

Stadt Wildau

Begründung

**zu der 15. Änderung des
Bebauungsplans
"Schwermaschinenbau-Gelände"
(HSR Halle 20)**

Entwurf vom 16. Oktober 2025

Planungsträgerin

Stadt Wildau

Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

Planverfasser

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

www.sr-planung.de

Planungsträger: Stadt Wildau
(Landkreis Dahme-Spreewald)
Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

Ansprechpartnerin: Frau Langer
Bauverwaltung/ Facility Management
Tel.: 03375 - 5054-22
E-Mail: m.langer@wildau.de

Planverfasser: Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M. Sc. Julian Beutling

Umweltplanung
EDEL-PROJEKT GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde/Spree
Tel.: 03361 – 376 586
E-Mail: kontakt@edel-projekt.de
Homepage: www.edel-projekt.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Beschleunigtes Verfahren	5
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	8
4. Planungskonzept	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Planungskonzept	10
5. Planinhalt	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	14
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Verkehr	16
5.5 Immissionsschutz	17
5.6 Grünordnung	17
5.7 Sonstige Festsetzungen	18
5.8 Flächenbilanz	19
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.1 Einleitung	20
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	21
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
7. Verfahren	38
8. Rechtsgrundlagen	39

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" aus dem Jahr 2002. Zuletzt wurde das Plangebiet im Jahr 2006 durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" für die damalige Ansiedlung der Technischen Fachhochschule Wildau (TFH) überplant.



Abb. 1: Überlagerung des Ursprungs-Bebauungsplans (rot) mit der 15. Änderung (blau)

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,29 ha liegt im Süden des früheren Schwermaschinenbau-Geländes in der Stadt Wildau in der Straße Hochschulring 5. Auf dem Gelände befindet sich ein Gebäude, welches Teil des Baudenkmals "Lokomotivenfabrik Schwartzkopff" ist. Aktuell wird das Gebäude als Schulungsort für Auszubildende der Gexx aeroSol GmbH genutzt. Von der geplanten Änderung ist das Flurstück 924 der Flur 11 der Gemarkung Wildau betroffen.

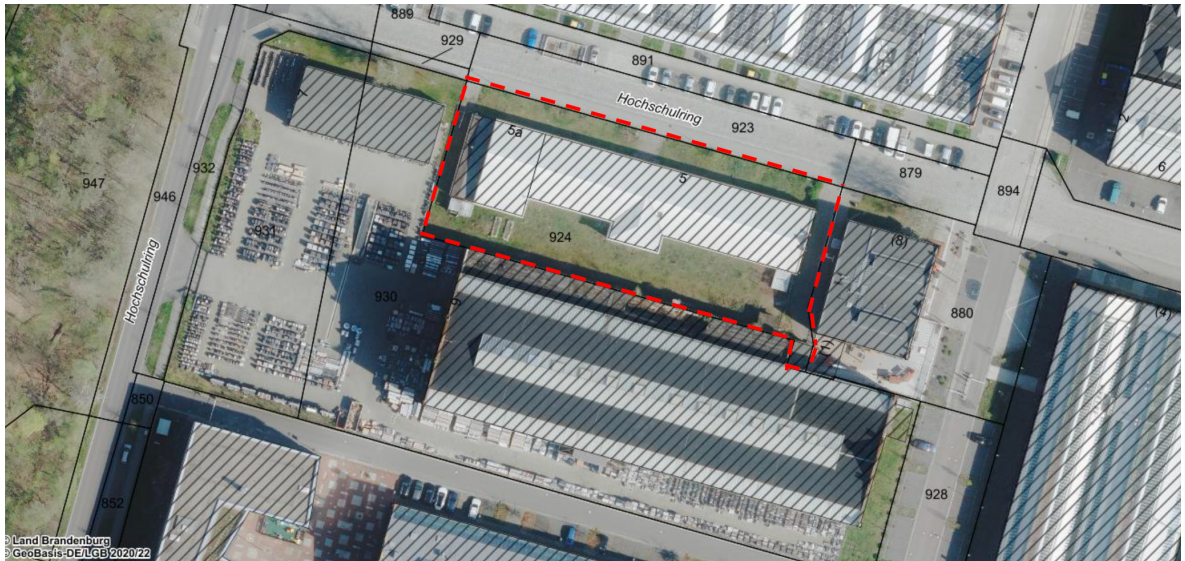


Abb. 2: Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs (rot gestrichelte Linie)

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Straße Hochschulring,
- im Osten durch die Kita „Die Wilde 19“
- im Süden und Westen durch zwei Gebäude und einen Lagerplatz der HABU Granit-Marmor KG

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf Anfrage hin hat die Technische Fachhochschule Wildau (TFH) erklärt, dass kein Bedarf an dem Gebäude für Schulungs- oder Verwaltungszwecke besteht. Die Besitzerin Gexx aeroSol GmbH benutzt die Fläche deshalb aktuell als betriebliche Ausbildungsstätte in den Bereichen Mechatronik, Elektronik, Schaltschrankbau und Installationstechnik. Zukünftig will die Gexx aeroSol GmbH den Standort für die Unternehmensbereiche Ausbildung, Installation und Service, Planung und Logistik nutzen. Das Gebäude soll dafür in Abstimmung mit dem Denkmalschutz durch einen Glasaufbau vertikal erweitert werden.

Die aktuellen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwermaschinenbau-Gelände“ lassen die geplante Nutzungsänderung und den Aufbau nicht zu. Dafür muss die Art der Nutzung sowie die zulässige Gebäudehöhe angepasst werden.

Außerdem soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Erschließungssituation durch die Schaffung eines Parkplatzes im Hof der Halle 20 verbessert werden

Die zuvor genannten Gründe machen es erforderlich, den Bebauungsplan "Schwermaschinenbau-Gelände" zu ändern.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Wildau beabsichtigt, die 15. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dies ist zulässig, da sich der Änderungsbereich innerhalb einer Siedlungsfläche befindet und der Nachverdichtung dient. Der Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die vorangegangenen Änderungsverfahren nach § 13a BauGB nicht überschritten:

Änderungen nach § 13a BauGB	GRZ alt	GRZ neu	zusätzliche Versiegelung
1. Änderung (Halle 10)	im Regelverfahren		
2. Änderung (Hochschulring)	im Regelverfahren		
3. Änderung (Feuerwehr, Bauhof)	-	-	3.990 m ²
4. Änderung (ehem. Gärtnerei)	0,4	0,6	4.900 m ²
5. Änderung (ZLR II)	-	1,0	1.200 m ²
7. Änderung (Erweiterung Schule)	0,4	0,4	0 m ²
8. Änderung	Verfahren wurde nicht beendet		
9. Änderung	0,6	0,6	0 m ²
10. Änderung	-	-	0 m ²
11. Änderung	0,8	0,8	0 m ²
12. Änderung (im Verfahren)	0,4	0,3	0 m ²
13. Änderung	-	-	0 m ²
14. Änderung (im Verfahren)	0,4	0,5	1.660 m ²
15. Änderung (im Verfahren)	0,5	GR 1.250 qm	0 m ²
			11.750 m²

Tab. 1: Übersicht über die Erhöhung der zulässigen Grundfläche in den bisherigen Änderungsverfahren im Bebauungsplan "Schwermaschinenbau-Gelände"

Die weiteren, in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von der Erarbeitung eines Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen.

Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Auf dem Gelände des Grundstücks Hochschulring 5, 15745 Wildau, befinden sich folgende Gebäude:

- die unter Denkmalschutz stehende eingeschossige Halle 20
- eine Garage

Die Besitzerin Gexx aeroSol GmbH benutzt die Fläche aktuell als betriebliche Ausbildungsstätte in den Bereichen Mechatronik, Elektronik, Schaltschrankbau und Installationstechnik.

2.2 Erschließung

Das Grundstück wird durch den Hochschulring erschlossen. Derzeit werden die öffentlichen Stellplätze auf dem Hochschulring genutzt, welche jedoch nicht ausreichend sind. Deshalb wird eine neue Stellplatzanlage auf dem Hof der Halle 20 angelegt, welche vom Hochschulring aus erschlossen wird (vgl. Kap. 5.4).

Die Versorgungsmedien Gas, Wasser, Abwasser und Strom liegen an.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der 15. Änderung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gexx aeroSol GmbH.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 15. Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände", rechtskräftig seit dem 6. Juni 2006. Vorhaben sind hier gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. In der 2. Änderung des Bebauungsplans ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Weiterbildung und Forschung, hochschulversorgende Einrichtungen“ festgesetzt.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Stadt Wildau ist gemäß Ziel 3.6 LEP HR als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Schönefeld festgelegt. Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

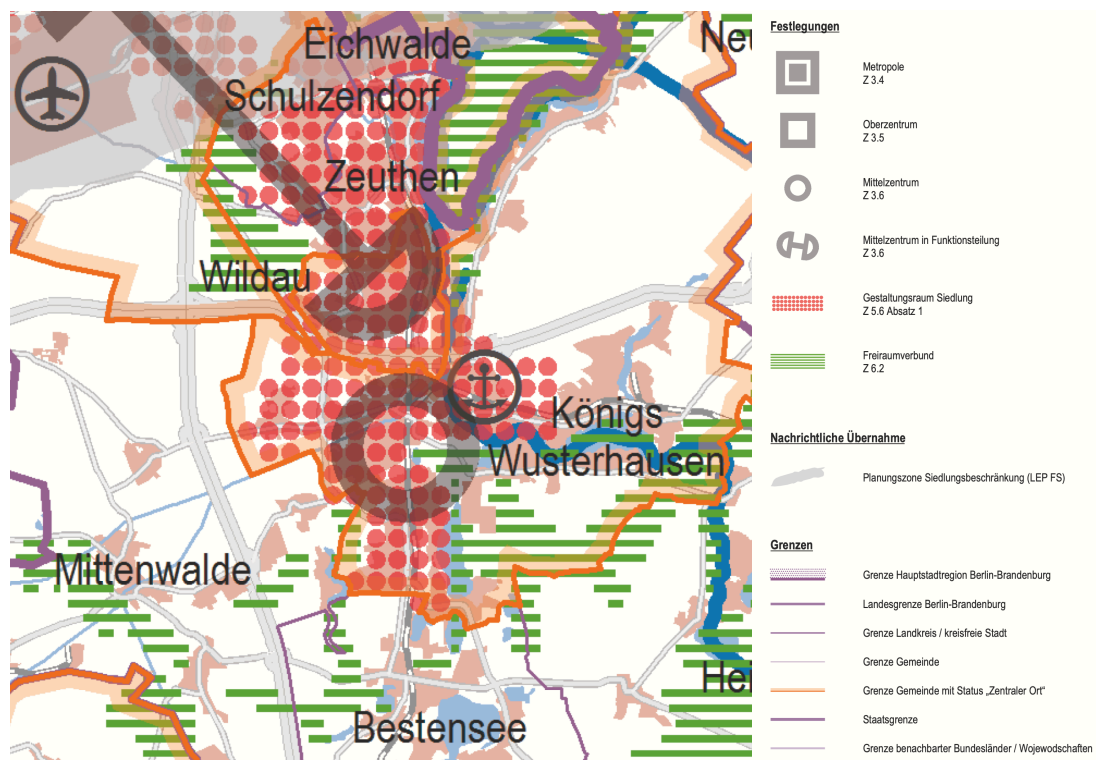


Abb. 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Ausschnitt und Legende

3.3 Flächennutzungsplanung

Am 10. Juli 2015 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wildau in der Fassung vom 22. August 2014 durch öffentliche Bekanntmachung wirksam geworden. In ihm ist die Fläche des Plangebietes der 15. Änderung als Sonderbaufläche mit der

Zweckbestimmung Hochschule/Wohnheim dargestellt. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine gewerbliche Baufläche. In der Begründung des FNP lautet es: [Der Flächennutzungsplan] soll den vorherrschenden Charakter und die ungefähre Abgrenzung der Gebiete, nämlich die "Grundzüge" der Entwicklung bestimmen und nicht etwa eine exakte Grenzziehung vornehmen. Es ist unzulässig, dem FNP Maße bzw. die Abgrenzung zwischen Bauflächen zu entnehmen, da der FNP nicht grundstücksscharf ist." (Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wildau, Kapitel 1.2, S. 11). Es ist jedoch ablesbar, dass das Vorhaben nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

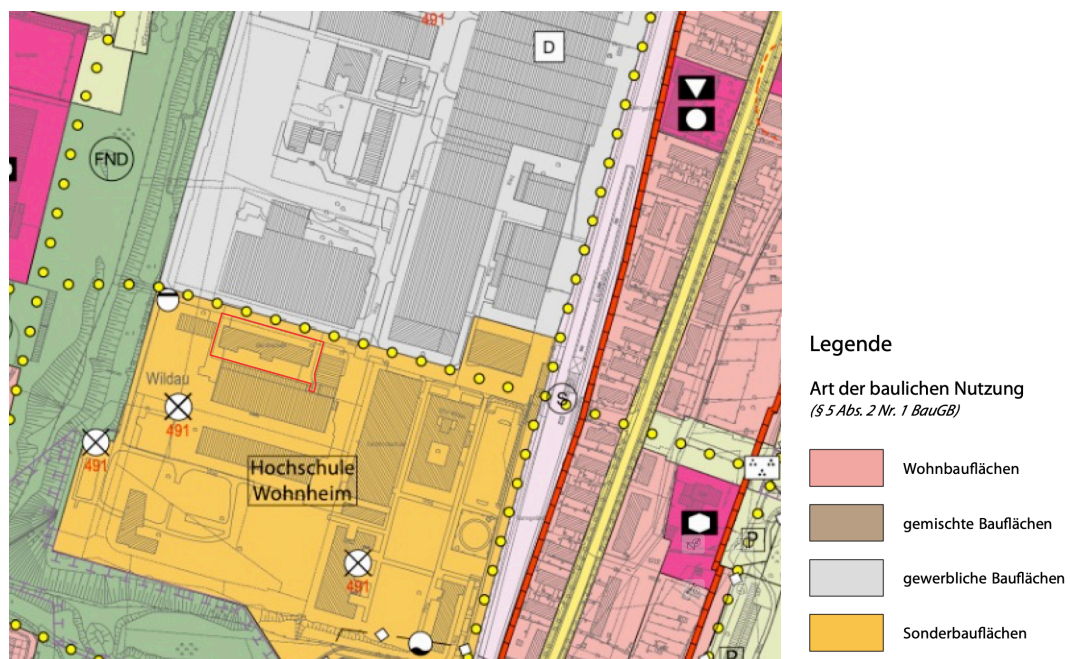


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Wildau, Ausschnitt und Legende

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt die Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Halle 20 und zu ihrer Nutzung als Firmensitz
- Sicherung der Erschließung sowie
- Berücksichtigung des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-, Immissions- und Denkmalschutzes.

4.2 Planungskonzept

Für die Umgestaltung der „Halle 20“ zum Gexx aeroSol Energy Campus sind durch den Bauherren Gexx Real Estate GmbH 3 Bauphasen geplant:

In der Phase I wird das Gebäude weiterhin als betriebliche Ausbildungsstätte in den Bereichen Mechatronik, Elektronik, Schaltschrankbau und Installationstechnik von der Firma Gexx aeroSol GmbH genutzt. Dies ist gemäß Brandenburger Baurecht genehmigungsfrei, da die Nutzung weniger als 5 Jahre unterbrochen war. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz werden lediglich kleinteilige Sanierungsarbeiten, wie das Beseitigen von Vandalismusschäden durchgeführt.

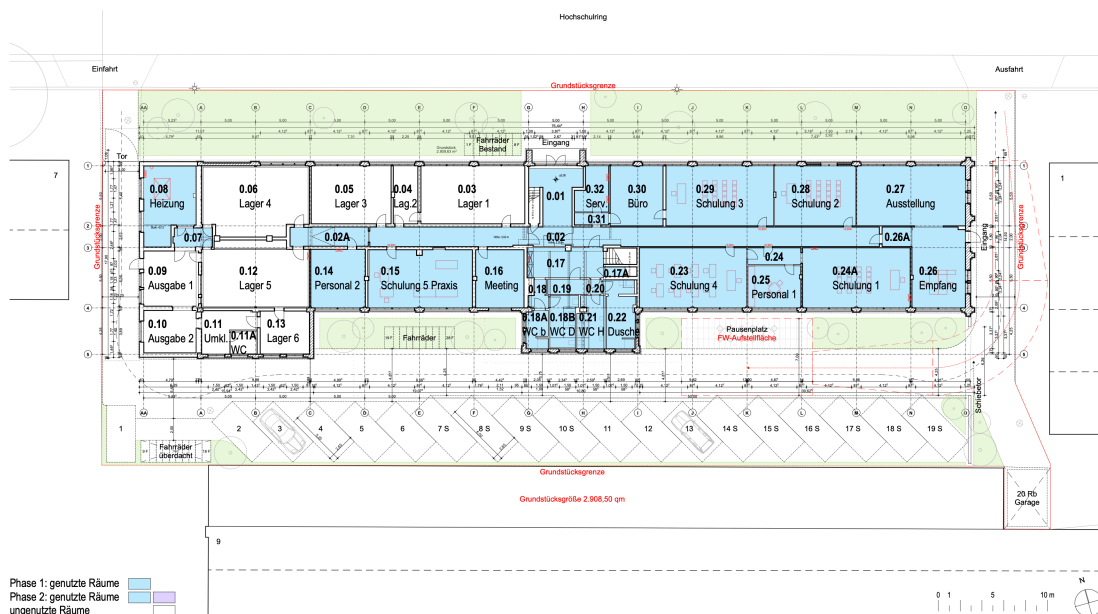


Abb. 5: Phase I - Fortführung der Nutzung - Grundriss EG

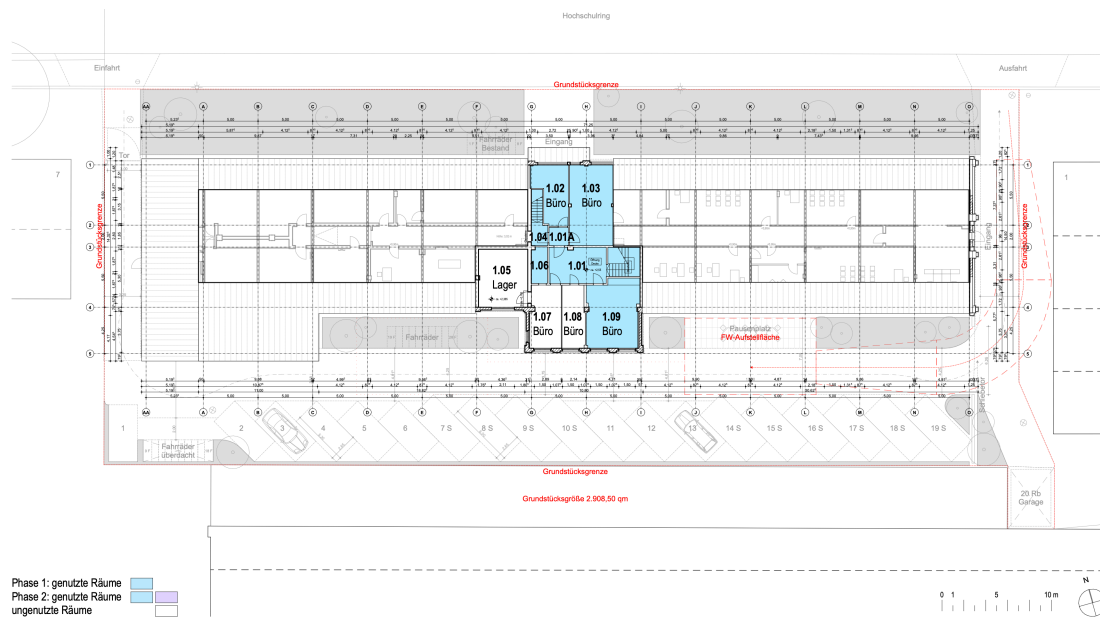


Abb. 6: Phase I – Fortführung der Nutzung – Grundriss OG

In der Phase II soll die Nutzungsart erweitert werden. Neben den Ausbildungsräumen sollen sich zusätzlich die Unternehmensbereiche Installation & Service (Handwerksbetrieb) sowie die Planung (Ingenieurbetrieb) in den Räumlichkeiten ansiedeln. Das Gebäude soll in dieser Phase ohne Veränderung an der Denkmalsubstanz hergerichtet werden. So wird beispielsweise der Parkplatz angelegt und ein Rolltor sowie weitere Türen für den betrieblichen Ablauf eingebaut.

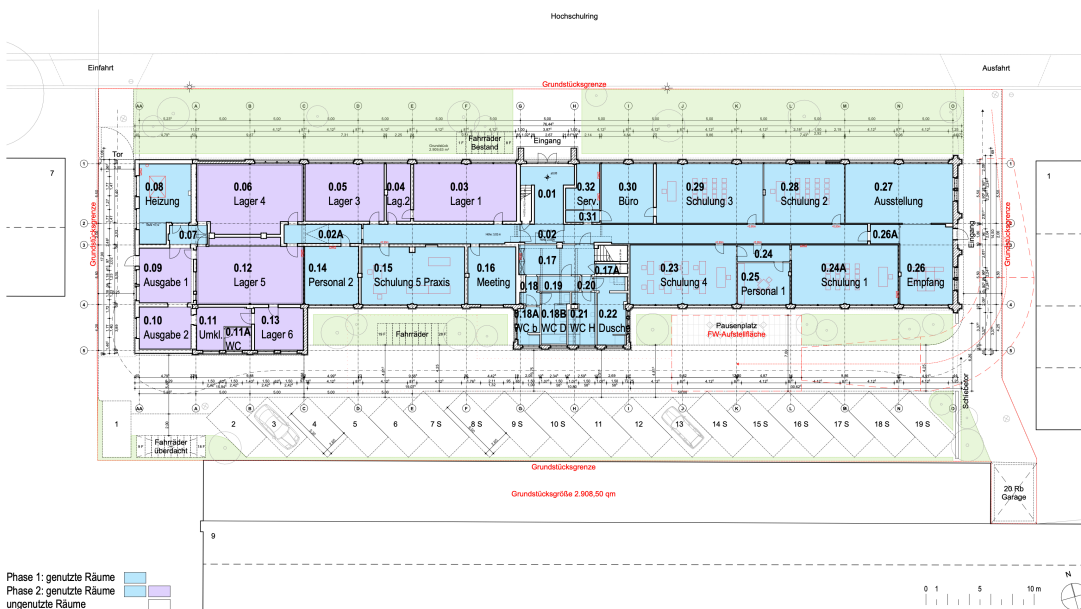


Abb. 7: Phase II – Erweiterung der Nutzung – Grundriss EG

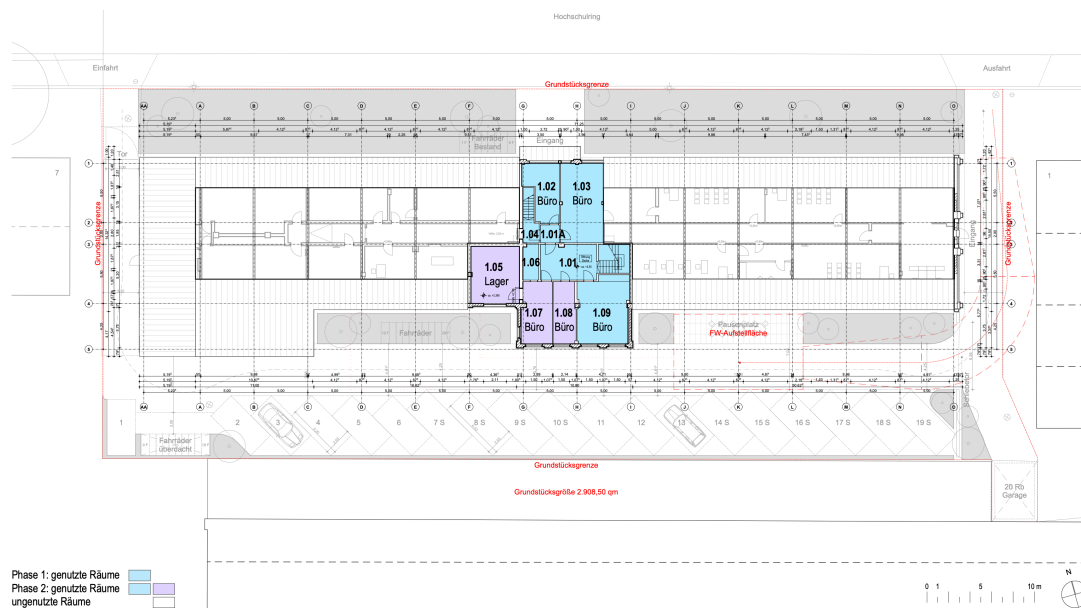


Abb. 8: Phase II – Erweiterung der Nutzung – Grundriss OG

Die Phase III wird durch die denkmalgerechte Grundsanierung und vertikale Erweiterung geprägt. Es wird sich zu den bereits in Phase II vorhandenen Nutzungen noch die Logistik des Unternehmens in dem Gebäude ansiedeln und das Gebäude wird entsprechend der aktuellen Standards modernisiert. Um für alle Bereiche ausreichende Räumlichkeiten vorweisen zu können, wird das Baudenkmal durch einen gläsernen Kasten erweitert. Ein konkretes Konzept für die Erweiterung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht ausgearbeitet. Als Inspiration dienen folgende Projekte:



Abb. 9: Referenzprojekt TH Wildau, Halle 2B

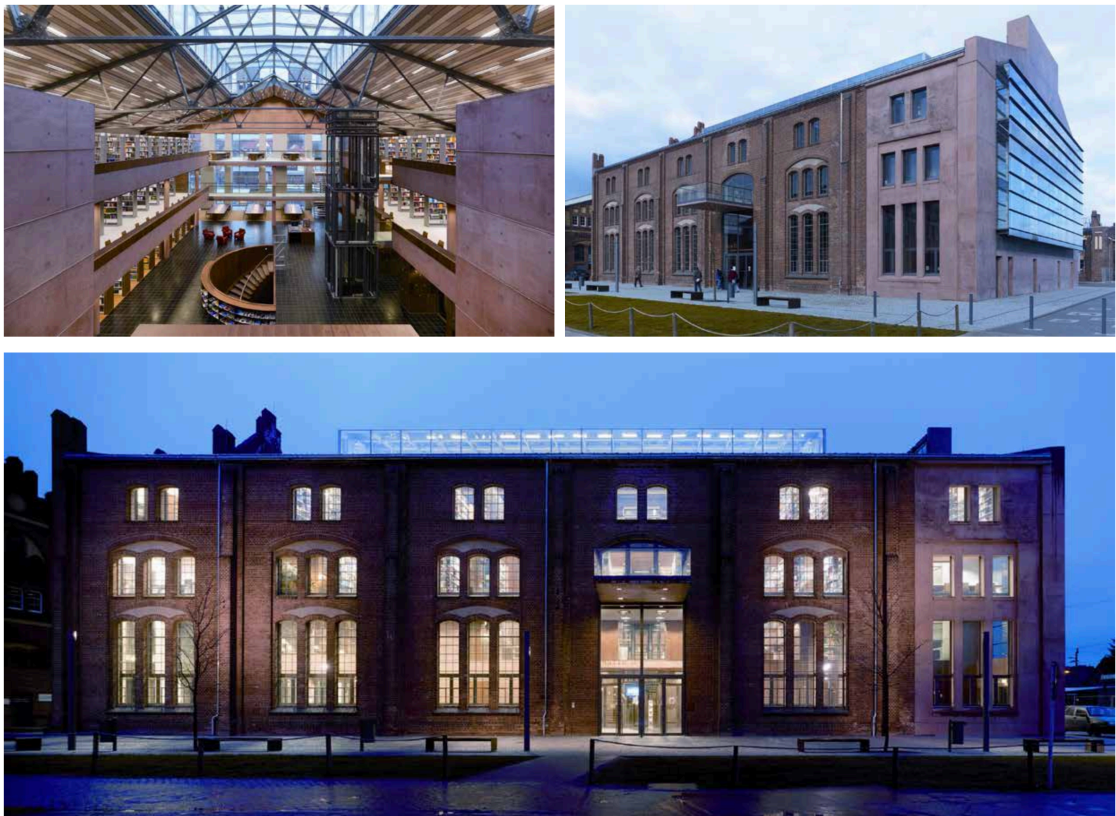


Abb. 10: Referenzprojekt TH Wildau, Chestnutt Niess Architekten PartGmbH BDA

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Schwermaschinenbau-Gelände wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten folgende Nutzungen planungsrechtlich allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten zugelassen. Da Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie und Tankstellen mit der Nutzung der umliegenden Gebäude nicht vereinbar sind, sind sie gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 im Plangebiet unzulässig. Ebenso werden Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1:

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie und gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind unzulässig. Kleinwindanlagen auf Gebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2:

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Nutzungen werden ausgeschlossen, da von ihnen Beeinträchtigungen ausgehen können, die die umliegenden Nutzungen und das Ortsbild beeinträchtigen können. Die Nutzungen sind an anderer Stelle des Stadtgebietes mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird gewahrt.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes wird so definiert, dass nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig sind, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

Mit dieser Einschränkung wird sichergestellt, dass von den Nutzungen im Plangebiet keine unverträglichen Emissionen ausgehen. In der Umgebung, insbesondere nach Süden bestehen schützenswerte Nutzungen, wie diverse Hochschuleinrichtungen oder studentisches Wohnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundfläche (GR) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundfläche (GR)

Für das Gewerbegebiete wird eine maximale Grundfläche von 1.250 qm festgesetzt. Mit dieser Grundfläche kann das geplante Vorhaben in seiner Dimension realisiert werden. Die zulässige Grundfläche kann auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen um bis zu 85 % überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

In dem Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 85 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ändert sich gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht. Die Festsetzung erfolgt nur durch die zulässige Grundfläche, statt der Grundflächenzahl. Jedoch erhöht sich die zulässige Grundfläche der Nebenanlagen. Diese Erhöhung ist erforderlich, um die Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen. Hierzu zählen die Fahrgassen und die erforderlichen Stellplätze.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Grundfläche von insgesamt rund 2.300 qm zulässig.

Gebäudehöhe

Für die Höhe baulicher Anlagen wird, statt der ursprünglichen Traufhöhe von 12,0 m, eine Oberkante (OK), die 55,7 m über DHHN (Deutsches Höhenhauptnetz) nicht überschreiten darf, festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Verkehrsfläche des Hochschulrings, dessen Wert im Mittel bei 38,5 m über DHHN liegt. In diesem Bereich sind somit Gebäude mit einer Höhe von 17,2 m über Gelände zulässig. Die Erhöhung der Gebäudehöhe ist erforderlich, um die geplanten Nutzungen in dem Gebäude bzw. in der Gebäudeerweiterung unterzubringen. Die denkmalrechtlichen Belange sind weiterhin zu berücksichtigen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze ist entlang der zum Hochschulring gerichteten Seite baukörperbezogen festgesetzt und nimmt die Gebäudefluchten der nebenstehenden Hallen auf. Im rückwärtigen Bereich lässt die Baugrenze mehr Spielraum für beispielsweise erforderliche Anbauten, Fluchttreppen bzw. Aufzüge oder Freisitze, die mit der Hauptanlagen verbunden sind. Die seitlichen Abstände der Baugrenze zu den angrenzenden Grundstücken betragen 3,0 m.

Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 sind Überschreitungen der zu der Verkehrsfläche gerichteten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von maximal 6,0 m zulässig. Hierdurch findet der bestehende Eingangsbereich des Gebäudes Berücksichtigung.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

In dem Gewerbegebiet ist ein Überschreiten der zur Verkehrsfläche gerichteten festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstreppen, Eingangspodeste und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern eine Breite von 6,0 durch die vortretenden Gebäudeteile nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Verkehr

Für einen ca. 3,5 m breiten Streifen des räumlichen Geltungsbereiches (Privatgrundstück) wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „nur für Radfahrer, Anlieger frei“ festgesetzt. Die Festsetzung wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. In der Örtlichkeit besteht in diesem Bereich ein begrünter Streifen, der als Teil des Straßenraums wahrgenommen wird. Auch zukünftig soll dieser Teil des Straßenraums als Grünstreifen dienen und es sollen keine Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbaumpflanzungen in alleeartiger Form entlang des Hochschulrings werden nicht in die 15. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Alleepflanzung wurde seit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2006 nicht umgesetzt. In dem Bereich der damals geplanten Allee kann der Grünstreifen mit seinen Sträuchern und kleineren Gewächsen, der sich in der Zwischenzeit entwickelt hat, als Teil des Verkehrsraums erhalten und gepflegt werden.

Mit dem Umbauvorhaben ist auch die Anordnung von 18 zusätzlichen Pkw-Stellplätzen einschließlich Zufahrten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen, sowie die Anlage von Fahrradstellplätzen. Die Zu- und Abfahrt dieser Stellplatzflächen erfolgt von der Straße Hochschulring aus. Hier befindet sich bereits eine bestehende Zufahrt. Die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich der Halle 20 angeordnet.

Für die konkrete Berechnung der Stellplätze ist die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Wildau heranzuziehen.

5.5 Immissionsschutz



Abb. 12 und 13: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (rechts: Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; links: Nacht-Lärmindex)

Anhand der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes“ wird deutlich, dass das Plangebiet durch die Lärmimmissionen der Bahnstrecke nicht betroffen ist. Immissionsschutzrechtliche Regelungen, welche über das übliche Maß im Baugenehmigungsverfahren hinaus gehen, sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

5.6 Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1, Nr. 2.2, Nr. 2.3 und Nr. 2.4 werden aus der 2. Änderung des Bebauungsplans inhaltlich übernommen und an die vorhandenen Begebenheiten angepasst:

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Gebäude an ihren Außenwandflächen zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Damit wird der Begrünungsanteil auf das gesamte Gebäude und nicht auf einzelne Fassaden bezogen, so dass Begrünungen von Nordfassaden oder sonstigen schlecht belichteten Fassaden nicht vorgeschrieben werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen zur Begrünung der Gebäudefassaden ist die Festsetzung eines 20 % - Anteils ohne vorgegebene Pflanzabstände realistisch umsetzbar.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Die Gebäude sind an ihren Außenwandflächen zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Somit kann die natürliche Bodenfunktion anteilig erhalten bleiben und die Grundwasserneubildung vor Ort kann gefördert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

In dem Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und

Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Ausnahmsweise können Flächen, die dem Lieferverkehr dienen in wasser- und luftundurchlässigen Bauweisen errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Schaffung einer angenehmen Umgebung für die Bevölkerung und zur Sicherung von begrünten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets wird die Anlage von Vegetationsflächen auf nicht durch bauliche Anlagen überdeckte Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3:

Die nicht durch bauliche Anlagen und nicht durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überdeckte Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind zu bepflanzen (zwei Pflanzen pro qm). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist in dem Gewerbegebiet pro 500 qm Grundstücksfläche ein für das Gebiet standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität "dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm" zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie erhalten werden, und die für Begrünung von Stellplätzen auf dem Grundstück durchgeführten Baumpflanzungen einzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Festsetzung trägt zu einer Etablierung bzw. Erhaltung von Großgehölzen bei.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4:

Je 500 qm Grundstücksfläche des Gewerbegebietes ist ein standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität "dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm" zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie erhalten werden, und die für Begrünung von Stellplätzen auf dem Grundstück durchgeführten Baumpflanzungen einzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

5.7 Sonstige Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 wird ebenfalls aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwermaschinenbau-Gelände“ übernommen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

In allen Baugebieten sind Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagengeschosse und Garagengebäude im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Festsetzung wird übernommen, um weiterhin eine von Garagen ausgehende störende Wirkung auf das Ortsbild zu vermeiden.

Zur Klarstellung wird textlich festgesetzt, dass in dem räumlichen der 15. Änderung des Bebauungsplans „Schwermaschinenbau-Gelände“ sämtliche bisherigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB außer Kraft treten.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Aufgrund der ehemals industriellen Nutzung der Flächen ist eine Belastung der Böden nicht auszuschließen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Altlastenbehörde des Landkreises.

5.8 Flächenbilanz

Fläche	2. Änderung des Bebauungsplans	15. Änderung des Bebauungsplans	Differenz
Sonstiges Sondergebiet	0,26	0,00	-0,26
Gewerbegebiet	0,00	0,26	+0,26
Verkehrsfläche	0,03	0,03	0,00
Summe	0,29	0,29	0,00

Werte gerundet und in Hektar

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Einleitung

Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan verfolgt die Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Halle 20 und zu ihrer Nutzung als Firmensitz
- Sicherung der Erschließung sowie
- Berücksichtigung des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-, Immissions- und Denkmalschutzes.

Die Stadt Wildau beabsichtigt, den Bebauungsplan "Schwermaschinenbau-Gelände" für den Bereich des Flurstück 924 der Flur 11 der Gemarkung Wildau gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an. Das ist im vorliegenden Planverfahren der Fall. Die Fläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und wird von allen Seiten von Bebauung umschlossen.

Die weiteren in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor:

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (siehe unten Pkt. Schutzgebiete).

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von der Erarbeitung eines Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB), abgesehen.

Der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Unabhängig davon ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Die Bewertung der Konflikte bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen im Bebauungsplan. Eingriffe, die bereits im genehmigten Bebauungsplan geregelt wurden, sind nicht mehr Gegenstand dieses Verfahrens. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind die von der Planung berührten Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und die Landschaftspflege nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planänderung

Das Gebiet der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" mit einer Größe von rund 0,29 ha liegt im Süden des früheren Schwermaschinenbau-Geländes in der Stadt Wildau in der Straße Hochschulring 5. Auf dem Gelände befindet sich ein Gebäude, welches Teil des Baudenkmals "Lokomotivenfabrik Schwartzkopff" ist. Aktuell wird das Gebäude als Schulungsort für Auszubildende der Gexx aeroSol GmbH genutzt.

Die Technische Fachhochschule Wildau (TFH) hat keinen Bedarf an dem Gebäude für Schulungs- oder Verwaltungszwecke. Die Besitzerin Gexx aeroSol GmbH benutzt die Fläche deshalb aktuell als betriebliche Ausbildungsstätte in den Bereichen Mechatronik, Elektronik, Schaltschrankbau und Installationstechnik. Zukünftig will die Gexx aeroSol GmbH den Standort für die Unternehmensbereiche Ausbildung, Installation und Service, Planung und Logistik nutzen. Das Gebäude soll dafür in Abstimmung mit dem Denkmalschutz durch einen Glasaufbau vertikal erweitert werden und den geänderten Anforderungen gerecht zu werden.

Die aktuellen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwermaschinenbau-Gelände“ lassen die geplante Nutzungsänderung und den Aufbau nicht zu. Dafür müssen die Art der Nutzung sowie die zulässige Gebäudehöhe angepasst werden.

Außerdem soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Erschließungssituation durch die Schaffung eines Parkplatzes im Hof der Halle 20 verbessert werden

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Modernisierung des Standortes nach den aktuellen Anforderungen, sowie die Sicherung der Erschließung geschaffen werden.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Schwermaschinenbau-Gelände wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Die Eingriffsregelung wird im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1a Abs.3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, berücksichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Das BauGB bestimmt in § 1a Absatz 2, mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

Hinsichtlich des Umgangs mit Boden ist das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) beachtlich. Ziele der Rechtsgrundlagen zum Bodenschutz sind im Wesentlichen die Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Veränderungen, Sanierung von Altlasten, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen (§ 1 BBodSchG) sowie die Feststellung von Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten (BBodSchV).

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Für den Umgang mit dem Schutzgut Wasser ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den übergeordneten Planwerken bzw. Schutzgebietsausweisungen.

Landesentwicklungsplan

Der zum 01.07.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) legt für das Plangebiet unter anderem folgende allgemeine Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung fest.

Die Stadt Wildau gehört als ergänzender Strukturraum zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Wildau ist in Funktionsteilung gemeinsam mit Schönefeld gemäß der zentralörtlichen Gliederung Mittelzentrum im Berliner Umland. Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen hat die Innenentwicklung Vorrang, eine weitere Zersiedelung soll vermieden werden.
- Der Klimaschutz soll bei der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden.

Regionalplan

Gemäß sachlichem Teilregionalplan Lausitz -Spreewald "Grundfunktionale Schwerpunkte" wird Wildau als Mittelzentrum in Funktionsteilung festgelegt.

In den GSP sollen die vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen gesichert und andererseits der Bevölkerung eine Versorgung der kurzen Wege ermöglicht werden. Für den Umweltschutz sind keine speziellen Vorgaben enthalten.

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet der 15. Änderung des Bebauungsplans stellt der FNP eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule Wohnheim“ dar. Nördlich schließen sich gewerbliche Bauflächen an. Zwischen Sonderbaufläche und gewerbliche Bauflächen verläuft von Ost nach West eine Wegebeziehung vom Bahnhof Wildau zum westlich gelegenen Sportplatz und die umgebenen Wohnbauflächen.

Das Vorhaben ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan macht für das Plangebiet keine Aussagen zur Entwicklung.

Klimaschutz

- Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz, Kabinettsbeschluss vom 29. März 2023
- Klimaschutzabkommen von Paris, am 4. November 2016 in Kraft getreten
- Klimaschutzplan 2050 - Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, Bundeskabinettsbeschluss vom November 2016
- Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 vom 9. Oktober 2019
- Sofortprogramm Klimaanpassung vom 24.03.2022
- Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg, 2022
- Weitere derzeit in Arbeit befindlichen Pläne im Land Brandenburg: Klimaplan, Hitzeaktionsplan

Das Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK) wurde am 29. März 2023 von der Bundesregierung beschlossen, Ziel ist der Schutz und die Renaturierung von Mooren, Auen und anderen Ökosystemen, um so ihre Widerstandsfähigkeit und ihre Klimaschutzleistung zu stärken. Als Klimaschutzleistungen definiert die Bundesregierung die Minderung, Anpassung sowie die Entnahme von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen aus der Atmosphäre.

Die Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg zielt auf eine klimaverträgliche, wirtschaftliche, sichere und gesellschaftlich akzeptierte Energieversorgung mit dem weiteren Ausbau erneuerbarer Energien, der Steigerung der Energieeffizienz sowie der drastischen Senkung der CO₂-Emissionen. Brandenburg definiert dazu sechs strategische Ziele: Energieeffizienz steigern und -verbrauch reduzieren, Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch erhöhen, zuverlässige und preisgünstige Energieversorgung gewährleisten, energiebedingte CO₂-Emissionen senken, regionale Beteiligung und möglichst weitgehend Akzeptanz herstellen, Beschäftigung und Wertschöpfung stabilisieren.

Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Wildau

Klimaschutz ist eine globale Herausforderung, die auf allen staatlichen und gesellschaftlichen Ebenen umgesetzt werden muss. Angesichts der Bedeutung des „Faktors Mensch“ bei der Verringerung des Energieverbrauchs bedarf es der Motivation aller Bürger sowie der Unternehmen, um Klimaschutz vor Ort umzusetzen.

Ziel des Klimaschutzkonzepts ist es, eine Handlungsempfehlung zu entwickeln, die es der Stadt Wildau erlaubt, ihre Treibhausgasemissionen zu reduzieren, die Betriebskosten zu senken und damit den Haushalt zu entlasten, lokales Wirtschaftswachstum und somit Steuereinnahmen zu generieren.

Integrierte Klimaschutzkonzepte umfassen alle klimarelevanten Bereiche und Sektoren. Bestandteile des Konzepts sind u. a.:

- Erarbeitung einer fortschreibbaren Energie- und CO₂-Bilanz
- Potenzialbetrachtungen zur Minderung der CO₂-Emissionen
- Handlungsempfehlungen in Form eines Maßnahmenkataloges
- Konzepte für Controlling und Öffentlichkeitsarbeit

Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB und BNatSchG

Prüfung der Schutzgebiete, die von der Planung betroffen sein könnten (siehe Auflistung nachfolgende Tabelle¹):

Schutzgebiete (Kategorie)	Betroffenheit
Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG	nicht betroffen
Nationalparke § 24 BNatSchG	nicht betroffen
Biosphärenreservate § 25 BNatSchG	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatSchG	nicht betroffen
Naturparke § 27 BNatSchG	nicht betroffen
Naturdenkmale § 28 BNatSchG	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile § 29 BNatSchG	nicht betroffen
Geschützte Biotope § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG	nicht betroffen
EG-Vogelschutzgebiet § 32 BNatSchG	nicht betroffen
FFH-Gebiet § 32 BNatSchG	nicht betroffen

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder grenzt an die o.g. Schutzgebiete an.

Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölze, die gemäß der Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau vom 26.02.2013 einem Schutzstatus unterliegen. Demnach sind geschützt:

1. Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfangfang (StU) von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.

¹ überprüft im Geoportal Stadt Wildau Umweltdaten und eigene Erhebung zu geschützte Biotope und Geschützte Landschaftsbestandteile

2. Mehrstämmige Bäume, wenn der dickste Stämmeling mindestens 30 cm Umfang hat.
3. Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Walnuss, Stechpalme und Edeleberesche ab StU von 30 cm.
4. Besonders seltene Einzelbäume und Baumreihen gemäß § 3 Abs. 5 dieser Satzung.
5. Gehölzbestände als flächenhafter Bewuchs und Baumgruppen (auch in parkähnlichen Anlagen), bei denen die Einzelgehölze nicht das in den Ziffern 1 bis 3 beschriebene Maß erreichen, die aber ein geschlossenes Gesamtbild vermitteln und somit ökologisch wertvoll sind. Hierzu zählen grundsätzlich auch kleinere Gehölze heimischer Natur.
6. Alle Großsträucher ab einer Höhe von 3 m sowie alle Hecken, worunter unterschiedlich hohe Sträucher aus einheimischen Arten zu verstehen sind, die einen dichten Gehölzbestand bilden oder Flächen auf Wohn- und Erholungsgrundstücken bzw. in der freien Landschaft linienförmig unterteilen oder begrenzen.
7. Alle Bäume, Großsträucher und Hecken, die auf Grund der Festsetzung in Bauungs- und Grünordnungsplänen zu erhalten sind sowie solche, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne des § 7 dieser Satzung darstellen.

Im Änderungsbereich gibt es im Abstandsgrün nördlich des Gebäudes einige strauchförmige Feldahorne. Gemäß § 4 der Satzung ist es verboten, geschützte Gehölze zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Wuchs wesentlich zu verändern.

Von den Verboten der Satzung können nach schriftlich begründetem Antrag eines Grundstückseigentümers, Nutzungsberechtigten bzw. ansonsten Betroffenen Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden. Soweit Inhalte der Planung den Verboten der Baumschutzsatzung Wildau entgegenstehen (z.B. die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen einschließlich ihrer Wurzelbereiche), besteht zur Herstellung der Planungssicherheit das Erfordernis zur Zusicherung von Ausnahmegenehmigungen nach § 6 der Satzung für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand durch die Stadt Wildau.

Die Beantragung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Ein Ausgleich von Gehölzeingriffen im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange (hier Gehölzschutz) in die Abwägung einzustellen. Die Bestimmungen zu Ausgleich oder Ersatz der Satzung bleiben unberührt. Höherrangiges Recht ist zu beachten.

Innerhalb des zu ändernden Geltungsbereichs sind keine Festsetzungen für Erhaltung von Pflanzungen vorhanden.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

In der Bestandsaufnahme werden die besonderen Umweltmerkmale und der aktuelle Umweltzustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Dabei sind besondere Empfindlichkeiten der Umweltmerkmale gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung in der Planung zu geben. Anschließend wird die Veränderung des Umweltzustandes in Folge der Durchführung der Planung

dokumentiert und bewertet. Dabei werden die Ergebnisse von Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, zusammengefasst.

Die Bewertung der Konflikte bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen im Bebauungsplan. Beeinträchtigungen, die bereits im genehmigten Bebauungsplan geregelt wurden, sind nicht mehr Gegenstand dieses Verfahrens.

6.3.1.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der angestrebten Planung sind für den Menschen insbesondere Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion der Landschaft von Bedeutung.

Lärm/ Schadstoffimmission

Das Plangebiet liegt an einem nach aktuellem Bebauungsplan verkehrsberuhigten Bereich, der nur für Anlieger und Radfahrer zugelassen ist. Gemäß Lärmkartierung an Straßen 2017 (abrufbar im Geoportal der Stadt Wildau) liegt das Änderungsgebiet nicht in einem lärmbelasteten Bereich.

Das Plangebiet ist nicht Teil von ruhigen Gebieten nach Lärmaktionsplan der 4. Runde für die Stadt Wildau. Es liegt östlich des Gebietes Nr. 4 „Bereich Wald nördlich, östlich und südlich des „Wildorado / Sport- und Schwimmhalle (Westhang)“ an. Dieses ist fast völlig als verlärmt Teilbereich gekennzeichnet, die von LDEN ≥ 55 dB(A) betroffen sind. Ruhige Gebiete werden festgesetzt, um eine weitere Verlärmung dieser Bereiche zu verhindern. Bestehende Erholungsflächen sollen so auch in Zukunft erhalten und geschützt bleiben. Das vorrangige Ziel ist somit die Vermeidung einer Lärmzunahme und weniger die Verringerung der bestehenden Lärmbelastung.

Das Plangebiet liegt aktuell innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO-WFV Weiterbildung und Forschung, hochschulversorgende Einrichtungen. Sonstige Sondergebiete sind in der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau enthalten. Die schalltechnischen Orientierungswerte richten sich nach der Schutzbedürftigkeit und betragen tagsüber 45-65 und nachts 35-65 dB(A). Der aktuelle Plan setzt für das sonstige Sondergebiet einen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}, max dB(A) / m² von tags 55 und nachts 45 fest.

Für das im Norden angrenzende Gewerbegebiet GE – 4 ist ein flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}, max dB(A) / m² von tags 65 und nachts 50 festgesetzt.

Das Plangebiet ist für die landschaftliche Erholung nicht ausgestattet. Die Bestandgebäude die Halle 20 nimmt die zentrale Fläche des Flurstücks ein. Zur Straße Hochschulring ist ein Abstandsgrün mit Zierrasen und einigen heimischen nichtheimischen Einzelgehölzen vorhanden. Die Rückseite des Gebäudes wird durch eine gehölzfreie Vegetationsfläche die regelmäßig gemäht wird bestimmt. Diese ist nicht frei zugänglich. Die Eignung für landschaftsbezogene Erholung ist als sehr gering bis nicht vorhanden zu bewerten.

Bewertung

Lärmimmission

Es sind Orientierungswerte für Schallleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt. Besondere Lärmbelastungen durch Straßen und Schienenverkehr liegen nicht vor.

Schadstoffe

Die Belastung durch Hausbrand und Kfz-Abgase wird durch technische Entwicklung und gesetzliche Vorgaben sukzessive vermindert.

Erhebliche Umweltwirkungen durch Schadstoffe sind nicht zu befürchten.

6.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Biotope

Es handelt sich um den Biotoptyp:

12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (OGG)

Auf dem Flurstück befinden sich folgende Gebäude:

- die unter Denkmalschutz stehende eingeschossige Halle 20
- eine Garage

Die Fläche wird aktuell als betriebliche Ausbildungsstätte in den Bereichen Mechatronik, Elektronik, Schaltschrankbau und Installationstechnik genutzt.

Die Vegetationsflächen sind zu klein und undifferenziert, um sie als eigenen Biotoptypen anzusprechen.

12920 Fassadenbegrünung (OHF)

An der Südseite des Gebäudes befindet sich an einer Gebäudeecke eine gebäudehohe Fassadenbegrünung aus Jungfernrebe.

Artenschutz

Es ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange (z.B. Einhaltung von Verboten des Artenschutzes) in die Abwägung einzustellen. Höherrangiges Recht ist zu beachten.

Natura 2000 Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Im Zuge der Planaufstellung wurden das Gebiet einmalig begangen und auf Niststätten untersucht.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde festgestellt:

- keine Indizien auf das Vorkommen von Fledermäusen
- keine Nachweise des Vorkommens der Zauneidechse
- keine sichtbaren Nachweise von Gebäudebrütern (keine Nester, keine Kotspuren)
- gehölzgebundene Brutvögel (Allerweltsarten/ Siedlungsfolger) wurden nicht angetroffen
- eine Prüfung der Gehölze auf Niststätten von Freibrütern hat kein Ergebnis gebracht

Potenzielle Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern, wie Verkleidungen, Traufkästen sind im Plangebiet vorhanden. Demnach ist ein Vorkommen von besonders und streng geschützte Arten, insbesondere an Gebäude und Gehölze gebundener Tierarten, nicht vollständig auszuschließen. Zum Zeitpunkt zukünftiger Abriss- und Umbaumaßnahmen sowie Gehölzentfernungen könnten Tierarten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die den Vorschriften des § 44 BNatSchG unterliegen, betroffen sein.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt:

- Gehölzentfernung außerhalb der Brutperiode 01.03. – 30.09.
- Kontrolle potenzieller Lebensstätten vor Baubeginn (insbesondere bei Gebäudeabriss, Gebäudeumbau und Gehölzentfernungen) und Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen bei Feststellung geschützter Arten
- abgestimmte Bauzeitenregelungen sowie ggf. Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzquartieren bei Vorkommen geschützter Arten.

Der Einbau großflächiger Verglasungen birgt ein Potenzial von Kollisionen der die umliegenden Gehölze bewohnenden bzw. nutzenden Vögel mit reflektierenden oder transparenten Glasflächen. Auf solche Flächen sollte im Rahmen der Vorhabenplanung verzichtet werden bzw. es sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen. Insbesondere betrifft dies Gestaltungsmaßnahmen wie Verzicht auf großflächige transparente oder spiegelnde Glasflächen ohne erkennbare Strukturierungen innerhalb oder vor den Fassaden (Verwendung von Rastern oder Musterungen), Verzicht auf transparente Glasecksituationen, Gestaltung von Oberlichtern anstelle großflächiger Glasfassaden, Verwendung von reflexionsarmem Glas (max. 15 % Reflexionsgrad), Neigung von Glasflächen, Vermeidung des rechten Winkels oder Zurücksetzen in Mauerischen.

Das Plangebiet umfasst einen schmalen Grünstreifen zwischen Halle 20 und dem Gehweg des Hochschulrings und eine nicht gestaltete Freifläche zwischen Halle 20 und Halle 18. Der Grünstreifen an der Straße ist mit einigen Gehölzen bestanden. Es handelt sich um eine Gruppe buschartige Feldahorne, einen buschartigen Eschen-Ahorn, einen Kirsch-Lorbeer und eine kleine Hecke aus Spieren/ Liguster. Die Feldahorne und der Eschen-Ahorn sind größer als 3 m und fallen damit unter die Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau vom 26.02.2013. Eine Prüfung der Gehölze auf Niststätten von Freibrütern hat kein Ergebnis gebracht.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb der vorhandenen Grünflächen nicht festgestellt werden.

Bewertung

Es handelt sich beim Plangebiet nicht um ein geschütztes Biotop. Lediglich einige der Gehölzstrukturen unterliegen dem Gehölzschutz. Im Plangebiet können Allerweltsarten von Brutvögeln und eventuell Fledermäuse (Gebäude, Nischen) vorkommen.

Die Biodiversität ist sehr gering.

Es können bei der Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sein. Diese lassen sich durch Bauzeitenregelung sowie vorgezogene Maßnahmen wie das Hängen von Nistkästen sowie die Berücksichtigung und Schaffung von Niststätten am Gebäude vermeiden. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Auffinden von Niststätten ist erforderlich.

Hinweis: Im Rahmen der Bauausführung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bezüglich Nist-, Brut- und Lebensstätten von geschützten Arten zu beachten.

Insbesondere sind die Bauzeiten auf die Fortpflanzungszeiten von Vögeln und eventuell Fledermäusen abzustimmen.

6.3.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß § 1a Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie

dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Beim Schutzgut Wasser wird Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

Gewässer I. und II. Ordnung oder sonstige Gewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Dahme. Der zuständige Unterhaltungsverband ist der Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung in Bezug auf den Grundwasserleiterkomplex 2 ist mittel bis hoch. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt über 3 bis 10 Jahre, die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserdruckfläche liegt bei 5 m.

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind überwiegend ohne Nässeinfluss, verbreitet herrscht ein mittlerer Grundwassereinfluss (www.geo.brandenburg.de/boden). Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

Bewertung

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Durch die Nutzung sind die natürlichen Versickerungsverhältnisse weitgehend gestört. Auf unversiegelten begrünten Flächen kann das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickert werden. Das Grundwasser (Grundwasserkomplex 2) ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

6.3.1.4 Schutzgut Boden/ Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Neben dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen geht es um die Reduzierung der Inanspruchnahme durch Versiegelung und die Sanierung vorhandener Altlasten.

In der Planung sind die Belange des Bodenschutzes gemäß Abfallrecht und gemäß Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Die dominierende Oberbodenart im Plangebiet ist schwach lehmiger Sand.

Gemäß Bodenübersichtskarte BÜK300 handelt es bei den Böden im Plangebiet verbreitet um Braunerden, meist lessiviert und gering verbreitet Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand; gering verbreitet lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden und gering verbreitet Braunerden-Fahlerden und Fahlerden aus Sand über Lehmsand; selten pseudovergleyte Braunerden aus Sand über Lehmsand

Auf dem Flurstück ist der Boden stark anthropogen geprägt (Einschränkung bzw. Verlust der Bodenfunktion durch die vorhandene Versiegelung/ Verdichtung/ vegetationsfreie Flächen). Altlasten sind auf der Fläche bzw. im Umfeld bekannt.

Hinsichtlich der „Archivfunktion“ des Bodens sind bodendenkmalpflegerische Belange zu beachten. Im Plangebiet sind aber keine Bodendenkmale bekannt.

Bewertung

Auf den bereits versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt und auf den teilversiegelten oder sonst degradierten Flächen (vegetationsfrei durch intensive Nutzung) sind die Bodenfunktionen eingeschränkt.

Bei Bauarbeiten ist mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen zu rechnen. Es empfiehlt sich vor Beginn der Bauarbeiten eine Bodenuntersuchung zu veranlassen, um möglichen Mehraufwand für die Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenaushubs abschätzen zu können.

6.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

§ 1a Abs. 5 BauGB legt fest, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch die Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist. Belange des Klimaschutzes sind Bestandteil der Abwägung.

Die Stadt Wildau hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept mit Maßnahmenkatalog/ Maßnahmensteckbriefen erstellt (Stand 16.05.2023).

Der Maßnahmenkatalog umfasst eine Vielzahl von Empfehlungen, die in den kommenden 10-15 Jahren zur Einsparung von Energie und zur Verminderung von Treibhausgas-Emissionen beitragen sollen. Die Maßnahmenempfehlungen werden in Form eines Katalogs zusammengefasst.

Der Maßnahmenkatalog beinhaltet 45 Maßnahmen in 7 Handlungsfeldern:

1. E – Energie 9 Maßnahmen
2. H – Private Haushalte 3 Maßnahmen
3. W – Wirtschaft (GHD, Industrie) 3 Maßnahmen
4. M – Mobilität 6 Maßnahmen
5. S – Klimaneutrale Stadtverwaltung 11 Maßnahmen
6. N – Natürlicher Klimaschutz, Klimafolgenanpassung 6 Maßnahmen
7. K – Kommunikation, Kooperation 7 Maßnahmen

Die Handlungsfelder Energie, Mobilität, Klimaneutrale Stadtverwaltung, Natürlicher Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Kommunikation können auf vielfältige Weise Berücksichtigung finden. Sie sind jedoch nicht alle auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Insbesondere aus den Handlungsfeldern Natürlicher Klimaschutz sind die Maßnahmen N3 Wildau blüht und summt -Förderung der Biodiversität durch ökologisches Grünflächenmanagement- relevant: Die Maßnahme verfolgt das Ziel, die Biodiversität in der Stadt durch ökologisches Grünflächenmanagement zu erhöhen und Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Bestäuber zu schaffen. Die Umsetzung beabsichtigt auch die Verbesserung des Stadtklimas und Verschönerung des Stadtbildes.

Weitere Handlungsfelder und Maßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung (Stichwort energieeffiziente Gebäude etc.) umsetzbar.

Es sind Belastungen aus dem Kfz-Verkehr und der Gebäudeheizung zu erwarten. Diese liegen nicht über dem Durchschnitt des Siedlungsumfeldes.

Die Freiflächen weisen einen geringen Anteil an verschatteten Flächen auf.

Bewertung

Durch Bebauung und Versiegelung besteht die Gefahr von Überwärmung im Sommer. Die Freiflächen sollten ausreichend Schutz vor Strahlung erhalten. Es gibt Potenzial von klimaschützenden Maßnahmen auf dem Grundstück (Begrünung, Niederschlagsversickerung, Energiemanagement).

6.3.1.6 Schutzgut Landschaft/ Erholung

Das Plangebiet umfasst weitestgehend bebaute Flächen. Bei der Vegetationsflächen handelt es sich um Abstandsräume bzw. aktuell wenig genutzte Lagerflächen mit Spontanbegrünung.

Der landschaftliche Wert (Vielfalt, Eigenart, Naturnähe) dieser Fläche ist stark eingeschränkt bzw. nutzungstypisch.

Die Erholungseignung ist stark eingeschränkt.

Bewertung

Die Gehölze stellen wertvolle Elemente zur Gliederung und Gestaltung der Freiflächen dar. Für die landschaftsbezogene Erholung ist das Grundstück nicht geeignet. Die Vegetationsflächen stellen sich im Vergleich zum sonstigen stark versiegelten Ortsteil als wichtige Grünstruktur dar.

6.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum Vorhaben werden die untere Denkmalbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Denkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege) beteiligt. Die Halle 20 sowie die benachbarten Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Bewertung

Einzeldenkmale sind im Plangebiet vorhanden. Die Darstellung wird beibehalten

6.3.1.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i) BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Folgende wichtige Wechselwirkungen sind zu erwarten:

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser:

Die lehmigen Anteile der Bodensubstrate bedingen eine verzögerte Versickerung von Niederschlägen. Durch die höhere Filterwirkung im Vergleich zu reinen sandigen Böden werden Stoffe nicht so leicht in tiefere Bodenschichten ausgewaschen. Das führt zu einem mittleren bis hohen Schutz des Grundwasserkomplexes 2.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Pflanzen/ Tiere:

Die Substrate und die Bodenart bestimmen die Lebensbedingungen auf den Grünflächen. Durch die lehmigen Substrate wird das Wasser im Boden gespeichert und steht den Pflanzen in trockenen Perioden länger zur Verfügung.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch und Tiere

Durch den Betrieb der Anlage und die angrenzenden Straße werden wildlebende Tiere unter Umständen beunruhigt, gestört oder verletzt.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Klima und Wasser

Die Auswirkungen des Klimawandels führen zu einer Reduzierung der Wasserverfügbarkeit, höheren Niederschlägen im Winter und geringeren Niederschlägen im Sommer. Starkregenereignisse nehmen zu.

Übersicht über die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

<i>Ausgehende Wirkungen von: Einwirkungen auf:</i>	<i>Mensch</i>	<i>Pflanzen</i>	<i>Tiere</i>	<i>Boden</i>	<i>Wasser</i>	<i>Klima</i>	<i>Luft</i>	<i>Landschaft</i>	<i>Kultur- und Sachgüter</i>
<i>Mensch</i>		+	+	+/-	++	+/-	+	+	+
<i>Pflanzen</i>	- / +		+/-	+	+	o	o	+	o
<i>Tiere</i>	- / +	+		+	+	o	o	o	o
<i>Boden</i>	+/-	+	+/-		+	-	o	o	o
<i>Wasser</i>	+/-	+	o	+		-	o	o	o
<i>Klima</i>	-	+	o	+	o		o	o	o
<i>Luft</i>	-	+	o	o	o	-		o	o
<i>Landschaft</i>	+	++	+	+	+	o	o		o
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	o	+	o	o	o	-	o	+	

Wirkungen: -- sehr negativ, - negativ, +/- positiv und negativ, o neutral, + positiv, ++ sehr positiv

Bewertung

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu betrachten (im Vergleich zu den jeweils betroffenen Schutzgütern).

Eine maßgebliche Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet ergibt sich nicht.

6.3.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltwirkungen sind vor allem Folgen der Bebauung und Versiegelung und damit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wassers, der Arten und Biotope, des Klimas sowie des Landschaftsbildes.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Bundesnaturschutzgesetz.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen, höherrangiges Recht ist zu beachten.

Unter Beachtung § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB sind bei Um-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen sowie Leitungsverlegungen und Flächenversiegelungen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild (hier Stadtbild), Kultur- und Sachgüter zu schützen. Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überformung, Verlust von Vegetationsstrukturen und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen im Bebauungsplan. Festsetzungen, die bereits im genehmigten Bebauungsplan geregelt wurden, sind nicht mehr Gegenstand dieses Verfahrens. Die Auswirkungen werden nicht auf die einzelnen Schutzgüter bezogen, sondern in ihren Wirkungen zusammengefasst.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft stellen sich wie folgt dar.

Änderung der Planzeichnung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird hier gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch eine GR und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, da die Halle sehr große Geschosshöhen hat.

Es wird eine GR von 1.250 qm festgelegt. Das ist etwas weniger als derzeit auf der Fläche mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt ist. Es wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen um bis zu 85 % zugelassen. Damit kann auf dem Flurstück etwa 363 m² mehr überbaut werden als im bisher gültigen Bebauungsplan. Diese Überschreitung ist auf Grund der städtebaulichen Situation für diesen kleinen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan notwendig, um das Grundstück angemessen nutzen zu können und die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Um die geplante Aufstockung des Gebäudes zu ermöglichen, wird die bisherige maximale Gebäudehöhe von 15 m über Oberkante Gehweg durch eine Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO) ersetzt. Das erlaubt eine Gebäudehöhe von ca. 17,2 m. Dies bedeutet nur eine geringfügige Erhöhung über die aktuelle Festsetzung, erlaubt aber die Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss.

Es erhöht sich die maximal mögliche Versiegelung. Das wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild aus. Durch die Versiegelung werden die Bodenfunktionen Versickerung, Filterung von Stoffen, Lebensraum für Pflanzen und Tiere beseitigt. Die Archivfunktion ist durch die vorherige Nutzung bereits weitgehend eingeschränkt. Die Versickerung von Niederschlägen ist auf den versiegelten Flächen nicht mehr möglich. Teilweise kann das durch die Versickerung auf Teilflächen des Grundstücks kompensiert werden. Ob die Restflächen des Grundstücks für die Versickerung ausreichen, ist nicht nachgewiesen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu planen.

Es kommt zu einer geringfügigen Mehrversiegelung gegenüber der aktuell zulässigen Versiegelung. Diese kann durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze sowie die Festsetzungen zur Begrünung ausgeglichen werden.

Art der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Nutzung wird sich im Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans des Schwermaschinenbau-Geländes wesentlich ändern. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Es werden Nutzungen ausgeschlossen, von denen Beeinträchtigungen ausgehen können und welche die umliegenden Nutzungen und das Ortsbild beeinträchtigen können. Die Nutzungen sind an anderer Stelle des Stadtgebietes mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird gewahrt.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes wird so definiert, dass nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig sind, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

Durch die Festsetzung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über die bereits im geltenden Bebauungsplan ermittelten hinausgehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzte Baugrenze ist entlang der zum Hochschulring gerichteten Seite baukörperbezogen festgesetzt und nimmt die Gebäudefluchten der nebenstehenden Hallen auf. Damit wird die im bisher gültigen Bebauungsplan in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie ersetzt. Im rückwertigen Bereich wird eine maximale Tiefe des Baukörpers festgesetzt, die es bisher nicht gab. Gleichzeitig wird Spielraum für beispielsweise erforderliche Anbauten, Fluchttreppen bzw. Aufzüge oder Freisitze, die mit der Hauptanlagen verbunden sind, gelassen. Die seitlichen Abstände der Baugrenze zu den angrenzenden Grundstücken betragen 3,0 m. Im Straßenbereich wird die Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einer Länge von maximal 6,0 m zugelassen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In der 15. Änderung des Bebauungsplans wird anstatt einer straßenseitigen Baulinie eine Baugrenze in Form eines Baufensters festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 sind Überschreitungen der zu der Verkehrsfläche gerichteten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von maximal 6,0 m zulässig. Hierdurch findet der bestehende Eingangsbereich des Gebäudes Berücksichtigung. Insgesamt wird durch die Baugrenze der Bebauungsplan an die beabsichtigte Entwicklung angepasst.

Durch die Festsetzung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über die bereits im geltenden Bebauungsplan ermittelten hinausgehen.

Grünordnerische Textfestsetzungen

Es werden nur Textfestsetzungen berücksichtigt, die Bezug zum Änderungsgebiet haben. Dabei werden die Festsetzungen an das geänderte Baugebiet angepasst.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Die Gebäude sind an ihren Außenwandflächen zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gegenüber dem Ursprungsplan mit 30 % Anteil erfolgte eine Reduzierung des Flächenanteils der Fassadenbegrünung. Das liegt zum einen daran, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt und die Fassade zu großen Teilen sichtbar bleiben soll. Zum anderen ist auf Grund der großen Fenster insbesondere zur Straßenseite der Anteil von 20 % sinnvoll. Es handelt sich gemäß Begründung zum Ursprungsplan um eine gestalterische Maßnahme. In die Bilanzierung der Eingriffe ist die Fassadenbegrünung nicht eingegangen.

Keine erhebliche Auswirkung auf Natur und Landschaft.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

In dem Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Ausnahmsweise können Flächen, die dem Lieferverkehr dienen in wasser- und luftundurchlässigen Bauweisen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung ist an das Baugebiet angepasst worden. Die Festsetzung wurde gegenüber dem Ursprungsplan um den Satz ergänzt: *Ausnahmsweise können Flächen, die dem Anlieferverkehr dienen in wasser- und luftundurchlässigen Bauweisen errichtet werden.*

Diese Festsetzung ermöglicht kleinteilig die Befestigung durch Asphalt- oder Betondecke. Damit ist für diese Flächen die Versickerung auch in geringem Maß nicht mehr möglich. Das Niederschlagswasser muss in entsprechend dimensionierten Randflächen versickert oder abgeleitet werden. Der Anteil an vollversiegelten Flächen wird erhöht.

Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Versickerung der Niederschläge auf dem Grundstück weiterhin möglich ist. Die Auswirkungen können durch die Versickerung der Niederschläge vor Ort gemindert werden. Da es sich nur um kleinere Teilflächen der Versiegelung handelt ist die Auswirkung auf Natur und Landschaft geringfügig.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3:

Die nicht durch bauliche Anlagen und nicht durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überdeckte Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind zu bepflanzen (zwei Pflanzen pro qm). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Festsetzung wurde unverändert übernommen. Keine Auswirkung auf Natur und Landschaft.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4:

Je 500 qm Grundstücksfläche des Gewerbegebietes ist ein standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität "dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm" zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes

anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie erhalten werden, und die für Begrünung von Stellplätzen auf dem Grundstück durchgeführten Baumpflanzungen einzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Festsetzung wurde inhaltlich unverändert übernommen, jedoch an das Baugebiet angepasst. Keine Auswirkung auf Natur und Landschaft.

Entfallende Festsetzung (Nummerierung gemäß Ursprungsplan)

2.5 Anpflanzung von Einzelbäumen

*Die Mittelstraße und die Querstraße sind als Alleen mit Schwedischer Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers') im Abstand von jeweils acht bis zehn Metern zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Die auf die Gestaltung des Straßenraum abzielende Festsetzung ist bisher nicht umgesetzt worden. Die Pflanzung von Bäumen ist bisher nur auf der Nordseite der Straße erfolgt. Die Pflege gestaltet sich als sehr schwierig. Der Entwicklungszustand der Bäume ist nicht zufriedenstellend. Das Planungsziel ist nicht umsetzbar.

Für die entfallenden Baumstandorte soll an anderer Stelle Bäume gepflanzt werden. Die Maßnahme ist über städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Wenn die Maßnahme an anderer Stelle umgesetzt wird keine Auswirkung auf Natur und Landschaft.

Hinweis: Die Baumpflanzungen die innerhalb des Gewerbegebietes gemäß Festsetzung 2.4 zu realisieren sind, umfassen 5 Bäume. Es bleibt nur die Fläche zwischen Gebäude und Gehweg als Pflanzfläche übrig. Damit wird eine straßenbegleitende Begrünung durch Bäume erreicht die dem ursprünglichen Plan der Alleepflanzung nahe kommt.

2.10 Begrünung von Stellplätzen

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 a BauGB)

Die Pflanzung von Bäumen in der Stellplatzanlage ist aus tatsächlichen Gründen nicht möglich. Die Stellplätze sollen im Rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich angelegt werden. Um die notwendigen Stellplätze auf dem beengten Grundstück nachzuweisen, müssen diese in Schrägaufstellung und ohne Lücke vor dem Nachbargebäude angeordnet werden.

Die Stellplatzanlage ist hinter dem Gebäude verborgen. Eine Gliederung aus städtebaulichen Gründen ist nicht unbedingt geboten. Der Entfall der Textfestsetzung führt nicht zu einer Reduzierung der zu pflanzenden Bäume, da diese auf Bäume die gemäß Festsetzung 2.4 zu pflanzen sind, anzurechnen wären.

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nur als Empfehlung zu verstehen und ist nicht abschließend. Die Planfläche liegt innerhalb der Siedlungsfläche. Gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes -Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 ist die Bestimmung zur Ausbringung von gebietsfremden Arten hier nicht

anzuwenden. Die Pflanzung auch von nicht gebietseigenen Pflanzen ist genehmigungsfrei möglich.

Um eine möglichst hohe Biodiversität auf der Fläche zu schaffen, werden dennoch gebietsheimische Arten empfohlen. Die Anforderungen an den Klimawandel und den besonderen Standort im verdichteten Siedlungsbereich kann aber auch daran angepasste Arten erfordern.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die 15. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" Wildau nicht durchgeführt wird, ändert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts. Die Festsetzungen würden der Erweiterung der Räumlichkeiten und der geplanten Umnutzung entgegenstehen. Damit kann die geplante und dringend notwendige Entwicklung des Standortes nicht umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für das Personal können nicht nachgewiesen werden.

Die oben genannten negativen Einflüsse auf den Umweltzustand würden für diesen Standort nicht eintreten. Es handelt sich jedoch nur um geringfügige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Es wäre unumgänglich, einen anderen Standort zu entwickeln. Für diesen wären voraussichtlich mindestens ähnliche aber mit größerer Wahrscheinlichkeit höhere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Der Planungsaufwand wäre ungleich größer, einen neuen Standort zu entwickeln, als den vorhandenen auszubauen.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 23. Juni 2025 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" gefasst.

7.2 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am den Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gebilligt.

7.3 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht, parallel dazu wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.5 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am die 15. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Anm.: Daten werden fortlaufend ergänzt

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18) geändert worden ist.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) Planzeichenverordnung in der Fassung der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung.