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) vorhanden:

- Buslinie 263: S-Bahnhof Grünau / BER
- Buslinie 741: Karlshof / Waltersdorf / Schönefeld-Nord

Sie sind jedoch nicht fußläufig von dem vorliegenden Geltungsbereich erreichbar. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Gewerbeflächenpotenzials im Umfeld der Transversale sollte geprüft werden, zusätzliche Haltstellen an der Berliner Chaussee einzurichten. Für die Gesamtentwicklung in Waltersdorf wäre es darüber hinaus sinnvoll, den Haltepunkt an der Bahntrasse, der im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 01/12 "Transversale – 2. Abschnitt" bauplanungsrechtlich gesichert wurde, zu realisieren. Denn erst mit ausreichenden Angeboten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs kann der bundes- und landespolitische gewollte Mobilitätswandel funktionieren.

6.7 Immissionsschutz

Zum Entwurf werden die Aussagen aus den beauftragten Gutachten zu den aus Geräuschen, Geruch und Staub zu erwartenden Emissionen vorliegen. Die daraus ggf. abzuleitenden Immissionsschutzmaßnahmen werden dann ergänzt.

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 (vgl. Rodorff & Partner – Landschaftsplanung, Berlin: Begründung gem. § 2a BauGB TEIL II – Umweltbericht, Bebauungsplan 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie", Vorentwurf – 14.02.2025).

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Das Plangebiet wird seit vielen Jahren für die gewerblichen Zwecke des Firmenverbundes genutzt. Nunmehr soll die bauplanungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen werden, das aus dem Planfeststellungsbeschluss resultierende neue Anschlussgleis mit der parallel dazu verlaufenden Ladestraße umzusetzen, die daraufhin erforderliche Neustrukturierung der einzelnen Betriebsabläufe innerhalb des Firmenverbundes vorzunehmen sowie die Betriebsanlagen angesichts der gesetzlichen Umwelt- und Klimavorgaben neu auszurichten.

Darüber hinaus befinden sich die Flächen 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 Flächen nachfrage, konkretisiert jedoch, dass Schönefeld ein Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung sein wird. Daher hat die Gemeinde Schönefeld entschieden, mit dem vorliegenden Bebauungsplan sowohl den Betriebsstandort zu sichern als auch die Voraussetzungen für eine weitergehende gewerbliche Entwicklung zu schaffen.

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 Eingriffe wurden bilanziert und hinsichtlich des Ausgleichs bewertet. Es sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt worden, wie die Eingriffe in die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden können. Darüber hinaus sind die planfestgestellten Ausgleichsflächen des Flughafens nachrichtlich übernommen und für die der Deutschen Bahn Ersatzflächen festgesetzt worden.

Weiterhin werden bis zum Entwurf des Bebauungsplanes naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang sowie

die erforderliche Waldkompensation ermittelt. In Summe werden sämtliche Maßnahmen dazu beitragen, 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 demnach 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.

TF 1 Für Wege und Pkw-Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sowie Wartungswege innerhalb der mit V 2 gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. 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, mittels derer die Bodenfunktionen nur anteilig gestört werden.

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 gewerblich zu nutzenden Bereich handelt, bei dem mit LKW-Verkehr zu rechnen ist. Aufgrund von Betriebsabläufen und funktionalen Voraussetzungen dafür ist bspw. die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Zufahrten und sonstigen internen Erschließungsanlagen, die auch dem Lkw-Verkehr dienen, nicht möglich. Daher wird die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf Wege für bspw. Fußgänger und Radfahrer, den Wartungsweg für das neu anzulegende Versickerungsbecken (V 2) sowie für PKW-Stellplätze begrenzt.

Der im Westen vorhandene Versickerungsbereich ist räumlich deutlich begrenzt und benötigt keine eigenen Wartungswege, weil die Instandhaltung und Pflege bereits heute von den Gewerbeflächen ausgehend organisiert sind.

Eine weitere Eingriffsminimierung in die Boden- und Grundwasserfunktionen stellt die Versickerung des anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz auf den Freiflächen dar. Das ist nach vorliegenden Informationen zum Thema Altlasten auch möglich, weil lediglich die Betonmischanlage als Altstandort gekennzeichnet ist.

TF 2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist auf nicht bebauten Flächen, auf Vegetationsflächen bzw. in den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 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 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nur bedingt versickerungsfähig. Daher ist ergänzend zu dem im Westen vorhandenen Versickerungsbecken (V 1) der Bereich ermittelt worden, der sich ebenfalls für das Sammeln und die verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers (V 2) eignet. Die konkrete Ausgestaltung des neu anzulegenden Versickerungsbeckens ist auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu ermitteln.

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.

Bei dem vorhandenen Versickerungsbecken im Westen des Geltungsbereiches (V 1) handelt es sich um ein gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) geschütztes Biotop.

TF 3: Innerhalb der mit V 1 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Weidengebüsche zu erhalten. Eine Einfriedung aus durchlässigen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante sowie einem Abstand des Zaunes von mindestens 0,20 m zwischen Geländeoberkante und Unterkante ist zulässig.

Mit dem Erhalt des geschützten Biotops wird der Verbotstatbestand gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG vermieden. Gleichzeitig kann ein für die Flora und Fauna etablierter und damit relevanter Bereich erhalten werden.

6.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird innerhalb des Geltungsbereiches, hier insbesondere in den festgesetzten Grünflächen sowie in dem mit V 2 gekennzeichneten Versickerungsbereich vorgenommen. Aufgrund der betrieblichen Abläufe und der für die Nutzung erforderlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind Anpflanzungen innerhalb der Bauflächen nicht geeignet.

TF 1 Innerhalb der mit V 2 gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Fläche von insgesamt mindestens 3.680 m² zu begrünen. Davon ist eine Fläche von mindestens 600 m² mit 1 Strauch je 1,5 m² gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und 3.038 m² Fläche mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu begrünen. Die Begrünung und Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten.

Gehölzpflanzungen und Wiesen schaffen einen strukturreichen Lebensraum, der für die Fauna bedeutsam ist sowie den Habitatverlust für Vögel im Plangebiet kompensiert. Gleichzeitig dient die Pflanzung der Luft- und Klimaverbesserung.

Die öffentliche Grünfläche ergänzt die vorhandene Waldfläche und soll diese mit der Anlage eines Strauchmantels von den zukünftig gemäß den Darstellungen des FNP beabsichtigten Gewerbegebieten abgrenzen.

TF 2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auf insgesamt mindestens 526 m² ein Strauch je 2,0 m² gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Strauchpflanzungen werden auf nahezu der gesamten öffentlichen Grünfläche vorgenommen, so dass ein flächendeckender Schutz der verbliebenen Waldfläche möglich ist.

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches befinden sich planfestgestellte Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn (DB) und des Flughafens BER. Für die Flächen der DB sind die

mit "a" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Verhältnis 1:1 – entspricht einer Flächengröße von 3.342 m² – als Ersatzstandorte festgesetzt worden.

TF 3 Die mit „a“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Extensivgrünland mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzulegen. Innerhalb des Extensivgrünlandes sind insgesamt 7, jeweils mindestens 50 m² große, Gehölzinseln anzulegen und zu pflegen. Für die Gehölzinseln ist je 1,5 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die planfestgestellte Ausgleichsfläche des Flughafens BER ist unverändert übernommen worden (vgl. Kap. 6.9).

Durch die auf den mit "a" und "b" gekennzeichneten privaten Grünflächen festgesetzte Entwicklung von extensiv gepflegtem Grünland und Gehölzflächen werden die Bodenfunktionen von bislang intensiv genutzten Ackerflächen gestärkt, so dass der Boden regenerieren kann. Gehölze filtern die gas- und staubförmigen Emissionen und tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Dabei kommt Bäumen mit ihrer hitzemindernden Funktion in besiedelten Gebieten angesichts des Klimawandels eine zentrale Bedeutung für die Klimaanpassung zu.

Die prinzipielle Pflicht zum dauerhaften Erhalt der Bäume und Sträucher soll ihre ökologische Wirkung nachhaltig sicherstellen.

Gleichzeitig sollen die privaten Grünflächen in Richtung Süden das Gewerbegebiet verbessert in den gemeindepolitisch gewünschten Siedlungscharakter einbinden. Durch Hecken- und Baumpflanzungen kann eine grüne Grenze zwischen der beabsichtigten Entwicklung mit eher hochwertigem Gewerbe und dem zunächst verbleibenden Produktionsstandort für Baustoffe geschaffen werden.

TF 4 Die mit „b“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Extensivgrünland mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzulegen. Innerhalb des Extensivgrünlandes sind auf einer Fläche von mindestens 2.000 m² mehrschichtige Gehölzflächen zu entwickeln. Für die Bepflanzung ist je 2 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 und je 50 m² ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die zu pflanzenden Gehölze und die Entwicklung von extensiv gepflegtem Grünland auf ehemaligen Ackerflächen werden die Bodenfunktionen gestärkt, das Bodenleben verbessert und der Boden kann regenerieren. Gehölze filtern die gas- und staubförmigen Emissionen und tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei.

Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen für Pkw sind entgegen einer umfassenden Bepflanzung der Bauflächen ohne unbillige Härte für die Gewerbetreibenden umsetzbar.

TF 5 Bei oberirdischen Stellplatzanlagen mit acht und mehr Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 in einer 5,0 m x 2,5 m großen Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Neben den zuvor beschriebenen ökologischen Effekten von Bäumen bieten sie zudem 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 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 Gewerbegebietes zu sichern. Dabei beinhaltet der dauerhafte Erhalt das Erfordernis zur Nachpflanzung, wenn die vorausgegangene Pflanzung nicht anwächst.

6.8.3 Artenschutz

Geschützte Pflanzenarten sind nach den Ergebnissen der Biotopkartierung nicht vorhanden. Dagegen ist das Vorkommen der Zauneidechse bekannt und nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Vegetation und Freiflächenstrukturen ist mit verschiedenen Brutvögeln zu rechnen. Für die Zauneidechse als besonders geschützte Art gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG und Brutvögel als geschützte Art gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes die erforderlichen Maßnahmen definiert und geregelt.

6.8.4 Wald nach Waldgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Waldflächen nach Waldgesetz vorhandenen, die anteilig nachrichtlich übernommen worden sind. Für eine Waldfläche in der Größenordnung von 2.850 m², die für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen wird, ist die Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen und der Verlust ist nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Die Kompensationsflächen werden bis zum Entwurf dieses Bebauungsplanes festgelegt.

6.8.5 Vertragliche Regelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen

- a) Das innerhalb der privaten Grünflächen herzustellende Extensivgrünland ist durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes zu pflügen.
- b) Die Beräumung des Plangebiets darf nur in der Zeit von September bis März stattfinden.
- c) Bei Verlust von Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten sind in gleicher Anzahl Ersatz-Niststätten in räumlicher Nähe zu schaffen.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Planungszonen Bauhöhenbeschränkungen gemäß LEP FS sowie die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen planfestgestellten Ausgleichsflächen für den Ausbau des Flughafens BER sind nachrichtlich in die Planurkunde übernommen worden.

Die planfestgestellten Ausgleichsflächen sind als der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nachrichtlich übernommen und mit einem "P" für planfestgestellt gekennzeichnet.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen sind vollständig nachrichtlich übernommen worden.

7 Hinweise

7.1.1 Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 02/12 "Transversale – 2. Abschnitt"

In dem mit ABCDEA gekennzeichneten Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/12 "Transversale – 2. Abschnitt" durch die Festsetzungen des Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" ersetzt.

7.1.2 Bodendenkmale

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Jedoch befindet sich das Bodendenkmal 31 "Gräberfeld der Eisenzeit" in räumlicher Nähe. Daher sind Bodendenkmalfunde nicht auszuschließen.

Sollten 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).

7.1.3 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich, für den eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Bei konkreten Bauvorhaben ist daher eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

7.1.4 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.

7.1.5 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.

7.1.6 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 Flugsicherungseinrichtungen dürfen gemäß § 18a LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Über mögliche derartige Störungen entscheidet das Bundesaufsichtsamt auf der Grundlage des konkreten Falles.

7.1.7 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.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (/%)
Nettobauland	53.075	63,8
davon überbaubare Fläche	46.116	86,9
Bahnanlage	1.914	2,3
Private Straßenverkehrsfläche	14.259	17,2
Grünfläche	7.276	8,8
davon öffentliche Grünfläche	536	7,4
davon private Grünfläche	6.740	92,6
davon Fläche zum Anpflanzen	6.334	87,1
davon Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	1.423	19,6
Wald	1.419	1,7
Versickerungsfläche	5.151	6,2
davon Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	551	10,7
Geltungsbereich	83.093	100,0

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),
- 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).

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