



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Grenze Wasserschutzzone III des Pumpwasserwerks Wildau (siehe Textteil Nachrichtliche Übernahmen)
SO Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Zweckbestimmung gemäß Textfestsetzung 1.1	WSZ III Bezeichnung der Wasserschutzzone
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sonstige Planzeichen
GRZ 0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
OK Oberkante als Höchstmaß (Angabe in m ü. NNH im DHHN2016)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Höhenbezugspunkt (Angabe in m ü. NNH im DHHN2016)	St Zwecksbestimmung: Stellplätze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	A Lärmschutzwand
a abweichende Bauweise gemäß Textfestsetzung 3	5,0 Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
Baugrenze	Planunterlage
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Gebäude (Bestand)
o öffentliche Straßenverkehrsflächen	Überdachung (Bestand)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	befestigte Freiflächen und sonstige bauliche Anlagen (Bestand)
Ein- und Ausfahrtbereich	Einfriedung (Bestand)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	Böschung im Bestand
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textfestsetzung 10	- 59,70 Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	Einzelbaum (Bestand)
Bodendenkmal "Dorfkern deutsches Mittelalter Dorfkerne Neuzeit" (siehe Textteil Nachrichtliche Übernahmen)	Flurgrenze
	Flur 004 Flurnummer
	Flurstücksgrenze
	761 Flurstücksnummer
	Nordpfeil

Kartengrundlage

Katasterbestand: Januar 2025
Stand der Topografie: 28.01.2025
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Andreas Schmidt
Karl-Marx-Straße 167a
15713 Königs Wusterhausen

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Wildau, Flur 4
Flurstücke 496, 645, 647, 648, 651, 674, 741 teilweise, 760 und 761

Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Königs Wusterhausen, den
Hersteller der Planunterlage
- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satz beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Wildau, den
Bürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Wildau Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Wildau, den
Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzungen**
 - Zweckbestimmung**
Das Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Wildauer Sortimentsliste".
 - Verkaufsfläche**
Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind pro 1 m² Grundstücksfläche 0,247 m² Verkaufsfläche zulässig.
Innerhalb der Verkaufsfläche sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.
 - Warensortimente**
Im großflächigen Einzelhandelsbetrieb, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß "Wildauer Sortimentsliste" zulässig:
 - folgende Artikel aus nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment
 - Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümeriewaren und Körperpflegemittel, Bücher, Fach- und Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie zoologischer Bedarf (außer lebende Tiere) als ergänzende Sortimente
 - weitere Artikel aus zentrenrelevanten Sortimenten und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als mit den gemäß Buchstabe a) zulässigen Sortimenten in Wechselwirkung stehende Randsortimente.
- Maß der baulichen Nutzung**
Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Bauweise**
Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung eines Gebäudes mit seitlichen Grenzabständen zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 75,0 m nicht überschreiten.
Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 75,0 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.
- Stellplätze, Ein- und Ausfahrtbereich**
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind Stellplätze nur auf der als Stellplatzanlage (St) festgesetzten Fläche sowie auf der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Für Kraftfahrzeuge ist der Anschluss des Baugebietes SO „Lebensmittelmarkt“ an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nur im festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich (E/A) zulässig.
- Nebenanlagen**
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) nur folgende Nebenanlagen zulässig:
 - Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
 - fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie
 - Stützmauern, Einfriedungen und Lärmschutzanlagen.
 - Frei stehende Werbeanlagen sind nur in einem Abstandsbereich von 3 m entlang der Grenzen des Flurstücks 761 zu den Flurstücken 650 und 648 zulässig.
- Lärmschutzmaßnahmen**
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten A und B über deren gesamte Abstandsweite eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,7 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß (DL_s) von mindestens 20 dB erreichen.
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten C und D über deren gesamte Abstandsweite (25,0 m) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß (DL_s) von mindestens 20 dB erreichen.
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind Aufstellflächen für Einkaufswagen schalltechnisch wirksam einzufassen. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.
 - Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind außerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur zulässig, wenn die geplanten haustechnischen Anlagen folgende Schalleistungspegel einhalten:
 - je Wärmepumpe 79 dB(A),
 - je Rückkühler 61 dB(A).
 Die Einhaltung ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.
- Baugestalterische Festsetzungen**
 - Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Frei stehende Werbeanlagen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen.
- Verkehrsflächen**
Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der vorhandene Gehölzbestand und die vorhandene Geländeform zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet**
Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Pumpwasserwerkes Wildau.
[Hinweis: Aktuell wird das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes vorbereitet. Auf Grundlage eines bereits im Wesentlichen geprüften Gutachtens ist davon auszugehen, dass sich der Standort zukünftig vollständig in der Wasserschutzzone III des Pumpwasserwerkes Wildau befinden wird.]
- Bodendenkmal**
Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673).
- Kommunale Satzungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:
 - Satzung über die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in der Stadt Wildau - Stellplatzsatzung - (Stand 26.09.2023),
 - Änderung der Satzung über die Ablöse von notwendigen Stellplätzen in der Stadt Wildau - Stellplatzablösesatzung - (Stand 04.05.2021),
 - Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Wildau - Niederschlagswasserentsorgungssatzung - (Stand 28.04.2015),
 - Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau - Baumschutzsatzung - (Stand 26.02.2013).

Hinweise (ohne Normcharakter)

- Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009):**
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 159);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

Stadt Wildau



7. Änderung Bebauungsplan "Dorfäule Wildau-Hoherlehme"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) [Kartengrundlage: BrandenburgViewer, Download vom 12.03.2024]

Träger des Planverfahrens: Stadt Wildau
Bauverwaltung
Karl-Marx-Str. 36
15745 Wildau

Planverfasser: Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstraße 59
10777 Berlin

Entwurf
Entwurf noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 17. April 2026