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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.10.2025 bis einschließlich 25.11.2025 durch Einstellung der Unterlagen zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in das Zentrale Planungsportal Brandenburg sowie auf der Internetseite der Stadt Wildau. Zusätzlich wurden die Unterlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Stadt Wildau öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans schriftlich per Email, Fax oder Briefsendung oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Aus den insgesamt 5 abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich folgende Abwägungserfordernisse:

1	Anwohner Röntgenstraße 45-53	Stellungnahme unterzeichnet vom 18. - 20.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Wir, die unterzeichnenden Anwohner der Röntgenstraße, erheben hiermit form- und fristgerecht Einwendung gegen die geplante Erweiterung des LIDL-Supermarktes, wie im Amtsblatt vom 20.10.2025 bekanntgegeben. Die geplanten Änderungen bedrohen unsere Wohn- und Lebensqualität massiv. Unsere Einwendung stützt sich auf folgende Punkte: **1. Ablehnung der Nachtanlieferungen (Lärmbelastung)** Wir lehnen die Zulassung von Nachtanlieferungen kategorisch ab. Die Begründung, dass E-LKWs den Lärm mindern würden, ist unzureichend, da sie die Hauptlärmquellen ignoriert: • **Kühlaggregate:** Der ständige Lärm der Kühlaggregate erzeugt auch ohne laufenden LKWMotor einen durchdringenelen Lärmteppich, der die Nachtruhe stört. • **Lade- und Entladevorgänge:** Die sogenannten Lärmspitzen entstehen primär durch das Hantieren mit Rollcontainern und Hubwagen auf der Rampe. Dieser impulsartige Lärm verhindert das Durchschlafen und war in der bisherigen Genehmigung zum Schutz der Anwohner zu Recht ausgeschlossen. Wir sind nicht bereit, diese Gesundheitsbelastung zugunsten einer Logistik-Optimierung des Unternehmens hinzunehmen.	Der Inhalt der Stellungnahme wird wie folgt abgewogen: **1. Ablehnung der Nachtanlieferungen (Lärmbelastung)** Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ermöglichung von Nachtanlieferungen wird verzichtet. Die in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 22.07.2025) vorgenommene Prüfung der Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 Uhr – bis 6:00 Uhr) hatte ergeben, dass nächtliche Anlieferungen einen erheblichen baulichen Aufwand (Lärmschutzwände zu den östlichen und nördlichen Grundstücken sowie vollständige Einhausung der Anlieferrampe) erfordern würden und selbst bei einer Anlieferung mit Elektro-LKW der Immissionsrichtwert in der Nacht von 40 dB(A) an einzelnen Häusern in der Röntgen- und Schertlingstraße nur schwer einzuhalten wäre. Vor diesem Hintergrund und der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhobenen Einwände von Anwohnern der Röntgen- und Schertlingstraße gegen eine nächtliche Anlieferung hat die Vorhabenträgerin die Absicht nächtlicher Anlieferungen verworfen. Die Lärmimmissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet und den Berechnungen ausschließlich am Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgende Anlieferungen zugrunde gelegt, für welche die Immissionsverträglichkeit mit einem realisierbaren Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann.

2. Fehlende Anwohner-Einbindung Wir kritisieren, dass im Vorfeld dieser Planung kein Dialog mit uns als direkten Nachbarn gesucht wurde. Ein derart tiefgreifender Eingriff in das Wohnumfeld erfordert eine transparente Kommunikation und eine ernsthafte Abwägung der Anwohnerinteressen. Wir fordern Sie auf, die Planung in der aktuellen Form abzulehnen. Insbesondere bestehen wir auf dem uneingeschränkten Erhalt des Nachtanlieferungsverbots zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr. Wir bitten um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens und Berücksichtigung unserer Einwände im weiteren Verfahren.	Die überarbeitete Lärmimmissionsprognose wird der Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans beigefügt. Der Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden kann allerdings nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tagzeitraum muss daher auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung der Vorhabenträgerin oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. **2. Fehlende Anwohner-Einbindung** Bereits vor Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung des Planverfahrens (Aufstellungsbeschluss) ist das Vorhaben in den Fachausschüssen mehrfach vorgestellt und diskutiert worden. Sowohl die Sitzungen der Fachausschüsse als auch der Stadtverordnetenversammlung finden nach öffentlicher Bekanntmachung der Termine und Tagesordnungen öffentlich statt, sodass interessierte Bürger sich schon in diesem Rahmen sehr frühzeitig über die Planungsabsichten informieren konnten. Nach gefasstem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Wird ein Bebauungsplan – wie vorliegend die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ - im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zweck der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies ist mit der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erfolgt. Eine direkte Einbindung der Anwohner ist zusätzlich – jedoch nicht verpflichtend – geboten, wenn die Planung außerordentliche Betroffenheiten einzelner Anwohner oder Anwohnergruppen sehr wahrscheinlich erwarten lässt. Durch den Verzicht auf eine Nachtanlieferung können die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken im Rahmen der regulären Verfahrensdurchführung in angemessener und rechtlich verbindlicher Weise berücksichtigt und unzulässige Eingriffe in das Wohnumfeld ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans erhält die Öffent-

	lichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme. **Die Planung wird wie folgt geändert:** • **Verzicht auf jegliche Anlieferungen in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)** **Die Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend überarbeitet. Die aktualisierte Fassung der Lärmimmissionsprognose wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.**

2	Anwohner Schertlingstraße 2	Stellungnahme vom 13.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Hiermit erheben wir als direkt betroffene Anlieger vollumfänglich Einwendung gegen die Pläne zur Erweiterung des LIDL~Supermarktes, wie sie in der oben genannten Bekanntmachung dargelegt wurden. Die geplanten Änderungen stellen eine massive und unzumutbare Verschlechterung unserer Wohn- und Lebensqualität dar, die wir in dieser Form nicht hinnehmen werden. Unsere Einwendung begründen wir wie folgt: **1. Unzumutbare Lärmbelastung durch Nachtanlieferungen** Die nun vorgesehene Zulassung von Nachtanlieferungen lehnen wir kategorisch ab. Die Argumentation, der Lärm werde durch den Einsatz von E-LKW begrenzt, ist realitätsfern und ignoriert die eigentlichen Lännquellen. • **Kühlaggregate:** Der Hauptlärm emissionsstarker Liefer-LKW geht nicht vom Motor, sondern von den ununterbrochen laufenden Kühlaggregaten aus. Diese erzeugen einen konstanten, durchdringenden Lärmteppich. der die Einhaltung der Nachtruhe verunmöglicht. • **Entladevorgänge:** Der eigentliche Lärmschock (sog. "Lärmspitzen") entsteht beim Entladevorgang selbst. Das laute Poltern von Rollcontainern oder die Nutzung von Hubwagen auf der Laderampe und dem Parkplatz verursacht impulsartigen Lärm, der nachweislich eine besonders hohe Stör-	Der Inhalt der Stellungnahme wird wie folgt abgewogen: **1. Unzumutbare Lärmbelastung durch Nachtanlieferungen** Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ermöglichung von Nachtanlieferungen wird verzichtet. Die in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 22.07.2025) vorgenommene Prüfung der Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 Uhr – bis 6:00 Uhr) hatte ergeben, dass nächtliche Anlieferungen einen erheblichen baulichen Aufwand (Lärmschutzwände zu den östlichen und nördlichen Grundstücken sowie vollständige Einhausung der Anlieferrampe) erfordern würden und selbst bei einer Anlieferung mit Elektro-LKW der Immissionsrichtwert in der Nacht von 40 dB(A) an einzelnen Häusern in der Röntgen- und Schertlingstraße nur schwer einzuhalten wäre. Vor diesem Hintergrund und der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhobenen Einwände von Anwohnern der Röntgen- und Schertlingstraße gegen eine nächtliche Anlieferung hat die Vorhabenträgerin die Absicht nächtlicher Anlieferungen verworfen. Die Lärmimmissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet und den Berechnungen ausschließlich am Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgende Anlieferungen zugrunde gelegt, für welche die Immissionsverträglichkeit mit einem reali-

wirkung hat und ein Durchschlafen in der Nachbarschaft verunmöglicht.

Diese Form der Lärmbelästigung war bisher durch die Betriebsgenehmigung ausgeschlossen und stellt eine rücksichtslose Verlagerung von Betriebskosten (effizientere Logistik) auf die Gesundheit der Anwohner dar.

2. Erhebliche Verschattung durch geplante Lärmschutzwand

Die als "Schutzmaßnahme" deklarierte Lärmschutzwand ist für uns keine Lösung, sondern schafft ein neues, gravierendes Problem. Eine derartige bauliche Barriere führt zu einer erheblichen Verschattung unseres Grundstücks, insbesondere in den wichtigen Nachmittags- und Abendstunden.

Dies führt zu einem massiven Verlust an Wohnqualität und Sonnenlicht auf unseren Freiflächen (Garten/Terrasse). Beim Erwerb unseres Grundstücks vor 13 Jahren war eine solche massive Beeinträchtigung durch eine "Mauer" nicht absehbar. Hätten diese Pläne bestanden, hätten wir den Kauf nicht getätigt. Die Wertminderung unseres Eigentums durch diesen Eingriff ist evident.

3. Fehlende Kommunikation und Abwägung

Wir kritisieren aufs Schärfste, dass bei einem derart tiefgreifender Eingriff in unser direktes Wohnumfeld und unsere Lebensqualität zu keinem Zeitpunkt im Vorfeld der Kontakt zu uns als direkten Nachbarn gesucht wurde. Eine transparente Planung, die die Belange der Anlieger ernst nimmt, sieht anders aus.

Zusammenfassend stellen wir fest:

Die vorgelegte Planung opfert die Nachtruhe und die Wohnqualität der direkten Anlieger zugunsten der Logistik-Optimierung eines einzelnen Unternehmens.

Wir fordern Sie auf, die Planung in der vorliegenden Form abzulehnen. Insbesondere fordern wir:

1. das uneingeschränkte Festhalten am **Verbot von Nachtanlieferungen** (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr),
2. den Verzicht auf die geplante Lärmschutzwand zugunsten von Maßnahmen, die Lärm an der Quelle verhindern (z.B. Einhausung der Laderampe) und keine Verschattung verursachen.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs unserer Einwendung und um Berücksichtigung unserer dargelegten Bedenken im weiteren Abwägungsprozessierbaren Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann.

Die überarbeitete Lärmimmissionsprognose wird der Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans beigefügt.

Der Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden kann allerdings nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tagzeitraum muss daher auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung der Vorhabenträgerin oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

2. Erhebliche Verschattung durch geplante Lärmschutzwand

Da an den Häusern der Wohngrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 db(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) in jedem Fall einzuhalten sind, kann auf die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht verzichtet werden. Allein schon die Geräusche auf dem Kundenparkplatz (einschließlich An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen) führen zu deren Notwendigkeit, an welcher selbst die Einhausung der Anlieferrampe nichts ändern würde.

Auf Grundlage des in der Lärmimmissionsprognose zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans verwendeten Geländemodells wurde die Erforderlichkeit einer mindestens 4,6 m hohen Lärmschutzwand in einem 40 m langen Abschnitt an den Grenzen der Grundstücke Schertlingstraße 2, 4 und 6 ermittelt.

Die gegen die ermittelte Höhe der Lärmschutzwand erhobenen Einwände der betroffenen Grundstücksnachbarn waren Anlass,die Ausgangsdaten für die Berechnung der erforderlichen Wandhöhe nochmals zu prüfen.

Zu diesem Zweck wurden die Berechnungen zum Lärmschutz auf Grundlage von für jedes einzelne Nachbargrundstück erstellter detaillierter Höhenprofile neu vorgenommen. Die präzisierten Berechnungen haben ergeben, dass die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand auf 3,7 m reduziert werden kann.

Dies bedeutet, dass die in der Höhe geänderte Lärmschutzwand die Krone des an der Grundstücksgrenze Schertlingstraße 2 vorhandenen Walls nicht mehr um bis zu 2,4 m überragt, sondern nur noch um etwa 1,4 m bis 1,5 m. Dies sind nur etwa 30 cm mehr als die Oberkante des bisher dort vorhandenen Zauns.

zess.	Zwar führt auch dies noch zu einer stärkeren Verschattung im westlichen Bereich des Grundstücks in den Nachmittags- und Abendstunden, welche jedoch die im Bestand dort vorrangig Lagerzwecken dienende Grundstücksnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt und nicht zu einer evidenten Wertminderung des Eigentums führt. Auch ohne Notwendigkeit der Lärmschutzwand wäre auf Grundlage von § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig und vom jeweiligen Nachbarn zu dulden. **3. Fehlende Kommunikation und Abwägung** Im Rahmen des bisher durchgeführten Planverfahrens hatten die Anwohner bereits mehrfach die Möglichkeit, sich über das Planvorhaben zu informieren: Bereits vor Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung des Planverfahrens (Aufstellungsbeschluss) ist das Vorhaben in den Fachausschüssen mehrfach vorgestellt und diskutiert worden. Sowohl die Sitzungen der Fachausschüsse als auch der Stadtverordnetenversammlung finden nach öffentlicher Bekanntmachung der Termine und Tagesordnungen öffentlich statt, sodass schon vor der förmlichen Einleitung des Planverfahrens die Information über die Planungsabsichten möglich war. Nach gefasstem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Wird ein Bebauungsplan – wie vorliegend die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ - im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zweck der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies ist mit der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erfolgt. Eine direkte Einbindung der Anwohner ist zusätzlich – jedoch nicht verpflichtend – geboten, wenn die Planung außerordentliche Betroffenheiten einzelner Anwohner oder Anwohnergruppen sehr wahrscheinlich erwarten lässt. Die in den Stellungnahmen der Grundstücksnachbarn Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 waren Anlass, die bisherige Planung insbesondere hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes nochmals zu überprüfen und zu überarbeiten. Im Rahmen der Überarbeitungen hat die Vorhabenträgerin die Grundstücksnach-

	barn in die Entscheidungsfindung eingebunden. Im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgenden Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhalten die Grundstücksnachbarn erneut die Gelegenheit, zu der überarbeiteten Planung Stellungnahmen abzugeben. **Die Planung wird wie folgt geändert:** • **Verzicht auf jegliche Anlieferungen in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr),** • **Reduzierung der Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand auf 3,7 m.** **Die Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend überarbeitet. Die aktualisierte Fassung der Lärmimmissionsprognose wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.**

3	Anwohner Schertlingstraße 4	Stellungnahme vom 17.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Hiermit erheben wir als direkt betroffene Anlieger vollumfänglich Einwendung gegen die Pläne zur Erweiterung des LIDL~Supermarktes, wie sie in der oben genannten Bekanntmachung dargelegt wurden. Die geplanten Änderungen stellen eine massive und unzumutbare Verschlechterung unserer Wohn- und Lebensqualität dar, die wir in dieser Form nicht hinnehmen werden. Mein Sohn und ich wohnen seit 2010 in der Schertlingstraße 4. Wir sind somit seit 15 Jahren direkter Anwohner des Lidl-Marktes. Wir haben uns 2010 im Vorfeld des Grundstückskaufes viel informiert und uns die Situation vor Ort oft angeschaut, bevor wir uns für dieses Grundstück entschieden haben. Wir haben das Grundstück unter den damaligen und heute noch vorhandenen Voraussetzungen gekauft (keine Nachtanlieferung, ertragbarer Lärm durch extra dafür angelegten Wall, Größe und Verkehrsaufkommen des Lidl Marktes), bebaut und es ist unser· Zuhause. All diese Kriterien und Tatsachen werden komplett verändert durch Ihre Änderung des Bebauungsplans.	Der Inhalt der Stellungnahme wird wie folgt abgewogen: **1. Unzumutbare Lärmbelastung durch Nachtanlieferungen** Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ermöglichung von Nachtanlieferungen wird verzichtet. Die in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 22.07.2025) vorgenommene Prüfung der Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 Uhr – bis 6:00 Uhr) hatte ergeben, dass nächtliche Anlieferungen einen erheblichen baulichen Aufwand (Lärmschutzwände zu den östlichen und nördlichen Grundstücken sowie vollständige Einhausung der Anlieferrampe) erfordern würden und selbst bei einer Anlieferung mit Elektro-LKW der Immissionsrichtwert in der Nacht von 40 dB(A) an einzelnen Häusern in der Röntgen- und Schertlingstraße nur schwer einzuhalten wäre. Vor diesem Hintergrund und der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhobenen Einwände von An-

Somit ist unser Zuhause, wie wir es seit 15 Jahren kennen und wo wir uns als Einwohner Wildaus wohlfühlen, massiv gefährdet. Daher sind wir mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden. weil es unsere komplette Lebenssituation verändert, ohne dass wir dafür verantwortlich sind.

Unsere Einwendung begründen wir wie folgt:

1. Unzumutbare Lärmbelastung durch Nachtanlieferungen

Die nun vorgesehene Zulassung von Nachtanlieferungen lehnen wir kategorisch ab. Die Argumentation, der Lärm werde durch den Einsatz von E-LKW begrenzt, ist realitätsfern und ignoriert die eigentlichen Lännquellen. Wir sprechen hier aus Erfahrung und beziehen uns hier nicht auf Gutachten unter Laborbebedingungen.

- Kühlaggregate: Der Hauptlärm emissionsstarker Liefer-LKW geht nicht vom Motor, sondern von den ununterbrochen laufenden Kühlaggregaten aus. Diese erzeugen einen konstanten, durchdringenden Lärmteppich. der die Einhaltung der Nachtruhe verunmöglicht.
- Entladevorgänge: Der eigentliche Lärmschock (sog. "Lärmspitzen") entsteht beim Entladevorgang selbst. Das laute Poltern von Rollcontainern oder die Nutzung von Hubwagen auf der Laderampe und dem Parkplatz verursacht impulsartigen Lärm, der nachweislich eine besonders hohe Störwirkung hat und ein Durchschlafen in der Nachbarschaft verunmöglicht. Hierbei ist auch die Resonanzwirkung der Anhänger zu beachten, wodurch die Geräusche verstärkt nach außen getragen werden.

Diese Form der Lärmbelästigung war bisher durch die Betriebsgenehmigung ausgeschlossen und stellt eine rücksichtslose Verlagerung der Anlieferungskette auf die Gesundheit der Anwohner dar.

2. Erweiterung der Öffnungszeiten von 7 - 21 Uhr auf 6 - 22 Uhr

Wir bekommen seit 15 Jahren mit, wieviel in der Filiale los ist. Ab ca. 20Uhr wird es deutlich leerer auf dem Parkplatz. Warum muss dann die Filiale länger öffnen?

Warum soll das zu Lasten der Anwohner geändert werden?

Längere Öffnungszeiten bedeutet nicht gleich mehr Umsatz, sondern eine Umsatzverschiebung. Somit ist das kein Argument, um länger öffnen zu

wohnern der Röntgen- und Schertlingstraße gegen eine nächtliche Anlieferung hat die Vorhabenträgerin die Absicht nächtlicher Anlieferungen verworfen.

Die Lärmimmissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet und den Berechnungen ausschließlich am Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgende Anlieferungen zugrunde gelegt, für welche die Immissionsverträglichkeit mit einem realisierbaren Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann.

Die überarbeitete Lärmimmissionsprognose wird der Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans beigefügt.

Der Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden kann allerdings nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tagzeitraum muss daher auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung der Vorhabenträgerin oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

2. Erweiterung der Öffnungszeiten von 7 - 21 Uhr auf 6 - 22 Uhr

Der gegen die Erweiterung der geplanten Öffnungszeiten erhobene Einwand ist unbegründet.

Die im Rahmen der Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose nochmals vorgenommenen Berechnungen haben weiterhin bestätigt, dass die erweiterten Betriebs- und Öffnungszeiten (maximal 6:00 – 22:00 Uhr) zu keinen Überschreitungen der auf den benachbarten Wohngrundstücken einzuhaltenden Immissionsrichtwerte führen. Bei den Berechnungen wurde berücksichtigt, dass wegen der geplanten Öffnungszeiten bis maximal 22:00 Uhr die letzten Kundenfahrzeuge und die Fahrzeuge der Mitarbeiter den Parkplatz erst nach 22:00 Uhr – d.h. in der ersten Nachtstunde – verlassen (siehe Lärmimmissionsprognose, Kapitel 6.2.1.3).

Die Vorhabenträgerin ist somit in Ihren Entscheidungsmöglichkeiten über die Öffnungszeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr aus Gründen des Lärmschutzes nicht beschränkt. Ob von diesen Möglichkeiten tatsächlich in vollem Umfang Gebrauch gemacht wird, steht im Ermessen der Vorhabenträgerin.

3. Verzicht auf die geplante Lärmschutzwand

Da an den Häusern der Wohngrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 die Im-

können..Außerdem ist es in Zeiten von Personalmangel eher sinnvoll, die Öffnungszeiten zu reduzieren. Und das schützt nicht nur Anwohner sondern auch die Mitarbeiter. **Zusammenfassend stellen wir fest:** Die vorgelegte Planung opfert die Nachtruhe und die Wohnqualität der direkten Anlieger zugunsten der Logistik-Optimierung eines einzelnen Unternehmens. Wir fordern Sie auf, die Planung in der vorliegenden Form abzulehnen. Insbesondere fordern wir: 1. das uneingeschränkte Festhalten am Verbot von Nachtanlieferungen (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), 2. Beibehaltung oder Reduzierung der Öffnungszeiten, 3. den Verzicht auf die geplante Lärmschutzwand zugunsten von Maßnahmen, die Lärm an der Quelle verhindern (z.B. Einhausung der Laderampe) und keine Verschattung verursachen. Alternative zur geplanten Lärmschutzwand in Bezug auf Bauform, Abmaße, Materialien. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs unserer Einwendung und um Berücksichtigung unserer dargelegten Bedenken im weiteren Abwägungsprozess.	missionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 db(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) in jedem Fall einzuhalten sind, kann auf die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht verzichtet werden. Allein schon die Geräusche auf dem Kundenparkplatz (einschließlich An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen) führen zu deren Notwendigkeit, an welcher selbst die Einhausung der Anlieferrampe nichts ändern würde. Auf Grundlage des in der Lärmimmissionsprognose zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans verwendeten Geländemodells wurde die Erforderlichkeit einer mindestens 4,6 m hohen Lärmschutzwand in einem 40 m langen Abschnitt an den Grenzen der Grundstücke Schertlingstraße 2, 4 und 6 ermittelt. Die gegen die ermittelte Höhe der Lärmschutzwand erhobenen Einwände der betroffenen Grundstücksnachbarn waren Anlass,die Ausgangsdaten für die Berechnung der erforderlichen Wandhöhe nochmals zu prüfen. Zu diesem Zweck wurden die Berechnungen zum Lärmschutz auf Grundlage von für jedes einzelne Nachbargrundstück erstellter detaillierter Höhenprofile neu vorgenommen. Die präzisierten Berechnungen haben ergeben, dass die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand auf 3,7 m reduziert werden kann. Dies bedeutet, dass die in der Höhe geänderte Lärmschutzwand die Krone des an der Grundstücksgrenze Schertlingstraße 4 vorhandenen Walls nicht mehr um bis zu 2,3 m überragt, sondern nur noch um etwa 1,2 m bis 1,4 m. Dies sind nur maximal etwa 20 cm mehr als die Oberkante des bisher dort vorhandenen Zauns. Auch wird der westliche Bereich des Grundstücks durch die nunmehr niedriger geplante Lärmschutzwand nicht wesentlich stärker verschattet als die zurzeit auf der Wallkrone und am Wallhang vorhanden Bäume und Sträucher. Auch ohne Notwendigkeit der Lärmschutzwand wäre auf Grundlage von § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig und vom jeweiligen Nachbarn zu dulden. **Die Planung wird wie folgt geändert:** • **Verzicht auf jegliche Anlieferungen in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr),** • **Reduzierung der Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand auf 3,7 m.** **Die Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend überarbeitet. Die aktualisierte Fassung der Lärmimmissionsprognose wird**

	der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.

4	**Anwohner Schertlingstraße 6**	**Stellungnahme vom 23.11.2025**

Inhalt der Stellungnahme	**Abwägungsempfehlung**
Wir haben im Zeitraum 2011 - 2012 ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 494 errichtet und sind seit 2012 Anlieger der Schertlingstraße und somit direkt angrenzende Anwohner des zum Zeitpunkt unseres Bezuges bereits bestehenden LIDL-Markts. Der vorgelegte o. g. Änderungsentwurf ruft einige Sorgen und Bedenken unsererseits hervor, zu welchen wir in diesem Schreiben Stellung nehmen. **1. Lärmschutzwand (Höhe ca. 4,6 m ab Parkplatzniveau LIDL)** 1.1 Eine Lärmschutzwand in dieser Höhe würde für uns eine ca. 2,5 – 3 m hohe Wand (ab Niveau unseres Grundstücks) direkt westseitig angrenzend bedeuten. Der Grundstückscharakter wäre hiervon stark beeinflusst, da sich eine stark veränderte Sicht ergibt. 1.1.1. Wir haben Bedenken hinsichtlich des dadurch beeinflussten Wohngefühls. 1.1.2. Wir haben Bedenken hinsichtlich entstehender Beschattung. 1.1.3. Wir haben Bedenken hinsichtlich einer möglichen Entwertung unserer Immobilie. 1.2. Die Lärmschutzwand würde nur zu einem Teil an unserer Grundstücksgrenze verlaufen und ca. mittig im Verlauf enden. 1.2.1. Hierdurch sind wir schalltechnisch lediglich vom Parkplatzgeschehen geschützt. Die Lärmspitzen beim Anliefern sind jedoch das, was uns aktuell am meisten beeinträchtigt. Laufende Kühlkompressoren und polternde Hubwagen verursachen bereits jetzt Lärmspitzen, die selbst bei geschlossenen Fenstern im Innenbereich als störend wahrnehmbar sind. Der jetzt geplante Verlauf der Wand würde uns jedoch vor Lärm beim Anliefern gar nicht schützen.	Der Inhalt der Stellungnahme wird wie folgt abgewogen: **1. Lärmschutzwand (Höhe ca. 4,6 m ab Parkplatzniveau LIDL)** Da an den Häusern der Wohngrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 db(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) in jedem Fall einzuhalten sind, kann auf die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht verzichtet werden. Allein schon die Geräusche auf dem Kundenparkplatz (einschließlich An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen) führen zu deren Notwendigkeit, an welcher selbst die Einhausung der Anlieferrampe nichts ändern würde. Auf Grundlage des in der Lärmimmissionsprognose zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans verwendeten Geländemodells wurde die Erforderlichkeit einer mindestens 4,6 m hohen Lärmschutzwand in einem 40 m langen Abschnitt an den Grenzen der Grundstücke Schertlingstraße 2, 4 und 6 (dort nur teilweise) ermittelt. Die gegen die ermittelte Höhe der Lärmschutzwand erhobenen Einwände der betroffenen Grundstücksnachbarn waren Anlass,die Ausgangsdaten für die Berechnung der erforderlichen Wandhöhe nochmals zu prüfen. Zu diesem Zweck wurden die Berechnungen zum Lärmschutz auf Grundlage von für jedes einzelne Nachbargrundstück erstellter detaillierter Höhenprofile neu vorgenommen. Die präzisierten Berechnungen haben ergeben, dass die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand auf 3,7 m reduziert werden kann. Dies bedeutet, dass die in der Höhe geänderte Lärmschutzwand die Krone des an der Grundstücksgrenze Schertlingstraße 6 vorhandenen Walls nicht mehr um bis zu 2,00 m überragt, sondern nur noch um etwa 1,0 m bis 1,1 m. Dies ist zum Teil weniger als die entlang der Grundstücksgrenze um etwa 30 cm variierende Ober-

1.2.2. Hier sehen wir uns auch einer gestalterischen Herausforderung gegenüber. Ein Teil Mauer und ein Teil Wall würde unseren Gestaltungsfreiraum eingrenzen. Bei durchgehender Wand bestünde ggf. die Möglichkeit den Wall seitens unseres Grundstücks auf das Bestandsniveau abzutragen, was eine Steigerung der nutzbaren Grundstücksfläche ermöglichen könnte. Bei dieser „Halblösung“ wäre eine konsequente Umgestaltung nicht möglich und daher nachteilig.

2. **Geplante Lage der Anlieferung und deren Schallschutzmaßnahmen**

2.1. Die Anlieferung rückt im Planungsentwurf erheblich dichter - um nicht zu sagen direkt - an die Anwohner der Schertlingstraße heran. Dadurch ist zu erwarten, dass wir deutlich stärker von Anliefergeräuschen betroffen wären. Die geplante Torrandabdichtung als alleinige Maßnahme, den Anlieferlärm zu reduzieren, halten wir in ihrer Wirkung für überschätzt. Um die in der Lärmprognose dargestellten Werte zu erreichen, sind eine korrekte Anwendung (ordnungsgemäßes Anfahren) und intakte Dichtungen zwingende Voraussetzungen. Durch Abweichungen im Gebrauch und auch durch ggf. verschleppte Instandsetzungen sehen wir die Gefahr, dass die prognostizierten Werte in der Realität abweichen.

2.1.1. Um eine Anlieferung für die Anwohner vertretbar zu gestalten, sollte die Entladezone unter allen Umständen vollständig eingehaust umgesetzt werden müssen. Hier fordern wir auch die konsequente Benutzung eines Rolltores als Bedingung, um den Lärm so gering wie möglich zu halten.

3. Perspektivische Möglichkeit von Nachtanlieferungen

3.1. Ein mit Kühlkompressor fahrender und rangierender Elektro-LKW ist insbesondere nachts eine erhebliche Lärmquelle. Wir fordern daher grundsätzlich, dass auf Nachtanlieferungen verzichtet wird.

4. Infragestellung der aktuellen Bebauungsgrenzen

4.1. Die Bebauungsgrenzen schließen in ihrer aktuellen Gültigkeit eine anderweitige Ausrichtung / Platzierung des Marktes aus. Diesen Punkt stellen wir im Hinblick auf eine möglicherweise Verbesserung der Lärmauswirkungen in Frage.

kante des bisher dort vorhandenen Zauns.

Zwar führt dies zu einer stärkeren Verschattung als ein Zaun, welche jedoch bei einer bisher geplanten Länge der Lärmschutzwand von 40,0 m nur einen etwa 6,5 m langen Bereich beträfe, der sich hinter einem an der Grenze zum Nachbargrundstück Schertlingstraße 4 errichteten Nebengebäude befindet und am Wallhang dicht mit Gehölzen bepflanzt ist. Somit beeinträchtigt die Verschattung die bestehende Nutzung in diesem Bereich nicht wesentlich. Die Wand wäre hinter dem Nebengebäude und der Gehölzbepflanzung zudem kaum sichtbar, sodass auch von einer wesentlichen Änderung des Grundstückscharakters nicht ausgegangen werden kann, die das Wohngefühl beeinträchtigt und eine Entwertung der Immobilie bewirkt.

Auch ohne Notwendigkeit der Lärmschutzwand wäre auf Grundlage von § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig und vom jeweiligen Nachbarn zu dulden.

Im Ergebnis der direkten Erörterung des Planvorhabens zwischen der Vorhabenträgerin und den Grundstücksnachbarn Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 hat sich die Vorhabenträgerin zwischenzeitlich bereit erklärt, der Anregung der Nachbarn Schertlingstraße 6 und 8 zu folgen und die bisher nur mit einer Länge von 40,0 m geplante Lärmschutzwand in der nunmehr vorgesehenen Höhe von 3,7 m über die gesamte Länge beider Grundstücksgrenzen zu verlängern.

Auch wenn dies den Berechnungen in der Lärmimmissonsprognose nach aus schallschutztechnischen Gründen nicht zwingend erforderlich wäre, begrenzt die verlängerte Schallschutzwand die vom geplanten Anlieferbereich nur im Tagzeitraum ausgehende Lärmausbreitung auf den benachbarten Grundstücken zusätzlich und bietet einen erhöhten Sichtschutz.

Auch der verlängerte Teil der Lärmschutzwand wäre hinter dem nachbarseitig am Wallhang vorhandenen Gehölzbestand kaum sichtbar. Ob nach Errichtung der Lärmschutzwand der nachbarseitige Wallteil abgetragen werden soll – und die Lärmschutzwand damit stärker sichtbar wird -, liegt im Ermessen des Eigentümers selbst.

2. **Geplante Lage der Anlieferung und deren Schallschutzmaßnahmen**

Gegen ein dichteres Heranrücken der Anlieferung an die Nachbargrenzen kann kein Einwand erhoben werden, solange ein ausreichender Lärmschutz auf den

4.2. Aus unserer Sicht wäre eine Süd-Ost-Ausrichtung mit ostwärts gewandter Rückseite ein Punkt, der berücksichtigt werden sollte. In dieser Variante könnte ggf. in Teilen auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden, da das Marktgebäude selbst eine Schallbarriere für die rückwärtig liegenden Grundstücke wäre. Die Anlieferung könnte in diesem Szenario aus Richtung Dorfaue erfolgen. 4.3. Auch sehen wir hierin eine Verbesserung des Ortsbildes, da sich die Marktfassade in Richtung der Dorfaue präsentiert. Abschließend fordern wir die zur Entscheidungsfindung beitragenden Mitwirkenden auf, höchste Priorität auf den Interessenschutz der Anwohner zu legen. Dabei ausschlaggebende Kriterien sind Maßnahmenergreifungen, die eine Verschlechterung der aktuellen Lärmbelastung, eine Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität sowie eine Minderung der Immobilienwerte ausschließen.	Nachbargrundstücken gewährleistet wird und auch alle sonstigen Bauvorschriften eingehalten werden (z.B. mindestens erforderliche Abstandsflächen von Gebäuden zu den Nachbargrenzen). Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf den Nachbargrundstücken bei Umsetzung aller vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen wurde in der Lärmimmissionsprognose rechnerisch nachgewiesen. Demnach ist die Errichtung einer offenen Anlieferrampe möglich, sofern das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird. Eine vollständige Einhausung der Anlieferrampe und Ladezone ist hingegen nicht erforderlich. Die Einhausung könnte zwar die Ausbreitung der Anliefergeräusche über das erforderliche Maß hinaus mindern, würde aufgrund der erforderlichen Höhe jedoch eine massivere Baukörperwirkung auf die Nachbargrundstücke erzeugen. Vor diesem Hintergrund ist die den Grundstücksnachbarn Schertlingstraße 6 und 8 zwischenzeitlich seitens der Vorhabenträgerin zugesicherte Verlängerung der Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen [siehe Abwägungspunkt 1.] als vorteilhafter anzusehen. **3. Perspektivische Möglichkeit von Nachtanlieferungen** Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ermöglichung von Nachtanlieferungen wird verzichtet. Die in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 22.07.2025) vorgenommene Prüfung der Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 Uhr – bis 6:00 Uhr) hatte ergeben, dass nächtliche Anlieferungen einen erheblichen baulichen Aufwand (Lärmschutzwände zu den östlichen und nördlichen Grundstücken sowie vollständige Einhausung der Anlieferrampe) erfordern würden und selbst bei einer Anlieferung mit Elektro-LKW der Immissionsrichtwert in der Nacht von 40 dB(A) an einzelnen Häusern in der Röntgen- und Schertlingstraße nur schwer einzuhalten wäre. Vor diesem Hintergrund und der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhobenen Einwände von Anwohnern der Röntgen- und Schertlingstraße gegen eine nächtliche Anlieferung hat die Vorhabenträgerin die Absicht nächtlicher Anlieferungen verworfen. Die Lärmimmissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet und den Berechnungen ausschließlich am Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgende Anlieferungen zugrunde gelegt, für welche die Immissionsverträglichkeit mit einem reali-

	sierbaren Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann. Die überarbeitete Lärmimmissionsprognose wird der Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans beigefügt. Der Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden kann allerdings nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tagzeitraum muss daher auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung der Vorhabenträgerin oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. **4. Infragestellung der aktuellen Bebauungsgrenzen** Der Ausschluss einer grundsätzlich anderen Lage und Ausrichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist ausdrücklich beabsichtigt und ergibt sich sowohl aus den Betriebsabläufen im Gebäude und auf den Freiflächen, als auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Bei Planung einer gedrehten Gebäudeausrichtung (ostwärts den Nachbargrundstücken Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 zugewandte Rückseite) könnte die im Süden durch den Mindestabstand zur südlichen Plangebietsgrenze und im Norden durch den Wall an der Röntgenstraße begrenzte Gebäudelänge maximal etwa 62 Meter betragen. Dies ist deutlich zu wenig, um entweder den Markttyp mit maximal 1.550 m² Verkaufsfläche (Länge etwa 76 Meter) oder den Markttyp mit etwa 1.400 m² Verkaufsfläche (Länge etwa 70 Meter) errichten zu können. Die vorgeschlagene gedrehte Gebäudestellung würde zwar in Richtung Schertlingstraße als Schallbarriere wirken, die Schallausbreitung jedoch in andere Richtungen lenken und dort zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Ein gänzlicher Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen ergäbe sich aus dem Vorschlag nicht. Ein weit von der Dorfaue zurück gesetztes Gebäude würde auch den städtebaulichen Charakter am nördlichen Zugang zur historisch geprägten Dorfaue deutlich stärker verändern als ein Ersatzneubau in ähnlicher Lage wie der Bestandsbau. Auch die vorgeschlagene Anlieferung von der Dorfaue aus wäre verkehrstechnisch deutlich ungünstiger als die Anbindung des Standortes über die Zufahrt Röntgenstraße am nördlich liegenden Kreisverkehr.

	In Abwägung aller relevanten Planungsbelange würden bei der vorgeschlagenen Gebäudedrehung die Nachteile gegenüber dem nur den Grundstücken Schertlingstraße zugute kommenden Vorteil überwiegen, dort auf eine Lärmschutzwand verzichten zu können. **Die Planung wird wie folgt geändert:** • **Verzicht auf jegliche Anlieferungen in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr),** • **Reduzierung der Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand auf 3,7 m,** • **Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der gesamten Grenze der Grundstücke Schertlingstraße 6 und 8 zum Plangebiet.** **Die Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend überarbeitet. Die aktualisierte Fassung der Lärmimmissionsprognose wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.**

5	Anwohner Schertlingstraße 8	Stellungnahme vom 13.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Als direkte Anwohner des geplanten Umbaus und der Erweiterung des Lidl-Marktes an der [Straße] erheben wir hiermit fristgerecht Einwendungen. Die vorliegenden Planungen führen zu erheblichen zusätzlichen Belastungen, die in der aktuell beabsichtigten Form für uns nicht hinnehmbar sind. **1. Geplante Ausweitung der Öffnungszeiten auf 06:00 – 22:00 Uhr** Die vorgesehene Verlängerung der Öffnungszeiten führt zu deutlich erhöhten Verkehrs-, Parkplatz- und Geräuschbelastungen bereits ab 06:00 Uhr sowie bis weit nach 21:00 Uhr. Dies ist in einem Wohngebiet unzumutbar. Wir beantragen daher nachdrücklich die Beibehaltung der bisherigen Öffnungszeiten von 07:00 bis 21:00 Uhr.	Der Inhalt der Stellungnahme wird wie folgt abgewogen: **1. Geplante Ausweitung der Öffnungszeiten auf 06:00 – 22:00 Uhr** Der gegen die Erweiterung der geplanten Öffnungszeiten erhobene Einwand ist unbegründet. Die im Rahmen der Erarbeitung der Lärmimmissionsprognose vorgenommenen Berechnungen haben bestätigt, dass die erweiterten Betriebs- und Öffnungszeiten (maximal 6:00 – 22:00 Uhr) zu keinen Überschreitungen der auf den benachbarten Wohngrundstücken einzuhaltenden Immissionsrichtwerte führen. Bei den Berechnungen wurde berücksichtigt, dass wegen der geplanten Öffnungszeiten bis maximal 22:00 Uhr die letzten Kundenfahrzeuge und die Fahrzeuge der Mitarbeiter den Parkplatz erst nach 22:00 Uhr – d.h. in der ersten Nachtstunde – verlassen (siehe Lärmimmissionsprognose, Kapitel 6.2.1.3).

2. Anlieferungen – zusätzliche Belastungen durch Marktvergrößerung Durch die geplante Vergrößerung des Marktes ist davon auszugehen, dass: • die Anzahl der Anlieferungen steigt, • das Lieferaufkommen insgesamt zunimmt, • die Frequenz und Dauer der Lieferprozesse weiterhin wächst. Dies wurde in den Unterlagen nicht ausreichend berücksichtigt und stellt eine erhebliche zusätzliche Belastung dar – insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser.	Die Vorhabenträgerin ist somit in Ihren Entscheidungsmöglichkeiten über die Öffnungszeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr aus Gründen des Lärmschutzes nicht beschränkt. Ob von diesen Möglichkeiten tatsächlich in vollem Umfang Gebrauch gemacht wird, steht im Ermessen der Vorhabenträgerin. **2. Anlieferungen – zusätzliche Belastungen durch Marktvergrößerung** Der erhobene Einwand ist unbegründet. Die in der Lärmimmissionsprognose für die Berechnung der Geräusche durch Anlieferfahrzeuge und Ladevorgänge verwendeten Ausgangsdaten entsprechen denen von Lidl-Märkten vergleichbarer Größe. Von einer untypischen Sondersituation ist am Standort Dorfaue Wildau-Hoherlehme nicht auszugehen. Sollte bei den geäußerten Befürchtungen zugrunde gelegt worden sein, dass der Umsatz und Warenumschlag proportional zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung steigt, wäre dies unzutreffend. In der bereits zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans vorgelegten Analyse der Einzelhandelsauswirkungen (Anlage 2 der Bebauungsplanbegründung) wird ausgeführt, dass mit der erweiterten Verkaufsfläche auch die Kundenattraktivität (breitere Gänge, übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen etc.) sowie die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden sollen, Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um maximal 82,2 % (von derzeit 848 m² auf maximal 1.550 m² wird eine Umsatzsteigerung um etwa 52,5 % prognostiziert. Bei Errichtung des kleineren Markttyps mit etwa 1.400 m² Verkaufsfläche ergäbe sich lediglich eine Umsatzsteigerung um etwa 37,3 %. Ein höherer Warenumschlag ist somit zwar zu erwarten, jedoch nicht in einem für die angrenzenden Wohngrundstücke unverträglichen Umfang. Der Nachweis der Verträglichkeit aus lärmschutzfachlicher Sicht wurde bereits in der zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans vorgelegten Lärmimmissionsprognose nachgewiesen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs der 7. Änderung des Bebauungsplans soll der Schutz der benachbarten Wohngrundstücke vor Anliefergeräuschen noch erweitert werden [siehe Abwägungspunkte 3. und 4.]. Somit kann das Erfordernis zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor Anliefergeräuschen als hinreichend berücksichtigt gelten.
3. Unzumutbarkeit der geplanten Nachtanlieferungen Die Argumentation, dass elektrische Lieferfahrzeuge die Lärmbelastung reduzieren könnten, ist praxisfern. Die wesentlichen Lärmquellen bestehen unabhängig vom Antrieb: • Kühlaggregate • Hydraulik- und Hubsysteme • metallische Rampen, Paletten, Rollbehälter • Lichteinwirkung im Ladebereich Die Verlängerung oder Ausweitung der Lieferzeiten würde eine massive Verschlechterung der heutigen Immissionssituation bedeuten. **Wir fordern daher verbindlich:** • Lieferzeiten Montag – Freitag 07:00 bis 18:00 Uhr, • streng eingeschränkte Lieferzeiten am Samstag nur 07:00 bis 12:00 Uhr, • keine Anlieferungen außerhalb dieser Zeitfenster sowie keine Sonn- oder Feiertagsanlieferungen.	
4. Laderampe direkt an der Grundstücksgrenze – unzumutbare Wohnbeeinträchtigung Die geplante Positionierung der Laderampe unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze führt zu einer erheblichen Benachteiligung: • deutlich wahrnehmbarer Lärm während des gesamten Entladevorgangs, • Erschütterungen und metallische Schlaggeräusche, • Lichteinwirkungen durch Arbeits- und Flächenbeleuchtung, • erheblicher Verlust an Wohn- und Lebensqualität,	

• dauerhafte Wertminderung unseres Hauses und Grundstücks. Wir beantragen daher: Überarbeitung der Planung ODER Errichtung wirksamer Schallschutzmaßnahmen (massive Lärmschutzwände in zumutbarer Höhe, überdachter Ladebereich, lärmdämpfende Oberflächen). **5. Wertminderung unseres Grundstücks** Die Kombination aus: • längeren Öffnungszeiten, • gesteigertem Anlieferungsaufkommen aufgrund der Marktvergrößerung, • direkten Rampe an der Grundstücksgrenze, • erhöhtem Kundenverkehr und Lichteinwirkung führt unweigerlich zu einer wesentlichen und dauerhaft negativen Wertveränderung unseres Wohneigentums. Dies ist städtebaulich und immissionsschutzrechtlich nicht hinnehmbar. **6. Unsere Forderungen im Überblick** Wir beantragen: 1. Beibehaltung der bisherigen Öffnungszeiten (07:00–21:00 Uhr). 2. Lieferzeiten klar und verbindlich zu beschränken: Mo–Fr: 07:00–18:00 Uhr Sa: 07:00–12:00 Uhr Keine Anlieferungen sonntags & feiertags. 3. Berücksichtigung des erhöhten Lieferaufkommens durch die Marktvergrößerung. 4. Neuplanung oder Abschirmung der Laderampe durch wirksame Lärmschutzmaßnahmen. 5. Berücksichtigung der drohenden Wertminderung unseres Grundstücks im weiteren Verfahren. **Abschluss**	**3. Unzumutbarkeit der geplanten Nachtanlieferungen** Den geäußerten Bedenken wird teilweise gefolgt. Auf die Ermöglichung von Nachtanlieferungen wird verzichtet. Die in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 22.07.2025) vorgenommene Prüfung der Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 Uhr – bis 6:00 Uhr) hatte ergeben, dass nächtliche Anlieferungen einen erheblichen baulichen Aufwand (Lärmschutzwände zu den östlichen und nördlichen Grundstücken sowie vollständige Einhausung der Anlieferrampe) erfordern würden und selbst bei einer Anlieferung mit Elektro-LKW der Immissionsrichtwert in der Nacht von 40 dB(A) an einzelnen Häusern in der Röntgen- und Schertlingstraße nur schwer einzuhalten wäre. Vor diesem Hintergrund und der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhobenen Einwände von Anwohnern der Röntgen- und Schertlingstraße gegen eine nächtliche Anlieferung hat die Vorhabenträgerin die Absicht nächtlicher Anlieferungen verworfen. Die Lärmimmissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet und den Berechnungen ausschließlich am Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgende Anlieferungen zugrunde gelegt, für welche die Immissionsverträglichkeit mit einem realisierbaren Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann. Die überarbeitete Lärmimmissionsprognose wird der Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans beigefügt. Der Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden kann allerdings nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tagzeitraum muss daher auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung der Vorhabenträgerin oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Nicht gefolgt wird den weitergehenden Forderungen zur Beschränkung der Anlie-fer- und Öffnungszeiten auch im Tagzeitraum, da diese nicht begründbar sind. Die bereits im Rahmen der Erarbeitung der Lärmimmissionsprognose zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Berechnungen hatten bestätigt, dass die erweiterten Betriebs- und Öffnungszeiten (maximal 6:00 –

Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs sowie um Mitteilung, wie unsere Einwendungen im Verfahren berücksichtigt werden.	22:00 Uhr) zu keinen Überschreitungen der auf den benachbarten Wohngrundstücken einzuhaltenden Immissionsrichtwerte führen. Bei den Berechnungen wurden sämtliche Gewerbelärmquellen berücksichtigt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen die Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohngrundstücke vor dem durch das Planvorhaben entstehenden Gewerbelärm noch um den Verzicht auf Nachtanlieferungen, die Verlängerung der Lärmschutzwand an der Grenze zu den Grundstücken Schertlingstraße 6 und 8 [siehe Abwägungspunkt 4.] sowie die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand an der Nordseite der Stellplatzanlage erweitert werden. Somit kann das Erfordernis zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor allen Gewerbelärmquellen als hinreichend berücksichtigt gelten und ist die Vorhabenträgerin in Ihren Entscheidungsmöglichkeiten über die Ausgestaltung der Betriebs- und Öffnungszeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr aus Gründen des Lärmschutzes nicht beschränkt. Ob von diesen Möglichkeiten tatsächlich in vollem Umfang Gebrauch gemacht wird, steht im Ermessen der Vorhabenträgerin. **4. Laderampe direkt an der Grundstücksgrenze – unzumutbare Wohnbeeinträchtigung** Der erhobenen Forderung zur Überarbeitung der Planung wird gefolgt. Die bereits im Rahmen der Erarbeitung der Lärmimmissionsprognose zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Berechnungen hatten ergeben, dass bei Umsetzung aller vorzusehenden Lärmschutzmaßnahmen auf den benachbarten Wohngrundstücken keine Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Als Maßnahmen zum Schutz der Anwohner der angrenzenden Grundstücke Schertlingstraße vor Kunden- und Lieferverkehr im Bereich der Stellplatzanlage sowie vor Ladegeräuschen an der Anlieferrampe wurden eine 40 m lange Lärmschutzwand (entlang der Grenzen zu den Grundstücken Schertlingstraße 2 und 4 jeweils vollständig sowie teilweise an der Grenze zum Grundstück Schertlingstraße 6) und die Ausstattung des Außentors an der Anlieferrampe mit einer Torrandabdichtung als ausreichend ermittelt. Aus den Berechnungen ergab sich weder das Erfordernis, die Lärmschutzwand über die gesamte Länge der Nachbargrenzen festsetzen zu müssen, noch die An-

lieferrampe und Ladezone vollständig einzuhausen.

Im Ergebnis der direkten Erörterung des Planvorhabens zwischen der Vorhabenträgerin und den Grundstücksnachbarn Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 hat sich die Vorhabenträgerin zwischenzeitlich bereit erklärt, der Anregung der Nachbarn Schertlingstraße 6 und 8 zu folgen und die bisher nur mit einer Länge von 40,0 m geplante Lärmschutzwand in der nunmehr vorgesehenen Höhe von 3,7 m über die gesamte Länge beider Grundstücksgrenzen zu verlängern.

Auch wenn dies den Berechnungen in der Lärmimmissonsprognose nach aus schallschutztechnischen Gründen nicht zwingend erforderlich wäre, begrenzt die verlängerte Schallschutzwand die vom geplanten Anlieferbereich nur im Tagzeitraum ausgehende Lärmausbreitung auf den benachbarten Grundstücken zusätzlich und bietet einen erhöhten Sichtschutz.

Die mit der verlängerten Lärmschutzwand durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass der während der Betriebs- und Öffnungszeiten einzuhaltende Immissionsrichtwert am Tag (55 dB(A)) nunmehr am Haus Schertlingstraße 8 um 6,5 dB(A) im Erdgeschoss und um 4,6 dB(A) im Obergeschoss unterschritten wird. Die zulässigen Spitzenpegel, die durch Ladegeräusche und die Druckluftbremse der LKW verursacht werden, werden im Erd- und Obergeschoss um jeweils 23 dB(A) unterschritten.

Die rechnerisch ermittelten deutlichen Unterschreitungen des Immissionsrichtwertes und der zulässigen Spitzenpegel gewährleisten in jedem Fall einen ausreichenden Lärmschutz auch im befürchteten Fall, dass in der Praxis im Anlieferbereich zeitweilig zusätzliche außergewöhnliche Geräusche entstehen.

5. Wertminderung des Grundstücks

Der erhobene Einwand ist unbegründet.

Mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen – einschließlich der nunmehr auch entlang der Grundstücksgrenze Schertlingstraße 8 geplanten Lärmschutzwand – können Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung ausgeschlossen werden, die eine dauerhafte Minderung des Immobilienwertes bewirken könnten.

Es wird auf die bereits in den Abwägungspunkten 1. bis 4. enthaltenen Ausführungen verwiesen.

6. **Forderungen im Überblick**

Zur entweder vorgesehenen Berücksichtigung oder anderenfalls Begründung der

	nicht erforderlichen Berücksichtigung der nochmals zusammengefassten Forderungen wird auf die bereits in den Abwägungspunkten 1. bis 5. enthaltenen Ausführungen verwiesen. Weiterführende Abwägungserfordernisse ergeben sich aus der nochmaligen Zusammenfassung nicht. **Abschluss** Die Planung wird auf Grundlage der zu den Punkten 1. bis 6. vorgenommenen Abwägung überarbeitet (Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“). Im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgenden Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhalten die Grundstücksnachbarn erneut die Gelegenheit, zu der überarbeiteten Planung Stellungnahmen abzugeben. **Die Planung wird wie folgt geändert:** • **Verzicht auf jegliche Anlieferungen in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr),** • **Reduzierung der Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand auf 3,7 m,** • **Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der gesamten Grenze der-Grundstücke Schertlingstraße 6 und 8 zum Plangebiet.** **Die Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend überarbeitet. Die aktualisierte Fassung der Lärmimmissionsprognose wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.**