

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Anschreiben vom 16.10.2025 insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmemöglichkeit bis einschließlich 17.11.2025 beteiligt worden. Von 18 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor.

Davon erzeugen folgende Stellungnahmen keinen Abwägungsbedarf, da keine Einwände gegen die Planung bestehen oder durch die Planung keine im jeweiligen Zuständigkeitsbereich liegenden Belange berührt sind und keine sonstigen Hinweise zur Planung erteilt worden sind:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Stellungnahme vom 11.11.2025),
- Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (Stellungnahme vom 22.10.2025),
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Stellungnahme vom 28.10.2025),
- Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus (Stellungnahme vom 21.10.2025),
- Landesbetrieb Straßenwesen (Stellungnahme vom 11.11.2025),
- Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (Stellungnahme vom 08.11.2025) und
- Gemeinde Zeuthen (Stellungnahme vom 21.10.2025).

Nicht geäußert haben sich:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege,
- Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“,
- Dahme-Nuthe Wasser- und Abwasserbetriebsgesellschaft mbH,
- RVS Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH,
- Industrie- und Handelskammer Cottbus,
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.,
- Gemeinde Schönefeld und
- Stadt Königs Wusterhausen.

Bei Nichtäußerung wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen oder durch die Planung keine im jeweiligen Zuständigkeitsbereich liegenden Belange berührt sind.

Die folgenden Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise, über deren Berücksichtigung zu entscheiden ist:

Hinweis: Die Texte geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit redaktionell überarbeitet und dabei teilweise gekürzt und thematisch neu geordnet.

1	Landkreis Dahme-Spreewald, Dezernat III, Bauleit- und strategische Planung	Stellungnahme vom 05.12.2025
----------	---	-------------------------------------

1.1	Untere Naturschutzbehörde
------------	----------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>1. Einwendungen</u> <i>Die Stellungnahme enthält keine Angaben.</i></p>	<p><u>1. Einwendungen</u> Da keine Einwendungen erhoben worden sind, besteht kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><u>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</u> a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen. b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für das spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.). Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten und Nutzungsveränderungen mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen.</p>	<p><u>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</u> Da in der Stellungnahme bestätigt worden ist, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen zum Arten- und Biotopschutz bereits eine sehr gut ausgearbeitete Grundlage für den Entwurf des Umweltberichtes bilden und diesbezüglich keine konkreten Forderungen zu notwendig erachteten Überarbeitungen der im Umweltbericht behandelten Belange des Biotop- und Artenschutzes erhoben worden sind, wird der Umweltbericht im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan ohne wesentliche Änderungen und Ergänzungen fortgeschrieben. Aus der Stellungnahme ergeben sich somit keine Erfordernisse zur Ergänzung der Planung bezüglich einer weitergehenden Berücksichtigung von Belangen des Arten- und Biotopschutzes.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen zum Arten- und Biotopschutz bilden bereits eine sehr gut ausgearbeitete Grundlage für den Entwurf des Umweltberichtes.</p>	
<p><u>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u></p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: <i>Die Stellungnahme enthält keine Angaben.</i></p>	<p><u>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch erst den Prozess der an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Baudurchführung.</p> <p>Die Hinweise erzeugen somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Erfordernisse zur Änderung der Planung.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><u>4. Weitergehende Hinweise</u></p> <p>Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen" (Licht-Leitlinie) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABI./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABI.l2 1, Nr. 40, S. 779) anzuwenden sowie bereits die künftige Aktivierung des § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Ermittlung der Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere in Hinblick auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p><u>4. Weitergehende Hinweise</u></p> <p>Die in der Stellungnahme erteilten weitergehenden Hinweise zum Schutz von Tieren und Pflanzen, zum erforderlichen Ausgleich von durch die Planung erzeugten Eingriffen in die Schutzgüter sowie zur Berücksichtigung relevanter Vorschriften für Gehölzpflanzungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da in der Stellungnahme mitgeteilt worden ist, dass der Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorlagefähig ausgearbeitet worden ist, wird der Umweltbericht im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan ohne wesentliche Änderungen und Ergänzungen fortgeschrieben.</p> <p>Darüber hinaus wird auf einzelne Punkte der Stellungnahme wie folgt eingegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Kapitel 1.7.2 (Vermeidung, Verminderung) des Umweltberichts zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden unter Bezugnahme auf die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg bereits allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lichtmissionen empfohlen. Es ist davon auszugehen, dass besondere Maßnahmen zur Vermeidung und

sichtigen. Dementsprechend ist ein Ausgleich durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. An anderer Stelle vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst sind ebenfalls konkret im Plandokument anzugeben. Alternativ können städtebauliche Verträge, welche die Kompensation gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Detail regeln, im Plandokument verankert werden.

Der Vorentwurf zum Umweltbericht ist aus naturschutzfachlicher Sicht vorlagefähig ausgearbeitet.

Der aktuelle "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze" (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl.124, Nr. 31, S. 667) ist zu beachten.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten zu ermitteln, die im Plangebiet vorkommen können (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorbereitend in einem Konzept zur Umsetzung im folgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wildau ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Minderung von Lichtemissionen im Plangebiet nicht erforderlich werden. Der Standort befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Dort vorkommende Tierarten sind bereits an den Standort angepasst. Das Planvorhaben bewirkt keine wesentlich anderen Lichtemissionen als die bereits vorhandenen.

- Die Standortbestimmung und Sicherung der Verfügbarkeit der Flächen für die außerhalb des Plangebiets vorgesehene Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Der Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 bedarf im vorliegenden Planverfahren keiner Berücksichtigung, da das Plangebiet gemäß Begriffsbestimmung nicht in den Anwendungsbereich des Erlasses fällt. Der Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Wildau wurde im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits berücksichtigt (siehe „Nachrichtliche Übernahmen“).

Aus der Stellungnahme ergeben sich somit keine Erfordernisse zur Ergänzung der Planung bezüglich einer weitergehenden Berücksichtigung von Belangen des Arten- und Biotopschutzes.

Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Planung wird nicht geändert.

<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</u> Die unter Punkt 1.7.2 "Vermeidung, Verminderung" (S. 48) und Punkt 4 "Literaturverzeichnis" im Umweltbericht genannte "RAS LG 4" wurde 1999 durch die "RAS LP 4" ersetzt und diese 2023 durch die "R SBB" (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen).</p>	<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</u> Der lediglich redaktionelle Hinweis wird im Rahmen der Fortschreibung des Umweltberichts zum Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Aus der Berücksichtigung des redaktionellen Hinweises ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>
---	---

1.2	Untere Wasserbehörde
------------	-----------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>Einwendungen</u> a) Einwendung:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Die Niederschlagsentwässerung des Baugebietes als Teil der Erschließung muss bereits im Rahmen der Planung betrachtet werden. Es liegt kein Entwässerungskonzept vor. Eine Prüfung der Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet ist somit nicht möglich. II. Das Plangebiet liegt zukünftig vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau, weshalb die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) beachtet werden müssen. III. Im Planvorentwurf fehlen die erforderlichen Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für das Plangebiet. <p>b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung :</p> <p>zu I Der Umgang mit Niederschlagswasser hat in der Bauleitplanung - nicht zuletzt durch die häufigeren Starkregenereignisse - an Bedeutung zugenommen. Die Stadt Wildau sollte sich daher bereits im</p>	<p><u>Einwendungen</u> Die in der Stellungnahme erhobenen Einwendungen werden im weiteren Planverfahren wie folgt berücksichtigt:</p> <p><i>I. Niederschlagsentwässerung</i> Hinsichtlich der als bisher unzureichend bemängelten Aussagen zur geplanten Niederschlagsentwässerung hat das Ingenieurbüro für Tiefbau Noack am 03.02.2026 ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Wasserbehörde geführt. Im Hinblick auf die planerische Konkretisierung der künftigen Niederschlagsentwässerung wurden folgende Belange abgestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Vorhabengrundstück für den geplanten Lidl-Ersatzneubau wird sich zukünftig vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau befinden. • Das anfallende Regenwasser kann über Rigolen versickert werden. • Die Vorreinigung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers muss über einen Substratfilter erfolgen mit DIBT-Zulassung. • Das anfallende Regenwasser der Dachflächen kann über eine Sedimentationsanlage erfolgen. Nach erfolgter Vorreinigung kann

Rahmen der Planerstellung die Frage stellen, welchen Beitrag der Bebauungsplan zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Begrenzung der Folgen von Starkregen leisten kann und soll.

Entsprechend des Runderlasses "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl. BB Nr. 46 vom 23. November 2011, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür ist bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen und ob zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Entwässerung der Baugebiete als Teil der Erschließung zu berücksichtigen. Aus wasserrechtlicher Sicht wird unter Beachtung der vorhandenen Situation empfohlen, parallel mit dem Bebauungsplan auch ein Entwässerungskonzept zu entwickeln. Aufgrund der voll- und teilversiegelten Flächen ist in diesem Bereich die Infiltrationsfunktion des Bodens stark beeinträchtigt. Grundsätzliche Beschränkungen zur Versickerung von Niederschlagswasser bestehen zudem in Trinkwasserschutzgebieten.

Im Planvorentwurf werden bisher keine Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung getroffen. In der Begründung, Punkt 6.11 erfolgt bisher nur die Aussage, dass im Rahmen des weiteren Planverfahrens noch ein Grundstücksentwässerungskonzept vorgelegt wird.

- zu II Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Wildau / Hoherlehme befindet. Das Wasserschutzgebiet ist mit Beschluss-Nr. 5-20174 vom 17.01.1974 festgesetzt worden. Gemäß § 15 Abs. 4 BbgWG gelten diese festgesetzten Wasserschutzgebiete mit ihren Verboten und Nutzungsbeschränkungen weiter fort. Das Wasserschutzgebiet soll neu festgesetzt werden - das entsprechende Verfahren wird aktuell vorbereitet. Es

das Regenwasser über eine gemeinsame Rigole versickert werden.

Gegen eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser unter den o.g. technischen und rechtlichen Voraussetzungen spricht jedoch, dass bereits im Bestand das anfallende Niederschlagswasser nahezu vollständig in die Regenwasserkanalisation der Stadt Wildau abgeleitet wird, gemäß vorliegendem Baugrundgutachten eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswässern als nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich anzusehen ist, von einem zeitweilig hohen Grundwasserstand ausgegangen werden muss sowie sich aus der künftig vollständigen Lage des Planstandortes in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau voraussichtlich erweiterte Beschränkungen für die Niederschlagswasserversickerung ergeben werden.

Es wird daher angestrebt, das bestehende System beizubehalten bzw. soweit anzupassen, dass nach Vorbehandlung der belasteten Niederschlagswasseranteile weiterhin eine gedrosselte Einleitung eines möglichst hohen Niederschlagswasseranteils in die Regenwasserkanalisation erfolgen kann.

Eine direkte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort ist allenfalls auf den unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen an den Plangebietsrändern möglich.

Da der Bebauungsplan lediglich die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung regelt und die Lage der Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie der Stellplatzflächen innerhalb der festgesetzten Fläche „St“ bestimmt, kann die konkrete Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erst im Rahmen der künftigen Bauantrags- und Ausführungsplanung auf Grundlage der tatsächlich geplanten Größe und Lage des Ersatzneubaus und der Verkehrsflächen erfolgen und im Einzelnen abgestimmt werden.

Die Erläuterungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden in Teil I, Kapitel 6.11 der Bebauungsplanbegründung entsprechend ergänzt.

II. Trinkwasserschutzzone

Die nach derzeitiger Rechtslage sich teilweise im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau befindende Lage des Bebauungsplangebietes wurde im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits berücksichtigt (siehe Planzeichnung sowie „Nachrichtliche Übernahmen“).

liegt bereits ein im Wesentlichen geprüftes Gutachten vor, das auch bei entsprechenden Planungen als Grundlage herangezogen wird. Es wird davon ausgegangen, dass darin der zukünftige Festsetzungsstand abgebildet wird. Hiernach befindet sich das gesamte Plangebiet zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III.

In Trinkwasserschutzgebieten ist u. a. die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) anzuwenden. Sie dient insbesondere dem Schutz von Trinkwasserversorgungsanlagen und Gewässern. Zu den Straßen gehören auch die Nebenanlagen wie z. B. straßenbegleitende Parktaschen. Das Anwendungsgebot der RiStWag für diese Maßnahmen lässt den Schluss zu, dass die RiStWag in diesem Sinne auch für größere Anlagen, die nicht zu den Bestandteilen der Straße zählen, sich jedoch im Schutzgebiet befinden und einem ähnlichen Zweck dienen (z. B. Parkplatz für Einzelhandel), analog anzuwenden ist (wasserwirtschaftliches Bewirtschaftungsermessens).

Im Zuge der Planung ist zu prüfen, ob ein erhöhter Flächenbedarf für die notwendigen Niederschlagsentwässerungsanlagen besteht. Dies umfasst sowohl Versickerungs- und Rückhalteanlagen als auch weitere Einrichtungen zur schadlosen Ableitung oder Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers. Hierfür ist ein konzeptioneller Nachweis zu erbringen, der die Dimensionierung und den Platzbedarf der vorgesehenen Anlagen plausibel und nachvollziehbar darlegt.

Sofern es aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet erforderlich ist, sind zudem Vorbehandlungs- bzw. Vorreinigungsmaßnahmen für das anfallende Niederschlagswasser einzuplanen. Diese sind im konzeptionellen Entwässerungsnachweis zu berücksichtigen und gemäß den geltenden technischen Regelwerken sowie den Schutzanforderungen zu bemessen.

zu III Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zentral über das öffentliche Netz zu sichern. Dazu sind Abstimmungen mit der zuständigen wasserversorgungs- und abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zu führen.

In den Planungsunterlagen ist darzulegen, wie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für das Plangebiet tatsächlich konzipiert

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wird auf die geplante Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes hingewiesen. Der Vermerk unter „Nachrichtliche Übernahmen“ sowie die Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend ergänzt.

Sofern das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes bereits vor dem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein sollte, wird der Inhalt des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

Die in der Stellungnahme gegebenen Erläuterungen zu der in Trinkwasserschutzgebieten anzuwendenden "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

III. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) beteiligt. Es liegt die Stellungnahme vom 07.11.2026 vor [siehe unter lfd. Nr. 6 der Abwägungstabelle].

In der Stellungnahme des MAWV wurden Informationen zum gegenwärtigen Anlagenbestand gegeben und es wurde mitgeteilt, dass gegen die Planung aus Sicht des MAWV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.

Die Informationen zum gegenwärtigen Anlagenbestand werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Konkrete Aussagen dazu, ob und in welchem Umfang auf dem Vorhaben Grundstück für den geplanten Lidl-Ersatzneubau eine Erweiterung und/oder Änderung der Lage der bestehenden Trink- und Schmutzwasseranschlüsse erforderlich wird, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht getroffen werden. Dies hängt von der künftig tatsächlich geplanten Größe und Lage des geplanten Ersatzneubaus ab. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und bestimmt die Lage der Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Konkretisierung der Planung obliegt erst der anschließenden Bauantrags- und Ausführungsplanung und wird in diesem Rahmen mit dem MAWV vollständig abgestimmt.

<p>wird.</p>	<p>Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitt der Röntgenstraße liegt bereits eine Entwurfsplanung (Planungsstand 13.08.2025) vor, in welcher die Lage aller Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt ist. Das beauftragte Planungsbüro erstellt zurzeit die Ausführungsplanung und wird im Rahmen dessen die Planung mit den Versorgungsträgern weiter abstimmen und koordinieren. Voraussichtlich werden die Bauarbeiten bereits vor Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus abgeschlossen sein, sodass sich im Bebauungsplanverfahren kein zusätzlicher Regelungsbedarf mehr ergibt.</p> <p>Aus der im Rahmen der Abwägung erfolgten Behandlung und vorgesehenen Berücksichtigung der in der Stellungnahme erhobenen Einwendungen und erteilten Hinweise ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Bebauungsplanbegründung wird den Inhalten der Abwägung entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u> Gemäß § 49 AwSV sowie der Rechtsverordnung des Wasserwerkes bestehen in Schutzgebieten Nutzungsbeschränkungen bzw. erhöhte Anforderungen oder Verbote hinsichtlich Gewerbe sowie hinsichtlich der Lagerung von Stoffen.</p> <p>Die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung von wassergefährdenden Stoffen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 40 Abs. 1 AwSV anzuzeigen.</p> <p>Grundsätzlich stellt die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß WHG dar. Aus diesem Grund ist für die Niederschlagsentwässerung ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit folgenden Unterlagen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen;	<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u> Die in der Stellungnahme erteilten sonstigen fachlichen Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Informationen zur Berücksichtigung bei der künftigen Umsetzung des Planvorhabens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanvorhabens erzeugen diese Informationen und Hinweise keine Erfordernisse zur Änderung der Planung.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Berechnung mit Angabe von Au (angeschlossene befestigte Fläche in m²), Qa (Jahresmenge in m³/a) sowie Angabe des Bemessungsregens (r in l/s); • Nachweise der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" vom Oktober 2024; • konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n); • Baugrundgutachten; • Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 50.000 oder 1 : 25.000) mit eingezeichnetem Standort; • Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen; • Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage etc.): <p>Des Weiteren ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für mindestens ein 30-jähriges Regenereignis (gemäß DIN für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m²) durchzuführen.</p> <p>Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.</p> <p>Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.</p> <p>Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.</p> <p>Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen) anzeigepflichtig.</p>	
---	--

1.3	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
------------	---

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u> Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und als Information in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen. Die Mitteilung erzeugt kein Erfor-</p>

<p>nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.</p>	<p>dernis zur Ergänzung der Planung bezüglich einer notwendigen Berücksichtigung von Altlasten- und Bodenschutzbelangen. Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	---

<p>1.4</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p>
-------------------	--

<p>Inhalt der Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsempfehlung</p>
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u> Es bestehen Bedenken zur geplanten Lärmschutzwand angrenzend zum allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit einer Höhe von mindestens 4,60 m. Gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO dürfen Stützmauern und geschlossene Einfriedungen an der Grundstücksgrenze maximal 2 m hoch sein. Weiterhin bestehen Bedenken zur zeichnerisch festgesetzten "Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" im Grenzbereich zum allgemeinen Wohngebiet (WA 2), insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken 494 und 696 der Flur 4 in der Gemarkung Wildau (Schertlingstraße 6 und 8). Die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand deckt nicht die gesamte Länge dieser Fläche ab, Störungen i. S. des § 15 BauNVO sind nicht auszuschließen.</p>	<p>Auf die in der Stellungnahme erteilten sonstigen fachlichen Informationen und rechtserheblichen Hinweise wird folgt eingegangen: <i>Errichtung Lärmschutzwand an Nachbargrenzen</i> Die Festsetzung der geplanten Lärmschutzwand erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Entsprechend handelt es sich in der Hauptfunktion um eine bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Geräusche und ist als solche zu beurteilen, auch wenn die geplante Lärmschutzwand aufgrund der geplanten Lage an den Nachbargrenzen sowie bezüglich der örtlichen Höhenverhältnisse gleichzeitig im unteren Bereich als Stützmauer und im oberen Bereich als Einfriedung wirkt. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand von mindestens 4,60 m wurde zwischenzeitlich anhand eines präzisierten Geländemodells überprüft. Die nochmals durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass die erforderliche Mindesthöhe der Lärmschutzwand auf 3,70 m reduziert werden kann. Des Weiteren hat sich die Vorhabenträgerin zwischenzeitlich entschieden, die geplante Lärmschutzwand auf die gesamte Länge der angrenzenden Wohngrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 zu verlängern. Die nunmehr geplante Lärmschutzwand wird die Geländeanschlusshöhen auf der Seite der Nachbargrundstücke auf dem Grundstück Schertlingstraße 2 um etwa 1,40 m bis 1,50 m, auf dem Grundstück Schertlingstraße 4 um etwa 1,20 m bis 1,40 m, auf dem Grundstück Schertlingstraße 6 um etwa 1,00 m bis 1,10 m und auf dem Grundstück Schertlingstraße 8 um</p>

etwa 1,70 m bis 2,00 m überragen. Diese Spannener bewegen sich im Rahmen der Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO.

Im Übrigen entspricht die Oberkante der geplanten Lärmschutzwand (63,40 m ü. NHN) in etwa den Höhen der an den Nachbargrenzen bereits vorhandenen Einfriedungen (63,10 bis 63,60 m ü. NHN).

Die Vorhabenträgerin hat die Überarbeitungen zur Höhe und Länge der geplanten Lärmschutzwand den Eigentümern der Nachbargrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 vorgestellt. Die auf 3,70 m verringerte Höhe der Lärmschutzwand wurde begrüßt. Mit der Verlängerung der Lärmschutzwand wird dem von den Grundstückseigentümern Schertlingstraße 6 und 8 selbst geäußerten Wunsch entsprochen.

Es besteht somit kein Erfordernis, die inzwischen aktualisierte Planung der Lärmschutzwand im Hinblick auf die Beachtung der Zulässigkeit von Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO zu ändern oder in anderer Weise zu regeln.

Störungen i.S. von § 15 BauNVO

Bereits in der zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgelegten Lärmimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass mit Umsetzung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden können. Eine Lärmschutzwand ist nur im gemäß Vorentwurf zwischen den Punkten A und B geplanten 40m-Bereich erforderlich, die Verlängerung entlang der Grenzen zu den Flurstücken 494 und 696 hingegen nicht.

Auch die inzwischen anhand eines präzisierten Geländemodells durchgeführten Berechnungen haben die zwingend festzusetzende Länge der Lärmschutzwand nochmals bestätigt.

In direkten Gesprächen der Vorhabenträgerin mit den Anwohnern der Nachbargrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 haben die Anwohner der Grundstücke Schertlingstraße 6 und 8 jedoch ihre bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans geäußerten Bedenken bekräftigt, dass es abweichend vom rechnerischen Nachweis in der Lärmimmissionsprognose dennoch in der Alltagspraxis zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommen könnte (z.B. bei schadhafter Torrandabdichtung der Anlieferung).

	<p>Die Vorhabenträgerin hat sich daraufhin bereit erklärt, die Lärmschutzwand auf die gesamte Länge der angrenzenden Wohngrundstücke Schertlingsstraße 2, 4, 6 und 8 zu verlängern.</p> <p>Die zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird entsprechend geändert.</p> <p>Die Planung wird wie folgt geändert:</p> <p>In der Planzeichnung wird der die Darstellung der Lärmschutzwand begrenzende Punkt B auf den Eckpunkt zwischen den Flurstücken 496, 696 und 697 verschoben und das Planzeichen „Lärmschutzwand“ bis zu diesem Punkt fortgeführt.</p> <p>In der textlichen Festsetzung 6.2 entfällt die Längenangabe 40,0 m. Die Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand wird auf 3,7 m festgesetzt.</p>
--	---

1.5	Brandschutzdienststelle
------------	--------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u></p> <p>Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist durch die Kommune entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin übermittelt.</p> <p>Da die Hinweise Belange der künftigen Bauantragsplanung betreffen und die Bebauungsplanfestsetzungen einer Berücksichtigung nicht entgegen stehen, besteht kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

1.6	Untere Denkmalschutzbehörde
------------	------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Baudenkmalschutz Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	<p>Da mitgeteilt wurde, dass die Planung keine Belange des Baudenkmalschutzes betrifft, besteht kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Bodendenkmalschutz <u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmales Nr. 12673 "Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit" (Lage: Wildau). Die Belange des Bodendenkmalschutzes wurden bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	<p>Da mitgeteilt wurde, dass die Belange des Baudenkmalschutzes bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden sind, besteht kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>

1.7	Straßenverkehrsamt
------------	---------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u> Die fußläufige Erschließung des Lidl-Marktes ist aktuell unzureichend und ist im Zuge der Erweiterung zu verbessern. Die vorhandene wegweisende Beschilderung für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Kreisverkehr zum Lidl-Markt wollen, gefährdet die Verkehrssicherheit dieser Personen in höchstem Maße (siehe Screenshot Google Maps im Anhang der Stellungnahme). Statt die Leute zuerst auf die Fahrbahn und weiter in die Ein- und Ausfahrt für den Fahrzeugverkehr zu schicken, ist eine andere geeignete Lösung zu finden. Zum Beispiel könnte die Zuwegung genau gegenüber der Furt der Mittelinsel zum Parkplatz erfolgen. Die vorhandene Hecke wäre dazu in einer Breite von ca. 2,50 m zu entfernen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin übermittelt.</p> <p>Über die Berücksichtigung der Anregungen wird spätestens im Rahmen der Bauantragsplanung entschieden.</p> <p>Die im Bauantragsverfahren mindestens nachzuweisende Anzahl von Fahrradstellplätzen richtet sich nach der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Stellplatzsatzung der Stadt Wildau.</p> <p>Da die Bebauungsplanfestsetzungen die Umsetzbarkeit der Anregungen nicht einschränkt, besteht kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p>

<p>Die aktuelle Zuwegung von der Dorfaue ist ebenfalls nicht optimal, da sie mit der dort vorhandenen Bushaltestelle (wartende Fahrgäste, Ein- und Aussteiger Bus) konkurriert. In Planungsvariante 1 sollen nun zusätzlich in diesem Bereich die Fahrradbügel installiert werden. In Variante 2 der Planung wird die Zuwegung laut Abbildung 2 der Begründung ebenfalls schmaler als bisher.</p> <p>Der Radverkehr nimmt stetig zu. Insofern ist nicht nachvollziehbar, warum die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in beiden Varianten reduziert werden sollen. Aktuell sind Abstellmöglichkeiten für insgesamt 26 Fahrräder vorhanden.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	--

1.8	Kataster- und Vermessungsamt
------------	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	<p>Da mitgeteilt wurde, dass die vorgesehene Planung keine durch das Kataster- und Vermessungsamt zu vertretenden Belange betrifft, besteht kein Erfordernis zur Planänderung.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>

1.9	Bauleit- und strategische Planung
------------	--

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u></p> <p>Entsprechend der Planzeichenerklärung wird die Oberkante der baulichen Anlagen (OK 68,0 m) als Höchstmaß über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt angegeben. Die Angabe der Höhe erfolgt laut Erklärung in m ü. NHN im DHHN 2016 und stellt damit eine absolute Höhe dar. Die Erläuterung der Planzeichenerklärung ist dementsprechend zu korrigieren, eine Bezugnahme auf den Höhenbezugspunkt ist nicht erforderlich. Die Angabe eines Höhenbe-</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der Planzeichenerklärung wird in der Erläuterung zum Planzeichen „OK“ die Formulierung „... über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt ...“ gestrichen.</p> <p>Die Berücksichtigung der Anregung ist lediglich redaktioneller Natur und bewirkt keine Änderung des festgesetzten Planinhalts.</p>

<p>zugspunktes ist nur bei der Festlegung einer relativen Höhe erforderlich, wie z. B. der festgesetzten Höhe der Schallschutzwand.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Die textliche Festsetzung Nr. 6.5 wäre einfacher verständlich, wenn die Formulierung von "nicht innerhalb von geschlossenen Räumen" in "außerhalb von geschlossenen Räumen" abgeändert wird.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der textlichen Festsetzung 6.5 wird die Formulierung von "... <i>nicht innerhalb von geschlossenen Räumen</i> ..." in "... <i>außerhalb von geschlossenen Räumen</i> ..." abgeändert. Die Berücksichtigung der Anregung ist lediglich redaktioneller Natur und bewirkt keine Änderung des festgesetzten Planinhalts.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Bauleitplanungen sollen eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung gewährleisten. Diesem Aspekt folgend sollte die eigentumsbedingte und zeichnerisch festgesetzte Einengung der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Einfahrt planerisch überdacht werden.</p>	<p>Die eigentumsbedingte Einengung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche beeinträchtigt den zwischen Schertlingstraße und Einfahrt zum Einzelhandelsgrundstück geplanten Ausbau der Röntgenstraße nicht.</p> <p>Für den Ausbaubereich liegt inzwischen die Entwurfsplanung (Planungsstand 13.08.2025) vor, wonach im Abschnitt zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Lidl-Standort lediglich eine 3,60 m breite Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Der geplante Ausbau beschränkt sich auf den bereits im Bestand mit einer Schotterfläche befestigten Teil des Flurstücks 741 und soll an die bestehende Ausrundung der befestigten Zufahrt zum Lidl-Standort auf dem Flurstück 761 angebunden werden. Im Bereich der Flurstücke 674 und 760 sind keine wesentlichen Befestigungen geplant. Die zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehörenden Flurstücke sind vorrangig für straßenbegleitende Bepflanzungen vorgesehen.</p> <p>Somit besteht kein Erfordernis und vorrangiges öffentliches Interesse, den sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindenden einengenden Teil des Flurstücks 761 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen und zu diesem Zweck in das Eigentum der Stadt Wildau zu überführen.</p> <p>Der Anregung wird daher nicht gefolgt und die Planung unverändert beibehalten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

<p>Entsprechend Punkt 4.2 der Begründung soll die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines gebündelten Verfahrens zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Änderung weiterer Flächen vorgenommen werden. Es wird weiter ausgeführt, dass das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB auch durchgeführt werden kann, <i>bevor</i> der Flächennutzungsplan geändert worden ist (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Aussage ist nicht korrekt. Voraussetzung der Anwendung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs.4 BauGB ist, dass ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht vorliegt. Die Stadt Wildau besitzt jedoch einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet aktuell als gemischte Baufläche darstellt. Diesem Sachverhalt Rechnung tragend ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Sollte die 7. Änderung des Bebauungsplanes <i>vor</i> der Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft treten, ist der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung des Bebauungsplanes das durchgeführte Parallelverfahren nachzuweisen.</p>	<p>Die Notwendigkeit einer FNP-Änderung im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ wurde bei einem Abstimmungstermin am 03.02.2026 im Bauordnungsamt, Bauleit- und strategische Planung mit dem Ergebnis erörtert, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans als gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem bestehenden rechtskräftigen FNP der Stadt Wildau entwickelt werden kann, sofern nachgewiesen wird, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung des Baugebietes SO „Lebensmittelmarkt“ mit den im Flächennutzungsplan für den Bereich Dorfaue durch die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) verfolgten Zielen der Planung in Einklang steht.</p> <p>Eine entsprechende Begründung wurde daraufhin erarbeitet und mit dem Bauordnungsamt, Bauleit- und strategische Planung abgestimmt.</p> <p>Auf dieser Grundlage wird das Kapitel 4.2 (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) der Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans überarbeitet.</p> <p>Aus dem Ergebnis der geführten Abstimmungen und der dementsprechend vorzunehmenden Überarbeitung des Kapitels 4.2 der Bebauungsplanbegründung ergeben sich keine Erfordernisse zur Änderung der Planinhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Gemäß § 1 Abs. 11 BauGB sind bei der Aufstellung <i>von</i> Bauleitplänen auch die Ergebnisse der von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für die Stadt Wildau gibt es u. a. ein "Integriertes Stadtentwicklungskonzept" (INSEK) und ein "Einzelhandelskonzept", welche in der Begründung nicht die erforderliche Berücksichtigung finden. Unter Punkt 4.3 der Begründung (Sonstige Planungen und rechtliche Bindungen) wird hierzu ausgeführt, dass sonstige Planungen, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten, nicht zu beachten sind. Das ist nicht korrekt. Bei der Befassung der Einzelhandelsauswirkungen unter Punkt 5.2 der Begründung wird das "Einzelhandelskonzept" der Stadt Wildau dann auch benannt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Kapitel 4.3 in Teil I der Bebauungsplanbegründung wird um Ausführungen zu den für den Bebauungsplan relevanten Inhalten des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wildau sowie zur Vereinbarkeit der Bebauungsplanziele mit den Inhalten der Konzepte ergänzt. Die Berücksichtigung der Anregung erzeugt keine Erfordernisse zur Änderung der Planinhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

<p>Die 7. Änderung des Bebauungsplanes setzt anstatt der bisherigen Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Zur Vollständigkeit sollten in der Begründung unter Punkt 8 bei den Auswirkungen der Planung ergänzend kurze Ausführungen zu den im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen erfolgen (z.B., dass die Flächen für die erforderliche Durchmischung eines MI ausreichend sind).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Kapitel 8 in Teil I der Bebauungsplanbegründung wird wie empfohlen vervollständigt. Die Berücksichtigung der Anregung erzeugt keine Erfordernisse zur Änderung der Planinhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die auf der Planunterlage zitierten Rechtsgrundlagen werden im weiteren Planverfahren fortlaufend aktualisiert. Die lediglich redaktionelle Überarbeitung der Planunterlage erzeugt keine Erfordernisse zur Änderung der Planinhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

2	Landesamt für Umwelt (LfU)	Stellungnahme vom 17.11.2025
----------	-----------------------------------	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Die zum Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p> <p>Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.</p>	<p>Die Informationen zur Beteiligung der Fachabteilungen des LfU erzeugen keinen Abwägungsbedarf.</p> <p>Die Abwägung der Inhalte der Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz kann den nachfolgenden Punkten der Abwägungstabelle entnommen werden (s.u.).</p>

Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz

1. Sachstand

Antragsgegenstand ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfau“ der Stadt Wildau. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für den Ersatzneubau eines größeren LIDL-Marktes. Im Geltungsbereich werden ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Verkehrsflächen festgesetzt. In der zurzeit rechtswirksamen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans ist der Bereich der 7. Änderung als Mischgebiet (MI) dargestellt. Östlich grenzt ein gem. Ursprungsplan festgesetztes und realisiertes Allgemeines Wohngebiet an.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Der großflächige Einzelhandel stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage dar. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

2. Stellungnahme

Es ist davon auszugehen, dass durch den künftigen gewerblichen Betrieb des neuen Lidl-Marktes Lärmimmissionen im Bereich der schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Marktes zu erwarten sind. Daher wurde zur Klärung der Lärmschutzbelange durch den Vorhabenträger eine Lärmimmissionsprognose erstellt und intern durch das Landesamt für Umwelt (LfU), Referat T15 geprüft. Zu den in der Lärmimmissionsprognose erarbeiteten Ergebnissen und Aussagen nimmt das LfU wie folgt Stellung:

Eingangsdaten für die Berechnung der Beurteilungspegel durch Gewerbe (Lidl)

Für die Berechnung der Beurteilungspegel durch die gewerblichen Emissio-

Die Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz wird im weiteren Planverfahren wie folgt berücksichtigt:

1. Sachstand

Die in der Stellungnahme vorgenommene Sachstandsdarstellung zum Gegenstand der Planung erzeugen keinen Abwägungsbedarf.

In der Sachstandsdarstellung ist die Art des Planverfahrens falsch wiedergegeben. Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfau Wildau – Hoherlehme“ erfolgt nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung, sondern im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Dies führt jedoch nicht zu einer anderen Bewertung des Sachstandes als dargestellt worden ist.

2. Stellungnahme

Trotz der erteilten Hinweise zum Korrekturbedarf einzelner Eingangsdaten für die Berechnung der Beurteilungspegel durch die gewerblichen Emissionen des geplanten Ersatzneubaus des Lidl-Marktes sowie eines redaktionellen Hinweises zu einer fehlerhaften Adressbezeichnung im Bereich Dorfau werden in der Stellungnahme die Ergebnisse der zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgelegten Lärmimmissionsprognose und deren sachgerechte Berücksichtigung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen bestätigt.

Erfordernisse zu einer wesentlichen Überarbeitung der Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose und der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme somit nicht.

Die erteilten Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

3. Fazit

Der Forderung, die vorgelegte Lärmimmissionsprognose unter Beachtung der erteilten Hinweise zu überprüfen und zu ergänzen, wird gefolgt.

Weitere Änderungserfordernisse haben sich aus den im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ergeben – siehe Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die diesbezüglich auch inhaltlich nochmals überarbeitete Fassung der Lärmimmissionsprognose sowie der auf dieser Grundlage hinsichtlich der

nen des geplanten Ersatzneubaus des Lidl-Marktes findet sich im Abschnitt 6.2 der vorliegenden Untersuchung die Zusammenstellung der für die einzelnen Lärmquellen berücksichtigten Emissionsansätze. Dazu geben wir folgende Hinweise:

➤ Abschnitt 6.2.1.1 – Pkw-Stellflächen

Bei der auf Seite 13 [dargestellten Formel zur Berechnung der Schallleistungspegel der Pkw-Stellflächen handelt es sich entgegen der Darstellung nicht um die Formel 11b der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die Formel 11b für das in der Untersuchung angewendete sogenannte getrennte Verfahren findet sich in der Parkplatzlärmstudie auf Seite 89 und sollte in der Untersuchung korrigiert werden.

Bei Anwendung der Formel 11b der Parkplatzlärmstudie unter Beachtung der in Tabelle 6.2 dargestellten Eingangsdaten ergibt sich für die Teilfläche P1 des Parkplatzes ein Schallleistungspegel von 82,3 dB(A) und nicht wie in der o. g. Tabelle aufgeführt von 81,4 dB(A). Für die in Anlage 3.1 aufgeführte Quelle PRKL001 wurde der Schallleistungspegel für die Teilfläche P1 des Parkplatzes dagegen korrekt angegeben.

Mit Bezug auf die Angaben in Tabelle 6.3 (Spitzenpegel auf Parkplätzen und von Lkw) verweisen wir für den Vorgang „Zuschlagen von Türen und Heckklappen“ auf aktuelle, durch das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) veröffentlichte Hinweise. Im Hinblick auf den Ansatz für den Spitzenpegel bei Betätigen der Lkw-Druckluftbremse (siehe Tabelle 6.3) sollte nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg zur Gewährleistung einer ausreichenden Planungssicherheit die Angabe von 108 dB(A) aus der Schriftreihe „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen durch Lastkraftwagen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005 bzw. aus dem Jahr 2024 verwendet werden. Nach dem dortigen Vorwort sind die Schriften des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie aus den Jahren 1995 und 2005 bis heute die Standardwerke zur Ermittlung von Geräuschemissionen logistischer Vorgänge.

➤ Abschnitt 6.2.1.3 – Fahrstrecken – Ansatz für die Nacht

Die in den Tabellen 6.5 und 6.6 auf der Grundlage der dort dargestellten Eingangsdaten berechneten Schallleistungspegel sollten in Verbindung mit den in Anlage 3.1 dargestellten Angaben (Quelle: PRKL009, PRKL010,

festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen geänderte Entwurf des Bebauungsplans werden der Fachabteilung Immissionsschutz des LfU im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Der redaktionellen Anregung, in der Bebauungsplanbegründung die Seitenzahlen fortlaufend zu numerieren, wird nicht gefolgt: Der Umweltbericht ist der Bebauungsplanbegründung als gesonderter Teil II beigefügt. Unter Bezugnahme auf die Teile I und II der Bebauungsplanbegründung (mit jeweiligen Inhaltsverzeichnissen, Kapitelbezeichnungen und Seitennummern) ist bei Zitaten und Verweisen eine Zuordnung eindeutig herstellbar.

Die Planung wird auf Grundlage der in der Stellungnahme erteilten Hinweise sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt geändert:

- **Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose,**
- **Überarbeitung der festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.**

Die Bebauungsplanbegründung wird entsprechend aktualisiert.

PRKL011, SR19005, SR19006, SR19009) überprüft werden.

➤ Abschnitt 6.2.2.1.2 – Ansatz für Elektro-LKW

Mit Bezug auf den Emissionsansatz für Elektro-Lkw findet sich auf Seite 18-19 der Untersuchung die folgende Aussage:

„... In der LKW-Studie 2024 werden erste Untersuchungen an Elektro-LKWs durchgeführt, die nach eigenen Angaben der Verfasser keineswegs ausreichend sind und in der Zukunft weitergeführt werden müssen. Als Ergebnis dieser Untersuchung wird zusammenfassend festgestellt, dass das Fahrgeräusch eines Elektro-LKWs bei niedrigen Geschwindigkeiten um ca. 8,5 dB leiser ist, als das eines Diesel-LKWs. ...“

Aus der o. g. Erkenntnis wird für Elektro-Lkw in der Untersuchung ein Schalleistungspegel von 55 dB(A) zugrunde gelegt.

Im Zusammenhang mit dem o. g. Ansatz weisen wir darauf hin, dass die Angabe „... ca. 8,5 dB leiser ...“ im Abschnitt 2.5 der Lkw-Studie aus dem Jahr 2024 zu finden ist und die Zusammenfassung der in diesem Rahmen durchgeführten Messungen und auf S. 19 wie folgt darstellt:

„... Die hier dargestellten Messergebnisse zeigen, dass die Schalleistung von Fahrgeräuschen von Elektro-LKW bei niedrigen Geschwindigkeiten um bis zu 8,5 dB(A) niedriger sind als die Fahrgeräusche von Diesel-LKW. Da für diese Messungen lediglich ein Elektro-LKW Typ getestet wurde im Vergleich zu einem Diesel-LKW-Typ im Zusammenhang mit der betrieblichen Situation, ist die Übertragbarkeit auf andere Betriebssituationen und andere Fahrzeugmodelle nur eingeschränkt gegeben. Die hier vorliegenden Messergebnisse dienen als Orientierung zum Aufzeigen des Potenzi- als möglicher Geräuschminderung durch den Einsatz von Elektro-LKW anstelle von Diesel-LKW bei niedrigen Fahrgeschwindigkeiten. Weitere messtechnische Untersuchungen zur Schalleistung der Fahrgeräusche von Elektro-LKW in Abhängigkeit der Fahrgeschwindigkeit sind zu empfehlen, sodass eine ausreichende Datenbasis entsteht. ...“

Zu dem vom Hessischen Landesamt für Umwelt für Elektro-Lkw empfohlenen Emissionsansatz findet sich dort auf Seite 71 der folgende Hinweis, dem nach fachlicher Auffassung des LfU Brandenburg im Rahmen des vorliegenden Vorhabens zur Gewährleistung einer ausreichenden Planungssicherheit gefolgt werden sollte:

„... 5.2.2 Elektro Lkw

In Teil 2 dieser Studie wurde festgestellt, dass durch E-LKW mindestens 6,7 dB geringere Emissionen ausgehen als durch konventionelle LKW. Dieses Ergebnis basiert auf lediglich einer Situation und auf relativ wenige Messungen. Es ist aber dennoch erkennbar, dass eine deutliche Geräuschminderung durch E-LKW gegenüber herkömmlichen LKW mit Dieselmotor bei ausgeschaltetem Warnsystem möglich ist. Daher wird ein Emissionsansatz für E-LKW von L'wA,1h =60dB(A) empfohlen. ...“

➤ Anlage 3.1

Die Angaben für die Quellen L1Qi004, L1Qi005 und L1Qi006 (Kälte-LKW-Zufahrt, Kälte-LKW Rückwärtsfahrt und Kälte-Lkw-Ausfahrt) sind im Textteil der Untersuchung nicht zu finden und sollten im Zusammenhang mit den Angaben im Textteil geprüft bzw. dort konkreter dargestellt werden.

Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose

Nach den Darlegungen in der Untersuchung sind durch den künftigen Betrieb des Lidl-Marktes unter Berücksichtigung der dargelegten Emissionsansätze im Bereich der vorhandenen schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes Überschreitungen der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten. Durch Umsetzung der im Abschnitt 7 aufgeführten Maßnahmen zur Lärminderung können die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der vorhandenen schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen lässt sich festhalten, dass die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen aus Abschnitt 7 der Lärmimmissionsprognose in die Bebauungsplanbegründung und den Teil B „Textliche Festsetzungen“ der Planzeichnung aufgenommen wurden.

Redaktioneller Hinweis

In Abschnitt 3.3 der Untersuchung wird als Immissionsort die Adresse Dorfaue 33 aufgeführt. Nach Sichtung im Internetportal „Brandenburgviewer“ handelt es sich bei der o. g. Adresse nach unserer Auffassung jedoch um die des Lidl-Marktes. Die Angabe sollte geprüft werden.

3. Fazit

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Einzelhandelsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden

<p>Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht auszuschließen. Das vorgelegte Gutachten kann den grundsätzlichen Nachweis der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen nebeneinander führen. Die vorliegende Lärmimmissionsprognose ist unter Beachtung der o.g. Hinweise zu überprüfen und zu ergänzen.</p> <p>Es werden umfangreiche Maßnahmen zum Immissionsschutz abgeleitet und textlich festgesetzt (Nr. 6.1 - 6.5). Den geplanten Festsetzungen wird zugestimmt. Den Bewertungen der Auswirkungen der Planung in der Begründung und im Umweltbericht wird grundsätzlich gefolgt.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis</u></p> <p>In der Bebauungsplanbegründung beginnt ab S. 41 (gesamt PDF) eine neue Seitennummerierung. Im Sinne der Eindeutigkeit u.a. bei Zitaten und Verweisen ist eine fortlaufende Nummerierung der Seiten zu verwenden.</p>	
---	--

3	Polizeipräsidium Brandenburg, Polizeidirektion Süd	Stellungnahme vom 18.11.2025
----------	---	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Die Verkehrssituation ist gegenwärtig an der Ein-/Ausfahrt zum Einzelhandelsstandort unauffällig. Mit einer zukünftig möglichen Verbreiterung der Röntgenstraße und Zunahme des Verkehrs aus Richtung Schertlingstraße (z.Z. VZ 267) ist zu prüfen, eine 2. Ein- und Ausfahrt zu schaffen, um unklare Verkehrssituationen in der Nähe des Kreisverkehrs zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung, die Schaffung einer zweiten Ein- und Ausfahrt zum Einzelhandelsstandort in Betracht zu ziehen, wird nicht gefolgt:</p> <p>Für den geplanten Lidl-Ersatzneubau soll das Bestandsgrundstück des bisherigen Marktes genutzt werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Verkaufsflächenerweiterung durch Errichtung eines größeren Gebäudes, um eine zeitgemäße Qualität der Nahversorgung ermöglichen zu können. Die Anzahl der Stellplätze bleibt hingegen in etwa gleich.</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Frequenz des Kundenverkehrs nur unwesentlich erhöhen wird.</p> <p>Auch aus den täglich nur etwa 3 Lieferfahrten werden sich keine wesentli-</p>

	<p>chen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen ergeben.</p> <p>Gemäß der bereits vorliegenden Entwurfsplanung für den Ausbau der Röntgenstraße (Planungsstand 13.08.2025) soll im Abschnitt zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Lidl-Standort eine lediglich 3,60 m breite Mischverkehrsfläche - für die Befahrbarkeit nur im Einrichtungsverkehr von der Schertlingstraße aus - hergestellt werden.</p> <p>Die Entstehung unklarer Verkehrssituationen an der bestehenden Ein- und Ausfahrt zum Einzelhandelsstandort und sich daraus ergebende Beeinträchtigungen der bisher unauffälligen Verkehrssituation im Bereich des Kreisverkehrs sind unter diesen Voraussetzungen nicht zu befürchten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	---

4	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB)	Stellungnahme vom 10.11.2025
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau-Hoherlehme“ der Stadt Wildau (Stand: August 2025) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem obigen Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau-Hoherlehme“ der Stadt Wildau (Stand: August 2025). <p><u>Begründung:</u> Das Planungsvorhaben befindet sich in Wildau im Landkreis Dahme-Spree-</p>	<p>Die Mitteilung, dass Belange der zivilen Luftfahrt aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch das Planvorhaben nicht berührt werden und diesbezüglich derzeit keine Bedenken bestehen, erfordert keine Änderung oder Ergänzung der Planung.</p> <p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen und Hinweise werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Nach Abschluss des Planverfahrens werden die im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Abwägungsergebnis informiert.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>

wald des Bundeslandes Brandenburg.

Der Abstand zum Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) „Achenbach Krankenhaus“ Königs Wusterhausen beträgt ca. 2,2 km in südlicher Richtung. Dieser HSLP wird auf Grundlage einer gültigen luftrechtlichen Genehmigung gem. § 6 LuftVG für die Durchführung von Flügen im Sichtflugverfahren am Tag und in der Nacht betrieben. Es wurde kein Bauschutzbereich gem. §§ 12, 17 LuftVG bestimmt. Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen ist die „Bekanntmachung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Hubschrauberflugplätzen“ (NfL I 36/06) zu beachten. Die An- und Abflugsektoren sind nach Osten und Westen ausgerichtet und durch die Lage der Planungsfläche nicht beeinträchtigt.

Der Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) ist ca. 9,0 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Für den BER ist ein Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG festgesetzt. Die Planungsfläche befindet sich außerhalb des Bauschutzbereiches des BER.

Weder die geplante Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ -, noch die zum Maß der baulichen Nutzung – Oberkante als Höchstmaß in m ü. NHN: 68 – sind geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).

Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen den Vorentwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau-Hoherlehme“ der Stadt Wildau (Stand: August 2025).

Hinweise:

1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.
2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn.
3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „<https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg>“.

Um Überlassung einer Kopie des Abwägungsbeschlusses wird gebeten.

5 E.DIS Netz GmbH, Netzregion MS/NS Dahme Oderland

Stellungnahme vom 17.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken.
Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Trafostation sowie diverse Mittel- und Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollten eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.
Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7,2 m x 5,2 m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen.
Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.
Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.
Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:
- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf.

Abwägungsempfehlung

Die Mitteilung, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen sowie die in der Stellungnahme erteilten Informationen und Hinweise erfordern keine Änderung oder Ergänzung der Planung.
Die Informationen zum gegenwärtigen Anlagenbestand sowie die Hinweise zu den Handlungs- und Abstimmungserfordernissen im Rahmen zukünftiger Planungen werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.
**Es ist keine Abwägung erforderlich.
Die Planung wird nicht geändert.**

<p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind, können dem der Stellungnahme beigefügten „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ entnommen werden. Für Rückfragen steht in der Netzregion MS/NS Dahme-Oderland Herr Wassermann, Tel. 03375/911-223, gern zur Verfügung.</p>	
--	--

6	Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV)	Stellungnahme vom 07.11.2025
----------	---	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Gegen die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ bestehen aus Sicht des MAWV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Die Stadt Wildau ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV erschlossen.</p> <p>Die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV verlaufen innerhalb der westlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. innerhalb von Seitenbereichen der Straße „Dorfaue“ bzw. der nördlich angrenzenden „Röntgenstraße“.</p> <p>Die vorhandene Bebauung ist bereits über einen TW- bzw. SW-Hausanschluss an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitungen können dem der Stellungnahme beigefügten Auszug aus den Bestandsdaten – soweit bekannt – entnommen werden.</p> <p>In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits bestehenden Hausanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.</p>	<p>Die Mitteilung, dass gegen die Planung aus Sicht des MAWV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen sowie die in der Stellungnahme erteilten Informationen und Hinweise erfordern keine Änderung oder Ergänzung der Planung:</p> <p><u>Trink- und Schmutzwasser</u></p> <p>Die Informationen zum gegenwärtigen Anlagenbestand werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Konkrete Aussagen dazu, ob und in welchem Umfang eine Erweiterung und/oder Änderung der Lage der bestehenden Trink- und Schmutzwasseranschlüsse erforderlich wird, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht getroffen werden. Dies hängt von der künftig tatsächlich geplanten Größe und Lage des geplanten Ersatzneubaus ab. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und bestimmt die Lage der Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Konkretisierung der Planung obliegt erst der anschließenden Bauantrags- und Ausführungsplanung.</p> <p>Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitt der Röntgenstraße liegt bereits eine Entwurfsplanung (Planungsstand 13.08.2025) vor, in welcher die Lage aller Ver- und Entsorgungsleitungen</p>

Ggf. nicht mehr genutzte Hausanschlüsse sind im Zuge der Realisierung der Bebauung / der Erweiterung zurückzubauen.

Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.

Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des MAWV in digitaler Form zur Verfügung.

Explizite Aussagen zu vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind in der Begründung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans ‚Dorfaue Wildau - Hoherlehme‘ nicht enthalten. Daher empfehlen wir, die beschriebene Bestandssituation sowie die nachstehenden Anmerkungen / Hinweise entsprechend in der Planfortschreibung zu ergänzen bzw. an den Vorhabenträger zur hinreichenden Berücksichtigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterzuleiten.

- Eine innere trink- und abwassertechnische Erschließung bzw. die Erweiterung der äußeren Erschließung ist nach Auswertung der Planunterlagen augenscheinlich nicht erforderlich bzw. nicht beabsichtigt.
- Grundsätzlich gilt, dass der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV hinreichend zu berücksichtigen ist, hier insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung der Zu- / Ausfahrt zu den geplanten Stellplätzen sowie im Zuge der Neugestaltung von Verkehrsanlagen (hier insbesondere der „Röntgenstraße“) - d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art, mit Fundamenten von Zaun-, Mastanlagen o. ä. sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig. Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen; zudem dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Bezüglich der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem MAWV, Herrn Wittenberg ab (Tel. 033752568 - 824 bzw. E-Mail post@mawv.de).

berücksichtigt ist. Das beauftragte Planungsbüro erstellt zurzeit die Ausführungsplanung und wird im Rahmen dessen die Planung mit den Versorgungsträgern weiter abstimmen und koordinieren. Voraussichtlich werden die Bauarbeiten bereits vor Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus abgeschlossen sein, sodass sich im Bebauungsplanverfahren kein zusätzlicher Regelungsbedarf mehr ergibt.

Die sich im Bereich Dorfaue und Kreisverkehr befindenden Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Auch im Zufahrtbereich zum Vorhabengrundstück sind keine Änderungen gegenüber dem Bestand vorgesehen.

Schutzgebiete

Die bestätigte Kenntnisnahme der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung erzeugt keinen Abwägungs- und Handlungsbedarf.

Löschwasserversorgung

Die Informationen zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung durch den Vorhabenträger und zu den dabei zu berücksichtigenden Beschränkungen aus dem Trinkwassernetz werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Auch diesbezüglich gilt, dass der entsprechende Nachweis erst Gegenstand der künftigen Bauantrags- und Ausführungsplanung ist.

Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Die Kenntnisnahme der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung und die Mitteilung, dass sich daraus derzeit keine Betroffenheit des MAWV ergibt, erzeugen keinen Abwägungs- und Handlungsbedarf.

Sollte im Bereich der noch zu bestimmenden Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen eine Betroffenheit vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV nicht auszuschließen sein, wird der MAWV entsprechend beteiligt.

Bezüglich der noch zu beziffernden Eingriffe im geplanten Ausbaubereich der „Röntgenstraße“ liegt inzwischen die Entwurfsplanung für den Ausbau der Röntgenstraße (Planungsstand 13.08.2025) vor. Da sich die Herstellung der im Abschnitt zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Lidl-

Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. werden zwischen dem Vorhabenträger und dem MAWV in einer aufzustellenden Vereinbarung zur Kostenübernahme geregelt.

- Schutzgebiete: In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird ausgeführt „... der südliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Wasserwerkes Wildau. [...] Gemäß §§ 51 Abs. 1 und 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 15 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) gelten in diesem Wasserschutzgebiet nach Rechtsverordnung bestimmte Verbote und Nutzungsbeschränkungen ...“.

Die Äußerungen sowie die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung haben wir zur Kenntnis genommen.

- Löschwasserversorgung: Es ist festzuhalten, dass in der Bebauungsplanbegründung bislang keine Äußerungen bezüglich der Löschwasserversorgung getätigt wurden.

Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z.B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Standort geplanten Mischverkehrsfläche voraussichtlich auf den bereits im Bestand mit einer Schotterfläche befestigten Teil des Flurstücks 741 beschränken wird, sind als zusätzliche Bodenversiegelungen zu bilanzierende Eingriffe nicht oder allenfalls in nur sehr geringem Umfang zu erwarten. Selbst wenn sich im Ergebnis der weiteren Ausführungsplanung ein noch zu bilanzierender Ausgleichsbedarf ergeben sollte, kann der Eingriff voraussichtlich durch Gehölzpflanzungen auf dem südlich angrenzenden Flurstück 760 (Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) direkt vor Ort oder im Zuge der Gesamtmaßnahme der Stadt Wildau zum Ausbau der Röntgenstraße und Schertlingstraße ausgeglichen werden.

Der Hinweis zu den im Zusammenhang mit geplanten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu unterirdischen Leitungen und Kanälen wird in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen und an den Vorhabenträger sowie die für den Ausbau der Röntgenstraße zuständige Stadt Wildau weitergeleitet.

Flächennutzungsplan

Bezüglich des Erfordernisses, in Verbindung mit der 7. Änderung des Bebauungsplans den Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern, hat die zwischenzeitlich dazu erfolgte Abstimmung zwischen der Stadt Wildau und dem Landkreis Dahme-Spreewald (Genehmigungsbehörde) ergeben, dass eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nicht erforderlich ist. Die 7. Änderung des Bebauungsplans kann aus dem bestehenden FNP entwickelt werden.

Die Ausführungen in Kapitel 4.2 der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend überarbeitet.

Aus den vorgenannten Gründen erzeugen die in der Stellungnahme erteilten Anregungen und Hinweise kein Erfordernis zur Planänderung.

Die Planung wird nicht geändert.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können - die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.

- Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen: In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass für den Ausgleich der zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten vorgeschlagen wird, den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf einer geeigneten und aufwertbaren Kompensationsfläche wie folgt vorzunehmen: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche (Flächenverhältnis 1:2) im Bereich einer eigenen oder angepachteten Fläche des Vorhabenträgers oder aber im Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg GmbH. Im weiteren Planverfahren sei zudem der Ausgleich für die momentan noch nicht bezifferbaren Eingriffe im geplanten Ausbaubereich der „Röntgenstraße“ zu bestimmen. Darüber hinaus seien bei der Erarbeitung des Vorentwurfs zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ Belange des Artenschutzes berücksichtigt worden, ohne dass sich bisher konkrete Festsetzungserfordernisse ergeben hätten.

Die Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen. Aus den vorstehend wiedergegebenen Äußerungen ergibt sich derzeit keine Betroffenheit des MAWV.

Ergeben sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anderslautende Forderungen, kann die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV im Bereich erforderlicher Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsflächen erfolgen. Eine Beteiligung des MAWV im weiteren Planverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren der Ersatz- / Ausgleichsmaßnahmen wird demnach vorausgesetzt.

<p>Im Zusammenhang mit geplanten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen ergeht der Vollständigkeit halber der Hinweis, dass im Kontext mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 zu berücksichtigen sind.</p> <p>➤ <u>Flächennutzungsplan</u>: In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass aus der derzeitigen FNP-Darstellung (Gemischte Baufläche) die beabsichtigte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) nicht entwickelbar ist. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans solle im Rahmen eines gebündelten Verfahrens zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.</p> <p>Eine frühzeitige Beteiligung des MAWV im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wildau wird unsererseits vorausgesetzt.</p> <p>Seitens des MAWV sind innerhalb des geplanten Geltungsbereiches zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind.</p>	
---	--

7	EWE NETZ GmbH, GE-AS Leitungsrechte	Stellungnahme vom 20.10.2025
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Planvorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorha-</p>	<p>Die in der Stellungnahme erteilten Informationen und Hinweise erfordern keine Änderung oder Ergänzung der Planung:</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Baugebietes SO „Lebensmittelmarkt“ befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE-NETZ GmbH, die vom geplanten Lidl-Ersatzneubau betroffen sein könnten. Im Rahmen der Vorbereitung der künftigen Baumaßnahme zur Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus werden rechtzeitig nochmals aktuelle Leitungsauskünfte eingeholt und die Planung mit</p>

beiträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportale über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse:

ToeB-Verfahren@ewe-netz.de

Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt:

EWE NETZ GmbH
GE-AS Leitungsrechte
Cloppenburg Straße 302
26133 Oldenburg

den betroffenen Anlagenbetreibern abgestimmt.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitt der Röntgenstraße liegt bereits eine Entwurfsplanung (Planungsstand 13.08.2025) vor, in welcher die Lage sämtlicher Leitungsbestände sowie gegebenenfalls erforderliche Änderungen bereits berücksichtigt ist. Das beauftragte Planungsbüro erstellt zurzeit die Ausführungsplanung und wird im Rahmen dessen die Planung nochmals mit allen betroffenen Leitungsträgern koordinieren. Voraussichtlich werden die Bauarbeiten bereits vor Errichtung des großflächigen Lidl-Ersatzneubaus abgeschlossen sein, sodass sich im Bebauungsplanverfahren kein zusätzlicher Regelungsbedarf mehr ergibt.

Die Planung wird nicht geändert.

8	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)	Stellungnahme vom 16.11.2025
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Gegen den Vorentwurf 7. Änderung Bebauungsplan „Dorfaue Wildau - Hoherlehme, Stadt Wildau bestehen seitens des SBAZV keine Bedenken, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p> <p><u>Hinweise:</u> Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV (Hr. Woywod, 03378/5180-120).</p>	<p>Die in der Stellungnahme mitgeteilten Erfordernisse werden als Hinweise für die künftige Planumsetzung in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus gehende Erfordernisse ergeben sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus der Stellungnahme nicht.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.</p>

9	GDMcom mbH	Stellungnahme vom 23.10.2025
----------	-------------------	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Die GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH.</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Auflage</u> Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden</p>	<p>Da mitgeteilt wurde, dass sich im Planungsbereich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der in der Stellungnahme genannten Anlagenbetreiber befinden, erzeugt die Stellungnahme kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Zum Anlagenbestand Dritter wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplans weitere Auskünfte eingeholt.</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitung der künftigen Baumaßnahme zur Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus werden rechtzeitig nochmals aktuelle Leitungsauskünfte eingeholt und die Planung mit den betroffenen Anlagenbetreibern abgestimmt.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
---	--

10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 27.10.2025
----	-------------------------------	------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus der Stellungnahme beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere</p>	<p>Die in der Stellungnahme erteilten Anregungen und Hinweise erfordern keine Änderung oder Ergänzung der Planung:</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Baugebietes SO „Lebensmittelmarkt“ befinden sich bis auf den Hausanschluss des bestehenden Lidl-Marktes keine TK-Linien der Telekom. Die Herstellung des Hausanschlusses für das neue Marktgebäude wird im Rahmen der künftigen Ausführungsplanung rechtzeitig beantragt und abgestimmt.</p> <p>Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitt der Röntgenstraße liegt bereits eine Entwurfsplanung (Planungsstand 13.08.2025) vor, in welcher die Lage der TK-Linie berücksichtigt ist. Das beauftragte Planungsbüro erstellt zurzeit die Ausführungsplanung und wird im Rahmen dessen die Planung mit der Telekom weiter abstimmen und mit den anderen Leitungsträgern koordinieren. Voraussichtlich werden die Bauarbeiten bereits vor Errichtung des großflächigen Lidl-Ersatzneubaus abgeschlossen sein, sodass sich im Bebauungsplanverfahren kein zusätzlicher Regelungsbedarf mehr ergibt.</p> <p>Die sich im Bereich Dorfaue und Kreisverkehr befindenden TK-Linien der</p>

Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch

- Trassenauskunft Kabel (TAK): <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>,
- Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH: www.infrest.de oder
- E-Mail: T-NL-Ost-PTI-32-Stellungnahme@telekom.de

über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die der Stellungnahme beigefügte Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Telekom sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Die Planung wird nicht geändert.

11	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Stellungnahme vom 11.11.2025
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	
<p>Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Dorfaue Wildau-Hoherlehme:</p> <p>Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der es vorgesehen ist, den vorhandenen Lebensmittelmarkt (Lidl) durch einen größeren Neubau zu ersetzen.</p> <p>Die vorhandenen Stellplätze weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Bäume sind kaum vorhanden. Dies sollte im Rahmen der Planung verändert werden.</p> <p>Weitere Festsetzungen betreffen den Ausbau der Röntgenstraße. Problematisch ist aus unserer Sicht die Fällung der Straßenbäume. Es sind Ersatzpflanzungen festzusetzen (mindestens zwei Ersatzpflanzungen für jede Fällung).</p> <p>Es ist erforderlich, den FNP zu ändern.</p> <p>Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Anregungen werden wie folgt abgewogen:</p> <p><u>Versiegelungen durch Stellplätze und Nebenanlagen</u></p> <p>Für den großflächigen Lidl-Ersatzneubau soll das Bestandsgrundstück des bisherigen Marktes genutzt werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Verkaufsflächenerweiterung durch Errichtung eines größeren Gebäudes, um eine zeitgemäße Qualität der Nahversorgung ermöglichen zu können. Der Anteil der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen bleibt hingegen in etwa gleich und ist für die Deckung des Bedarfs notwendig. Eine Reduzierung zugunsten von Baumpflanzungen ist daher nicht möglich.</p> <p>Mit der Planung wird dem sparsamen Umgang mit Bauland Vorrang vor dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes eingeräumt. Das im Plangebiet verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Die Standortbestimmung und Sicherung der Verfügbarkeit der Flächen für die außerhalb des Plangebiets vorgesehene Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p><u>Ausbau Röntgenstraße</u></p> <p>Gemäß Entwurfsplanung für den Ausbau der Röntgenstraße (Planungsstand 13.08.2025) soll im Abschnitt zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Lidl-Standort lediglich eine 3,60 m breite Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Eine Fällung von Bäumen wird in Verbindung damit nicht erforderlich, deren Verlust durch Ersatzpflanzungen auszugleichen wäre. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>FNP-Änderung</u></p> <p>Bezüglich des Erfordernisses, in Verbindung mit der 7. Änderung des Be-</p>	

	<p>bauungsplans den Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern, hat die zwischenzeitlich dazu erfolgte Abstimmung zwischen der Stadt Wildau und dem Landkreis Dahme-Spreewald (Genehmigungsbehörde) ergeben, dass eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nicht erforderlich ist. Die 7. Änderung des Bebauungsplans kann aus dem bestehenden FNP entwickelt werden.</p> <p>Die Ausführungen in Kapitel 4.2 der Bebauungsplanbegründung werden entsprechend überarbeitet.</p> <p><u>Weitere Beteiligung</u></p> <p>Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den im BauGB (Baugesetzbuch) enthaltenen Regelungen zur Durchführung von Verfahren der Bauleitplanung.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen erzeugen die in der Stellungnahme erteilten Anregungen und Hinweise kein Erfordernis zur Planänderung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	---