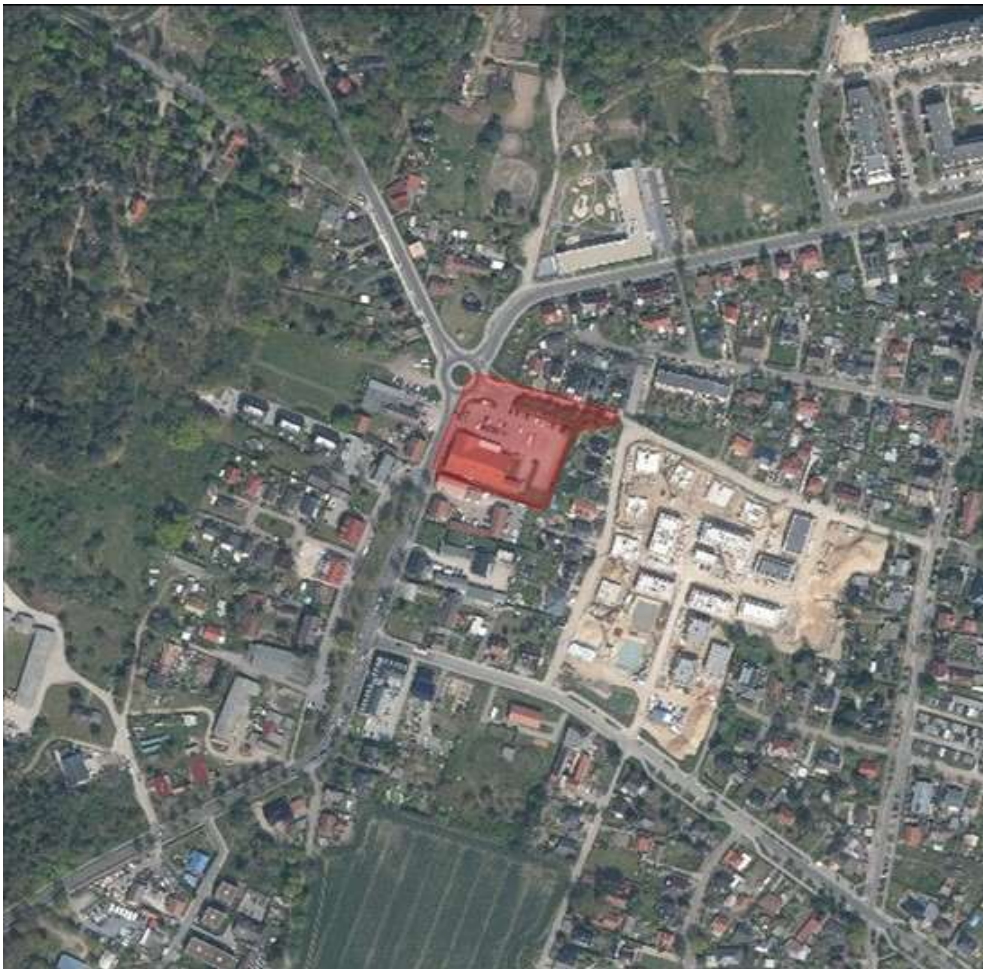


Stadt Wildau

7. Änderung Bebauungsplan „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“

Begründung



Übersichtskarte (ohne Maßstab) – Quelle : BrandenburgViewer, Download vom 12.03.2024

Impressum:

Träger des Planverfahrens

Stadt Wildau
Bauverwaltung
Karl-Marx-Str. 36
15745 Wildau

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

(Bebauungsplan)

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. F. Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

(Umweltbericht, Artenschutz)

Die vorliegende Begründung besteht aus folgenden Teilen:

Teil I Städtebauliche Planung

Teil II Umweltbericht

Teil III Anlagen

Teil I

Städtebauliche Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung.....	1
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3	Verfahrensablauf.....	1
2	Anlass und Ziele der Planung.....	2
2.1	Planungsgegenstand.....	2
2.2	Planungsnotwendigkeit.....	2
2.3	Planungsziele.....	3
3	Örtliche Verhältnisse.....	4
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet.....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots.....	6
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen.....	12
5	Grundlagen der Planung.....	18
5.1	Planungskonzept.....	18
5.2	Einzelhandelsauswirkungen.....	19
5.3	Prüfung der Lärmschutzbelange.....	20
5.4	Umweltbericht.....	23
6	Planinhalt des Bebauungsplans.....	24
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
6.4	Bauweise.....	30
6.5	Stellplätze, Ein- und Ausfahrten.....	30
6.6	Nebenanlagen.....	31
6.7	Lärmschutzmaßnahmen.....	32
6.8	Baugestalterische Festsetzungen.....	36
6.9	Verkehrsflächen.....	36
6.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	37
6.11	Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter).....	39
7	Flächenbilanz.....	41
8	Auswirkungen der Planung.....	42
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	42
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	43
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	44
8.4	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur.....	44
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Wildau.....	45
8.6	Bodenordnende Maßnahmen.....	45
9	Hinweise zur Umsetzung der Planung.....	46

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 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 (Planzeichenverordnung – 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. 189);
- 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).

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Normalverfahren.

Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan [siehe Teil II].

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Wildau die Flurstücke 496, 646, 647, 648, 651, 674 und 741 (teilweise) sowie die durch Teilung aus dem ehemaligen Flurstück 533 hervorgegangenen Flurstücke 760 und 761.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 7.480 m² (ca. 0,75 ha).

1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Wildau hat auf ihrer Sitzung am 24.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ gefasst, mit welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, den auf dem Grundstück Dorfaue 33 (Flurstücke 496 und 761) gelegenen Bestandsmarkt der Firma Lidl durch einen modernen und größeren Neubau ersetzen zu können.

Nach Billigung des Vorentwurfs zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ (Stand: 21.08.2025) auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Wildau am 14.10.2025 wurde im Rahmen des zweistufigen Planverfahrens zunächst die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.10.2025 bis einschließlich 25.11.2025 durch Einstellung der Unterlagen zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in das Zentrale Planungsportal Brandenburg sowie auf der Internetseite der Stadt Wildau. Zusätzlich wurden die Unterlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Stadt Wildau öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 16.10.2025 mit Stellungnahmemöglichkeit bis einschließlich 17.11.2025 beteiligt worden.

Auf Grundlage der in den eingegangenen Stellungnahmen erteilten Anregungen und Hinweise wurde sodann der vorliegende Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ (Stand: 17. April 2026) erarbeitet.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Wildau zur Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und zur Entwurfsfassung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ erfolgt die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Sofern im Ergebnis dessen keine weiteren Planänderungen erforderlich werden, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordern würden (§ 4a Abs. 3 BauGB), kann die endgültige Planfassung der 7. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet und der Stadtverordnetenversammlung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Wildau tritt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ sodann in Kraft.

Nach Inkrafttreten ersetzt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ in deren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Die Lidl GmbH & Co. KG beabsichtigt, den auf dem Grundstück Dorfaue 33 (Flurstücke 496 und 761) gelegenen SB-Markt durch einen modernen und größeren Neubau zu ersetzen.

Im Rahmen der Planung soll zudem der seitens der Stadt Wildau vorgesehene Ausbau der angrenzend an den Lidl-Standort gelegenen Röntgenstraße berücksichtigt werden, zu dessen Zweck voraussichtlich eine Teilfläche des bisherigen Marktgrundstücks benötigt wird.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ aus folgenden Gründen erforderlich:

Der geplante Lidl-Einkaufsmarkt soll über eine Verkaufsfläche von maximal etwa 1.550 m² verfügen und überschreitet damit die Grenze der Großflächigkeit (mehr als 800 m² Verkaufsfläche und/oder mehr als 1.200 m² Grundfläche). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in dafür bestimmten Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) regelmäßig zulässig.

In der zurzeit rechtswirksamen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ ist der Planstandort jedoch als Teil eines Mischgebietes (MI) festgesetzt.

Da auf dieser Grundlage die geplante Verkaufsflächenerweiterung über die Grenze der Großflächigkeit hinaus nicht möglich ist, bedarf es der 7. Änderung des Bebauungsplans, in welchem das Grundstück des Einzelhandelsbetriebs künftig als Sonstiges Sondergebiet

(SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes festgesetzt wird und der geplante Ersatzneubau anstelle des bisherigen Lidl-Einkaufsmarktes zulässig ist.

Weitere Änderungserfordernisse ergeben sich aus dem voraussichtlich zusätzlichen Flächenbedarf für den Ausbau der Röntgenstraße im Bereich zwischen Schertlingstraße im Osten und Kreisverkehr im Westen sowie aus dem Anpassungsbedarf hinsichtlich weiterer zeichnerischer und textlicher Festsetzungen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird als gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet. Die Planaufstellung erfolgt im zweistufigen Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 4a BauGB.

Im Rahmen des Planverfahrens ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung [siehe Teil II].

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

2.3 Planungsziele

Um am Bestandsstandort auch künftig die Nahversorgung mit Lebensmitteln in städtebaulich geordneter Art und Weise gewährleisten zu können, sollen mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von maximal etwa 1.550 m² zu ersetzen.

Auf der Grundlage des zum Planvorhaben erarbeiteten städtebaulichen Konzepts [siehe Kapitel 5.1] sollen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m²;
- Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Röntgenstraße;
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung, Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise);
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen;
- Anschluss des Plangebiets an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Anliefer- und Kundenzufahrt);
- Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm;
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes;
- Berücksichtigung weiterer Umweltbelange (u.a. Artenschutz).

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Lage und räumliche Einordnung

Der sich im westlichen Siedlungsgebiet von Wildau befindende Planstandort liegt zwischen dem nördlichen Ende der alten Dorfaue Hoherlehme und dem Kreisverkehr Dorfaue – Miersdorfer Straße – Freiheitstraße und Röntgenstraße.

Die Dorfaue ist Bestandteil der Straßenverbindung zwischen dem etwa 1,2 km entfernten Autobahnanschluss Königs Wusterhausen mit dem dortigen Einkaufszentrum „A 10-Center“ sowie weiteren Handels- und Gewerbeflächen im Süden und den nördlich von Wildau liegenden Gemeinden Zeuthen, Schulzendorf und Eichwalde.

Der S-Bahnhof (Linien S 46 und S 8) sowie das Hochschulgelände Wildau sind östlich etwa 1,8 km entfernt.

Das nähere Umfeld ist durch eine bauliche Mischung von Wohnnutzungen verschiedener Form, Größe und Alters – darunter auch an der Dorfaue erhaltene historische Gebäude - und gewerblichen Nutzungen geprägt. Östlich befindet sich zwischen Schertlingstraße, Röntgenstraße, Dietrich Bonhoeffer-Straße und Bergstraße ein in den letzten Jahren überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebautes Gebiet.

Bestandssituation

Der bestehende SB-Markt der Firma Lidl befindet sich im südwestlichen Teil des etwa 6.400 m² großen Einzelhandelsgrundstücks, das im Westen und Norden durch die im Kreisverkehr endenden Straßenverkehrsflächen der Dorfaue und Röntgenstraße begrenzt wird. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz mit derzeit 91 PKW-Stellplätzen sowie für den Anlieferverkehr befindet sich an der Röntgenstraße kurz vor der Mündung in den Kreisverkehr.

Der Bestands-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 848 m² und wurde im Jahr 2008 eröffnet.

An der Nordseite des Kundenparkplatzes befindet sich ein mit Sträuchern und Bäumen bewachsener Erdwall, der die Fläche in Richtung Röntgenstraße begrenzt und abschirmt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich 5 Einfamilienhausgrundstücke (Röntgenstraße 45, 47, 49, 51 und 53).

Im Osten grenzt der Kundenparkplatz an die zwischen etwa 1,0 und 2,0 m höher liegenden rückwärtigen Gartenflächen der Einfamilienhausgrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8.

Das im Süden angrenzende Grundstück Dorfaue 32 ist mit einem Wohnhaus und heute gewerblich genutzten Nebengebäuden bebaut, deren Anlage noch über die an der alten Dorfaue ehemals typische Gehöftstruktur verfügt.

Im Plangebiet selbst befinden sich neben dem mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Wall an der Röntgenstraße und einer etwa 250 m² großen Regenwassermulde im Südosten nur schmale, mit wenigen Gehölzen bewachsene Grünstreifen an den Grundstücksrändern und zur Begrenzung der Anlieferzone.

Der gegenwärtigen Standortsituation entsprechend war im Ergebnis der im Zeitraum März bis Juni 2025 durchgeführten faunistischen Erfassungen nur eine relativ geringe Artenvielfalt feststellbar.

Zu weiteren Angaben zum Vegetations- und Artenbestand wird auf die Erläuterungen in den Kapiteln 1.4.2.9 und 1.5 in Teil II (Umweltbericht) sowie auf die Darstellungen in Teil III, Anlage 1 (Bestandsplan mit Fauna) verwiesen.

Medientechnische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der schon bestehenden Einzelhandelsnutzung ist der Planstandort bereits vollständig medientechnisch erschlossen.

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Bebauungsplanänderung (Planungsstand: 21. August 2025) wurden von den zuständigen Versorgungsträgern Auskünfte zu den vorhandenen Leitungsbeständen eingeholt. Im Einzelnen liegen folgende Informationen zur medientechnischen Ver- und Entsorgung des Planstandortes und dessen Netzanbindungen vor:

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) hat mitgeteilt, dass die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV innerhalb der westlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. innerhalb von Seitenbereichen der Straße „Dorfaue“ bzw. der nördlich angrenzenden „Röntgenstraße“ verlaufen.

Die vorhandene Bebauung (Lidl-Bestandsmarkt) ist bereits über einen Trink- bzw. Schmutzwasseranschluss 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.

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.

Löschwasserversorgung

Der MAWV hat mitgeteilt, dass das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung dient. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung beitragen. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht jedoch nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung beitragen. Grundsätzlich gilt, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können. Die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.

Niederschlagsentwässerung

Das auf der Dachfläche und Stellplatzanlage des Lidl-Bestandsmarktes anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig nahezu vollständig über einen sich etwa in der Mitte der Stellplatzanlage befindenden Staukanal in die Regenwasserkanalisation der Stadt Wildau abgeleitet. Lediglich die sich im südöstlichen Grundstücksbereich befindende Anlieferung und einige angrenzende Stellplätze werden über Mulden entwässert.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass sich der Planstandort zukünftig vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau befinden wird [s.a. Kapitel 4.3 und 6.11].

Stromversorgung

Die E.DIS Netz GmbH hat mitgeteilt, dass das Grundstück des Bestandsmarktes an das Stromverteilungsnetz des Unternehmens angeschlossen ist. Direkt angrenzend befindet sich

im Straßenraum der Dorfaue eine Trafostation. In den umliegenden Straßenräumen befinden sich diverse weitere Mittel- und Niederspannungskabel des Unternehmens.

Gasversorgung

Die EWE Netz GmbH hat ohne Angaben zur konkreten Lage mitgeteilt, dass sich im bzw. in unmittelbarer Nähe Gasversorgungsleitungen und/oder -anlagen des Unternehmens befinden. Aktuelle Angaben zum Leitungsbestand können bei der Leitungs und Anlagenauskunft des Unternehmens online abgefragt werden.

Die GDMcom mbH hat mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der näheren Umgebung kein Ferngasleitungen und Erdgasspeicher der von der GDMcom mbH vertretenen Anlagenbetreiber befinden.

Telekommunikationsanlagen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus der Stellungnahme beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Weitere Hinweise der Versorgungsträger, welche im Rahmen der künftigen Planumsetzung zu beachten sind, können Kapitel 9 entnommen werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die das derzeitige Einzelhandelsgrundstück bildenden Flurstücke 496, 760 und 761 der Flur 4 der Gemarkung Wildau sind durch die LIDL Immobilien GmbH & Co. KG von einer privaten Grundstücksentwicklungsgesellschaft erworben worden. Die grundbuchliche Eigentumsumschreibung ist aufgrund eines für Teilflächen (Ausbau Röntgenstraße) geltend gemachten Vorkaufsrechts der Stadt Wildau jedoch noch nicht erfolgt.

Die Flurstücke 646, 647, 648, 651, 674 und 741 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Wildau sind Bestandteil der im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegenden derzeitigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und befinden sich im Eigentum der Stadt Wildau.

Zum Zweck des geplanten Ausbaus der Röntgenstraße wird die Stadt Wildau voraussichtlich das Flurstücks 760 von der derzeitigen Eigentümerin erwerben.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raum-

ordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Die Stadt Wildau gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald, der gemeinsam mit den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz, Elbe-Elster und Spree-Neiße sowie der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz die Planungsregion Lausitz-Spreewald bildet. Mit Bekanntmachung am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50) ist der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald in Kraft getreten und entfaltet seitdem die Steuerungswirkung für 32 festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Im Planverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 enthält insbesondere folgende für die 7. Änderung des Bebauungsplans relevante Aussagen:

- Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschaft-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleitungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der aus dem LEPro abgeleitete und am 01.07.2019 in Kraft getretene LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert.

Im LEP HR werden textliche Festlegungen zu folgenden Themen getroffen:

- 1 Hauptstadtregion,
- 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel,
- 3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte,
- 4 Kulturlandschaften und ländliche Räume,
- 5 Siedlungsentwicklung,
- 6 Freiraumentwicklung,
- 7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung,
- 8 Klima, Hochwasser und Energie,
- 9 Interkommunale und regionale Kooperation.

Gemäß Darstellungen in der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist das Stadtgebiet Wildau Teil der gemäß Ziel 5.6 LEP HR als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegten Flächen. Zudem werden die Stadt Wildau und die Gemeinde Schönefeld in der Festlegungskarte auf Grundlage der gemäß Ziel 3.6 (2) LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg erfolgten Festlegung als Mittelzentrum in Funktionsteilung dargestellt.

Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich. [Z 3.6 (3) LEP HR]

In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren. [Z 3.6 (4) LEP HR]

Hinsichtlich der Zielstellung, im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes festzusetzen, sind des Weiteren insbesondere folgende Festlegung des LEP HR für die Planung relevant:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortiments-spezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 11.11.2025 mitgeteilt, dass der angezeigten Planungsabsicht Landesplanerische Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

Da die Stadt Wildau gemeinsam mit der Gemeinde Schönefeld bereits gemäß Ziel 3.6 (2) LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum in Funktions-teilung festgelegt worden ist, enthält der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald keine anderweitigen Festlegungen, die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald mit Schreiben vom 22.10.2025 keine Einwendungen gegen die vorgelegte Planung erhoben.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der am 10.07.2015 bekannt gemachten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Wildau (Stand: 22. August 2014) ist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Teil einer gemischten Baufläche (M) dargestellt.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ ist vorgesehen, die ca. 6.290 m² große Grundstücksfläche des bereits vorhandenen Lidl-Marktes auf

Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festzusetzen.

Die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) ist aus folgenden Gründen aus der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gemischten Baufläche (M) entwickelbar:

Mögliche Baugebietsentwicklungen

In Kapitel 1.4 der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wildau wird ausgeführt, dass sich durch die generalisierte Form der Darstellung des Flächennutzungsplans ein planerischer Handlungsspielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen ergibt. Dieser besteht im Bereich von im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen (M) wie folgt:

- Regelmäßig zulässig ist die Festsetzung der in den §§ 5 bis 7 BauNVO (Baunutzungsverordnung) definierten Dorfgebiete (MD), Dörflichen Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI) Urbanen Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK).
- Regelmäßig zulässig ist auch die Festsetzung anderer Baugebietsarten gemäß BauNVO auf Flächen kleiner 0,5 ha unter der Voraussetzung der Verträglichkeit mit der Umgebung und Wahrung des Charakters der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche.
- Abweichend von den o.g. regelmäßig zulässigen Festsetzungen sollen im begründbaren Einzelfall auch Industriegebiete (GI) und Sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt werden können.

Wahrnehmung der Entwicklungsmöglichkeiten

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ entspricht keiner der regelmäßig aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen (M) entwickelbaren Baugebietsarten (MD, MDW, MI, MU oder MK).

In diesen Baugebietsarten wären großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in auf Grundlage von § 7 BauNVO festgesetzten Kerngebieten (MK) zulässig.

Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) ist jedoch im auf das bestehende Einzelhandelsgrundstück beschränkten Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ nicht möglich, da ein Kerngebiet stets in seiner Gesamtheit einen Umfang haben muss, der die Ansiedlung (bzw. das Vorhandensein) mehrerer der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen ermöglicht.

Zudem wird dem Bereich der Dorfaue Hoherlehme im Flächennutzungsplan nicht die räumliche und funktionale Zentralität zugewiesen, die selbst bei ausreichender Plangebietsgröße die Festsetzung eines Kerngebietes folgerichtig erscheinen ließe.

Da die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des großflächigen Lidl-Ersatzneubaus nicht hinreichend gegeben sind, ist es im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ alternativ nur möglich, auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festzusetzen.

Die geplante Festsetzung ist aus der im Flächennutzungsplan der Stadt Wildau erfolgten Darstellung des Plangebietes als Teil einer gemischten Baufläche (M) entwickelbar.

Begründung

Aufgrund der generalisierten und nicht parzellenscharfen Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist es im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen möglich, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass dadurch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt wird, wenn die abweichende Baugebietsfestsetzung nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt.

In der Planungspraxis hat sich dafür eine Flächengröße von bis zu etwa 0,5 ha als Richtwert herausgebildet.

Gemäß Kapitel 1.4 der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wildau sollen über diesen Richtwert hinausgehend in begründeten Einzelfällen u.a. auch Sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt werden können.

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) auf einer Fläche von ca. 6.290 m² stellt solch eine begründbare Abweichung dar.

Die Errichtung des geplanten großflächigen Lidl-Ersatzneubaus ist ausschließlich innerhalb der Grenzen des bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans vorhanden gewesenen Einzelhandelsgrundstücks vorgesehen. Es erfolgt somit keine zusätzliche Arrondierung von Grundstücksflächen zulasten anderer Nutzungsarten, durch welche eine Änderung des bestehenden Gebietscharakters hervorgerufen werden könnte.

Auch die im Flächennutzungsplan formulierte Bedingung, dass von den Darstellungen abweichende Baugebietsfestsetzungen nur zulässig sind, wenn diese nicht nur nach der Größe, sondern im Hinblick auf den Störungsgrad mit der Umgebung verträglich sind und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche gewahrt bleibt, wird vollständig erfüllt.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ werden insbesondere auf Grundlage der vorgelegten Analyse zu den Einzelhandelsauswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung [siehe Teil III, Anlage 2] und Lärmimmissionsprognose [siehe Teil III, Anlage 3] Festsetzungen getroffen, durch welche unzulässige Beeinträchtigungen der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie Störungen der im Wirkbereich des Standortes liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan von der im Flächennutzungsplan auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO erfolgten Darstellung als gemischte Baufläche (M) abweichende Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes (SO) mit einer geplanten Baugebietsfläche von etwa 6.290 m² (ca. 0,63 ha) berührt nicht die mit der Aufstellung des Flächennutzungsplan verfolgten Grundzüge der Planung.

Die Größe der von der im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellung vorgesehenen abweichenden Festsetzung als Sonstiges Sondergebietes (SO) umfasst lediglich einen Anteil von etwa 6,12 % der im Flächennutzungsplan entlang des Straßenzuges Dorfaue / Chausseestraße räumlich zusammenhängenden Darstellung von insgesamt etwa 10,27 ha als gemischte Baufläche (M).

Zudem handelt es sich bei der vorgesehenen abweichenden Festsetzung als Sonstiges Sondergebietes (SO) um die Fläche eines bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes, der im am 13.12.2016 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Wildau (Fassung: Oktober 2015) als „Solitärer Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen ist, welcher in erster Linie der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Bedarfsartikeln des täglichen Gebrauchs dient und dessen Bestandserweiterung dienen soll.

Auch im bereits am 25.02.2014 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept – INSEK – (Stand: 27.01.2014) ist der Standort des Lidl-Bestandsmarktes an der Dorfaue als „Versorgungszentrum Handel“ im Bereich definierter „Räumlicher Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung“ und „Urbaner Entwicklungslinien“ dargestellt.

Somit beeinträchtigt die vorgesehene abweichende Festsetzung als Sonstiges Sondergebietes (SO) die mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Wildau entlang des Straßenzuges Dorfaue / Chausseestraße erfolgten Darstellung als gemischte Baufläche (M) verfolgten Ziele und Grundzüge der Planung weder in funktionaler Weise noch hinsichtlich des Flächenumfangs und steht darüber hinaus im Einklang mit den Inhalten des Einzelhandelskonzepts sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Auch die Systematik der im Flächennutzungsplan auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellten Sonderbauflächen (S) mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel“, „Großflächiger Einzelhandel Dienstleistungen“ und „Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt“ steht einer Entwicklung weiterer Standorte mit großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entgegen.

In der am 10.07.2015 bekannt gemachten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Wildau (Stand: 22. August 2014) wurden nur die Gebiete als Sonderbauflächen (S) für großflächigen Einzelhandel dargestellt, die aufgrund ihrer (bereits vorhandenen) Größe und funktionalen Bedeutung von besonderem Gewicht für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebietes sind. Es handelt sich dabei einerseits um die Flächen der Einzelhandelsagglomeration an der Freiheitsstraße / Fichtestraße, die als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) im Bestand gesichert und weiterentwickelt werden sollen, sowie um den Sonderstandort des A10-Centers, der weiträumig über die Grenzen von Wildau hinaus Wirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung auch in den umliegenden Kommunen der Region erzeugt.

Ziel des Flächennutzungsplans ist es jedoch nicht, mit diesen erfolgten Darstellungen künftige Einzelhandelsentwicklungen in anderen Gebieten auszuschließen, sofern sie vorrangig der Nahversorgung dienen. Im parallel zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Einzelhandelskonzept der Stadt Wildau sind diesbezüglich die solitären Nahversorgungsstandorte Jahnstraße (Netto) und Dorfaue (Lidl) explizit ausgewiesen worden, die vorrangig der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Bedarfsartikeln des täglichen Gebrauchs dienen sollen und deren Bestandserweiterung entsprechend der Entwicklungsleitlinien auch über die Grenzen der Großflächigkeit zugelassen werden soll, sofern der Nachweis der Verträglichkeit für die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche erbracht wird. Dasselbe gilt gemäß Einzelhandelskonzept auch für die Bestandsflächen der Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet an der Chausseestraße (Aldi und Penny).

Der seit Bekanntmachung am 10.07.2015 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wildau (Stand: 22. August 2014) muss daher nicht gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ geändert werden.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Wasserschutzgebiet

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Wasserwerkes Wildau.

Die Grenze der Wasserschutzzone III wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen [siehe Planzeichnung].

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald mitgeteilt, dass sich der Planstandort zukünftig vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau befinden wird. Das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes wird aktuell vorbereitet. Es 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 Bewirtschaftungsermessen).

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.

Boden- und Baudenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 12673 „Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (Lage: Wildau).

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen [siehe Plandokument, „Nachrichtliche Übernahmen“]

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG durch den Vorhabenträger schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

- a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b. der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereit-

tenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.

Die Erforderlichkeit von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen sowie weitere Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens bzw. Bauantragsverfahrens abgestimmt und geregelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald mitgeteilt, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden sind.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass Belange des Baudenkmalschutzes von der Planung nicht betroffen sind.

Kommunale Satzungen

Die Stadt Wildau verfügt über folgende Satzungen, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- 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).

Die Satzungen werden in die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ nachrichtlich übernommen [siehe Plandokument, „Nachrichtliche Übernahmen“] und sind somit in dessen Geltungsbereich anzuwenden.

Hinweis: Gegenwärtig befindet sich die 4. Änderung der Stellplatzsatzung in Vorbereitung. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Fassung vom 11. August 2025 erfolgte in der Zeit vom 23.10. bis einschließlich 25.11.2025. Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung tritt die geänderte Stellplatzsatzung mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Wildau in Kraft.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Als Instrumente der informellen Planung verfügt die Stadt Wildau über die folgendenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte, die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ zu berücksichtigen sind:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Stadtverordnetenversammlung Wildau hat in der Sitzung am 25.02.2014 (Beschluss-Nr. 33/541/14) das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Wildau - Stand:27.01.2014 -, bestehend aus dem kommunalen Entwicklungsleitbild, den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten, den zentralen Vorhaben und der Umsetzungsstrategie als strategische Arbeitsgrundlage und Leitlinie für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre beschlossen. Mit dem INSEK 2014 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 aktualisiert.

Im INSEK der Stadt Wildau ist der Standort des Lidl-Marktes an der Dorfaue als „Versorgungszentrum Handel“ im Bereich definierter „Räumlicher Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung“ und „Urbaner Entwicklungslinien“ dargestellt.

Als Leitbild und Entwicklungsziele für die Wirtschafts- und Standortentwicklung sieht das INSEK vor, Dienstleistung und Handel wohnortnah zu sichern und auszubauen sowie in Ergänzung der Zentren kleinteilige Strukturen für Handel und Dienstleistung zu fördern.

Die mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ verfolgten Planungsziele, den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Dorfaue weiterzuentwickeln, steht somit in Übereinstimmung mit den Inhalten des INSEK.

Einzelhandelskonzept

Bereits im Jahr 2007 hat die Stadt Wildau ein erstes Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Aufgrund seitdem erfolgter Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur und dem Konsumverhalten der Kunden wurde in den 2010er Jahren etwa parallel zur Erarbeitung des INSEK mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts 2007 begonnen. In der Sitzung am 13.12.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung Wildau das überarbeitete „Einzelhandelskonzept zur Qualifizierung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A10-Center“ in der Fassung vom Oktober 2015 beschlossen.

Vor dem Hintergrund der qualitativen und quantitativen Einzelhandelsausstattung im Stadtgebiet von Wildau sowie der städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort werden im aktualisierten Einzelhandelskonzept folgende Standortbereiche räumlich definiert und hinsichtlich ihrer Funktion kategorisiert:

- Zentraler Versorgungsbereich (ZBV) Schwarzkopff-Siedlung,
- Zentraler Versorgungsbereich (ZBV) Nahversorgungszentrum Oberes Wildau bzw. Freiheitstraße / Fichtestraße,
- Solitärer Nahversorgungsstandort an der Jahnstraße (Netto Markendiscouter),
- Solitärer Nahversorgungsstandort an der Dorfaue (Lidl Lebensmitteldiscouter),
- Sonderstandort Einkaufszentrum A 10-Center und
- Gewerbegebiet an der Chauseestraße.

Im Einzelhandelskonzept erfolgt zudem eine Empfehlung im Hinblick auf die Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Weiterentwicklung der jeweiligen Standortkategorien.

Zu den beiden im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Solitären Nahversorgungsstandorten wird in Kapitel 5.2.3 des Einzelhandelskonzepts wie folgt ausgeführt:

„Als solitäre Nahversorgungsstandorte werden die Standortlagen bezeichnet, die im Wesentlichen von einem Lebensmittelmarkt nebst Ladenhandwerk geprägt werden. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen in erster Linie der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit Bedarfsartikeln des täglichen Gebrauchs. Um diese wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung abzusichern, sind diese Solitärstandorte grundsätzlich zu schützen. In der Stadt Wildau existieren zwei solitäre Nahversorgungsstandorte:

- *Solitärer Nahversorgungsstandort Jahnstraße (Netto Markendiscouter),*
- *Solitärer Nahversorgungsstandort Dorfaue (Lidl Lebensmitteldiscouter).*

Beide Standortbereiche weisen einen fußläufigen Wohngebietsbezug auf, wobei der Solitärstandort an der Jahnstraße über eine dichte Wohnbebauung im unmittelbaren Standortumfeld verfügt, während der Solitärstandort an der Dorfaue - infolge der geplanten Wohnungs-

bauentwicklung bzw. Nachverdichtung im Standortumfeld - perspektivisch in seiner Funktion als Nahversorger an Bedeutung gewinnen wird.

Um diese wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung auch zukünftig abzusichern, sind diese Solitärstandorte aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich in ihrem Bestand zu schützen, d.h. auch möglichen marktseitigen Anpassungen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung positiv zu begegnen, solange dabei die Angebotsstrukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.

Mit anderen Worten heißt das, dass an beiden Solitärstandorten grundsätzlich nur eine Bestandserweiterung der Verkaufsflächen der bestehenden Lebensmittelanbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein sollte, die jedoch eine Größendimensionierung von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte. Darüber hinaus sind entsprechende bestandsichernde Maßnahmen nur möglich, wenn in Form einer Auswirkungsanalyse der Nachweis der Verträglichkeit für die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche erbracht wird. Großflächige Einzelhandelsstrukturen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind - aus Sicht der geltenden planerischen Rahmenbedingungen - an den Solitärstandorten grundsätzlich nicht zulässig.

Der Schwellenwert von 1.500 m² Verkaufsfläche für bestandssichernde Erweiterungen basiert auf den aktuellen Entwicklungen im discountorientierten Lebensmitteleinzelhandel. Dabei stehen die sich stetig wandelnden Konsumentenansprüche im Fokus der Entwicklungen. Im Zuge der konstanten Anpassung der Marktkonzepte hinsichtlich der gestiegenen Konsumentenansprüche ist die Verkaufsflächenerweiterung ein zentraler Punkt.

Mit der erweiterten Verkaufsfläche sollen die Kundenattraktivität (u.a. breite Gänge, übersichtliche Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, mehrere Querungsmöglichkeiten) sowie die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen dienen ausschließlich der Standortsicherung und Modernisierung des Marktauftritts der relevanten Lebensmittelmärkte, um u.a. auch den stationären Einzelhandel in Anbetracht des zunehmenden Onlinehandels zu stärken. Nicht zuletzt bedingt der 'in die Jahre' gekommene Filialbestand der discountorientierten Lebensmittelmärkte die bauliche Modernisierung, um kundenfreundliches Einkaufen zu ermöglichen und den weiter steigenden Einkaufsansprüchen an die Produktvielfalt und das Einkaufserlebnis selbst Rechnung zu tragen. So wird z.B. in Punkto des kundenfreundlichen und generationsübergreifenden Einkaufens bei jeder Erweiterung der Verkaufsfläche auch geprüft, ob ein Kunden-WC realisiert werden kann, welches auch für mobilitätseingeschränkte Kunden geeignet ist.“

Die mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ verfolgten Planungsziele, den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Dorfaue weiterzuentwickeln, steht somit vollständig in Übereinstimmung mit den Inhalten des Einzelhandelskonzept. Wie im Einzelhandelskonzept gefordert, wird in Form einer Auswirkungsanalyse der Nachweis der Verträglichkeit für die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche erbracht [siehe Kapitel 5.2].

Sonstige Planungen und rechtliche Bindungen

Weitere Satzungen oder sonstige Planungen und Vorschriften, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) enthalten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht zu beachten.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz sowie Hochwasserschutz).

In der Umgebung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen).

Biotop- und Artenschutz

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans befinden sich keine geschützten Biotope.

Im Rahmen der Planung sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG bezüglich der im Plangebiet kartierten Vogelarten abzuwenden [siehe Kapitel 1.6 und 1.7 in Teil II – Umweltbericht – sowie Teil III, Anlage 1 – Bestandsplan mit Fauna].

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald mitgeteilt, dass die im Rahmen der Beteiligung vorgelegten Unterlagen zum Arten- und Biotopschutz bereits eine sehr gut ausgearbeitete Grundlage für den Umweltbericht bilden. Konkrete Forderungen zu notwendig erachteten Überarbeitungen der im Umweltbericht behandelten Belange des Biotop- und Artenschutzes sind nicht erhoben worden.

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg keine Baudenkmale. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald mitgeteilt, dass die Belange des Baudenkmalschutzes von der Planung nicht betroffen sind.

Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald bestätigt, dass sich im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG befinden.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat der Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg keine Stellungnahme abgegeben.

5 Grundlagen der Planung

5.1 Planungskonzept

Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG ist bereits seit einigen Jahren mit der Planung zur Weiterentwicklung des Marktstandortes auf dem Grundstück Dorfaue 33 befasst und strebt in diesem Zusammenhang an, den dort seit 2008 bestehenden SB-Markt durch einen modernen und größeren Neubau zu ersetzen, wodurch die Verkaufsfläche von gegenwärtig etwa 848 m² auf maximal etwa 1.550 m² vergrößert werden soll.

Zu diesem Zweck sind in der Vergangenheit verschiedene Planungsvarianten erarbeitet, mit der Bauverwaltung der Stadt Wildau wiederholt erörtert und in den Ausschüssen für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitalisierung sowie für Bau und Planung präsentiert worden.

Im Ergebnis der Vorabstimmungen wurde dem am 24.09.2024 von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Aufstellungsbeschluss eine Planungsvariante für den Ersatzneubau des Lidl-Marktes mit etwa 1.540 m² Verkaufsfläche und einem Kundenparkplatz mit 77 Stellplätzen beigelegt.

In Vorbereitung des Vorentwurfs der 7. Änderung des Bebauungsplans wurden sodann nochmals zwei Planungsvarianten geprüft.

Variante 1 entspricht weitestgehend dem bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Planungsstand und sieht einen Ersatzneubau mit einer Verkaufsraumfläche von etwa 1.500 m² und einem etwa 40 m² großen Windfang mit Pfandrückgabe vor [siehe Abbildung 1].

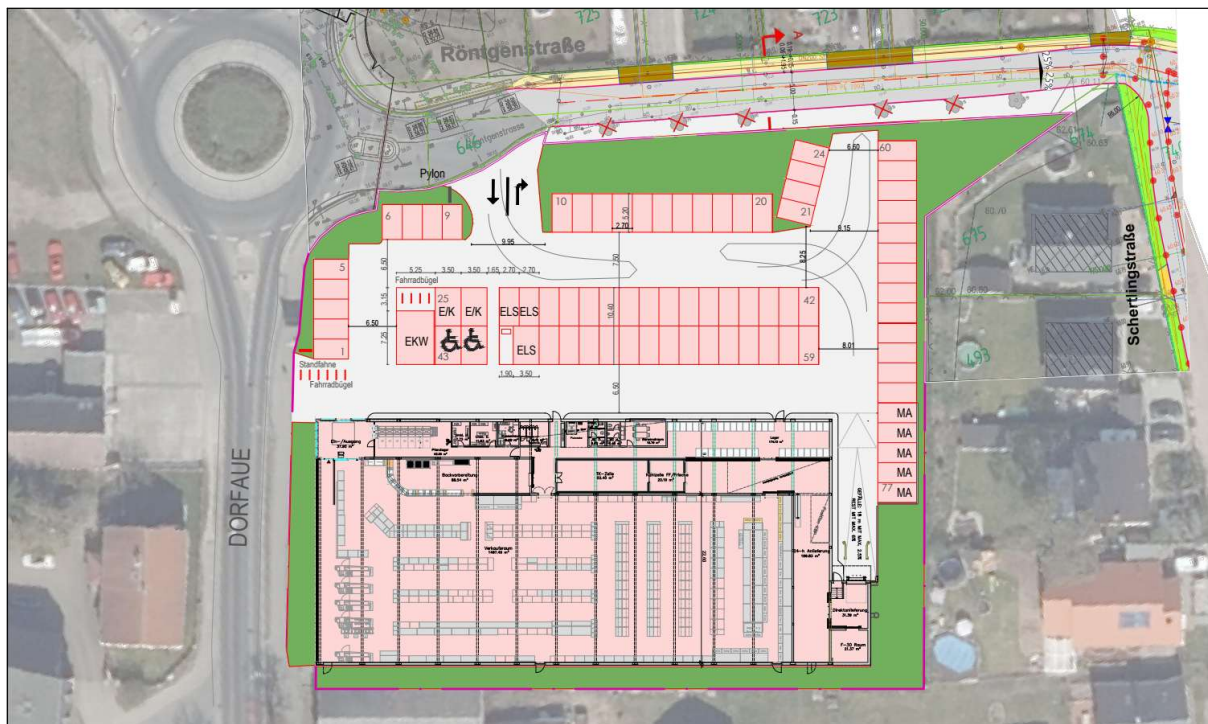


Abbildung 1 Planungsvariante 1 (Darstellung unmaßstäblich)
[Quelle: Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG, Planungsstand: 23.04.2025]

Da bei dieser Variante auf der verbleibenden Fläche für den Kundenparkplatz nur etwa 77 Stellplätze hergestellt werden könnten, wurde in Variante 2 die Fläche für den Baukörper des Ersatzneubaus auf eine Verkaufsraumfläche von etwa 1.410 m² mit einer Windfangfläche mit

Pfandrückgabe von etwa 50 m² verringert. Dies ermöglicht, dem Baukörper an der Straßengrenze zur Dorfaue eine zusätzliche Stellplatzreihe vorzulagern, durch welche sich die Anzahl der Stellplätze auf dem Kundenparkplatz bis auf etwa 82 Stellplätze erhöhen ließe [siehe Abbildung 2].



Abbildung 2 Planungsvariante 2 (Darstellung unmaßstäblich)
[Quelle: Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG, Planungsstand: 15.04.2026]

Voraussichtlich soll Variante 2 umgesetzt werden. Die Festsetzungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen jedoch die Umsetzbarkeit beider Planungsvarianten ermöglichen, sodass die Entscheidung zugunsten einer der beiden Varianten weiterhin offengehalten werden kann.

Der Prüfung der Lärmschutzbelange [siehe Kapitel 5.3] wird Variante 2 zu Grunde gelegt, da in dieser Variante von etwas höheren Parkplatz- und Anliefergeräuschen als in Variante 1 auszugehen ist.

5.2 Einzelhandelsauswirkungen

Zu dem mit der 7. Änderung des Bebauungsplans verfolgten Planvorhaben wurde bereits im Mai 2024 eine Auswirkungsanalyse zu den möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Wildau und angrenzende Kommunen vorgelegt. Die Auswirkungsanalyse ist der Bebauungsplanbegründung in Teil III, Anlage 2 beigelegt.

Die Einzelhandelsauswirkungen wurden hinsichtlich der mit dem geplanten Ersatzneubau verbundenen Vergrößerung der Verkaufsfläche von etwa 848 m² im bisherigen Bestandsmarkt auf künftig etwa 1.550 m² geprüft.

Die durchgeführte Prüfung erfolgte mit folgenden Ergebnissen:

- Aus den ermittelten Umsatzumverteilungsquoten lassen sich in keinem Fall betriebsbedingte Schließungen von für die Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche relevanten Ankerbetrieben ableiten.
- Das Planvorhaben steht im Einklang mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Wildau wird durch die mit dem geplanten Ersatzneubau verbundene Verkaufsflächenenerweiterung nicht infrage gestellt, sondern in der vorliegenden Form umgesetzt und hinsichtlich marktüblicher Entwicklungen im Einzelhandel angepasst.

Die mit dem geplanten Ersatzneubau einhergehende Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf bis zu 1.550 m² bewegt sich im Rahmen marktüblicher Entwicklungen und betrieblicher Anpassungen. Die ökonomische sowie städtebauliche Unschädlichkeit des Vorhabens konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden. Unter dem Aspekt einer nachhaltigen Standortsicherung und vor dem Hintergrund der Unschädlichkeit im vorhandenen Wettbewerbskontext kann dem Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht entsprochen werden.

Weitere Erläuterungen zur Berücksichtigung der Einzelhandelsbelange können der Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen in Kapitel 6.1 entnommen werden.

5.3 Prüfung der Lärmschutzbelange

Bereits zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Prüfung der Lärmschutzbelange (Lärmimmissionsprognose) vorgelegt und der Bebauungsplanbegründung in Teil III, Anlage 3 beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ hat die Fachabteilung Immissionsschutz des Landesumweltamtes Brandenburg (LfU) lediglich Hinweise zum Korrekturbedarf einzelner Eingangsdaten für die Berechnung der Beurteilungs- und Spitzenpegel durch die gewerblichen Emissionen des geplanten Ersatzneubaus des Lidl-Marktes sowie einen redaktionellen Hinweis zu einer fehlerhaften Adressbezeichnung im Bereich Dorfaue erteilt, insgesamt jedoch 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 haben sich somit aus der Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz nicht ergeben. Die erteilten Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Erfordernisse zur Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose und der im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen haben sich dennoch aus den im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen ergeben.

Auf Grundlage der geäußerten Bedenken und erteilten Anregungen wurden die Lärmimmissionsprognose und die im Bebauungsplan vorzusehenden Lärmschutzmaßnahmen nochmals überarbeitet.

Die Öffentlichkeit erhält im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit, zu den überarbeiteten Unterlagen Stellungnahmen abzugeben.

Ebenfalls werden die überarbeitete Fassung der Lärmimmissionsprognose sowie der auf dieser Grundlage hinsichtlich der festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen geänderte Entwurf des Bebauungsplans der Fachabteilung Immissionsschutz des LfU im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Wie bereits zum Vorentwurf sind auch in der überarbeiteten Fassung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans die Ermittlung der Gewerbelärmauswirkungen des geplanten Lidl-Ersatzneubaus auf die nördlich an der Röntgenstraße, östlich an der Schertlingstraße sowie südlich und westlich an der Dorfaue liegenden Wohnnutzungen und die Ableitung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen Gegenstand des Gutachtens.

Auch im Rahmen der Überarbeitung wurde der Prüfung der Lärmschutzbelange weiterhin die Planungsvariante 2 [siehe Kapitel 5.1] zu Grunde gelegt, da in dieser Variante von etwas höheren Parkplatz- und Anliefergeräuschen als in Variante 1 auszugehen ist.

Die bei Umsetzung des Planvorhabens zu erwartenden Gewerbelärmauswirkungen ergeben sich aus der Summe folgender Lärmquellen:

- Kundenfahrzeuge auf dem Parkplatz, einschließlich Fahrstrecken und Einkaufswagen,
- Anlieferung durch LKWs, einschließlich Ladegeräusche und ggf. Kälteaggregate von Kühlfahrzeugen und
- haustechnische Anlagen wie Wärmepumpen und Rückkühler.

Die Prüfung der Lärmschutzbelange erfolgte in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose [siehe Teil III, Anlage 3] unter Berücksichtigung der folgenden Änderungen gegenüber der Fassung zum Vorentwurf:

Verzicht auf Anlieferung in der Nachtzeit

Die in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 22.07.2025) vorgenommene Prüfung der Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 Uhr – bis 6:00 Uhr) hatte ergeben, dass selbst beim Einsatz von Elektro-LKW nächtliche Anlieferungen einen nicht realisierbaren technischen Aufwand an Lärmschutzwänden zu den östlichen und nördlichen Grundstücken erfordern würden und trotzdem ein Haus gegenüber der Einfahrt an der Röntgenstraße nicht zu schützen wäre.

Vor diesem Hintergrund und der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans erhobenen Einwände von Anwohnern in der Röntgenstraße und Schertlingstraße gegen eine nächtliche Anlieferung hat die Vorhabenträgerin die Absicht nächtlicher Anlieferungen verworfen.

In der aktuellen Lärmimmissionsprognose (Stand: 26.03.2026) wurden die Berechnungen für alle Anlieferungen ausschließlich am Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr durchgeführt. Hierfür wurde die Immissionsverträglichkeit mit einem realisierbaren Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen.

Berücksichtigung präzisierter Höhenlagen

Auf Grundlage des in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 22.07.2025) verwendeten Geländemodells wurde die Erforderlichkeit einer mindestens 40 m langen und 4,6 m hohen Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Kundenparkplatzes ermittelt. Gegen diese Höhe haben die betroffenen Grundstücksnachbarn im Rahmen der Öffentlichkeits-

beteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Bedenken wegen befürchteter Verschlechterungen auf ihren Grundstücken erhoben (z.B. Verschattung und Störung von Sichtbeziehungen).

Dies war Anlass, nochmals die Ausgangsdaten für die Berechnung der erforderlichen Wandhöhe zu prüfen.

In der aktuellen Lärmimmissionsprognose (Stand: 26.03.2026) wurden die Berechnungen nun auf Grundlage detaillierter Höhenprofile im Bereich der benachbarten Grundstücke vorgenommen. Dadurch konnte die notwendige Höhe der Lärmschutzwand auf 3,7 m reduziert werden.

Erweiterter Lärmschutz für die Häuser Schertlingstraße 6 und 8

Im Rahmen der Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose hat sich rechnerisch bestätigt, dass die bereits in der zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgelegten Lärmimmissionsprognose an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) mit einer Länge von mindestens 40,0 m vorzusehende Lärmschutzwand i.V.m. der ebenfalls bereits vorgesehenen Torrandabdichtung des Tors im Ladebereich der offenen Anlieferrampe im Bereich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht hinreichend gewährleisten würde.

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 an den nicht durch die Lärmschutzwand geschützten Häusern der Grundstücke Schertlingstraße 6 und 8 kommen könnte (z.B. bei schadhafter Torrandabdichtung der Anlieferung).

Die Vorhabenträgerin hat sich daraufhin bereit erklärt, die Lärmschutzwand auf die gesamte Länge der angrenzenden Wohngrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 zu verlängern.

Aus den daraufhin nochmals aktualisierten Berechnungen hat sich ergeben, dass die Verlängerung der Lärmschutzwand nunmehr zu einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes am Tag am Haus Schertlingstraße 6 um 4,2 dB(A) im Erdgeschoss und 2,0 dB(A) im Obergeschoss sowie am Haus Schertlingstraße 8 um 6,5 dB(A) im Erdgeschoss und 4,6 dB(A) im Obergeschoss führt.

Die Verlängerung der Lärmschutzwand hat zudem den Vorteil, dass der Anlieferbereich künftig auch von den Grundstücken Schertlingstraße 6 und 8 aus nicht mehr einsehbar sein wird.

Erweiterter Lärmschutz für die Häuser Röntgenstraße 51 und 53

Die in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose nochmals vorgenommenen Berechnungen haben des Weiteren ergeben, dass auch an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand erforderlich wird, da allein der dort angrenzend vorhandene Wall keinen ausreichenden Lärmschutz in den Obergeschossen der Wohngebäude Röntgenstraße 51 und 53 bietet. Die zu errichtende Lärmschutzwand muss über eine Länge von mindestens 25,0 m und über eine Höhe von mindestens 2,5 m verfügen.

Im Ergebnis wird nunmehr der Immissionsrichtwert am Tag am Haus Röntgenstraße 51 im Obergeschoss um 1 dB(A) unterschritten und auch am Haus Röntgenstraße 53 mit 55 dB(A) eingehalten.

Fazit

Unter Berücksichtigung dieser Änderungen werden in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose (Stand: 26.03.2026) folgende Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung einer vollständig immissionsschutzverträglichen Umsetzung des Planvorhabens vorgesehen:

- Herstellung aller für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen,
- Errichtung einer mindestens 3,7 m hohen Lärmschutzwand über die gesamte Länge der östlich an die Stellplatzanlage (St) angrenzenden Grundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8.
- Errichtung einer mindestens 25 m langen und mindestens 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Kundenparkplatzes,
- Zulässigkeit einer offenen Anlieferrampe nur mit Ausstattung des Tors im Ladebereich mit einer Torrandabdichtung sowie bei Ausschluss von Anlieferung in den Nachtstunden,
- schalltechnisch wirksame Einfassung der Aufstellflächen für Einkaufswagen sowie
- Begrenzung der Schalleistungspegel der außerhalb von geschlossenen Räumen geplanten haustechnischen Anlagen.

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen werden in Kapitel 6.7 näher erläutert.

5.4 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der zum Planvorhaben erarbeitete Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung beigelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte eine Biotopkartierung (Bestandsplan), welche der Begründung in Teil III als Anlage 1 (Bestandsplan Biotope mit Fauna) beigelegt ist. Die Bestandskartierung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe und die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden des Weiteren im Zeitraum März bis Juni 2025 drei Begehungen zur faunistischen Bestandserfassung durchgeführt. Die Ergebnisse der Erfassungen, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die erfassten Arten und gegebenenfalls erforderliche Artenschutzmaßnahmen werden in den Kapiteln 1.4.2.9 und 1.5 bis 1.7 des Umweltberichts beschrieben.

In der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 05.12.2025 zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans hat die Untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass der Umweltbericht vorlagefähig ausgearbeitet worden ist. Forderungen zu notwendig erachteten Überarbeitungen der im Umweltbericht behandelten Belange des Biotop- und Artenschutzes wurden nicht erhoben. Gefordert wurden lediglich, die Ausführungen zu den außerhalb des Plangebietes notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu präzisieren (Standortbestimmung, Nachweis der Flächenverfügbarkeit, vertragliche Sicherung der Maßnahmeumsetzung).

Auf dieser Grundlage wurde der Umweltbericht im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs der 7. Änderung des Bebauungsplans fortgeschrieben.

Die sich aus der Umweltprüfung ergebenden grünordnerischen Maßnahmen werden in Teil I, Kapitel 6.10 zusammenfassend erläutert und begründet. Die zu berücksichtigenden Artenschutzbelange werden in Teil I, Kapitel 6.11 erläutert.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ werden Festsetzungen getroffen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB],
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB],
- Stellplätzen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO],
- Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB],
- Werbeanlagen [§ 9 Abs. 4 BauGB] i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BbgBO],
- Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB] sowie
- grünordnerischen Maßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB].

In den Bebauungsplan werden zudem

- die innerhalb dessen Geltungsbereichs liegenden Teile der Wasserschutzzone III des Pumpwerkes Wildau,
- das sich über den gesamten Geltungsbereich erstreckende Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673) sowie
- die bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Stadt Wildau

nachrichtlich übernommen [§ 9 Abs. 6 BauGB]. Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel 4.3 verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zudem die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz beachtet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, den auf dem Einzelhandelsgrundstück Dorfaue 33 bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von maximal etwa 1.550 m² ersetzen zu können, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen:

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Die Fläche des aus den Flurstücken 496 und 761 bestehenden Einzelhandelsgrundstücks wird in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebietes (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Die Fläche des Baugebiets SO umfasst etwa 6.289 m² (Angabe gemäß Liegenschaftskataster).

Da der geplante Lidl-Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² und einer Grundfläche (einschließlich Anlieferrampe) von bis zu etwa 2.830 m² [siehe Kapitel 6.2] den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) deutlich überschreitet, bis zu welchem Einzelhandelsbetriebe auch in gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (bisher gemäß 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Baugebietsart) zulässig sind, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Ersatzneubaus durch die auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgende Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans ist es somit unumgänglich, im Bereich der geplanten Einzelhandelsnutzung die bisher im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans getroffene Festsetzung eines Mischgebiets (MI) durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu ersetzen.

Die zeichnerische Festsetzung des Baugebiets SO wird durch die Textfestsetzungen 1.1 bis 1.4 ergänzt, in denen im Einzelnen geregelt wird, welche Nutzungen im Baugebiet SO zulässig sind.

Definition der Zweckbestimmung

Die vorgesehene Zweckbestimmung des Baugebiets SO wird in der Planzeichnung durch den Eintrag „Lebensmittelmarkt“ kenntlich gemacht. In der Textfestsetzung 1.1 wird darauf aufbauend die Zweckbestimmung wie folgt definiert:

„Das Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß „Wildauer Sortimentsliste“.“

Die Zweckbestimmung konkretisierende Festsetzungen, auf welcher maximal zulässigen Verkaufsfläche mit welchen Einzelhandelssortimenten und Sortimentsanteilen im Sinne der vorrangigen Nahversorgung gehandelt werden darf, beinhalten die nachfolgenden Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4.

Verkaufsfläche

Die Textfestsetzung 1.2 enthält folgende Regelung zur zulässigen 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.“

Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes SO von etwa 6.290 m² ergibt sich aus Satz 1 der Textfestsetzung 1.2 eine im Baugebiet SO insgesamt zulässige Verkaufsfläche von etwa 1.554 m², welche mit ausreichender rechnerischer Genauigkeit der im geplanten Lidl-Ersatzneubau maximal vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.550 m² entspricht [siehe Kapitel 5.1].

Mit der auf die Grundstücksfläche bezogenen Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche wird berücksichtigt, dass durch wiederholt ergangene Rechtsprechungen klargestellt worden ist, dass das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung weder für die Festsetzung einer konkreten Anzahl von Einzelhandelsbetrieben noch für die Bestimmung zulässiger Betriebsgrößen (einschließlich Verkaufsflächengrößen) eine Rechtsgrundlage schaffen.

Auch wenn bereits absehbar ist, dass im Rahmen des künftigen Vollzugs des Bebauungsplans nur der geplante großflächige Lidl-Ersatzneubau errichtet werden soll, durch welchen

die Bebauungsmöglichkeiten im Baugebiet voraussichtlich vollständig ausgeschöpft werden und daher die Errichtung weiterer Einzelhandelsnutzungen unmöglich sein wird, kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit nicht quantitativ auf nur genau diesen Einzelhandelsbetrieb beschränkt werden, sondern es müssen (zumindest theoretisch) verschiedene Nutzungskonstellationen offen gehalten werden.

Es wird diesbezüglich u.a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8/18) verwiesen.

Zum Begriff „Verkaufsfläche“ wird im Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg unter Punkt 2.7 ausgeführt:

„Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Als planungsrechtlicher Begriff ist die Verkaufsfläche aus der Sicht des Städtebaurechts zu definieren; Fachdefinitionen der Handels- und Absatzwirtschaft können ergänzend herangezogen werden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.“

Die sich aus Satz 1 der Textfestsetzung 1.2 ergebende zulässige Verkaufsfläche entspricht dem Prüfwert der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse zu den möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens. Die mit dem geplanten Lidl-Ersatzneubau einhergehende Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf bis zu 1.550 m² bewegt sich im Rahmen marktüblicher Entwicklungen und betrieblicher Anpassungen. Die ökonomische sowie städtebauliche Unschädlichkeit des Vorhabens konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden [siehe Kapitel 5.2 sowie Teil III, Anlage 2].

Mit Satz 2 der Textfestsetzung 1.2 wird ergänzend klar gestellt, dass innerhalb der Verkaufsfläche Flächen für Konzessionäre zulässig sind, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

Zwar sind nach derzeitigem Planungsstand im geplanten Lidl-Ersatzneubau keine Konzessionsflächen vorgesehen, sollen bei veränderter Bedarfslage aber möglich sein, wenn dies der Angebotsqualität und der Wirtschaftlichkeit des Standortes dient.

Warensortimente und ihre Anteile

Die Textfestsetzung 1.3 enthält folgende Regelungen zu den Warensortimenten, mit denen im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ Einzelhandel zulässig ist:

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist auf den Verkaufsflächen, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß „Wildauer Sortimentsliste“ zulässig:

- a) 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, Parfümerie- waren und Körperpflegemittel, Bücher, Fach- und Unterhaltungszeit- schriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie zoologischer Bedarf (außer lebende Tiere) als ergänzende Sorti- mente*
- b) *weitere Artikel aus zentrenrelevanten Sortimenten und aus nicht-zentrenrele- vanten Sortimenten als mit den gemäß Buchstabe a) zulässigen Sortimenten in Wechselwirkung stehende Randsortimente.“*

In der Textfestsetzung 1.4 wird zudem folgende Regelung zum Anteil einzelner Sortimente getroffen:

„Die Sortimente gemäß Textfestsetzung 1.3 Buchstabe b) dürfen auf maximal 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.“

Die mit den Textfestsetzungen 1.3 und 1.4 geregelte Sortimentsstruktur entspricht dem typi- schen Angebot eines Lebensmittelmarktes, der vorrangig der Nahversorgung der im Ein- zugsgebiet lebenden Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs dient. Damit wird sicherge- stellt, dass der in der Textfestsetzung 1.1 geregelten Zweckbestimmung des Baugebietes SO entsprochen wird und sich am Standort keine Einzelhandelsnutzungen mit abweichenden Sortimentsschwerpunkten ansiedeln können.

Die „Wildauer Sortimentsliste“ ist Bestandteil des am 13.12.2016 beschlossenen Einzelhan- delskonzepts der Stadt Wildau [siehe Kapitel 4.3] und ist der Bebauungsplanbegründung in Teil III, Anlage 5 beigelegt.

Die in den Textfestsetzungen 1.3 und 1.4 geregelte Sortimentsstruktur entspricht den Prüfkri- terien, nach denen in der Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städte- baulichen Auswirkungen des geplanten Lidl-Ersatzneubaus auf die nahversorgungsrelevan- ten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszen- tren im Stadtgebiet Wildau und angrenzende Kommunen beurteilt wurden und im Ergebnis die ökonomische sowie städtebauliche Unschädlichkeit des Planvorhabens nachgewiesen werden konnte [siehe Kapitel 5.2 sowie Teil III, Anlage 2].

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anla- gen (Angabe in m ü. NHN im DHHN2016) als Höchstmaß bestimmt [siehe Planzeichnung]. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Regelung zum Umfang der zulässigen Über- schreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen [siehe Textfestsetzung 2].

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß wird nicht festgesetzt, da das Maß der bau- lichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen An- lagen (OK) im Hinblick auf eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich ist.

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Baugebiet SO maximal 0,45.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,45 im etwa 6.289 m² großen Baugebiet SO ein Fläche von etwa 2.830 m² mit baulichen Anlagen, die der Hauptnutzung dienen, überbaut werden dürften.

Dies ist ausreichend, um den bestehenden Lidl-Markt durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m², erforderlichen Anliefer- und Lagerflächen, Büro- und Personalräumen sowie sonstigen Nebenflächen ersetzen zu können.

Die festgesetzte GRZ 0,45 schöpft den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in sonstigen Sondergebieten (SO) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO nicht aus. Eine GRZ von 0,45 entspricht jedoch unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, dass im Baugebiet zusätzliche Bodenversiegelungen zum Beispiel für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen notwendig werden und ein Mindestmaß an unversiegelten Freiflächen (zum Beispiel für die Niederschlagswasserversickerung und Begrünung) erhalten bleiben muss, einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den Bestandteilen der Grundstücksnutzung.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung darf der im Baugebiet SO geplante Lidl-Ersatzneubau eine geografische Höhe von 68,0 m (Angabe in Meter über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016) nicht überschreiten.

Aus der Differenz zwischen der festgesetzten geografischen Höhe und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (mittlere Geländehöhe 59,7 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016) ergibt sich eine maximal zulässige Oberkante (OK) des Gebäudes von 8,3 m.

Die festgesetzte Oberkante (OK) definiert bei Gebäuden mit geneigten Dächern die maximal zulässige Firsthöhe und bei Gebäuden mit Flachdach die zulässige Höhe des obersten Punktes der Dachkonstruktion bzw. deren Einfassung durch die an den Außenkanten aufgehenden Wände (Drempel). Von der festgesetzten Oberkante (OK) unberührt bleiben technische Dachaufbauten (z.B. PV-Anlagen, Lüftungsanlagen o.ä.).

Die festgesetzte Oberkante (OK) des Gebäudes ermöglicht in jedem Fall die Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus, der voraussichtlich über eine Höhe von etwa 7,0 m verfügen wird. Im Bedarfsfall wäre es auf Grundlage der Höhenfestsetzungen auch möglich, im Bereich der Nebenflächen des Lidl-Ersatzneubaus Räume in einer zweiten Geschossebene unterzubringen.

Bei einer geplanten Gebäudehöhe von etwa 7,5 m würde die festgesetzte Oberkante (OK) durch technische Dachaufbauten voraussichtlich nur geringfügig überschritten.

Zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die festgesetzte GRZ regelmäßig durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 (so genannte „Kappungsgrenze“), sofern auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan keine davon abweichenden Bestimmungen getroffen werden.

Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan dürfte die im Baugebiet SO festgesetzte GRZ 0,45 durch die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,675 überschritten werden. Dies wäre jedoch keinesfalls ausreichend, da bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelmäßig eine hohe Anzahl an Stellplätzen für Kundenfahrzeuge wie auch weitere befestigte Nebenanlagen (z.B. Rangier- und Anlieferflächen für LKW, Flächen für Einkaufswagenboxen etc.) erforderlich werden.

Es wird daher von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, dass im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Gemäß Textfestsetzung 2 wird geregelt, dass die im Baugebiet SO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Somit können zusätzlich zu dem über eine Grundfläche von maximal 2.830 m² verfügenden Gebäude des Lidl-Ersatzneubaus weitere etwa 2.830 m² z.B. durch Zufahrten, Stellplätze, Wege, Aufstell- oder Anlieferflächen überbaut werden. Der Anteil dieser Anlagen kann auch entsprechend höher sein, wenn die zulässige Gebäudegrundfläche nicht ausgeschöpft werden sollte.

Mit einer Überschreitung der im Baugebiet SO festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wird ermöglicht, neben dem geplanten größeren Ersatzneubau die bereits im Bestand in hohem Maße versiegelten Flächen weiter nutzen zu können und die Anzahl der bisherigen Stellplätze nicht unter ein erforderliches Minimum reduzieren zu müssen.

Die Festsetzung ist aufgrund der beengten örtlichen Verhältnisse vertretbar und folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Bauland.

Die auf Grundlage der Festsetzung gegenüber dem Bestand zusätzlich zulässigen Bodenversiegelungen von bis zu etwa 1.290 m² werden im Rahmen einer umzusetzenden Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebiets ausgeglichen [siehe Kapitel 6.10 sowie Teil II – Umweltbericht, Kapitel 2.4 bis 2.7].

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Fläche, innerhalb welcher der geplante Lidl-Ersatzneubau errichtet werden darf, wird durch die in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO müssen Gebäude nicht direkt auf der Baugrenze errichtet werden, sondern können auch hinter diese zurücktreten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann hingegen nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Das durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmte Baufeld wird entsprechend Nutzungskonzept [siehe Kapitel 5.1] im südlichen Teilbereich des Baugebietes SO ausgewiesen. Die Größe des Baufeldes ist so bemessen, dass dort der Lidl-Ersatzneubau in den maximal zulässigen Abmessungen untergebracht werden kann.

Der festgesetzte Abstand der Baugrenzen zur östlichen und südlichen Nachbargrenze beträgt jeweils 3,0 m. Dies entspricht der Tiefe der gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO mindestens nachzuweisenden Abstandsfläche. Die tatsächlich einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche ist aus der 0,4-fachen Gebäudehöhe zu berechnen. Direkt auf der östlichen und südlichen Baugrenze darf folglich nur dann gebaut werden, wenn der geplante Baukörper jeweils eine Gebäudehöhe von 7,5 m nicht überschreitet ($0,4 \times 7,5 \text{ m} = 3,0 \text{ m}$).

An der westlichen Grenze zur Dorfaue beträgt der festgesetzte Abstand der Baugrenze ebenfalls 3,0 m. Dies entspricht dem gemäß 3. Änderung des Bebauungsplans auf den südlich angrenzenden Grundstücken festgesetzten Baulinienabstand zur Straßenverkehrsfläche.

Die Lage der nördlich festgesetzten Baugrenze ergibt sich aus den für die Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus erforderlichen Gebäudeabmessungen.

Der nördliche Teilbereich des Baugebietes SO soll für die Herstellung von Zufahrt- und Stellplatzflächen von Bebauung freigehalten werden.

6.4 Bauweise

Da Baukörper für großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig eine in offener Bauweise zulässige Länge von 50 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO) überschreiten, es sich aber auch nicht um eine geschlossenen Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO handelt, ist es erforderlich, im Bebauungsplan die zulässige Bauweise als „abweichende Bauweise“ (a) im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen [siehe Planzeichnung] und durch textliche Festsetzung näher zu bestimmen.

In der Textfestsetzung 3 wird geregelt, dass das in abweichender Bauweise (a) zulässige Gebäude des geplanten Lidl-Ersatzneubaus über Gebäudelängen von maximal 75 m verfügen darf. Dies ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m², einschließlich erforderlicher Anliefer- und Lagerflächen, Büro- und Personalräume sowie sonstiger Nebenflächen.

Bei einer Gebäudelänge von 75 m würde der Abstand zwischen östlicher und westlicher Baugrenze (ca. 80 m) nahezu vollständig ausgeschöpft.

Da der Abstand zwischen nördlicher und südlicher Baugrenze nur 35 m beträgt, wird in der Textfestsetzung 3 ergänzend klargestellt, dass sich in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge aus dem tatsächlichen Abstand zwischen den Baugrenzen ergibt, das heißt, die Baugrenzen in keinem Fall überschritten werden dürfen.

Die Textfestsetzung 3 enthält außerdem die Regelung, dass das in abweichender Bauweise zulässige Gebäude über seitliche Grenzabstände, d. h. über die gemäß § 6 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) erforderlichen Abstandsflächen, verfügen müssen.

Aus den festgesetzten Baugrenzen [siehe Kapitel 6.3] und der Regelung der abweichenden Bauweise (a) gemäß Textfestsetzung 3 ergibt sich, dass der Baukörper des geplanten Lidl-Ersatzneubaus nicht in grundsätzlich anderer Form und Lage errichtet werden kann, als im Planungskonzept vorgesehen [siehe Kapitel 5.1]. Die Festsetzungen sind somit hinreichend konkret, um die Auswirkungen der Planung insbesondere im Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes beurteilen zu können [siehe Kapitel 5.3 und 6.7].

6.5 Stellplätze, Ein- und Ausfahrtbereich

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB werden in der Planzeichnung die Grenzen der für den Kundenparkplatz vorgesehenen Fläche unter Verwendung des Planzeichens 15.3 PlanZV (Planzeichenverordnung) festgesetzt. Zur Bestimmung des Nutzungszwecks der Fläche erfolgt außerdem der Schrifteintrag „St“ (Zweckbestimmung: Stellplatzanlage).

In der Textfestsetzung 4.1 wird geregelt, dass im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage (St) sowie im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage dürfen somit Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche [siehe Kapitel 6.3] hergestellt werden. Damit wird sichergestellt, dass alle sonstigen (nicht überbaubaren) Grundstücksflächen von Kfz-Stellplätzen freigehalten werden, um dort den Anforderungen einer angemessenen Begrünung des Plangebietes sowie der Niederschlagswasserversickerung Vorrang einräumen zu können.

Mit der Regelung der Textfestsetzung 4.1 wäre in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche [siehe Kapitel 6.3] sowohl die Umsetzung der Planungsvariante 1 als auch der Planungsvariante 2 [siehe Kapitel 5.1] möglich.

Als Ein- und Ausfahrtbereich für den Kundenparkplatz sowie für den Anlieferverkehr soll auch künftig die bereits im Bestand vorhandene Zufahrt an der Röntgenstraße genutzt werden. Der Bereich wird in der Planzeichnung unter Verwendung des Planzeichens 6.4 PlanZV (Planzeichenverordnung) als Ein- und Ausfahrtbereich (E/A) festgesetzt. In der Textfestsetzung 4.2 wird klargestellt, dass das Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ für Kraftfahrzeuge nur im Bereich des festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs (E/A) an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden darf. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge an anderer Stelle sind damit nicht zulässig. Nicht davon betroffen sind lediglich Fuß- und Radwegverbindungen, die – wie bereits im Bestand – z.B. auch von der Dorfaue aus zulässig bleiben.

Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereichs (E/A) in der Planzeichnung sowie die Textfestsetzung 4.2 dienen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Gefahrenminimierung.

6.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird von der gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO bestehenden Möglichkeit, die Zulässigkeit von Nebenanlagen einzuschränken oder auszuschließen, wie folgt Gebrauch gemacht:

Textfestsetzung 5.1

Durch die Textfestsetzung 5.1 wird geregelt, welche Nebenanlagen im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) zulässig sind, und zwar

- 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 Nebenanlage sowie
- Stützmauern, Lärmschutzanlagen und Einfriedungen.

Die Festsetzung wird wie folgt begründet:

Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung sind für die im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ geplante Einzelhandelsnutzung zwingend erforderlich. Die Leitungsanschlüsse müssen überwiegend von den angrenzenden Straßen aus über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an die Gebäude herangeführt werden. Die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist daher unvermeidbar.

Dasselbe trifft für fernmeldetechnische Nebenanlagen zu.

Auch für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Mulden werden sich vorzugsweise im Bereich der unversiegelten Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und von Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten befinden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücksflächen wird es außerdem voraussichtlich erforderlich, insbesondere an der östlichen Plangebietsgrenze Stützmauern zu errichten. Gemäß Lärmschutzfestsetzungen 6.2 und 6.3 [siehe Kapitel 6.7] müssen zudem an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) über die gesamte Länge der angrenzenden Grundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 sowie an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage ein 25 m langer Abschnitt als Lärmschutzwände ausgebildet werden.

Auch Einfriedungen sind zumindest an den östlichen und südlichen Nachbargrenzen in Verbindung mit Stützmauern oder als eigenständige Anlagen unerlässlich.

Alle in der Textfestsetzung 5.1 nicht bezeichneten Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf die in der Textfestsetzung 5.1 genannten Anlagen soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ begrünten Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

Textfestsetzung 5.2

Frei stehende Werbeanlagen erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie aus den angrenzenden Räumen gut einsehbar sind. Dies betrifft im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ vorrangig den von Fahrzeugen und Fußgängern frequentierten Bereich an der westlichen Plangebietsgrenze zur Dorfaue. Aus diesem Grund werden gemäß Textfestsetzung 5.2 frei stehende Werbeanlagen nur dort in einem Abstandsbereich von 3 m entlang der Grenzen des Flurstücks 761 zu den Flurstücken 650 und 648 zugelassen. Größe und Standort sind im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) so zu bestimmen, dass die Verkehrssicherheit (Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche) auf der Straßenverkehrsfläche der Dorfaue nicht behindert wird.

6.7 Lärmschutzmaßnahmen

Wie in Kapitel 5.3 (Prüfung der Lärmschutzbelange) erläutert, ergibt sich aus der vorliegenden überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose [siehe Teil III, Anlage 3] die Notwendigkeit, zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

Textfestsetzung 6.1

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.“

Die Ausführung aller für die Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge vorgesehenen Flächen in Asphalt führt zu geringeren Fahrgeräuschen als bei anderen Fahrbahnbelägen (insbesondere alle Arten von Pflasterungen) und ist daher geeignet, die in die Summe aller Gewerbelärmbestandteile einfließenden Parkplatz- und Anliefergeräusche zu mindern.

In der Lärmimmissionsprognose wurde die Maßnahme bei der Ermittlung des Gewerbelärms und der Bestimmung aller weiterer Lärmschutzmaßnahmen bereits als Voraussetzung einbezogen und ist daher als Festsetzung zwingend in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Textfestsetzung 6.2

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten A und B über deren gesamte Abstandslänge 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 (DLR) von mindestens 20 dB erreichen.“

Die Parkplatz- und Liefergeräusche können auch bei Ausführung aller für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen nicht soweit gemindert werden, dass auf weitere Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Die in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose auf Grundlage detaillierter Höhenprofile im Bereich der benachbarten Grundstücke vorgenommenen Berechnungen ha-

ben ergeben, dass die an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zu den Nachbargrundstücken zu errichtende Lärmschutzwand über eine Höhe von mindestens 3,7 Meter verfügen muss, um auch in den Obergeschossen der benachbarten Wohngebäude einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten.

Im Rahmen der Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose hat sich rechnerisch bestätigt, dass die bereits in der zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgelegten Lärmimmissionsprognose an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) mit einer Länge von mindestens 40,0 m vorzusehende Lärmschutzwand i.V.m. der ebenfalls bereits vorgesehenen Torrandabdichtung des Tors im Ladebereich der offenen Anlieferrampe [siehe Erläuterungen zu Textfestsetzung 6.4] im Bereich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht hinreichend gewährleisten würde.

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 an den nicht durch die Lärmschutzwand geschützten Häusern der Grundstücke Schertlingstraße 6 und 8 kommen könnte (z.B. bei schadhafter Torrandabdichtung der Anlieferung).

Die Vorhabenträgerin hat sich daraufhin bereit erklärt, die Lärmschutzwand auf die gesamte Länge der angrenzenden Wohngrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 zu verlängern.

Aus den daraufhin nochmals aktualisierten Berechnungen hat sich ergeben, dass die Verlängerung der Lärmschutzwand nunmehr zu einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes am Tag am Haus Schertlingstraße 6 um 4,2 dB(A) im Erdgeschoss und 2,0 dB(A) im Obergeschoss sowie am Haus Schertlingstraße 8 um 6,5 dB(A) im Erdgeschoss und 4,6 dB(A) im Obergeschoss führt.

Die Verlängerung der Lärmschutzwand hat zudem den Vorteil, dass der Anlieferbereich künftig auch von den Grundstücken Schertlingstraße 6 und 8 aus nicht mehr einsehbar sein wird.

Die Lage der zu errichtenden Lärmschutzwand wird in der Planzeichnung durch die festgesetzten Punkte A und B bestimmt. Punkt A liegt – wie bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans – an der nordöstlichen Ecke der Stellplatzanlage (St). Punkt B wird auf den Eckpunkt zwischen den Flurstücken 496, 696 und 697 verschoben und das Planzeichen „Lärmschutzwand“ bis zu diesem Punkt fortgeführt.

Gegenüber der bisherigen Festsetzung im Vorentwurf des Bebauungsplans entfällt in der textlichen Festsetzung 6.2 die Angabe zur Länge der Lärmschutzwand. Die tatsächliche Länge der Lärmschutzwand ergibt sich aus dem Abstand zwischen den Punkten A und B gemäß Vermessungsgrundlage.

Die Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand wird in der Textfestsetzung 6.2 auf 3,70 m festgesetzt.

In der Textfestsetzung 6.2 wird außerdem geregelt, dass die Konstruktion der Lärmschutzwand über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß (DLR) von mindestens 20 dB erreichen muss, damit in bautechnischer Hinsicht die Lärmschutzfunktion hinreichend gesichert werden kann. Auf dieser Grundlage ist bei der Planung und Ausführung der Lärmschutzwand über die Verwendung eines geeigneten Baumaterials zu entscheiden.

Textfestsetzung 6.3

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten C und D über deren gesamte Abstandslänge (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 (DLR) von mindestens 20 dB erreichen.“

Die in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose nochmals vorgenommenen Berechnungen haben ergeben, dass zusätzlich zu der bereits im Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Lärmschutzwand an der östlichen Grenze der festgesetzten Stellplatzanlage (St) [siehe Textfestsetzung 6.2] auch an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand erforderlich wird, da allein der dort angrenzend vorhandene Wall keinen ausreichenden Lärmschutz in den Obergeschossen der Wohngebäude Röntgenstraße 51 und 53 bietet. Um auch in den Obergeschossen einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten zu können, muss über eine Länge von mindestens 25,0 m eine Lärmschutzwand errichtet werden, die - ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt – über eine Höhe von mindestens 2,5 m verfügen muss.

Die Lage der zu errichtenden Lärmschutzwand wird in der Planzeichnung durch die 25,0 m Meter von einander entfernten festgesetzten Punkte C und D bestimmt.

Wie in Textfestsetzung 6.2 wird auch in der Textfestsetzung 6.3 neben der geregelten Länge und Höhe der Lärmschutzwand außerdem festgesetzt, dass die Konstruktion der Lärmschutzwand über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß ((DLR) von mindestens 20 dB erreichen muss, damit in bautechnischer Hinsicht die Lärmschutzfunktion hinreichend gesichert werden kann. Auf dieser Grundlage ist bei der Planung und Ausführung der Lärmschutzwand über die Verwendung eines geeigneten Baumaterials zu entscheiden.

Textfestsetzung 6.4

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.“

Aus den Berechnungen in der Lärmimmissionsprognose ergibt sich weiterhin, dass die Errichtung einer offenen Anlieferrampe unter ausreichender Berücksichtigung der Lärmschutzbelange nur möglich ist, wenn das Außentor der an den Rampenbereich angrenzenden Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung ausgestattet wird, die bei Entladung der Lieferfahrzeuge den Zwischenraum zwischen geöffnetem Anliefertor im Gebäude und davor stehendem Lieferfahrzeug abdichtet.

Mit Umsetzung der Textfestsetzung 6.4 kann ein ausreichender Lärmschutz vor Anliefergeräuschen im Tagzeitraum (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der Geräusche des Kälteaggregats von Kühlfahrzeugen wird in der vorliegenden Lärmimmissionsprognose [siehe Teil III, Anlage 3] die Immissionsverträglichkeit der Liefergeräusche bei bestehender Torrandabdichtung nachgewiesen.

Textfestsetzung 6.5

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind Aufstellflächen für Einkaufswagen schalltechnisch wirksam einzufassen. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.“

Die insbesondere beim Einstellen von Einkaufswagen in die dafür vorgesehenen Aufstellflächen erzeugten Geräusche sind Bestandteil der Lärmkomponenten, die in Berechnungen zum entstehenden Parkplatzlärm auf der Fläche des Kundenparkplatzes einfließen. Zur Minderung des Parkplatzlärms ist außer der bereits durch die Textfestsetzung 6.1 geregelte Ausführung aller für die Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge vorgesehenen Flächen in Asphalt auch eine schalltechnisch wirksame Einfassung der Aufstellflächen für Einkaufswagen erforderlich.

Wie eine schalltechnisch wirksame Einfassung erfolgen muss, ist von der konkreten Lage der Aufstellfläche abhängig, über die erst in einer späteren Planungsphase entschieden wird. Die Wirksamkeit ist daher im Einzelnen im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Nach den in der Lärmimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen wird es voraussichtlich erforderlich sein, eine Einkaufswagenbox zu errichten, die nur nach Süden (in Richtung des Marktgebäudes) geöffnet und an den übrigen Seiten sowie nach oben geschlossen ist.

Textfestsetzung 6.6

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt sind außerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur zulässig, wenn die geplanten haustechnischen Anlagen folgende Schallleistungspegel einhalten:

<i>je Wärmepumpe</i>	<i>79 dB(A),</i>
<i>je Rückkühler</i>	<i>61 dB(A).</i>

Die Einhaltung ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.“

Den in der Lärmimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen zu den Lärmauswirkungen durch haustechnische Anlagen wurde die geplante Errichtung von 2 Wärmepumpen und 2 Rückkühlern auf dem Dach über dem Anlieferbereich des Marktgebäudes zu Grunde gelegt. Bei allen Geräten ist von einem Dauerbetrieb auszugehen. Die Berechnungen haben ergeben, dass ein lärmschutzkonformer Betrieb der haustechnischen Anlagen nur erreichbar ist, wenn technische Maßnahmen zur Reduzierung der Schallleistungspegel ergriffen werden. Gemäß Lärmimmissionsprognose ist dies erreichbar, wenn die Geräte mit Schalldämmhauben ausgestattet werden, die zu einer Minderung des Schallleistungspegel um 15 dB führen.

Da sich für die Umsetzung konkreter technischer Maßnahmen ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt sowie Art und Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Schallleistungspegel vom konkreten Standort der haustechnischen Anlagen abhängig ist, über den erst in einer späteren Planungsphase endgültig entschieden wird, kann mit der in der Textfestsetzung 6.6 bestimmten Begrenzung der zulässigen Schallleistungspegel lediglich ein allgemeiner Rahmen für die Ausgestaltung künftiger Maßnahmen gesetzt werden.

Die Wirksamkeit ist daher im Einzelnen im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn Art, Anzahl und Lage der geplanten haustechnischen Anlagen von den in der Immissionsprognose verwendeten Ausgangsdaten abweichen sollten.

Ausschluss nächtlicher Anlieferungen

Die ursprüngliche Absicht nächtlicher Anlieferungen (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) wird nicht mehr verfolgt [siehe Kapitel 5.3]. Der Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden kann im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht her-

stellen lässt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tagzeitraum muss auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung der Vorhabenträgerin oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

6.8 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung zur Textfestsetzung 5.2, in welcher lediglich die zulässige Lage von frei stehenden Werbeanlagen geregelt wird [siehe Kapitel 6.6], werden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BbgBO folgende Festsetzungen zur zulässigen Art und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen:

Textfestsetzung 7.1

Gemäß Textfestsetzung 7.1 sind alle Werbeanlagen unzulässig, die mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegtem, blinkendem, rotierendem oder mit wechselndem Licht ausgestattet sind.

Die Festsetzung gilt sowohl für an Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für frei stehende Werbeanlagen.

Mit der Festsetzung soll eine Gestaltung der Werbeanlagen gesichert werden, die der städtebaulichen Situation am nördlichen Ende der Dorfaue und in Bezug auf die Nähe zu den umgebenden Wohnnutzungen angemessen ist und grobe Verunstaltungen oder Beeinträchtigungen ausschließt.

Textfestsetzung 7.2

Durch die Textfestsetzung 7.2 wird des Weiteren geregelt, dass frei stehende Werbeanlagen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen dürfen.

Aus der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen [siehe Planzeichnung sowie Erläuterungen in Kapitel 6.2] ergibt sich, dass der im Baugebiet SO geplante Lidl-Ersatzneubau – ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt - über eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,3 m verfügen darf. Mit der Textfestsetzung 7.2 wird geregelt, dass auch die frei stehenden Werbeanlagen diese Höhe nicht überschreiten dürfen.

Damit soll erreicht werden, dass die frei stehenden Werbeanlagen die im Plangebiet entstehende und im Umfeld bereits vorhandene Bebauung nicht wesentlich überragen und im Ortsbild nicht dominierend hervortreten.

6.9 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau -Hoherlehme“ werden etwa 1.200 m² als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt [siehe Planzeichnung].

Es handelt sich dabei überwiegend um die zwischen der Schertlingstraße (im Osten) und dem Kreisverkehr an der Dorfaue (im Westen) liegenden Bestandsflächen der Röntgenstraße im Bereich der Flurstücke 646, 647, 648, 651 und 741 (teilweise), die zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Standort des Lidl-Marktes [siehe Kapitel 6.5] momentan lediglich durch eine Schotterfläche befestigt sind.

In diesem Abschnitt plant die Stadt Wildau die Neugestaltung der Verkehrsanlagen.

Gemäß der bislang vorliegenden Entwurfsplanung für den Ausbau der Röntgenstraße (Planungsstand 13.08.2025) soll im Abschnitt zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Lidl-Standort eine etwa 3,60 m breite Mischverkehrsfläche - für die Befahrbarkeit nur im Einrich-

tungsverkehr von der Schertlingstraße aus - hergestellt werden. Dafür wird die Fläche des Flurstücks 741 voraussichtlich ausreichend sein. Dennoch sollen zusätzlich auch die Flurstücke 674 und 760, die momentan unbefestigt und Teil eines begrünten Walls zwischen Röntgenstraße und den Stellplatzflächen des Lidl-Marktes sind, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, um im Bedarfsfall den Straßenquerschnitt noch erweitern bzw. als Ausgleichsfläche für straßenbegleitende Bepflanzungen nutzen zu können.

In der Textfestsetzung 8 wird klarstellend geregelt, dass die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen jedoch kein Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen ist. Damit soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Ergebnissen der noch nicht abgeschlossenen Planungen zum Ausbau der Röntgenstraße nicht vorgegriffen und Handlungsspielraum für die noch erforderliche Konkretisierungen eingeräumt werden.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden dienen und darüber hinaus auch der Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter entgegenwirken:

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der nördlichen Grenze des Baugebietes SO „Lebensmittelmarkt“ zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (im Bereich Röntgenstraße) wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB eine etwa 435 m² große Teilfläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt [siehe Planzeichnung].

Die zeichnerische Festsetzung wird durch folgende Textfestsetzung ergänzt:

Textfestsetzung 9

„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.“

Bei der Fläche handelt es sich um die wesentlichen Bestandteile des begrünten Walls zwischen Röntgenstraße und den Stellplatzflächen des Lidl-Marktes, dessen Bepflanzung mutmaßlich als Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Errichtung des bestehenden Lidl-Marktes erfolgte.

Durch den Erhalt der auf der Fläche vorhandenen Gehölze können zusätzliche Eingriffe im Plangebiet vermieden werden. Die Fläche besitzt zudem eine räumlich gliedernde und optisch abschirmende Funktion, die beibehalten werden soll. Darüber hinaus bieten die Gehölzstrukturen Lebensraum vor allem für Vögel, Insekten und Kleintiere und wirken sich ausgleichend auf das Mikroklima und die Luftqualität (z.B. Bindung von Staub) aus.

Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsbedarf

Eingriffe im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“

Bei Ausschöpfung aller auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten durch Haupt- und Nebenanlagen [siehe Kapitel 6.2] reduziert sich der Anteil der unversiegelten Freiflächen im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ gegenüber dem derzeitigen Bestand um maximal 1.290 m² (Eingriffsfläche).

Eingriffe im Ausbaubereich Röntgenstraße

Gemäß der bislang vorliegenden Entwurfsplanung für den Ausbau der Röntgenstraße (Planungsstand 13.08.2025) wird sich die Herstellung der im Abschnitt zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Lidl-Standort geplanten Mischverkehrsfläche voraussichtlich auf den bereits im Bestand mit einer Schotterfläche befestigten Teil des Flurstücks 741 beschränken [siehe Kapitel 6.9], sodass als zusätzliche Bodenversiegelungen zu bilanzierende Eingriffe nicht oder allenfalls in nur sehr geringem Umfang zu erwarten sind.

Art und Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind bei Ausschöpfung aller zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten 1.290 m² Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen [siehe Teil II - Umweltbericht, Kapitel 2.4].

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ werden voraussichtlich keine geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, da der Wall an der nördlichen Grenze bereits mit Gehölzen bepflanzt ist und sich die unversiegelt bleibenden Flächen in den Randbereichen zu den Nachbargrundstücken für Ausgleichspflanzungen wenig eignen und gegebenenfalls für eine anteilige Niederschlagswasserversickerung genutzt werden sollen.

Gemäß Umweltbericht wird daher vorgeschlagen, 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.

Zur Umsetzung der Planung hat die Flächenagentur Brandenburg GmbH der Vorhabenträgerin die Beteiligung an der Flächenpoolmaßnahme „Bürgerwiesen“ südöstlich der Stadt Beeskow (Gemarkung Beeskow, Landkreis Oder-Spree) vorgeschlagen. Bei den Bürgerwiesen handelte es sich vormals um sehr wertvolle Grünlandbestände, die der Ackernutzung zum Opfer gefallen sind. Im Rahmen der Maßnahme soll intensiv genutzter Maisacker in extensives Feucht-Dauergrünland mit breiten Senken zurück entwickelt werden.

Die Stadt Wildau hat zudem mitgeteilt, dass alternativ auch in Wildau selbst potenzielle Flächen für externen Ersatzmaßnahmen vorhanden sind. Konkrete Maßnahmevorschläge liegen dazu jedoch noch nicht vor.

Die abschließende Bestimmung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahme wird sodann durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ausbaubereich Röntgenstraße

Die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme im Ausbaubereich der Röntgenstraße wird auf Grundlage der bislang vorliegenden Entwurfsplanung für den Ausbau der Röntgenstraße (Planungsstand 13.08.2025) voraussichtlich nicht erforderlich.

Selbst wenn sich im Ergebnis der weiteren Ausführungsplanung ein noch zu bilanzierender Ausgleichsbedarf ergeben sollte, kann der Eingriff voraussichtlich durch Gehölzpflanzungen auf dem 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.

6.11 Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter)

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ wurden folgende Belange berücksichtigt, ohne dass sich bisher konkrete Festsetzungserfordernisse ergaben:

Betroffenheiten geschützter Tierarten (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten.

Das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung. Im Rahmen der Planung besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt.

Aus der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Prüfung der Auswirkungen der Planung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände [siehe Teil II - Umweltbericht, Kapitel 1.6] ergibt sich, dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen werden müssen, um bereits auf der Ebene der Bauleitplanung absehbare artenschutzrechtliche Konflikte zu lösen und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

In Kapitel 1.7.2 des Umweltberichts sind zwar vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen benannt, die bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Vogelarten umzusetzen sind. Die bei den von März bis Juni 2025 durchgeführten Begehungen innerhalb des Plangebietes erfassten Brutplätze [siehe Teil III, Anlage 1 - Bestandsplan mit Fauna] befinden sich jedoch alle innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [siehe Planzeichnung], in welcher gemäß Textfestsetzung 10 der vorhandene Gehölzbestand und die vorhandene Geländeform zu erhalten sind [siehe Kapitel 6.10], sodass ein Verlust geschützter Brutstätten allenfalls bei natürlichem Abgang von Höhlenbäumen entstehen könnte.

Artenschutzhinweis

Für den Fall, dass bislang nicht vorhersehbare Betroffenheiten geschützter Arten auftreten sollten, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

„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. Rege-

lung 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.“

Der Hinweis ist im künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Anträgen zur Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich vor Ort zur Versickerung zu bringen. Des Weiteren gelten die Vorschriften der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Wildau [siehe Kapitel 4.3].

In der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 05.12.2025 zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans hat die Untere Wasserbehörde die Befassung mit der künftigen Niederschlagsentwässerung im geplanten Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ im Rahmen des weiteren Planverfahrens gefordert.

Das Ingenieurbüro für Tiefbau Noack hat daraufhin am 03.02.2026 ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Wasserbehörde geführt. Im Hinblick auf die planerisch Konkretisierung der künftigen Niederschlagsentwässerung wurden folgende Belange abgestimmt:

- Es ist zu berücksichtigen, dass sich das Vorhabengrundstück für den geplanten Lidl-Ersatzneubau zukünftig vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau befinden wird.
- 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 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 [siehe Kapitel 3.1], 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 gedroselte 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 Nie-

derschlagswasserbewirtschaftung 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.

Bei der weiteren Planung zu berücksichtigende Hinweise können den Kapiteln 4.3 und 9 entnommen werden.

Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 12673 „Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (Lage: Wildau).

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen [siehe Plandokument, „Nachrichtliche Übernahmen“].

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind im Rahmen der künftigen Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG durch den Vorhabenträger schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten [s.a. Kapitel 4.3].

Weitere Belange

Informationen zu weiteren Belangen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, liegen bisher nicht vor.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel 4.3 verwiesen.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans **ca. 7.490 m²**

davon:

- Baugebiet Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ca. 6.290 m²
- Straßenverkehrsflächen ca. 1.200 m²

zulässige Versiegelungen im Baugebiet SO (gemäß Bebauungsplan)

- Versiegelung Haupt- und Nebenanlagen (maximal) ca. 5.660 m²
 - davon
 - Anlagen der Hauptnutzung (GRZ maximal 0,45) ca. 2.830 m²
 - Überschreitung bis GRZ 0,9 durch Nebenanlagen ca. 2.830 m²
- unversiegelte Baugebietsflächen (mindestens) ca. 630 m²
 - davon
 - Fläche Erhaltungsbindung ca. 435 m²
 - sonstige Freiflächen ca. 195 m²

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ sind zurzeit noch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans gültig, in welcher der Standort des geplanten großflächigen Lidl-Ersatzneubaus als Mischgebiet (MI) festgesetzt worden ist.

Da auf dieser Grundlage die geplante Verkaufsflächenerweiterung über die Grenze der Großflächigkeit hinaus nicht möglich ist, bedarf es der 7. Änderung des Bebauungsplans, in welchem das Grundstück des Einzelhandelsbetriebs künftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes festgesetzt wird und der geplante Ersatzneubau anstelle des bisherigen Lidl-Einkaufsmarktes zulässig ist.

Weitere Änderungserfordernisse ergeben sich aus dem zusätzlichen Flächenbedarf für den Ausbau der Röntgenstraße im Bereich zwischen Schertlingstraße im Osten und Kreisverkehr im Westen sowie aus dem Anpassungsbedarf hinsichtlich weiterer zeichnerischer und textlicher Festsetzungen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird als gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet. Die Planaufstellung erfolgt im zweistufigen Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß §§ 2 bis 4a BauGB.

Folgende Satzungen der Stadt Wildau, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen, werden in die 7. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen:

- 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).

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem seit dem 10.07.2015 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wildau (Stand: 22. August 2014) entwickelt, in welchem das Plangebiet als Teil einer Gemischten Baufläche (M) dargestellt ist.

Die Festsetzung des bereits bestehenden Einzelhandelsgrundstücks an der Dorfaue als Sonstiges Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ beeinträchtigt die mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Wildau entlang des Straßenzuges Dorfaue / Chausseestraße erfolgten Darstellung als gemischte Baufläche (M) verfolgten Ziele und Grundzüge der Planung weder in funktionaler Weise noch hinsichtlich des Flächenumfangs und steht darüber hinaus im Einklang mit den Inhalten des Einzelhandelskonzepts sowie des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Wildau.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ werden insbesondere auf Grundlage der vorgelegten Analyse zu den Einzelhandelsauswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung [siehe Teil III, Anlage 2] und der Lärmimmissionsprognose [siehe Teil III, Anlage 3] Festsetzungen getroffen, durch welche unzulässige Beeinträchtigungen der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie Störungen der im

Wirkbereich des Standortes liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Die Entwickelbarkeit des geplanten Baugebiets SO „Lebensmittelmarkt“ aus der Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) im Flächennutzungsplan wird in Teil I, Kapitel 4.2 der Bebauungsplanbegründung nachgewiesen.

Nach Inkrafttreten ersetzt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ in deren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“. Außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans unverändert gültig. Im Zusammenwirken beider Bebauungspläne bleibt die für Mischgebiete typische Nutzungsmischung entlang des Straßenzuges Dorfaue / Chausseestraße erhalten.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau – Hoherlehme“ führt zu keinen Wesentlichen Änderungen des Siedlungscharakters.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ wird nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung [siehe Teil II].

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte eine Biotopkartierung (Bestandsplan), welche der Begründung in Teil III als Anlage 1 (Bestandsplan mit Fauna) beigelegt ist. Die Bestandskartierung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe und die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden des Weiteren im Zeitraum März bis Juni 2025 drei Begehungen zur faunistischen Bestandserfassung durchgeführt. Die Ergebnisse der Erfassungen, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die erfassten Arten und gegebenenfalls erforderliche Artenschutzmaßnahmen werden in den Kapiteln 1.6 und 1.7 des Umweltberichts beschrieben. Aus den Erfassungsergebnissen ergeben sich aktuell keine Erfordernisse zur Festsetzung vorbeugender funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen), um bereits auf der Ebene der Bauleitplanung absehbare artenschutzrechtliche Konflikte zu lösen und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Wegen der Art des Planvorhabens und seiner Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen erfolgte zudem eine gutachterliche Untersuchung der voraussichtlichen Gewerbelärmauswirkungen des Planvorhabens. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Festsetzungen zum Schutz umliegender Wohnnutzungen vor Gewerbelärm getroffen werden müssen. [siehe Kapitel 5.3 sowie Teil III, Anlage 3]. Die empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen [siehe Teil I, Kapitel 6.7].

Alle sich aus der Umweltprüfung ergebenden grünordnerischen Maßnahmen werden in Teil I, Kapitel 6.10 zusammenfassend erläutert und begründet. Die zu berücksichtigenden Artenschutzbelange werden in Teil I, Kapitel 6.11 erläutert.

Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgebiete, geschützte Biotope, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sowie das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten

nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz). Lediglich die Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau erstreckt sich bis in den südlichen Bereich Plangebietes.

In der Umgebung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen).

Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich eines registrierten Bodendenkmals, sodass im künftigen Baugenehmigungsverfahren von Auflagen zum Schutz archäologischer Funde auszugehen ist.

Die Beschreibung aller zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt in Kapitel 1.8 des Umweltberichts.

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Planvorhaben wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur führen.

Verkehrerschließung

Als Ein- und Ausfahrtbereich für den Kundenparkplatz sowie für den Anlieferverkehr des geplanten Lidl-Ersatzneubaus soll auch künftig die bereits im Bestand vorhandene Zufahrt im westlichen Abschnitt der Röntgenstraße genutzt werden.

Im Abschnitt zwischen Schertlingstraße und Zufahrt zum Standort des Lidl-Marktes plant die Stadt Wildau die Neugestaltung der Verkehrsanlagen [siehe Kapitel 6.9]. Zu diesem Zweck werden die Flurstücke 674 und 760 im Bebauungsplan als zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um im Bedarfsfall eine Inanspruchnahme der Flächen zu ermöglichen.

Medientechnische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der schon bestehenden Einzelhandelsnutzung ist der Planstandort bereits vollständig medientechnisch erschlossen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung des Lidl-Ersatzneubaus müssen die vorhandenen Hausanschlüsse von den Netzen getrennt und das neu errichtete Gebäude an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ wurden die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Versorgungsträger eingeholt. Die erteilten Auskünfte zum Medienbestand und gegebenenfalls erforderlich werdenden Netzerweiterungen wurden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen [siehe Teil I, Kapitel 3.1, 4.3 und 9].

8.4 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur

Wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur in der Stadt Wildau sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ wird das Plangebiet langfristig als Einzelhandelsstandort für die im Einzugsgebiet ansässige Bevölkerung

gesichert. Das geplante Vorhaben dient somit der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse im Einzugsgebiet Wildau – Hoherlehme.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten.

Da im Plangebiet keine Wohnnutzungen geplant sind, die zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl führen könnten, wird durch das Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf im Bereich von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erzeugt.

Die Planung erfüllt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und berücksichtigt die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Die mit dem Planvorhaben einhergehende Verkaufsflächenerweiterung bewegt sich im Rahmen marktüblicher Entwicklungen und betrieblicher Anpassungen. Die ökonomische sowie städtebauliche Unschädlichkeit des Vorhabens wurde im Rahmen einer Analyse zu den möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Wildau und angrenzende Kommunen nachgewiesen [siehe Teil I, Kapitel 5.2 sowie Teil III, Anlage 2].

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Wildau

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Die in Verbindung mit der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin für den geplanten Lidl-Ersatzneubau getragen.

Innerhalb der Verwaltung der Stadt Wildau entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Erschließungs- und Herstellungskosten

Alle Erschließungs- und Herstellungskosten werden von der Vorhabenträgerin für den geplanten Lidl-Ersatzneubau getragen.

Folgekosten

Aus dem Planvorhaben sind keine durch die Stadt Wildau zu tragenden Folgekosten zu erwarten.

Das Planvorhaben führt zu keinen öffentlichen Investitionen im Bereich der Verkehrs- und Medieninfrastruktur. Der Ausbau der Röntgenstraße erfolgt unabhängig von der Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus.

Kosten im Bereich der sozialen Infrastruktur, die sich aus einem Anstieg der Bevölkerungszahl ergeben könnten, sind nicht zu erwarten, da durch die 7. Änderung des Bebauungsplans keine Wohnbauvorhaben vorbereitet werden.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ hat die Stadt Wildau erstmalig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans ein (frühzeitige Behördenbeteiligung) eingeholt.

Die Stellungnahmen enthalten zum Teil Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung des Planvorhabens von Belang sind. Neben den bereits in den Kapitel 3.1 und 4.3 aufgenommenen Informationen, werden diese Hinweise nachfolgend wiedergegeben:

Wasserschutzgebiet

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass sich der Planstandort zukünftig vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildau befinden wird. Das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes wird aktuell vorbereitet.

In Trinkwasserschutzgebieten ist u. a. die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) anzuwenden. 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 Bewirtschaftungsermessen).

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.

Gemäß § 49 AwSV sowie der Rechtsverordnung des Wasserwerkes bestehen in Schutzgebieten Nutzungsbeschränkungen, erhöhte Anforderungen bzw. Verbote hinsichtlich Gewerbe sowie der Lagerung von Stoffen.

Die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung von wassergefährdenden Stoffen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 40 Abs. 1 AwSV anzuzeigen.

Niederschlagswasserversickerung

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser grundsätzlich einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß WHG darstellt. Dazu ist ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit folgenden Unterlagen zu stellen:

- 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;

- 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.).

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.

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.

Sonstige wasserrechtliche Belange

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis bedürfen.

Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen) anzeigepflichtig.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zentral über das öffentliche Netz zu sichern sind. Dazu sind Abstimmungen mit der zuständigen wasserversorgungs- und abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zu führen.

Der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) hat mitgeteilt, dass die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV innerhalb der westlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. innerhalb von Seitenbereichen der Straße „Dorfaue“ bzw. der nördlich angrenzenden „Röntgenstraße“ verlaufen.

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.

Die vorhandene Bebauung (Lidl-Bestandsmarkt) ist bereits über einen Trink- bzw. Schmutzwasseranschluss 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.

Eine innere trink- und abwassertechnische Erschließung bzw. die Erweiterung der äußeren Erschließung ist nach Auswertung der Planunterlagen augenscheinlich nicht erforderlich bzw. nicht beabsichtigt.

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.

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.

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.

Bezüglich der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen wird um direkte Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem MAWV, Herrn Wittenberg ab (Tel. 033752568 - 824 bzw. E-Mail post@mawv.de) gebeten.

Grundsätzlich gilt, dass der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- 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 sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem MAWV rechtzeitig abzustimmen.

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.

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass 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.

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.

Der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) hat mitgeteilt, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Ver-

waltungsvorschrift 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 Grundsatz 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.

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“.

Stromversorgung

Die E.DIS Netz GmbH hat mitgeteilt, dass das Grundstück des Bestandsmarktes an das Stromverteilungsnetz des Unternehmens angeschlossen ist. Direkt angrenzend befindet sich im Straßenraum der Dorfaue eine Trafostation. In den umliegenden Straßenräumen befinden sich diverse weitere Mittel- und Niederspannungskabel des Unternehmens.

Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von Leitungen bzw. Anlagen des Unternehmens erforderlich werden, wird um rechtzeitigen Antrag gebeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreitet.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze des Unternehmens entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorstationen 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 die vorhandenen Leitungstrassen des Unternehmens berücksichtigt und gesichert werden.

Zur weiteren Beurteilung werden rechtzeitige Informationen benötigt, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan (vorzugsweise M 1 : 500),
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf.

Nach Antragstellung unterbreitet das Unternehmen jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind, können dem der Stellungnahme beigelegten „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ entnommen werden.

Für Rückfragen steht in der Netzregion MS/NS Dahme-Oderland Herr Wassermann, Tel. 03375/911-223, zur Verfügung.

Gasversorgung

Die EWE Netz GmbH hat ohne Angaben zur konkreten Lage mitgeteilt, dass sich im bzw. in unmittelbarer Nähe Gasversorgungsleitungen und/oder -anlagen des Unternehmens befinden. Aktuelle Angaben zum Leitungsbestand können bei der Leitungs und Anlagenankunft des Unternehmens online abgefragt werden.

Die Bestandsleitungen und -anlagen sind in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Planvorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger 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.

Es wird um frühzeitige Einbeziehung in die weiteren Planungen gebeten.

Die GDMcom mbH hat mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der näheren Umgebung kein Ferngasleitungen und Erdgasspeicher der von der GDMcom mbH vertretenen Anlagenbetreiber befinden.

Telekommunikationsanlagen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus der Stellungnahme beigelegtem Plan ersichtlich sind.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist 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 erst Angaben gemacht werden, wenn 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 Leitungsauskunftsportal 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.

Fußläufige Erschließung des Plangebietes

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass die fußläufige Erschließung des Lidl-Marktes aktuell unzureichend und im Zuge der Erweiterung zu verbessern ist.

Die vorhandene wegweisende Beschilderung für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Kreisverkehr zum Lidl-Markt wollen, gefährdet die Verkehrssicherheit dieser Personen in höchstem Maße. 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.

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.

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.

Abfallentsorgung

Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband (SBAZV) hat mitgeteilt, dass Behälterstandplätze und Zuwegungen grundsätzlich entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen sind.

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).

Teil II

Umweltbericht

Umweltbericht und Eingriffsregelung

7. Änderung Bebauungsplan „LIDL Wildau Hoherlehme“ der Stadt Wildau

Stand April 2026



Büro für Umweltplanungen

Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue
Tel.: 033237/88609, Fax: 70178
Funk: 01715228040



Umweltbericht und Eingriffsregelung 7. Änderung Bebauungsplan (B-Plan) „LIDL Wildau Hoherlehme“ der Stadt Wildau

Auftraggeber:

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

Auftrag vom:

März 2025

Auftragnehmer:

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. F. Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

Paulinenaue, 14.04.2026

Dipl.-Ing. F. Schulze



Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	3
1. VERANLASSUNG.....	4
1.2 INHALT DES UMWELTBERICHTES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
1.3. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN.....	5
1.3.1 ANGABEN ZUM STANDORT.....	5
1.3.2 ART DES VORHABENS UND DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN.....	5
1.3.3 UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN.....	5
1.4. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS.....	5
1.4.1 KURZDARSTELLUNG BESTAND.....	5
1.4.2 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN.....	6
1.4.2.1 NATURRÄUMLICHE GEgebenHEITEN.....	6
1.4.2.2 LAGE UND TOPOGRAPHIE.....	7
1.4.2.3 SCHUTZGUT FLÄCHE.....	7
1.4.2.4 SCHUTZGUT BODEN.....	8
1.4.2.5 SCHUTZGUT WASSER.....	9
1.4.2.6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT.....	10
1.4.2.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT.....	11
1.4.2.8 SCHUTZGUT MENSCH.....	12
1.4.2.9 SCHUTZGUT VEGETATION/TIERWELT.....	13
1.4.2.10 SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	27
1.4.2.11 FLÄCHENBILANZ.....	27
1.4.2.12 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	28
1.5 ZUSAMMENFASSENDE BESTANDSBEWERTUNG.....	29
1.6 PRÜFUNG VERSTOß GEGEN ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTE.....	31
1.7 BESCHREIBUNG UMWELTRELEVANTER MAßNAHMEN.....	39
1.7.1 GEPLANTES BAUVORHABEN.....	39
1.7.2 VERMEIDUNG, VERMINDERUNG.....	49
1.7.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ZIELE FÜR NATUR UND LANDSCHAFT.....	52
1.8 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	52
1.9 NULLVARIANTE.....	53
1.10 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGS-VORSCHLÄGE.....	55
1.11 MONITORING.....	55
1.12 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	55
1.13 KURZE NICHT TECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG.....	56
2. EINGRIFFSREGELUNG.....	57
2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....	57
2.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER.....	58
2.3 KONFLIKTANALYSE UND VERMEIDUNG/VERMINDERUNGSMAßNAHMEN ZU DEN SCHUTZGÜTERN.....	58
2.4 KOMPENSATIONSERMITTLUNG.....	58
2.5 DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETS.....	60
2.6 DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB PLANGEBIETS.....	60
2.7 BILANZIERUNG.....	62
2.8 KOSTENSCHÄTZUNG KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (NETTO).....	69
3. FLÄCHENPOOL NATURRAUM FÜR GENERATIONEN, BEREICH BÜRGERWIESEN, BEI BEESKOW.....	70
4. GEHÖLZARTEN FÜR ANPFLANZUNGEN.....	74
5. LITERATURVERZEICHNIS.....	76
6. ANLAGEN.....	77
6.1 FOTODOKUMENTATION.....	77
6.2 KARTENTEIL.....	87



1. Veranlassung

Im März 2025 wurde dem Büro für Umweltplanungen Frank Schulze der Auftrag erteilt, zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ der Stadt Wildau, einen Umweltbericht mit Eingriffsregelung zu erarbeiten. Des Weiteren wurden faunistische Kartierungen mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beauftragt.

Für das Plangebiet lagen zur Bearbeitung ein Bestandslageplan und der Vorentwurf des Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen, Architekten + Stadtplaner, Motzstr. 59, 10777 Berlin, im Maßstab 1:500 vor.

1.2 Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen

Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

- a.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.



Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.3. Beschreibung der Festsetzungen

1.3.1 Angaben zum Standort

Siehe aktuelle Begründung des B-Plans.

1.3.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Siehe aktuelle Begründung des B-Plans.

1.3.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Siehe aktuelle Begründung des B-Plans.

1.4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.4.1 Kurzdarstellung Bestand

Wesentliche derzeitige Nutzungsmerkmale innerhalb des Plangebiets

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsflächen	Beim Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände eines bestehenden LIDL-Lebensmittelmarktes mit Marktgebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Grünflächen. Im Norden, Nordwesten und Osten befinden sich Wohnbauflächen.
gewerbliche Nutzungen	Gewerbliche Nutzungen sind in Form des Lebensmittelmarktes vorhanden. Des Weiteren befindet sich westlich der Straße Dorfaue bzw. südlich des Plangebiets Kfz-Werkstätten (Autowerk, Lackwerk, Garage 32).
industrielle Nutzungen	Industrielle Nutzungen liegen im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung nicht vor.
landwirtschaftliche Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzungen liegen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vor.
forstwirtschaftliche Nutzungen	Forstwirtschaftliche Nutzungen liegen im Plangebiet und angrenzender Umgebung nicht vor.



Nutzungstyp	Ausprägung
Grünflächen	Grünflächen sind im Plangebiet in Form von bepflanzten Rabatten sowie Graslandflächen und einem Windschutzstreifen, vorhanden. Des Weiteren wurden zwei Sickermulden an der Süd- und Südostseite mit Grasland begrünt.
Flächen ohne derzeitige Bodennutzung	Im Plangebiet werden derzeit alle Fläche genutzt.
Erholungsflächen	Erholungsflächen wurden im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorgefunden. Erholungsformen bzw. -funktionen liegen im Plangebiet nicht vor. Die Gärten und Grünflächen der umliegenden Wohnbebauung dienen den Nutzern zur Erholung und Freizeitgestaltung. Eine überregionale Bekanntheit ist nicht vorhanden.
Verkehr	Nördlich verläuft die Röntgenstraße und westlich die Straße Dorfaue.
Ver- und Entsorgung	Im Plangebiet, den o. g. Straßen bzw. den angrenzenden Siedlungsflächen sind die technischen Medienträger für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Erdgas und Telekom vorhanden. Inwieweit das Plangebiet jedoch erschlossen ist, kann derzeit nicht gesagt werden.

1.4.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch das geplante Bauvorhaben wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind.

Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst u. a. auch die umliegenden Flächen des Plangebietes. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Flora und der Biotope erfolgte durch das Büro für Umweltplanungen ab März 2025. Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ vom 29. April 1997 i.V. mit § 4 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG sollte nur der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

1.4.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Großlandschaft des "Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets" (82), mit der Haupteinheit " Dahme Seengebiet" (822), zugeordnet.

Das Dahme-Seengebiet ist ein ebenes Talsandgebiet mit Seen und ausgedehnten Kiefernwäldern, das sich südöstlich von Berlin erstreckt. Die mittlere Höhe schwankt zwischen 35 und 60 m und steigt lokal bis 95 m an. Charakteristisch für diese Landschaft ist ein weitverzweigtes Netz aus Rinnen, in denen zahlreiche, meist langgestreckte und schmale Seen zwischen großen Waldflächen eingebettet liegen. Vereinzelt sind die Seen durch naturnahe Bäche miteinander verbunden. Hauptfluss im Gebiet ist die Dahme, die durch kleinere Wasserläufe und Kanäle ebenfalls mit zahlreichen Seen in Verbindung steht und nach Norden zur Spree hin entwässert. Aus den nach Norden geneigten Talsandflächen erheben sich kleinere flachwellige Grundmoränenplatten und mittelsteile Stauch- und Endmoränenhügel.



1.4.2.2 Lage und Topographie

Lage

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich von Wildau und stellt sich als in Betrieb befindlicher LIDL-Lebensmittelmarkt dar. Im Norden verläuft die Röntgenstraße und westlich die Straße Dorfaue.

Ca. 1 km östlich liegt das Zentrum von Wildau. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 496, 646, 647, 648, 651, 674 und 741 (teilweise) sowie die durch Teilung aus dem ehemaligen Flurstück 533 hervorgegangenen Flurstücke 760 und 761, der Flur 4, Gemarkung Wildau mit einer Plangebietsgröße von ca. 7.480 m².

Topographie

Nach ETRS89, UMTS Zone 33 befindet sich das Plangebiet auf folgenden Koordinaten:

Rechtswert: 40₅₆₇₆

Hochwert: 57₉₇₈₂

Topographische Elemente sind das Gebäude des LIDL-Lebensmittelmarktes sowie die nördlich und westlich angrenzenden Straßen.

Die höchste Erhebung in der näheren Umgebung des Plangebiets ist mit 72,2 m ü. DHHN der 400 m westlich des Plangebiets gelegene Weinberg.

Das Plangebiet selbst kann als eben bezeichnet werden. Die Höhen liegen bei ca. 59,5-59,6 m ü. DHHN. Es gibt an der Ostseite eine ca. 2,5 m hohe Geländekante, d. h. die östlich angrenzenden Flächen liegen dementsprechend höher als das Plangebiet.

1.4.2.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als größtenteils voll- und teilversiegelte Fläche dar, die sich als LIDL-Lebensmittelmarkt mit Marktgebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Grünflächen, darstellt. Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 6 m über Geländeoberkante. Die Verkehrs- und Stellflächen im Plangebiet bestehen aus Betonpflaster und können als vollversiegelt eingeschätzt werden.

Das Areal wird von Norden über die asphaltierte Röntgenstraße erschlossen.

An der Nordostgrenze zieht sich ein dichter Windschutzstreifen auf einer ca. 2,5 m hohen Bodenaufschüttung. Weitere schmale Grünflächen befinden sich an der Ost- und Südseite. Hier wurden auch zwei mit Grasland begrünte Versickerungsmulden angelegt.

Im nordwestlichen Bereich wurden als Abgrenzung der Kfz-Stellplätze Rabatten mit Cotoneaster bepflanzt (Höhe ca. 0,5 m). Der größte Teil unterliegt demnach einer intensiven Nutzung.

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich von Wildau und grenzt im Norden und Westen an zwei Straßen, die den Lebensmittelmarkt und die umliegenden Siedlungsflächen erschließen, so dass auch hier weitere anthropogene Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Bewertung

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzungsstrukturen und Befestigungen und vorhandener intensiv genutzter Strukturen im angrenzenden Umfeld, anthropogen vorgeprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.



1.4.2.4 Schutzgut Boden

Nach geologischer Karte des LGBR, Maßstab 1:25.000 findet sich im Plangebiet Bodenmaterial aus Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler in Form von Niederungssand, Talsand, Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. schwach kiesig bis kiesig (248 – qw,,Ute). Es handelt sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Aufgrund der großflächigen Flächenbefestigungen durch Voll- und Teilversiegelung, liegen im Plangebiet schon großflächige erhebliche Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden, in Form von teilweiser Zerstörung bzw. Verdichtung des natürlich gewachsenen Bodenprofils, vor.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Boden in den voll- und teilversiegelten Bereichen seine Funktion als Bodenfilter und Vegetationsstandort verloren hat bzw. diese Funktionen stark eingeschränkt werden.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können im Bereich des Plangebiets genannt werden:

- Großflächige Bodenbeeinträchtigungen durch Voll- u. Teilversiegelung in Form von Bebauung (Gebäude) und Flächenbefestigung (Betonpflaster) sowie
- Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des natürlich gewachsenen Bodenprofils fast im gesamten Areal (nur Grünflächen im nordöstlichen, östlich und südlichen Bereich nicht).

Puffer- und Filterfunktion

Durch die Vollversiegelung in Form von Gebäuden, Verkehrs- und Stellflächen, ist die Puffer- und Filterfunktion des Bodens im Bereich der überbauten Flächen großflächig sehr starken Beeinträchtigungen unterworfen.

Dies stellt sich wie folgt dar:

- großflächige Bodenversiegelung bzw. -über Prägung durch gewerbliche Bebauung, Verkehrs- und Stellflächen,
- Störungen durch Betreten, Befahren und gewerbliche Nutzung derzeit im gesamten Plangebiet.

Bodenschutzfunktion

Durch die vorhandene Überbauung wurde hier schon fruchtbarer Boden abgetragen bzw. überlagert, so dass diese Bodenfunktion großflächig nicht mehr vorhanden ist.

Lebensraumfunktion

Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Vegetationsstandort ist im Bereich der überbauten Flächen, bis auf die Grünfläche im südlichen Bereich, nicht mehr gewährleistet, da durch die Versiegelung weder Pflanzen noch Tiere hier einen entsprechenden Lebensraum vorfinden. Hinzu kommen Störungen durch den gewerblichen Betrieb und Verkehr.

Biotische Ertragsfunktion

Die biotische Ertragsfunktion des Bodens im Bereich des Plangebiets kann derzeit als sehr gering eingeschätzt werden. Dies liegt an der großflächigen Voll- und Teilversiegelung.

Funktion als Lagerstättenressource

Ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten

Für die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Dorfaue Wildau - Hoherlehme“ liegenden Flächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) bekannt. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen demnach für das Plangebiet derzeit nicht vor.



Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.

Bewertung:

Das Plangebiet weist großflächige Beeinträchtigungen in Form von Voll- und Teilversiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

1.4.2.5 Schutzgut Wasser

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Dahme zeichnet sich die Region Wildau durch gute Grundwasservorkommen aus.

Nach hydrologischer Karte HYK 50-1 des LGBR steht im Plangebiet ein oberflächennaher Grundwasserleiterkomplex mit einem oberflächig anstehenden Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit), an.

In der HYK 50-1 verläuft durch das Plangebiet eine Grundwasserhydroisohypse mit 35 m ü. DHHN. Bei Geländehöhen von ca. 59,5-59,6 m ü. DHHN2 liegt der Grundwasserflurabstand demnach bei 24,5-24,6 m unter Geländeoberkante. Nach HYH 50-3 ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens sehr hoch und liegt bei > 25 Jahren. Das Gebiet entwässert in Richtung Osten in die Dahme.

Aufgrund der vorhandenen Sande im Untergrund ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet möglich, wird jedoch durch die vorhandenen voll- und teilversiegelten Flächen teilweise eingeschränkt.

Markante Oberflächengewässer in der Umgebung des Plangebiets sind ab 1,6 km m östlich die Seenrinne mit Sellenzugsee, Zeuthener See und dem Fluss Dahme.

Durch die massive Bebauung bzw. Flächenbefestigung erfolgte eine starke Beeinträchtigung durch Überlagerung/Überformung und Versiegelung, so dass folgende Funktionen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets nicht mehr bzw. nur noch stark eingeschränkt vorhanden sind:

Grundwasserneubildungsfunktion

Durch die großflächige Versiegelung ist im Bereich der vollversiegelten Flächen die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verloren gegangen bzw. wurde im Bereich der teilversiegelten Flächen stark beeinträchtigt, da Grundfläche überbaut wurde. Das auf der Dachfläche und Stellplatzanlage des Lidl-Bestandsmarktes anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig nahezu vollständig über einen sich etwa in der Mitte der Stellplatzanlage befindenden Staukanal in die Regenwasserkanalisation der Stadt Wildau abgeleitet. Lediglich die sich im südöstlichen Grundstücksbereich befindende Anlieferung und einige angrenzende Stellplätze werden über Mulden entwässert. Somit sind hier starke Einschränkungen in Bezug auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorhanden.

Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen. Somit ist hier nur eine geringe Gefährdung vorhanden.

Oberflächenwasserschutzfunktion

Oberflächengewässer wurden im Bereich des Plangebiets nicht vorgefunden. Die Grünflächen südlich und östlich des LIDL-Lebensmittelmarktgebäudes werden jedoch zur Niederschlagswasserversickerung genutzt.



Abflussregulations- und Retentionsfunktion

Wie oben schon erwähnt, kann anfallendes Niederschlagswasser nicht oder nur stark eingeschränkt im Plangebiet versickern. Somit liegen innerhalb des Plangebiets starke Störungen der Abflussregulationsfunktionen schon vor.

Bewertung:

Aufgrund der o. g. Kriterien waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme großflächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung schon vorhanden.

1.4.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima eines Standortes definiert sich über die klimatischen Gegebenheiten einer Region bzw. naturräumlichen Einheit. Wichtige Einflussfaktoren sind dabei geographische Breite, allgemeine Höhenlage und die Entfernung zum Meer. Die klimatischen Verhältnisse einer Stadt unterscheiden sich aufgrund dichter Bebauung vom Umland durch niedrigere Windgeschwindigkeit, modifizierte Windrichtung, erhöhte Temperatur, geringere Feuchte, geringere Einstrahlung, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad, so dass sich kleinräumig das Klima durch örtliche Gegebenheiten, wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit, bzw. Nutzung verändern kann. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland ungleich höheren Luftverunreinigungen.

Nach Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oder-Spree (LK OS) wird der Landkreis dem Klima des küstenfernen Tieflands im Übergangsbereich vom Küsten- zum Binnenlandklima zugeordnet. Die Region gehört zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei 9,2°C, wobei die durchschnittliche Sommertemperatur im Juli bei 19,0°C und die Wintertemperatur im Januar bei -0,1°C liegt. Die Jahresniederschlagssumme beträgt 576 mm. Die Vorherrschaft atlantischer Großwetterlagen führt zu einer Dominanz der Westwindlagen (W, WSW, WNW), gefolgt von einem deutlich geringeren zweiten Maximum aus den östlichen Richtungen (bei kontinentalen Großwetterlagen). Die Windrichtungen werden in Bodennähe jedoch häufig durch das Relief abgelenkt.

Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die Landschaft in der Region Königs Wusterhausen, mit ihren Landwirtschafts-, Wald-, Gewässer- und Grünflächen sowie Niederungsbereichen, wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, durch die starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen werden können, da die durchgängigen Vegetationsbestände klimatisch wirksame Bereiche bilden die sich durch die Fähigkeit der Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte (in der kälteren Jahreszeit verstärkte Nebelbildung) auszeichnen. Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern.

Das Klima im Plangebiet wird durch die Lage im Siedlungsbereich von Wildau geprägt. Die versiegelten und bebauten Flächen werden durch eine starke Erwärmung bei Sonneneinstrahlung (Wärmespeicherung durch Gebäude und versiegelte Flächen, beschleunigter Abfluss von Niederschlägen) sowie eine verringerte Luftfeuchte und wenig Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Eine weitere Vorbelastung für die allgemeine Lufthygiene bildet der Fahrzeugverkehr auf den beiden, teilweise im Plangebiet, verlaufenden Straßen Dorfaue und Röntgenstraße. Hinzu kommen Belastungen durch siedlungsbedingte Immissionen (Warmluft, Hausbrand usw.).

Da sich entlang der Plangebietsgrenzen jedoch auch klimatisch wirksame Strukturen ziehen (Windschutzstreifen, Grasland, Rabatten mit Sträuchern, Einzelbäume), die eine erhöhte Luftfeuchte, ein Ausgleich der Temperaturverhältnisse, windbremsende Effekte, eine Immissionsminderung



sowie Kalt- und Frischluft produzieren, sind hier zumindest im Randbereich auch ausgleichende Vegetationsflächen vorhanden, die die entstehenden klimatischen Belastungen abmildern.

Bewertung:

Da eine flächige Voll- und Teilversiegelung im Plangebiet vorliegt, kann in diesen Bereichen von einer relativ hohen Aufheizung des Areals tagsüber ausgegangen werden, da hier nur zu geringen Anteilen klimaausgleichenden Faktoren vorhanden sind, die z. B. die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit regulieren bzw. auch eine Immissionsminderung bewirken könnten.

Hinzu kommen Emissionen durch den Verkehr sowie siedlungsbedingte Immissionen der angrenzenden Umgebung. Das Plangebiet kann somit aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

1.4.2.7 Schutzgut Landschaft

Nach LRP Zossen-Königs Wusterhausen liegt das Plangebiet mit Umgebung innerhalb eines siedlungsgeprägten Raums. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch den LIDL-Lebensmittelmarkt, zwei Straßen, Gewerbe- und Wohnbauflächen, ist nur eine geringe Landschaftsbild- und Erholungsqualität vorhanden..

Die bebauten Bereiche von Wildau sind gekennzeichnet durch Mehr-, Einfamilien- und Wochenendhäuser unterschiedlicher Bauart mit Wald- und Gartengrundstücken, aufgrund dessen die Stadt mit Umgebung gern zur Wochenenderholung durch die Berliner Bevölkerung genutzt wird. Ein Teil der Grundstücke werden vom Baumbestand der vorherigen Waldnutzung geprägt. Ebenfalls typisch für den Siedlungsbereich sind kleine, unbebaute Bereiche, die teilweise Reste ehemaliger Wälder aufweisen sowie teilweise offenen Charakter tragen (Gartenbereiche, Grünflächen).

Entlang eines Teils der Straßen ziehen sich relativ geschlossene Alleen und Baumreihen, die die Grünzonen inner- und außerhalb der Ortschaft vernetzen und Wildau überörtlich mit den Orten Königs Wusterhausen und Zeuthen usw. verbinden.

Im Plangebiet finden sich sowohl negativ als auch positiv wirkende Landschaftselemente.

Der überwiegende Teil wird durch die negativ wirkende Bebauung des LIDL-Lebensmittelmarktgebäudes (Firsthöhe ca. 8 m) und der befestigten Betriebsflächen (Fahrwege, Parkplätze) geprägt. Aufgrund der Größe, Ausprägung und geringen Eingrünung an West-, Süd- und Ostgrenze, wird das Gebäude im Plangebiet bzw. von den Plangebietsgrenzen aus sehr stark wahrgenommen.

Als positiv wirkende Landschaftselemente können der Windschutzstreifen (Höhe ca. 4-6 m auf 2,5 m hoher Aufschüttung), die Strauchrabbatten (Höhe 0,8-1 m) im Nordwesten sowie die Graslandflächen im Osten und Süden des Plangebiets genannt werden, da sie zumindest stellenweise im Randbereich die Bebauung abschirmen bzw. das Landschaftsbild aufwerten. Des Weiteren liegt das östlich angrenzende Gelände ca. 3 m höher als die Fläche des Plangebiets, so dass hier aufgrund der Geländekante ebenfalls Sichteinschränkungen vorhanden sind.

Da das Areal im von gleichartiger oder höherer Bebauung umgeben wird, ist aus weiterer Entfernung eine Wahrnehmbarkeit nicht mehr gegeben, da diese Gebäude (Höhen 6, 8 bzw. 10-12 m) hier den Baukörper verdecken.

Bewertung

Das Plangebiet weist derzeit vor allem Störungen des Landschaftsbildes durch das Gebäude des LIDL-Lebensmittelmarktes und die Fahrwege und Parkplätze auf, die innerhalb des Areals negativ wirken, so dass hier trotz einrahmender Gehölz- und Vegetationsstrukturen (davon Windschutzstreifen auf einer ca. 2,5 m hohen Bodenaufschüttung) sowie einer Geländekante eine Vorbelastung des Schutzgutes Landschaft vorhanden ist.



1.4.2.8 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung. Das Plangebiet stellt sich als genutzter LIDL-Lebensmittelmarkt dar, der an zwei Straßen sowie Gewerbe- und Wohnbauflächen angrenzt

Schutzwürdige Bebauung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wohnbauflächen. Die nächstgelegenen, zusammenhängenden Wohnbauflächen liegen ab 10 m nördlich (ein- und zweigeschossige Wohnhäuser), 12 m östlich (ein- und zweigeschossige Wohnhäuser), 20 m westlich (zweigeschossiges Wohnhaus) und 17 m südlich (zweigeschossiges Wohnhaus).

Immissionen

Lärmvorbelastungen gibt es im Plangebiet durch die Nutzung des LIDL-Lebensmittelmarktes mit Fahrwegen und Kunden-Parkplätzen, Einkaufswagen, Warenanlieferung und haustechnische Anlagen. Des Weiteren gibt es Vorbelastungen durch den Verkehr auf den beiden Straßen Dorfau und Röntgenstraße. Weitere Lärmvorbelastungen bestehen durch die Lage im Siedlungsbereich.

Erholungsausstattung

Als störend wirkende Landschaftselemente können die innerhalb des Plangebiets befindlichen Bau- und Nutzungsstrukturen genannt werden.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt und von der Stadt Wildau hier auch nicht angestrebt wird, da das Plangebiet als LIDL-Lebensmittelmarkt weiterentwickelt werden soll.

Am Nord- und Westrand befinden sich gepflasterte Gehweg. Diese Gehwege haben keine touristische oder Erholungsfunktion sondern dienen der ortsansässigen Bevölkerung zum Spaziergehen, Hunde ausführen, Joggen usw.

Separate Radwege sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden. Der Radverkehr verläuft hier auf den beiden o. g. Straßen.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen haben keine innere Erschließung und erholungsrelevante Ausstattung, so dass hier keine Erholungsfunktionen bzw. eine Erholungsausstattung vorhanden ist.

Trennwirkungen bestehen für das Plangebiet durch die Einzäunung im Süden, die Geländekante und Einzäunung im Osten, die mit dichten Gehölzstrukturen bewachsene Aufschüttung im Norden sowie die beiden angrenzenden Straßen.

Positiv und negativ wirkende Strukturen

Siehe hier Punkt 1.4.2.7 Schutzgut Landschaft



Vorhandene Nutzungsansprüche

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen im Plangebiet nur in der derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Bewertung

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Zudem bestehen Trennwirkungen durch Einzäunungen, eine Geländekante, eine mit Gehölzen bewachsene Aufschüttung und die beiden angrenzenden Straßen. Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm in Form, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken kann.

1.4.2.9 Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Im Plangebiet wäre als potentiell natürliche Vegetation die Hainrispengras-Hainbuchen-Buchenwald-Gesellschaft möglich. Im Niederungsbereich der Dahme weiter östlich wären auf den feuchten Standorten Schwarzerlenwälder der Niedermoore als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH-Gebieten bzw. Naturdenkmalen, Geschützten Landschaftsbestandteilen.

Ca. 940 m nördlich des Plangebiets liegt das NSG Höllengrund - Pulverberg (DE 3647-502).

Ca. 1,7 km südwestlich des Plangebiets liegt das LSG Notte-Niederung (DE 3746-602).

Ca. 2,5 km östlich des Plangebiets beginnt das LSG Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet (DE 3648-602).

Geschützte Biotope bzw. Rote Liste Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Biotoptypen

Das Plangebiet wurde auf Grundlage gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg (Biotopkartierung Brandenburg -Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 28.02.2017) erfasst. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Bestandsplan (Plan-Nr. 1) dargestellt und können wie folgt beschrieben und bewertet werden.

Biotope im Plangebiet

Intensivgrasland neben Gräsern auch krautige Pflanzenarten (051522)

Im Randbereich des Plangebiets befindet sich zwischen den versiegelten Marktflächen und den Plangebietsgrenzen dieser Biotoptyp. Aufgrund der angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen als auch der regelmäßigen Mahd wird die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht als gering eingeschätzt.



Sonstige ruderale Gras- und Staudenfluren (03249)

Entlang der Südseite der Röntgenstraße zieht sich ein schmaler Streifen mit diesem Biotoptyp. Die Vegetation bildet überwiegend aufgelassenes Grasland. Des Weiteren finden sich Staudenfluren frischer Standorte, die stellenweise eingestreut sind oder aber auch kleinere Bereiche einnehmen. Im Bereich der Grasfluren finden sich Landreitgras, Wiesenschwingel, Rotschwingel, Weidelgras, Wiesenrispengras, Quecke sowie krautige Pflanzen wie Löwenzahn. In den mit Staudenfluren durchsetzten Bereichen wachsen Brennnessel, Beifuß, Rainfarn, Melde, Hirtentäschel usw. Die Wertigkeit kann aus naturschutzfachlicher Sicht als mittel eingeschätzt werden.

Windschutzstreifen geschlossen mit Überschildung (071321)

Im Nordteil des Plangebiets, zwischen Röntgenstraße und LIDL-Lebensmittelmarkt, befindet sich auf einer Bodenaufschüttung (Höhe 2,5 m) ein überschilderter Windschutzstreifen aus Bäumen und Sträuchern (Höhe ca. 4-6 m). Hier wachsen Robinie, Weide, Feldahorn, Spitzahorn, Walnuss, Essigbaum, Heckenkirsche, Spirea, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Haselnuss, Wildrose und Brombeere. Die Wertigkeit wird aufgrund der störungsintensiven Lage zwischen der Röntgenstraße und dem LIDL-Lebensmittelmarkt als mittel eingeschätzt.

Rabatte mit Sträuchern (10272)

Im Nordwestteil des Plangebiets wurden Rabatten mit Contoneaster bepflanzt (Höhe ca. 0,8-1 m), die augenscheinlich gepflegt werden. Die Wertigkeit wird aufgrund der artenarmen Ausprägung und störungsintensiven Lage zwischen der Röntgenstraße und dem LIDL-Lebensmittelmarkt als mittel eingeschätzt.

Gewerbebläche (12310)

Im Südteil des Plangebiets befindet sich der gewerbliche genutzte LIDL-Lebensmittelmarkt. Aufgrund der großflächigen Vollversiegelung und intensiven Nutzung ist Wertigkeit sehr gering.

Trafo (12500)

An der Südwestgrenze des Plangebiets befindet sich eine kleine Trafostation auf einer gepflasterten Fläche. Aufgrund der Vollversiegelung und angrenzenden intensiven Nutzungen ist Wertigkeit sehr gering.

Straße (12612)

An der Nord- und Westgrenze des Plangebiets verlaufen die asphaltierten Straßen Dorfaue und Röntgenstraße. Aufgrund von Vollversiegelung und Befahren mit Kfz ist die Wertigkeit sehr gering.

Parkplatz vollversiegelt (12643)

Auf dem Firmengelände des LIDL-Lebensmittelmarktes befinden sich gepflasterte Kundenparkplätze. Aufgrund von Vollversiegelung und Befahren mit Kfz ist die Wertigkeit sehr gering.

Gehweg vollversiegelt (12654)

Entlang der Straßen Dorfaue und Röntgenstraße verlaufen abschnittsweise gepflasterte Gehwege. Aufgrund von Vollversiegelung und intensiven Nutzung ist die Wertigkeit sehr gering.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:



- ♦ Habitatwert
- ♦ Natürlichkeit,
- ♦ Seltenheit und Gefährdung,
- ♦ Ersetzbarkeit.

Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wieder. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt. Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

- ♦ Intensität der Nutzung
- ♦ Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

Tiere

- ♦ Vegetationsstruktur
- ♦ Nutzungsintensität
- ♦ Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

Habitatwert	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

Natürlichkeit

Hier wird die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potentiell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen.

Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften	
3 Punkte	Biotope ist Bestandteil der potentiell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotope ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potentiell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotope ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten und Strukturen



Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

Seltenheit und Gefährdung	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann.

In Anlehnung an Blab wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	Ersetzbarkeit	Beispielstrukturen
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10-50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigengesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktschme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
4 Punkte	sehr geringer Biotopwert



Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotop-code	Beschreibung	Habitat-wert	Natür-lichkeit	Seltenheit/ Gefährdung	Ersetz- barkeit	Biotopwert gesamt
03249	Sonstige ruderale Gras- und Staudenfluren	2	2	1	1	6 mittel
051522	Intensivgrasland, neben Gräsern auch krautige Pflanzenarten	1	2	1	1	5 gering
071321	Windschutzstrei- fen überschirmt	2	2	1	2	7 mittel
10272	Rabatte mit Sträuchern	1	2	1	1	5 gering
12310	Gewerbefläche LIDL-Markt	1	1	1	1	4 sehr gering
12500	Trafo	1	1	1	1	4 sehr gering
12612	Straße asphaltiert	1	1	1	1	4 sehr gering
12643	Parkplatz vollversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering
12654	Weg vollversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering

Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebietes. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

- d verbreitet und über weite Strecken dominant
v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
v verbreitet
z/d zerstreut und stellenweise dominant
z zerstreut
s selten

Reaktionszahl R (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starksäurezeiger
3 Säurezeiger
5 Mäßigsäurezeiger
7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
9 Basen- und Kalkzeiger
x indifferentes Verhalten

Feuchtezahl F (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starktrockniszeiger
3 Trockniszeiger
5 Frischezeiger
7 Feuchtezeiger
9 Nässezeiger
~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
= Überschwemmungszeiger
x indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
x indifferentes Verhalten



Vegetationskundliche Kartierung

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Beifuss (<i>Artemisia vulgaris</i>)	Artemisieten	6	x	8	-
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	Frischezeiger
Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	7	7	-
Große Brennessel (<i>Urtica dioica</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	7	8	-
Habichtskraut (<i>Hieracium lachenalii</i>)	Artemisietea	4	4	2	-
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisietea	5	x	6	Frischezeiger
Inkarnatkle (Trifolium incarnatum)	-	-	-	-	-
Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>)	Artemisieten	5	8	8	Frischezeiger
Kletten-Kerbel (<i>Torilis japonica</i>)	Artemisieten	x	x	6	-
Kriechender Hahnenfuß (<i>Ranunculus repens</i>)	-	7~	x	7	Wechselfeuchtezeiger
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisieten	5	x	6	Frischezeiger
Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>)	-	x~	x	6	-
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	Chenopodietea	x~	x	7	-
Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>)	Artemisietea	5	8	5	Frischezeiger
Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	x	-
Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	6	x	-
Sauerampfer (<i>Rumex Acetosa</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	6	-
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Schafschwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	3	1	-
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	-	x	x	x	-
Stumpfbllättriger Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>)	Artemisieten	6	x	9	Stickstoffzeiger
Vogelsternmiere (<i>Stellaria media</i>)	Chenopodietea	x	7	8	Stickstoffzeiger
Gemeine Vogelwicke (<i>Vicia cracca</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	x	Frischezeiger
Wegrauke (<i>Sisymbrium officinale</i>)	Artemisieten	4	x	7	-
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Wiesenlieschgras (<i>Phleum pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenrispengras (<i>Poa pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenschwingel (<i>Festuca pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-
Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>)	Artemisietea	4	x	4	-

Die o. g. Auflistung kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht. Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) sowie Artemisieten (Krautige Vegetation oft gestörter Plätze) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss bzw. die Auswirkungen der Siedlungstätigkeit im Plangebiet auf.



Gehölze

Die Stadt Wildau hat eine eigene Baumschutzsatzung, die in ihrer aktuellen Form gilt und bei Gehölzentfernungen zu beachten ist. Die Baumschutzsatzung umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen der Gemeinde Wildau mit Ausnahme der Waldflächen, für die das Waldgesetz des Landes Brandenburg gilt.

Fauna

Untersuchungsrahmen in Abstimmung mit der UNB

Aufgrund der am Standort vorhandenen vorbelasteten und intensiv genutzten Flächen und Strukturen wurden der UNB LK Dahme-Spreewald 3 Begehungen im Zeitraum März bis Mai 2025 als Untersuchungsrahmen vorgeschlagen. Es wurde auf Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Fledermausquartiere in den Gebäuden bzw. in Baumhöhlen der im Plangebiet vorhandenen Bäume, Säugetiere (Baummarder, Eichhörnchen, Maulwurf usw.) sowie Insekten (Eremit, Hirschkäfer, Heldbock, Scharlachroter Plattkäfer, Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) untersucht. Durch die UNB wurde dieser Untersuchungsrahmen in 2025 wie folgt bestätigt:

„...vielen Dank für die Anfrage und die frühzeitige Einbindung in die Planerarbeitung. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes, der Größe sowie insbesondere der Vorprägung der betreffenden Gebietes ist die angefragte Zahl von 3 Begehungen ausreichend. Einen der Schwerpunkte bei der Ermittlung der möglichen betroffenen Arten sieht die UNB dabei besonders in den gebäudenutzenden Artgruppen der Vögel und Fledermäuse, in Hinblick auf einen durch die Bauleitplanung vorbereiteten künftigen Rückbau des Gebäudebestandes.“

Kartierungstermine

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung an vier Kartierungsterminen im Zeitraum März bis Juni 2025. Die Fundorte werden im Plan Nr. 1: Bestandsplan mit Fauna dargestellt. Die Bestandsaufnahme erfolgte an folgendem Termin:

Datum	Uhrzeit	Wetterverhältnisse
21.03.2025	06.00-07.30	8-10 °C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
17.04.2025	19.15-22.00	14-18 °C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
20.05.2025	05.00-06.15	14-16 °C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
12.06.2025	08.15-09.15	16-17 °C, bedeckt mit sonnigen Abschnitten, trocken, Wind aus W

Vögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte nach SÜDBECK (et al. 2025) durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden. Dabei wurden 5 Angaben unterschieden:

- Brutvogel (BV, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u.a.)



- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u.a.)
- Nahrungsgast (Ng, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet).
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position bzw. steigt zum Singen auf)
- Durchflug (Df, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Es wurden folgende Vogelarten im Untersuchungsgebiet (Plangebiet mit angrenzender Umgebung) vorgefunden:

Dauerhafte Niststätten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Hausrotschwanz (Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	U
Hausperling (Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	-	-	-	-	U
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	PG

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	PG/U
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	+	PG
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	PG/U
Klappergras- mücke (Bv)	Sylvia curruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	-	U
Mönchsgras- mücke (Bv)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	PG/U
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1	-	E03- A09	-	-	-	-	PG



Legende:

RLD:	Rote Liste Deutschland (2021)
RLBB:	Rote Liste Brandenburg (2019)
BArtSchV:	+ = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet
EU-VSchRL:	+ = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet
Status:	BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer, DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug
Rote Liste:	1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = Art mit geographischer Restriktion, V = Vorwarnliste, u = unregelmäßig brütende Arten
Fundort (FO):	PG: Plangebiet, U: Umgebung

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

- 1 = Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
- 2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 3 = i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 4 = Nest und Brutrevier
- 5 = Balzplatz
- § = zusätzlich Horstschutz nach BNatSchG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 = mit der Aufgabe des Reviers
- 4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
- Wx = nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

Avifauna im Plangebiet (Brutvögel)

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 7 Vogelarten kartiert, die auch alle Brutvögel waren (1 x Amsel, 1 x Elster, 1 x Grünfink, 1 x Kohlmeise, 1 x Mönchsgrasmücke, 1 x Ringeltaube und 1 x Rotkehlchen).

Amsel

Die Amsel war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich an das Plangebiet bzw. die Röntgenstraße angrenzende Umgebung. Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Elster

Die war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Grünfink

Der Grünfink war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich an das Plangebiet bzw. die Röntgenstraße angrenzende Umgebung. Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.



Kohlmeise

Die Kohlmeise war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordostteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung und lag somit komplett im Plangebiet.

Mönchsgrasmücke

Die Mönchsgrasmücke war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Ringeltaube

Die Ringeltaube war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Rotkehlchen

Das Rotkehlchen war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordostteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Brutvögel außerhalb des Plangebiets

In der Umgebung des Plangebiets wurden 1 x Amsel, 1 x Grünfink, 1 x Hausrotschwanz, 5 x Haussperling, 1 x Klappergrasmücke und 1 x Mönchsgrasmücke als Brutvogel kartiert. Alle Brutplätze und Reviere dieser Vogelarten bzw. Brutpaare lagen außerhalb des Plangebiets.

Bewertung Brutvögel

Vorbelastungen

Als Vorbelastung können im Plangebiet die intensive Nutzung des LIDL-Lebensmittelmarktes mit Liefer- und Kundenverkehr sowie der Verkehr auf der Röntgenstraße im Nordteil bzw. der Straße Dorfaue, westlich angrenzend, genannt werden, da hier regelmäßige Störungen vorhanden sind, die sich negativ auf das Plangebiet mit angrenzender Umgebung auswirken.

Methodik

Der Einschätzung des avifaunistischen Wertes liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Artenzahl
- biotopisches Artenspektrum (Indikatorarten)
- Zahl stenöker Arten
- Vorkommen seltener Arten
- Gefährdungsgrad und Anzahl Rote Liste-Arten

Die Einstufung der einzelnen Teillebensräume erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala:

- | | |
|-----|---|
| I | avifaunistisch stark verarmt (0-20 %) |
| II | avifaunistisch geringwertig (21-40 %) |
| III | avifaunistisch mittelwertig (41-60 %) |
| IV | avifaunistisch hochwertig (61-80 %) |
| V | avifaunistisch sehr hochwertig (81-100 %) |



Die einzelnen Wertstufen definieren sich wie folgt:

Wertstufe I: Flächen die von einer sehr geringen Arten- und Individuenanzahl besiedelt werden. Vorkommen betreffen ausschließlich Ubiquisten. Vorkommen stenöker, seltener oder gefährdeter Arten fehlen bzw. sind nur in sehr geringer Anzahl vorhanden.

Wertstufe II: Flächen mit Vorkommen meist euryöker Arten in geringer bis mittlerer Anzahl und nur weniger Indikatorarten. Stenöke, seltene oder gefährdete Arten fehlen bzw. sind nur in geringer Anzahl vorhanden.

Wertstufe III: Flächen mit mittlerer Artenvielfalt, wobei euryöke Arten dominieren. Biotoptypische bzw. Indikatorarten erreichen einen mittleren Anteil. Vorkommen von einzelnen stenöken, seltenen oder gefährdeten Arten.

Wertstufe IV: Flächen mit höherer Artenvielfalt und biotoptypischem Artenspektrum. Vorkommen von mehreren Indikatorarten sowie einiger stenöker, regional oder national seltener oder gefährdeter Arten.

Wertstufe V: Flächen mit meist hoher Artenvielfalt und biotoptypischem Artenspektrum. Vorkommen von zahlreichen Indikatorarten sowie stenöker, national oder international seltener oder gefährdeter Arten.

Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung sind Gewerbe- und Wohnbauflächen mit Gärten, Grünflächen und Gehölzstrukturen zu finden, so dass hier zur Bewertung des Brutvogelbestands das Plangebiet mit angrenzender Umgebung als Teilbereich (Funktionsraum) Siedlung nach Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2017 eingestuft wird. Dieses Teilgebiet umfasst den Gesamtlebensraum bzw. den wesentlichen Kernlebensraum einer oder mehrerer miteinander vergesellschafteter Vogelarten. Weitere Teilgebiete, wie z. B. Wald oder Agrarland, waren nicht vorhanden.

Die Bewertung des Untersuchungsgebiets für Brutvögel bezieht sich auf die zwei Teillebensräume und erfolgt aufgrund der Ergebnisse der Brutvogelerfassung bzw. dem Vorhandensein von Indikatorarten und Rote Liste Arten.

Indikatorarten laut Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2017 stellen eine Referenz für intakte Lebensräume dar. Für jeden Lebensraum gibt es 10 Indikatorarten. Je nach Anzahl der Indikatorarten und des Anteils von rote Liste Arten kann die Wertigkeit eingeschätzt werden.

Alle kartierten Vogelarten gelten als Kulturfolger, die sich an die jeweiligen Teilbereiche mit ihren Lebensräumen angepasst haben und diese auch zielgerichtet besiedeln. Die vorhandenen Störungen werden toleriert, da sie hier ihre Brutplätze und Reviere haben.

Siedlungsbereich

Indikatorarten für den Siedlungsbereich sind Dohle, Gartenrotschwanz, Girlitz (RL Bbg V), Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe (RL BRD 3), Rauchschwalbe (RL BRD V, RL Bbg V) und Wendehals (RL BRD 3, RL Bbg 2).

Im Teilbereich Siedlung waren demnach Hausrotschwanz und Haussperling als Indikatorarten vorhanden, was einem Anteil von 20 % entspricht. Rote Liste Arten wurden nicht festgestellt.

Die anderen Brutvogelarten sind nicht nach Roter Liste des Landes Brandenburg gefährdet und gelten größtenteils als häufig bis sehr häufig mit überwiegend stabilen Beständen im Land Brandenburg, wobei beim Grünfink, Hausrotschwanz und Klappergrasmücke ein Rückgang bzw. bei Elster und Mönchsgrasmücke eine Zunahme zu verzeichnen ist.

Der Teilbereich Siedlung wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch geringwertig eingeschätzt (Wertstufe II).



Bewertung

Der Einschätzung des avifaunistischen Wertes ergab, dass es sich insgesamt gesehen beim Plangebiet um einen faunistischen Lebensraum geringer Wertigkeit handelt (Wertstufe II).

Rast- und Zugvögel

Für Rast- und Zugvögel hat der Plangebiet keine Bedeutung, da es keine dementsprechenden Strukturen aufweist. Das Areal wird fast vollständig vom LIDL-Lebensmittelmarkt und den beiden Straßen eingenommen und wird von weiteren bebauten Siedlungsflächen eingerahmt, so dass eine Nutzung durch relevante Rast- und Zugvogelarten, wie Nordische Gänse, Kiebitze, Kraniche, Limikolen, Sing- oder Zwergschwäne, nicht möglich ist. Es liegen somit eine Vielzahl von negativen Beeinträchtigungen vor, die den Ansprüchen störungsempfindlicher Vogelarten in Bezug auf das Rast- und Zuggeschehen entgegenstehen.

Die Acker- und Grünlandflächen im weiteren Umfeld von Wildau sowie die ca. 1,6 km östlich liegende Niederungsrinne der Dahme mit den darin eingelagerten Seen (Sellenzugsee, Zeuthener See usw.) stellen jedoch zu den Zugzeiten Rast- und Nahrungsflächen für Zugvögel dar und werden, je nach angebaute Feldfrucht bzw. Zustand des Grünlandes sowie Störungsintensität der Gewässer und deren Umfeld, von Kranichen, nordischen Gänsen, Kiebitzen, Schwänen usw. während des Herbst- und Frühjahrszuges genutzt. Diese Flächen liegen in größerer Entfernung zum Plangebiet und befinden sich somit in ausreichender Entfernung. Zudem liegen zwischen Plangebiet und Gewässern dicht bebaute Siedlungsflächen und Straßen.

Fledermäuse

Im März und Mai 2025 wurden alle Plangebiet vorhandenen Bäume bzw. das Gebäude des LIDL-Lebensmittelmarktes auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren untersucht.

Bei der Untersuchung wurden ein Fernglas Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W) verwendet, mit dem nicht erreichbare Baumbereiche auf Baumhöhlen oder Spalten aus allen vier Himmelsrichtungen abgesucht wurden. Dabei wurde insbesondere auf Baumhöhlen, abstehende Rinde, Stammrisse, Astausbrüche und Näpfe geachtet. Außerdem wurden die möglichen Strukturen auf fledermaustypischen Geruch, Kratzspuren und vorhandenem Kot untersucht. Festgestellte Baumhöhlen und Spalten wurden durch Anstellen einer Leiter (Länge 7 m) mit einer lichtstarken Taschenlampe und einer biegsamen USB-Videoskopkamera Laserliner XXL mit 5 m Schlauchendoskop eingesehen. Höher liegende Baumhöhlen wurden zur Reproduktionszeit vom Boden aus auf Ein- oder Ausflug kontrolliert.

Es wurden jedoch kein Fledermausquartiere oder Hinweise auf Besatz (Kot, Fraßreste, Fett- oder Kratzspuren) festgestellt.

Untersuchung LIDL-Lebensmittelmarktgebäude im Plangebiet

Des Weiteren wurde das Gebäude des LIDL-Lebensmittelmarkts mit Warenanlieferung und Lager untersucht. Mit Leiter und per Videoskopkamera wurden nicht einsehbare Hohlräume, Spalten und Schächte (Traufbereiche, Dachsteine) usw. eingesehen. Mit dem Fernglas wurden nicht erreichbare Fassadenteile auf Hohlräume oder Spalten abgesucht.

Es wurden jedoch kein Fledermausquartiere oder Hinweise auf Besatz (Kot, Fraßreste, Fett- oder Kratzspuren) festgestellt.

Amphibien/Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (Bufo bufo, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt



nach BNatSchG, RL Bbg 3) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) gerechnet werden konnte.

Des Weiteren sind Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Grünfröschen (*Rana lessonae* bzw. *esculenta*, RL3 Bbg, Anhang IV FFH-Richtlinie) zumindest potentiell mögliche Arten innerhalb Plangebiets.

Es wurde hier das gesamte Plangebiet an den Kartierungstagen in ca. 3 m breiten aneinander angrenzenden Streifen abgesucht. Des Weiteren wurden die Grünflächen und Gehölzstrukturen zusätzlich genau untersucht mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Amphibien bzw. Reptilien vorgefunden wurden.

Säugetiere

Säugetiere wurden im Plangebiet während der Kartierungen nicht gesichtet. In Bezug auf Schalenwild (z. B. Schwarzwild, Rehwild usw.) kann die Aussage getroffen werden, dass aufgrund der teilweisen Einzäunung, der gewerblichen Nutzung und der Lage im Siedlungsbereich an zwei Straßen ein Wechsel in das Plangebiet derzeit eigentlich nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

Baumarder

Während der Kartierungen wurde der Baumarder nicht beobachtet. Bäume mit größeren Baumhöhlen, die ein Quartier für den Baumarder bieten können, waren im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Baumhöhlen waren alle durch höhlenbrütende Vogelarten besetzt bzw. hatten eine so geringe Einflugöffnung, so dass die Baumhöhlen hier auch zu klein für die Art sind.

Braunbrustigel

Der Braunbrustigel wurde an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Der Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für die Art.

Bisamratte

Die Bisamratte wurde an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Der Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für die Art.

Fischotter und Biber

Biber und Fischotter sind im Plangebiet nicht bekannt bzw. sind hier auch nicht zu erwarten, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind. An den Kartierungstagen konnten beide Arten im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung nicht beobachtet werden. Es fanden sich auch keine Hinweise auf Vorkommen der beiden Arten im (Baue, Bissstellen, Ein- und Ausstiege, Kotstellen usw.). Der Plangebiet mit angrenzender Umgebung hat demnach keine Bedeutung für beide Arten.

Eichhörnchen

Eichhörnchen wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Ein Kobel wurde ebenfalls nicht gefunden. Das Plangebiet hat demnach keine Bedeutung als Lebensraum für das Eichhörnchen.

Maulwurf

Maulwurfshaufen wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht festgestellt. Das Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für das Eichhörnchen.

Wolf

Der Wolf befindet sich aufgrund starker Schutzmaßnahmen im Land Brandenburg nach wie vor auf dem Vormarsch. Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung ist er jedoch nicht zu erwarten, da es



sich um einen LIDL-Lebensmittelmarkt im störungsintensiven Stadtgebiet von Wildau an zwei Straßen handelt, die keinen prädestinierten Lebensraum für den Wolf darstellen.

Insekten

Xylobionte Käferarten

Heldbock, Eremit, Hirschkäfer und Scharlachroter Plattkäfer

Im Plangebiet wurden die vorhandenen Laubbäume zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1) und Scharlachroten Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*), untersucht.

Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines untersucht und es wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet. Es konnte jedoch keine der vier o. g. Arten festgestellt werden.

Falter

Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer

Im Bereich der Flächen mit den Gras- und Staudenfluren sowie entlang der Gehölzstrukturen erfolgte eine Untersuchung auf Vorkommen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*). Es wurde jedoch kein Nachweis erbracht, da die benötigten Futterpflanzen nicht vorhanden waren.

Weitere Schmetterlinge und Falter

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Damenbrett (*Melanargia galathea*), Distelfalter (*Cynthia cardui*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*) und Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), vorgefunden.

Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt bzw. haben keinen europäischen Schutzstatus.

Rote Waldameise

Wurde im Plangebiet nicht festgestellt.

Hautflügler

Bienen-, Hornissen-, Hummel- oder Wespennester wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Weitere Arten

Innerhalb des Plangebiets wurden Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*), Weberknecht (*Opilio parietinus*), Gemeine Kreuzspinne (*Araneus diadematus*), Gemeine Stinkwanze (*Palomena prasina*), Marienkäfer (*Coccinellidae*) und Feuerwanze (*Pyrrhocoris apterus*) vorgefunden.

Es besteht kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

Bewertung

Aufgrund der vorgefundenen Insektenarten kann die Einschätzung getroffen werden, dass der Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die örtliche Insektenwelt aufweist.



1.4.2.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673).

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

Als historische Wegeverbindung gilt die unmittelbar westlich verlaufende Straße Dorfaue (K6160), da sie eine alte Verbindung von Wildau mit Schulzendorf im Norden und Königs Wusterhausen im Süden darstellt.

Von besonderem kulturhistorischen Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden.

Bau- und Kulturdenkmäler sind im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.4.2.11 Flächenbilanz

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fanden sich im Plangebiet folgende Biototypen und Flächengrößen.

Nutzungsart	Größe in m ²
Fläche LIDL-Lebensmittelmarkt	6.290
Gebäude LIDL-Lebensmittelmarkt/Gewerbe, vollversiegelt (12310)	1.295
Trafo, vollversiegelt (12500)	1
Parkplätze, vollversiegelt (12643)	1.084
Betonpflasterflächen (Fahrwege usw.), vollversiegelt	1.990
Intensivgrasland neben Gräsern auch krautige Pflanzenarten, unversiegelt (051522)	1.392
Anteil Windschutzstreifen, überschirmt, unversiegelt (071321) auf LIDL-Gelände	448
Rabatte mit Sträuchern, unversiegelt (10272)	80
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.200
Straße, asphaltiert, vollversiegelt (12612)	716
Gehweg, vollversiegelt (12654)	118
Anteil Windschutzstreifen, überschirmt, unversiegelt (071321) in Straßenverkehrsfläche	224
Intensivgrasland neben Gräsern auch krautige Pflanzenarten, unversiegelt (051522)	38
Sonstige ruderalen Gras und Staudenfluren (03249)	104
Gesamtfläche	7.490

Es sind demnach 4.370 m² Vollversiegelung im Bereich des LIDL-Lebensmittelmarktes sowie 834 m² Vollversiegelung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden. Das entspricht 69 % der Fläche des Plangebiets.



1.4.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitig eingestellte im Plangebiet die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: intensiv genutzter Standort im Siedlungsbereich von Wildau ⇒ vorhandene Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Lebensmittelmarkt und zwei Straßen ⇒ geringe Freizeit -und Erholungseignung
- Schutzgut Tierwelt: vorhandene anthropogene Prägung des Geländes durch großflächige Versiegelung, Liefer- und Kundenverkehr sowie Verkehr auf zwei Straßen ⇒ somit vorgeprägte Biotopstrukturen bzw. vorbelastete Lebensräume
- Schutzgut Pflanzen: vorhandene Vegetation mit Grasland, Stauden, Gehölzen ⇒ Dominanz nitrophiler Arten ⇒ dementsprechende Vegetationsausbildung ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Boden: Bodenversiegelung und vorhandene anthropogene Vorprägung durch LIDL-Lebensmittelmarkt und zwei Straßen mit Gehwegen ⇒ somit Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Versiegelung, Überprägung und Auskofferung ⇒ durch Voll- und Teilversiegelung beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich der Bebauung, gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich der unbebauten Flächen, jedoch mögliche Einlagerung von Nähr- und Schadstoffen aufgrund der jahrzehntelangen Siedlungstätigkeit
- Schutzgut Wasser: Nähr- und Schadstoffeinträge ⇒ Nähr- und Schadstoffanreicherung in Boden und Grundwasser ⇒ Beeinflussung der Wasserqualität ⇒ Veränderung der Standortfaktoren ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums in Richtung stickstoffliebender Pflanzen
- Schutzgut Klima/Luft: Teilweise Versiegelung im Plangebiet, Hauptwindrichtung W/SW ⇒ höhere Aufheizung da Lage im Siedlungsbereich
- Schutzgut Landschaft: negative visuelle Beeinträchtigungen durch LIDL-Lebensmittelmarkt, Parkplätze, Verkehrs- und umliegende Siedlungsflächen, jedoch teilweise Sichteinschränkung durch Gehölze auf Aufschüttung, Geländekante, Einzäunung ⇒ geringe touristische Erschließung ⇒ geringe Erholungseignung ⇒ eingeschränkte Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft



1.5 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzungsstrukturen und Befestigungen und vorhandener intensiv genutzter Strukturen im angrenzenden Umfeld, anthropogen vorgeprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist großflächige Beeinträchtigungen in Form von Voll- und Teilversiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

Schutzgut Wasser

Nach hydrologischer Karte HYK 50-1 des LGBR steht im Plangebiet ein oberflächennaher Grundwasserleiterkomplex mit einem oberflächig anstehenden Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit), an. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 24,5-24,6 m unter Geländeoberkante. Nach HYH 50-3 ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens sehr hoch und liegt bei > 25 Jahren. Das Gebiet entwässert in Richtung Osten in die Dahme.

Durch die massive Bebauung bzw. Flächenbefestigung erfolgte eine starke Beeinträchtigung durch Überlagerung/Überformung und Versiegelung, so dass zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets schon vorhanden waren.

Schutzgut Klima/Luft

Da eine flächige Voll- und Teilversiegelung im Plangebiet vorliegt, kann in diesen Bereichen von einer relativ hohen Aufheizung des Areals tagsüber ausgegangen werden, da hier nur zu geringen Anteilen klimaausgleichenden Faktoren vorhanden sind, die z. B. die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit regulieren bzw. auch eine Immissionsminderung bewirken könnten. Hinzu kommen Emissionen durch die Verkehr sowie siedlungsbedingte Immissionen der angrenzenden Umgebung. Das Plangebiet kann somit aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist derzeit vor allem Störungen des Landschaftsbildes durch das Gebäude des LIDL-Lebensmittelmarktes und die Fahrwege und Parkplätze auf, die innerhalb des Areals negativ wirken, so dass hier trotz einrahmender Gehölz- und Vegetationsstrukturen (davon Windschutzstreifen auf einer ca. 2,5 m hohen Bodenaufschüttung) sowie einer Geländekante eine Vorbelastung des Schutzgutes Landschaft vorhanden ist.

Vegetation/Tierwelt

Das Planungsgebiet ist eine anthropogen beeinflusste Fläche. Es werden daher auch entsprechende kulturbetonte und unterschiedlich stark beeinträchtigte Biotope von sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit vorgefunden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies das Plangebiet von der Vegetation und der Fauna her keine Besonderheiten auf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH-Gebieten bzw. Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen. Geschützte Biotope bzw. Rote Liste Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.



Schutzgut Mensch

Das Plangebiet stellt sich als genutzter LIDL-Lebensmittelmarkt dar, der an zwei Straßen sowie Gewerbe- und Wohnbauflächen angrenzt. Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Zudem bestehen Trennwirkungen durch Einzäunungen, eine Geländekante, eine mit Gehölzen bewachsene Aufschüttung und die beiden angrenzenden Straßen. Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm in Form, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken kann.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Baudenkmale, Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich jedoch komplett im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673).



1.6 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

Rechtliche und methodisch-fachliche Grundlagen

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

Streng geschützte Arten

Die Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;

Besonders geschützte Arten

Die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s.o.).

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmenvoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).



Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart	Lateinischer Name	Neststandort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brutzeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02-E08	-	-	-	+	PG/U
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	1	-	A04-E05	-	-	-	+	PG
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04-M09	-	-	-	+	PG/U
Hausrotschwanz (Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	U
Haussperling (Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03-A09	-	-	-	-	U
Klappergrasmücke (Bv)	Sylvia curruca	F	1	1	-	M04-M08	-	-	-	-	U
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	-	PG
Mönchsgrasmücke (Bv)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03-A09	-	-	-	+	PG/U
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02-E11	-	-	-	+	PG
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1	-	E03-A09	-	-	-	-	PG

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.



Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Giudice document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007).

Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Höhlen/Halbhöhlenbrüter

Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei beim Hausrotschwanz ein Rückgang zu verzeichnen ist. Des Weiteren gelten sie als kulturfolgende Vogelarten des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Gewerbenutzung und andere anthropogene Nutzungen) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren werden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme bzw. im Plan 1 aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Hausrotschwanz und Haussperling hatten ihre Brutplätze und Reviere außerhalb des Plangebiets. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für diese Arten, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets wurde 1 x die Kohlmeise als Brutvogel kartiert. Der Brutplatz lag im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets. Da dieser Windschutzstreifen größtenteils erhalten und planerisch gesichert wird, erfolgt hier nur ein geringfügiger Eingriff entlang der Nordseite des Windschutzstreifens an der Röntgenstraße. Der Baum mit dem Brutplatz der Kohlmeise bleibt jedoch erhalten. Sollten aus derzeit unbekannten der Baum mit der Bruthöhle entfernt werden, so ist folgendes zu beachten:

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind



zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit unter Beachtung des Artenschutzes

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Gebäude und Schotterflächen sowie Vegetationsstrukturen (Gehölze, Bodenvegetation) zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können. Aus Gründen des Artenschutzes wird als Zeitraum der Beseitigung der 01. Dezember bis 20. Februar des Jahres festgesetzt (da ab 21. Februar Beginn bzw. 30. November Ende Brutzeit Ringeltaube, da Brutvogel im Plangebiet).

Wurden die Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach dem Rückbau der bebauten Flächen sowie der Vegetationsentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte ein Rückbau der bebauten Flächen sowie eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für die Kohlmeise nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da bei Umsetzung der o. g. Maßnahmen Beeinträchtigungen für diese Vogelart vermieden werden.

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Art gem. § 44 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Kohlmeise, da sie sich hier trotz vorhandener Störungen angesiedelt hat.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Kohlmeise, unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahme, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44



BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bodenbrüter der Wälder und Gehölze

Rotkehlchen

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelarten gilt in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelart der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs.

Sie hat sich hier angesiedelt, toleriert vorhandene Störungen (z. B. LIDL-Lebensmittelmarkt Nutzung, Verkehr, usw.) und lebt somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Das Rotkehlchen war 1 x Brutvogel im Windschutzstreifen im Nordostteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Ein Teil des Reviers lag somit außerhalb des Plangebiets und wurde vom Rotkehlchen genutzt. Da dieser Windschutzstreifen größtenteils erhalten und planerisch gesichert wird, erfolgt hier nur ein geringfügiger Eingriff entlang der Nordseite des Windschutzstreifens an der Röntgenstraße. Der Bereich mit dem Brutplatz des Rotkehlchens bleibt jedoch erhalten.

Um hier Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden Vermeidungsmaßnahmen in Form der Regelung für Gehölzentfernungen festgesetzt (siehe Punkt 1.7.2 Vermeidung, Verminderung).

Durch die Gehölzentfernung kann das Revier teilweise beeinträchtigt werden. Da es sich beim Rotkehlchen um eine Vogelart handelt, die jährlich neue Nester baut und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelart besiedelt wurden bzw. ein Revierteil des Rotkehlchens schon außerhalb des Plangebiets liegt, ist ein Ausweichen des Rotkehlchens in die Umgebung des Plangebiets möglich.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für die Art nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelart entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelart vermieden wurden.

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Art gem. § 44 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der o. g. Art, da sie sich schon vorher, trotz angrenzender Siedlungstätigkeit und Verkehr, im Plangebiet angesiedelt hat und somit Störungen toleriert.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass für das Rotkehlchen, das keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Brandenburger und Deutschlands besitzt, der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Populationen gewahrt bleibt.

Vorübergehende Verschlechterungen sind für diese sehr häufige, ungefährdete Art hinnehmbar, da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass die lokale Population sich kurzfristig wieder erholen und dann den gleichen Erhaltungszustand innehaben wird. Somit sind für das Rotkehlchen keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) erforderlich.



Des Weiteren wird das Rotkehlchen, als gehölzbrütende Vogelart, von den Ausgleichspflanzungen für die Gehölzentfernungen profitieren, da durch diese Kompensationspflanzungen neue potentielle Nistplätze entstehen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für das Rotkehlchen, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Brutvögel der Hecken, Gebüsch und Baumreihen

Amsel, Elster, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Hecken, Gebüsch und Baumreihen. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die Elster legt ein System aus abwechselnd genutzten Nestern an. Die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers.

Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei beim Grünfink und Klappergrasmücke ein Rückgang bzw. bei Elster und Mönchsgrasmücke eine Zunahme zu verzeichnen ist. Des Weiteren sind sie kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. LIDL-Lebensmittelmarkt Nutzung, Verkehr, usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren werden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme bzw. im Plan 1 aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Die Klappergrasmücke war im Plangebiet kein Brutvogel. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für diese Art, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Amsel, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube waren jeweils 1 x Brutvögel im Windschutzstreifen im Nordostteil des Plangebiets. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich bzw. östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Ein Revierteil dieser Reviere lag somit außerhalb des Plangebiets und wurde von diesen Brutpaaren genutzt. Da dieser Windschutzstreifen größtenteils erhalten und planerisch gesichert wird, erfolgt hier nur ein geringfügiger Eingriff entlang der Nordseite des Windschutzstreifens an der Röntgenstraße. Der Bereich mit den Brutplätzen von Amsel, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube bleibt jedoch erhalten.

Durch diese Gehölzentfernung können die Reviere teilweise beeinträchtigt werden. Da es sich bei Amsel, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube um Vogelarten handelt, die jährlich neue Nester bauen und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt bzw. bei der Elster die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelart besiedelt wurden bzw. ein Revierteil der o. g. Arten jeweils schon außerhalb des Plangebiets liegt, ist ein Ausweichen dieser Brutpaare in die Umgebung des Plangebiets möglich.



Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für diese Arten nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelarten entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelarten vermieden wurden.

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Arten gem. § 44 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der o. g. Arten, da sie sich schon vorher, trotz angrenzender Siedlungstätigkeit und Verkehr, im Plangebiet angesiedelt haben und somit Störungen tolerieren.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass für Amsel, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube, die keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Brandenburgs und Deutschlands besitzen, der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Populationen gewahrt bleibt.

Vorübergehende Verschlechterungen sind für diese häufigen bis sehr häufigen, ungefährdeten Arten hinnehmbar, da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass die lokalen Populationen sich kurzfristig wieder erholen und dann den gleichen Erhaltungszustand innehaben werden. Somit sind für Amsel, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) erforderlich.

Des Weiteren werden diese Vogelarten, als gehölzbrütende Vogelarten, von den Ausgleichspflanzungen für die Gehölzentfernungen profitieren, da durch diese Kompensationspflanzungen neue potentielle Nistplätze entstehen.

Die anderen Brutplätze und Reviere von Amsel, Grünfink und Mönchsgrasmücke lagen außerhalb des Plangebiets.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Amsel, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zug-, Rast- und Gastvögel

Rast- und Zugvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt und sind hier auch zukünftig nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund der teilweisen Versiegelung, der Lage im Siedlungsbereich von Wildau, der gewerblichen Nutzung und der Lage an zwei Straßen auch keine geeignete Fläche für relevante Zugvogelarten, wie z. B. Nordische Gänse, Kraniche, Kiebitze, Limikolen, Sing- und Zwergschwäne, darstellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Amphibien/Reptilien

Amphibien/Reptilien wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.



Fledermäuse

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Durch die stellenweise Beseitigung von Gehölzstrukturen bzw. der Vegetationsentfernung durch Überbauung, kann sich das Jagdgebiet strukturgebunden jagender Fledermausarten verkleinern. Das wird jedoch als unerhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt, da Wildau über eine Vielzahl von Gehölz- und Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets bzw. im Stadtgebiet verfügt, die als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden können. Zudem stellt die Regelung für die Gehölzentfernungen auch eine Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse dar. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Fledermäuse nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes demnach nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

Baummarder, Braunbrustigel, Biber, Bismarke, Eichhörnchen, Fischotter, Maulwurf oder Wolf wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt und sind hier auch zukünftig nicht zu erwarten, da das Plangebiet nicht den benötigten Lebensraum bietet. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Insekten

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen keine geschützten Insekten vorgefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten

Da weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.



1.7 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

1.7.1 Geplantes Bauvorhaben

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Auf eine genaue Beschreibung der Planung wird hier verzichtet. Diese ist dem aktuellen Stand des B-Plans zu entnehmen.

Da die Ausbauplanung für die Röntgenstraße noch nicht vorliegt, kann der Anteil der durch die Planung zu erwartenden Neuversiegelungen momentan noch nicht ermittelt werden. Somit wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche in der folgenden Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet. Eingriff und Ausgleich werden hier über einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Ausbauplanung ermittelt und darin festgesetzt.

Kenndaten der Planung:

Die Planung sieht vor den LIDL-Lebensmittelmarkt weiter zu entwickeln, was sich wie folgt darstellt:

Plangebietsgröße	7.490 m²
davon	
Bauland (Sonstiges Sondergebiet)	6.290 m ²
i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	
zulässige Versiegelungen im Baugebiet SO (gemäß Bebauungsplan)	
Versiegelung Haupt- und Nebenanlagen (maximal)	5.660 m²
davon	2.830 m ²
Anlagen der Hauptnutzung (GRZ maximal 0,45)	
Überschreitung bis GRZ 0,9 durch Nebenanlagen	2.830 m ²
unversiegelte Baugebietsflächen (mindestens)	630 m²
davon Fläche Erhaltungsbindung	435 m ²
sonstige Freiflächen	195 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.200 m²

Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet insgesamt 5.660 m² Fläche im Bereich des SO Lebensmittelmarkt durch den LIDL-Lebensmittelmarkt vollversiegelt werden. Da im Plangebiet schon 4.370 m² anrechenbare Vollversiegelung im Bereich des LIDL-Lebensmittelmarktes vorhanden sind, beträgt die neue Vollversiegelung insgesamt 1.290 m² Fläche, die zu kompensieren ist.

Wie oben schon erwähnt erfolgt die Bilanzierung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zur späteren Ausbauplanung der Straße.

Schutzgut Fläche:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine Überbauung von derzeit nur gering oder unbebauter Fläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, in Nachbarschaft zu anderen Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie zu zwei Straßen, sind in der Fläche schon Vorbelastungen vorhanden.



Durch das geplante Vorhaben vergrößert sich die bebaute Fläche im Plangebiet, was jedoch als unerhebliche Auswirkung für das Schutzgut Fläche eingeschätzt wird, da hier eine innerörtliche Verdichtung bzw. Abrundung des Siedlungsbereichs an einem vorhandenen Standort eines Lebensmittelmarktes von Wildau erfolgt.

Schutzgut Boden:

erhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar. Durch die Planung werden 1.290 m² Fläche durch das SO Lebensmittelmarkt neu vollversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Somit liegen hier erhebliche Auswirkungen vor.

unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (Gewerbe, Kfz-Stellplätze, Fahrwege, Zufahrten) können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch das künftige Bauvorhaben 1.290 m² Fläche durch das SO Lebensmittelmarkt neu vollversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwassierzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier somit unerhebliche Auswirkungen vor.

Da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist, besteht hier nur eine geringe Gefährdung. Dies gilt vor allem für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. während der Nutzung (*anlagebedingter Konflikt*). Bodenkontaminationen durch den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr über den Wasser- und Luftpfad (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagstoffe, Kraftstoffe, Mineralöle, Abgase usw.) sind nicht vollständig auszuschließen, waren vorher jedoch auch schon vorhanden, so dass der hier vorliegende potentielle Konflikt ebenfalls nicht neu entsteht und als unerheblich eingeschätzt wird.

Zudem ist bei punktuellen Leckagen, wie sie bei Kfz vorkommen können, eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.



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 und dazu mitgeteilt:

- 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 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 [siehe auch Kapitel 3.1 Begründung], 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.

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“). 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.

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.

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.



Konkrete Aussagen dazu, ob und in welchem Umfang auf dem Vorhabengrundstück 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.

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, so dass sich im Bebauungsplanverfahren kein zusätzlicher Regelungsbedarf mehr ergibt.

Schutzgut Klima/Luft:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Durch das künftige Bauvorhaben werden 1.290 m² Fläche durch das SO Lebensmittelmarkt neu vollversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Somit wird hier Bodenfläche überbaut, die als Standort für klimatisch wirksame Vegetationsfläche dient. Diese Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten bzw. befestigten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der zur Bebauung vorgesehenen Vegetationsstrukturen (Intensivgrasland, eventuell Rabatten) sowie der Lage im Siedlungsbereich von Wildau, an zwei Straßen, wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet haben, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs während der Baumaßnahme zu rechnen. Das hat zeitweise erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (*baubedingter Konflikt*).

Des Weiteren gibt es Fahrzeugverkehr durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes (*betriebsbedingter Konflikt*). Da eine gleichartige Nutzung im Plangebiet schon vorhanden ist und im Norden und Westen zwei Straßen verlaufen, dürften hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der umliegenden Siedlungsflächen durch Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen (*baubedingter Konflikt*). Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, West, Südwest ist es wahrscheinlich, dass vor allem der Staub überwiegend in die östlich, nord- und südöstlich angrenzende Landschaft getragen wird (Siedlungsflächen, Röntgenstraße). Diese Störungen lassen sich nur in gewissem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind.

Zudem besteht aufgrund der Gehölzstrukturen im Nordteil und der Geländekante an der Ostseite auch teilweiser Windschutz für das Plangebiet, so dass hier unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.



Schutzgut Vegetation/Tierwelt:

Pflanzen und Biotope

erhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten. Nach § 29 und § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden.

Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nur Pflanzen und Biotope mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit vorhanden, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand durch geplante Bauvorhaben keine wertvollen oder geschützten Pflanzen oder Biotope entfernt werden. Es sind demnach keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

unerhebliche Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibenden Grünflächen und die Fläche mit Bindungen im Nordteil (vorhandener Windschutzstreifen) begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*baubedingter Konflikt*). Bei den geplanten neuen Bauflächen handelt es sich größtenteils um Flächen mit einer sehr geringen bis maximal mittleren Wertigkeit, so dass bei einer Beseitigung nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen ist (siehe auch faunistische Kartierungsergebnisse).

Tierwelt

erhebliche Auswirkungen

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und dem Vorkommen daran angepasster Tiergemeinschaften sowie der vorgenommenen faunistischen Untersuchungen und Bewertung, ist von einer geringen Bedeutung der Vorhabenfläche für die Tierwelt auszugehen, so dass von dem geplanten Bauvorhaben (*anlagebedingter Konflikt*), bei Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen), keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt ausgehen

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine genaue Beschreibung mit Darstellung der Konflikte bzw. Auswirkungen auf die Fauna erfolgt unter dem vorherigen Punkt 1.6 ‚Prüfung auf Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote‘ im Umweltbericht.

unerhebliche Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen artenarmen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften im Bereich der überbauten Flächen zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb der bebaubaren Flächen begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*baubedingter Konflikt*).

Weiterhin kann durch den Baubetrieb die Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.) erfolgen, die eine Veränderung im Artenspektrum nach sich ziehen kann, was sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten niederschlagen und somit einer Artenarmut Vorschub leisten kann



(*anlagebedingter Konflikt*). Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich auch veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) im unmittelbaren Randbereich der überbauten Flächen geschaffen werden, so dass z. B. spezialisierte Arten zurückgehen können.

Es ist während der Bauphase und des Betriebes mit Geräuschentwicklungen zu rechnen, die in die angrenzende Umgebung getragen werden können (*baue- und betriebsbedingte Konflikte*). Die Geräusche während der Bauphase sind wie bei jedem Bauvorhaben nur kurzzeitig vorhanden und somit unerheblich. Die Geräusche während des Betriebs sind aufgrund der vorhandenen Wochenendhausnutzung in gleichartiger Form schon vorhanden und damit ebenfalls unerheblich.

Des Weiteren liegen Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase) durch den Verkehr schon vor, die sich durch die Planung nicht verändern werden, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Die so genannte Veränderung der Landschaft durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird von jedem Menschen unterschiedlich empfunden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Flächen verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, Garten-, Grün- und Brachflächen bzw. un bebauter Fläche zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei, so dass hier keine eindeutige Wertung vorgenommen werden kann.

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro), Karte Störungsarme Landschaftsräume, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes, innerhalb einer stärker besiedelten Gebiets (> 50–1.000 Einwohner/km²).

Des Weiteren sind im Plangebiet ein in Betrieb befindlicher Lebensmittelmarkt und zwei Straßen vorhanden, die optisch negativ auch in das Plangebiet wirken.

Die vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen in den Randbereichen und die Geländekante an der Ostseite bilden hier zwar einen stellenweisen Sichtschutz, dennoch kann ein Großteil der Bestandsbebauung der Umgebung im Plangebiet wahrgenommen werden.

Die Neuplanung sieht die Erweiterung des bestehenden LIDL-Lebensmittelmarktes vor. Im B-Plan wird als Oberkante eine Höhe von 68 m über DHHN festgesetzt. Bei 59,5 m Geländehöhe wäre dann eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m über Geländeoberkante möglich. Da der vorhandene LIDL-Markt schon eine Gebäudehöhe von 8 m aufweist, verändert sich die Gebäudehöhe nur unwesentlich. (*anlagebedingter Konflikt*).

Da im Umfeld Wohn- und Gewerbeflächen angrenzen, in denen das Landschaftsbild schon verändert und demnach gestört wurde, sind hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zudem wird die neue Bebauung durch die Fläche mit Bindungen sowie die geplante Lärmschutzverwand entlang der Ostseite zumindest teilweise verdeckt, so dass hier insgesamt gesehen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten demnach in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht festgestellt werden.



unerhebliche Auswirkungen

Durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH Berlin wurde eine „Lärmimmissionsprognose zum Ersatzneubau eines Lidl-Verbrauchermarktes, Dorfaue 33, 15745 Wildau“ (Stand 22.07.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplans und überarbeiteter Stand 26.03.2026 zum Entwurf des Bebauungsplans), vorgenommen, aus der sich die Notwendigkeit, zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen ergibt, so dass gemäß den Textfestsetzungen des B-Plans folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind:

Textfestsetzung 6.1

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.“

Die Ausführung aller für die Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge vorgesehenen Flächen in Asphalt führt zu geringeren Fahrgeräuschen als bei anderen Fahrbahnbelägen (insbesondere alle Arten von Pflasterungen) und ist daher geeignet, die in die Summe aller Gewerbelärmbestandteile einfließenden Parkplatz- und Anliefergeräusche zu mindern.

In der Lärmimmissionsprognose wurde die Maßnahme bei der Ermittlung des Gewerbelärms und der Bestimmung aller weiterer Lärmschutzmaßnahmen bereits als Voraussetzung einbezogen und ist daher als Festsetzung zwingend in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Textfestsetzung 6.2

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten A und B über deren gesamte Abstandslänge 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 (DLR) von mindestens 20 dB erreichen.“

Die Parkplatz- und Liefergeräusche können auch bei Ausführung aller für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen nicht soweit gemindert werden, dass auf weitere Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Die in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose auf Grundlage detaillierter Höhenprofile im Bereich der benachbarten Grundstücke vorgenommenen Berechnungen haben ergeben, dass die an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zu den Nachbargrundstücken zu errichtende Lärmschutzwand über eine Höhe von mindestens 3,7 Meter verfügen muss, um auch in den Obergeschossen der benachbarten Wohngebäude einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten.

Im Rahmen der Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose hat sich rechnerisch bestätigt, dass die bereits in der zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgelegten Lärmimmissionsprognose an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) mit einer Länge von mindestens 40,0 m vorzusehende Lärmschutzwand i.V.m. der ebenfalls bereits vorgesehenen Torrandabdichtung des Tors im Ladebereich der offenen Anlieferrampe [siehe Erläuterungen zu Textfestsetzung 6.4] im Bereich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht hinreichend gewährleisten würde.

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



an den nicht durch die Lärmschutzwand geschützten Häusern der Grundstücke Schertlingstraße 6 und 8 kommen könnte (z.B. bei schadhafter Torrandabdichtung der Anlieferung).

Die Vorhabenträgerin hat sich daraufhin bereit erklärt, die Lärmschutzwand auf die gesamte Länge der angrenzenden Wohngrundstücke Schertlingstraße 2, 4, 6 und 8 zu verlängern.

Aus den daraufhin nochmals aktualisierten Berechnungen hat sich ergeben, dass die Verlängerung der Lärmschutzwand nunmehr zu einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes am Tag am Haus Schertlingstraße 6 um 4,2 dB(A) im Erdgeschoss und 2,0 dB(A) im Obergeschoss sowie am Haus Schertlingstraße 8 um 6,5 dB(A) im Erdgeschoss und 4,6 dB(A) im Obergeschoss führt.

Die Verlängerung der Lärmschutzwand hat zudem den Vorteil, dass der Anlieferbereich künftig auch von den Grundstücken Schertlingstraße 6 und 8 aus nicht mehr einsehbar sein wird.

Die Lage der zu errichtenden Lärmschutzwand wird in der Planzeichnung durch die festgesetzten Punkte A und B bestimmt. Punkt A liegt – wie bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans – an der nordöstlichen Ecke der Stellplatzanlage (St). Punkt B wird auf den Eckpunkt zwischen den Flurstücken 496, 696 und 697 verschoben und das Planzeichen „Lärmschutzwand“ bis zu diesem Punkt fortgeführt.

Gegenüber der bisherigen Festsetzung im Vorentwurf des Bebauungsplans entfällt in der textlichen Festsetzung 6.2 die Angabe zur Länge der Lärmschutzwand. Die tatsächliche Länge der Lärmschutzwand ergibt sich aus dem Abstand zwischen den Punkten A und B gemäß Vermessungsgrundlage.

Die Höhe der zu errichtenden Lärmschutzwand wird in der Textfestsetzung 6.2 auf 3,70 m festgesetzt. In der Textfestsetzung 6.2 wird außerdem geregelt, dass die Konstruktion der Lärmschutzwand über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß (DLR) von mindestens 20 dB erreichen muss, damit in bautechnischer Hinsicht die Lärmschutzfunktion hinreichend gesichert werden kann. Auf dieser Grundlage ist bei der Planung und Ausführung der Lärmschutzwand über die Verwendung eines geeigneten Baumaterials zu entscheiden.

Textfestsetzung 6.3

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten C und D über deren gesamte Abstandslänge (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 (DLR) von mindestens 20 dB erreichen.“

Die in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose nochmals vorgenommenen Berechnungen haben ergeben, dass zusätzlich zu der bereits im Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Lärmschutzwand an der östlichen Grenze der festgesetzten Stellplatzanlage (St) [siehe Textfestsetzung 6.2] auch an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand erforderlich wird, da allein der dort angrenzend vorhandene Wall keinen ausreichenden Lärmschutz in den Obergeschossen der Wohngebäude Röntgenstraße 51 und 53 bietet. Um auch in den Obergeschossen einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten zu können, muss über eine Länge von mindestens 25,0 m eine Lärmschutzwand errichtet werden, die - ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt – über eine Höhe von mindestens 2,5 m verfügen muss.

Die Lage der zu errichtenden Lärmschutzwand wird in der Planzeichnung durch die 25,0 m Meter voneinander entfernt festgesetzten Punkte C und D bestimmt.

Wie in Textfestsetzung 6.2 wird auch in der Textfestsetzung 6.3 neben der geregelten Länge und Höhe der Lärmschutzwand außerdem festgesetzt, dass die Konstruktion der Lärmschutzwand über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß ((DLR) von mindestens 20 dB erreichen muss, damit in bautechnischer Hinsicht die Lärmschutzfunktion hinreichend gesichert werden kann. Auf dieser Grundlage ist bei der Planung



und Ausführung der Lärmschutzwand über die Verwendung eines geeigneten Baumaterials zu entscheiden.

Textfestsetzung 6.4

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.“

Aus den Berechnungen in der Lärmimmissionsprognose ergibt sich weiterhin, dass die Errichtung einer offenen Anlieferrampe unter ausreichender Berücksichtigung der Lärmschutzbelange nur möglich ist, wenn das Außentor der an den Rampenbereich angrenzenden Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung ausgestattet wird, die bei Entladung der Lieferfahrzeuge den Zwischenraum zwischen geöffnetem Anliefertor im Gebäude und davor stehendem Lieferfahrzeug abdichtet.

Mit Umsetzung der Textfestsetzung 6.4 kann ein ausreichender Lärmschutz vor Anliefergeräuschen im Tagzeitraum (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der Geräusche des Kälteaggregats von Kühlfahrzeugen wird in der vorliegenden Lärmimmissionsprognose [siehe Teil III, Anlage 3] die Immissionsverträglichkeit der Liefergeräusche bei bestehender Torrandabdichtung nachgewiesen.

Textfestsetzung 6.5

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind Aufstellflächen für Einkaufswagen schalltechnisch wirksam einzufassen. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.“

Die insbesondere beim Einstellen von Einkaufswagen in die dafür vorgesehenen Aufstellflächen erzeugten Geräusche sind Bestandteil der Lärmkomponenten, die in Berechnungen zum entstehenden Parkplatzlärm auf der Fläche des Kundenparkplatzes einfließen. Zur Minderung des Parkplatzlärms ist außer der bereits durch die Textfestsetzung 6.1 geregelte Ausführung aller für die Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge vorgesehenen Flächen in Asphalt auch eine schalltechnisch wirksame Einfassung der Aufstellflächen für Einkaufswagen erforderlich.

Wie eine schalltechnisch wirksame Einfassung erfolgen muss, ist von der konkreten Lage der Aufstellfläche abhängig, über die erst in einer späteren Planungsphase entschieden wird. Die Wirksamkeit ist daher im Einzelnen im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Nach den in der Lärmimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen wird es voraussichtlich erforderlich sein, eine Einkaufswagenbox zu errichten, die nur nach Süden (in Richtung des Marktgebäudes) geöffnet und an den übrigen Seiten sowie nach oben geschlossen ist.

Textfestsetzung 6.6

„Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind außerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur zulässig, wenn die geplanten haustechnischen Anlagen folgende Schallleistungspegel einhalten:

je Wärmepumpe 79 dB(A),

je Rückkühler 61 dB(A).

Die Einhaltung ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.“

Den in der Lärmimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen zu den Lärmauswirkungen durch haustechnische Anlagen wurde die geplante Errichtung von 2 Wärmepumpen und 2 Rückkühlern auf dem Dach über dem Anlieferbereich des Marktgebäudes zu Grunde gelegt. Bei allen Geräten ist von einem Dauerbetrieb auszugehen. Die Berechnungen haben ergeben, dass ein lärmschutzkonformer Betrieb der haustechnischen Anlagen nur erreichbar ist, wenn technische Maßnahmen zur Reduzierung der Schallleistungspegel ergriffen werden. Gemäß Lärmimmissionsprognose ist dies erreichbar, wenn die Geräte mit Schalldämmhauben ausgestattet werden, die zu einer Minderung des Schallleistungspegel um 15 dB führen.



Da sich für die Umsetzung konkreter technischer Maßnahmen ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt sowie Art und Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Schallleistungspegel vom konkreten Standort der haustechnischen Anlagen abhängig ist, über den erst in einer späteren Planungsphase endgültig entschieden wird, kann mit der in der Textfestsetzung 6.6 bestimmten Begrenzung der zulässigen Schallleistungspegel lediglich ein allgemeiner Rahmen für die Ausgestaltung künftiger Maßnahmen gesetzt werden.

Die Wirksamkeit ist daher im Einzelnen im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn Art, Anzahl und Lage der geplanten haustechnischen Anlagen von den in der Immissionsprognose verwendeten Ausgangsdaten abweichen sollten.

Ausschluss nächtlicher Anlieferungen

Die ursprüngliche Absicht nächtlicher Anlieferungen (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) wird nicht mehr verfolgt. Der Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden kann im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tagzeitraum muss auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung der Vorhabenträgerin oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Bei Umsetzung der o. g. Textfestsetzungen sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

erhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich komplett im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673), was bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

Es gelten folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004):

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich -- auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen -- bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

unerhebliche Auswirkungen



Bei Beachtung des o. g. Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

1.7.2 Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die ökologische Baubegleitung begleitet das geplante Bauvorhaben sowie die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs und CEF-Maßnahmen. Des Weiteren weist die ÖBB die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen ein und kontrolliert die Umsetzung der Maßnahmen durch die Baufirmen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengangenen Brutplatz zwei Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit unter Beachtung des Artenschutzes

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Gebäude und Schotterflächen sowie Vegetationsstrukturen (Gehölze, Bodenvegetation) zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können. Aus Gründen des Artenschutzes wird als Zeitraum der Beseitigung der 01. Dezember bis 20. Februar des Jahres festgesetzt (da ab 21. Februar Beginn bzw. 30. November Ende Brutzeit Ringeltaube, da Brutvogel im Plangebiet).

Wurden die Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach dem Rückbau der bebauten Flächen sowie der Vegetationsentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen



Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte ein Rückbau der bebauten Flächen sowie eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen.

Gehölzschutz nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie "R SBB" (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) während der Baumaßnahme

Über den Zeitraum der Baumaßnahme sind die im Randbereich der Bauflächen vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie R SBB wie folgt zu schützen:

- ⇒ Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die am Rand des Zufahrts- und Baubereichs befindlichen Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Gehölze anzubringen.
- ⇒ Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste so abzubinden, dass sie nicht in den Fahrweg oder die Bauflächen hineinragen. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- ⇒ Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.
- ⇒ Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von $\geq 3\text{cm}$ nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser $\leq 2\text{cm}$ sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser $> 2\text{cm}$ mit Wundbehandlungsmitteln zu behandeln. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- ⇒ Beläge im Wurzelbereich von Gehölzen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden.



Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Gehölze abdecken.

- ⇒ Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
- ⇒ Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Bodenschutz

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Es ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (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.12 1, Nr. 40, S. 779) anzuwenden und der anzuwenden sowie die künftige Aktivierung des § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) zu berücksichtigen.

Es sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.



Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

1.7.3 Übergeordnete Planungen/Ziele für Natur und Landschaft

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an den unmittelbar übergeordneten bzw. das Gebiet tangierenden Planungen, wie

- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])
- Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg
- Landschaftsplan (LAPLA) der Stadt Wildau
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wildau

1.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen.



Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets versickert, so dass die Grundwasseranreicherung weiterhin vor Ort im Plangebiet erfolgt.

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarte Umgebung, da diese auch über Frei- und Grünflächen verfügen.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Bauvorhabens dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die jedoch auch schon vorliegen da am Standort ja schon ein Lebensmittelmarkt und zwei Straßen vorhanden und damit zu vernachlässigen sind. Auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm liegt im Bereich der üblichen Belastungen bei derartigen Vorhaben bzw. ist aufgrund der Bebauung und Nutzung schon vorhanden.

Die Störung der benachbarten Umgebung durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase lässt sich durch nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden Flächen betreffen. Aufgrund der Hauptwindrichtung NW/W/SW ist jedoch wahrscheinlich, dass vor allem der Staub in die nordöstliche, östlich und südöstlich angrenzende Landschaft getragen wird (Siedlungsflächen, Straße).

Das Bauvorhaben liegt an zwei Straßen, so dass hier Vorbelastungen schon bestehen. Die verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs), verursacht durch das Bauvorhaben und vor allem durch die ebenfalls schon im Plangebiet vorhandene gleichartige gewerbliche Nutzung, wird sich auf die umliegende Bebauung jedoch nur unwesentlich auswirken.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

1.9 Nullvariante

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungsgebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar. Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere Bebauung oder Nutzung erfolgt.

Bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens ist eine Verbesserung bzw. Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Gewerbenutzung, verbunden mit Siedlungstätigkeiten und den Verkehr im Umfeld würden sich nicht verändern.

Im Gegenteil, gerade beim Straßenverkehr ist aufgrund der Lage am Rand des Spekgürtels von Berlin und dem damit verbundenen Ansiedlungsdruck durch die Metropolregion Berlin, mit einem weiteren Anstieg zu rechnen.

Dies würde natürlich auch bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens zu treffen. Doch man sieht dadurch, dass die Beeinträchtigungen im Plangebiet und seiner Umgebung eher zunehmen.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation kann gesagt werden, dass bei einer Nichtbebauung diese Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würden.



Bei der Tierwelt kann gesagt werden, dass der Verbleib des Plangebiets in seinem derzeitigen Zustand, insofern positiv zu sehen ist, da auch weiterhin die Vegetationsflächen als Lebensraum für Tiere zur Verfügung stehen.

In Bezug auf den Denkmalschutz kann gesagt werden, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens auch keine mögliche Beeinträchtigung des derzeit bekannten Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673) erfolgen wird.



1.10 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Ziel ist die Umsetzung der von der Stadt Wildau erwünschte städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden LIDL-Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort.

Da sich das geplante Vorhaben nur auf den klar abgegrenzten bestehenden Standort des LIDL-Lebensmittelmarktes bezieht, verblieb kein Spielraum für andere Lösungen.

Der Standort qualifiziert sich durch folgende Punkte:

- Lage einem durch Infrastruktur, Bebauung und Straßenverkehr, anthropogen vorgeprägten Raum.
- vorhandene Erschließung durch bestehenden LIDL-Lebensmittelmarkt und zwei Straßen,
- vorhandene Medien liegen im Plangebiet an und
- sehr geringe bis maximal mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit der überplanten Bauflächen.

1.11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Stadt/Gemeinde festgelegt. Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/Gemeinde nicht erforderlich.

1.12 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Vorhandene Daten

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen dem B-Plan und den übergeordneten Planungen (Landschaftsplan).

Eigene Datenerhebungen

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, um aktuelle Daten bzw. Eindrücke zu erhalten.

Da das Plangebiet mit Umgebung problemlos begangen bzw. eingesehen werden konnte, traten Schwierigkeiten bei der Erhebung der eigenen Daten nicht auf



1.13 Kurze nicht technische Zusammenfassung

Planungsanlass ist die Absicht des Vorhabenträgers den am Standort vorhandenen LIDL-Lebensmittelmarkt weiterzuentwickeln.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Beeinträchtigungen, was erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter hat.

Beim Schutzgut Boden erfolgen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung.

Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch als unerheblich eingeschätzt werden.

Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da Vegetation entfernt und neue Elemente in die Fläche gebracht werden, die somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können.

Beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer faunistischer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach bei Beachtung des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht bei Umsetzung der Textlichen Festsetzungen des B-Plans zum Lärmschutz ebenfalls keine Gefährdung.

Des Weiteren werden die o. g. Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie auch die Optimierung und Aufwertung für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr wahrgenommen.

Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt.

Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



2. Eingriffsregelung

2.1 Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- ♦ der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- ♦ der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- ♦ der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- ♦ der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ...“ Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu



ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 1.4 des Umweltberichtes zum geplanten Bauvorhaben und ist dort nachzulesen

2.3 Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den Schutzgütern

Eine umfassende Konfliktanalyse mit Darstellung der erheblichen und unerheblichen Auswirkungen sowie Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 1.7.1 des Umweltberichtes zum geplanten Bauvorhaben und ist dort nachzulesen

2.4 Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)

Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Laut HVE soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der E/A Bilanz in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen.



Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

Kompensationsermittlung

Durch das geplante Bauvorhaben werden 1.290 m² Fläche Böden allgemeiner Funktionsausprägung neu vollversiegelt. Die Kompensationsverhältnisse entsprechen der HVE.

Bei einem Kompensationsverhältnis von 1:2 sind demnach 2.580 m² Fläche auszugleichen.

Da der Ausgleich nicht im Plangebiet umgesetzt werden kann, wird er außerhalb in einer geeigneten und aufwertbaren Kompensationsfläche vorgenommen (z. B. Flächenpool Weinberg Gräbendorf mit Klein Eichholz und Leibchel).

In Anlehnung an die HVE erfolgt die Kompensation im Verhältnis von 1:2, was sich wie folgt darstellt:

Eingriffsart	Fläche in m²	Kompensationsbedarf nach HVE bzw. -maßnahmen	Größe in m²
Vollversiegelung neu	1.290	2.580 m ² (1:2)	Ausgleich Flächenpool Flächenagentur Brandenburg GmbH, Umwandlung Intensivacker in Extensiv- grünland auf 2.580 m ² Fläche
gesamt	1.290		2.580

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima/Luft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Klima/Luft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt, bei Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Bei Entfernung von Gehölzstrukturen ist die jeweils gültige Baumschutzsatzung der Stadt Wildau zu beachten. Werden nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume oder Sträucher entfernt, so ist der Ausgleich gemäß der geltenden Baumschutzsatzung zu erbringen.



Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Mensch, Fläche, Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Mensch, Fläche, Kultur- und Sachgüter sind nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

Der nach Eingriffsregelung entstehende Eingriff in die Schutzgüter kann somit vollständig in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ausgeglichen werden.

2.5 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

- ① Die innerhalb der "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ② Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist der "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) zu beachten.

2.6 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets werden keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, da eine naturschutzfachliche Aufwertung fraglich ist, so dass eine geeignete Fläche außerhalb des Plangebiets verwendet werden soll.

Die Kompensation erfolgt hier durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland im Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen.

Das räumlich zusammenhängende große Poolgebiet liegt im Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet und somit im gleichen Naturraum wie der Eingriff. Der Pool befindet sich südöstlich der Stadt Beeskow in der Gemarkung Beeskow. Es besteht aus ca. 35 ha Grünland und ca.



99 ha intensiv genutztem Maisacker. Bei den Bürgerwiesen handelte es sich vormalig um sehr wertvolle Grünlandbestände, die der Ackernutzung zum Opfer gefallen sind.

Die Maßnahme würde sich wie folgt darstellen:

Entwicklungsziel

- Verbesserung der Bodenfunktion durch dauerhafte Extensivierung der Fläche
- Entwicklung eines arten- und strukturreichen Biotops mit hoher Wertigkeit
- Aufwertung und Ergänzung/Sicherung des Biotopverbundes im Raum Wittenberge

Maßnahme

Der Intensivacker ist auf 2.580 m² Fläche (0,258 ha) in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln und in Form einer dauerhaft umweltgerechten, extensiven Nutzung mittels Mahd einschließlich Beräumung des Mähgutes und/oder Beweidung zu pflegen. Es gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen beim Extensivgrünland:

- Verbot des Aufbringens von Stickstoffdünger. Die Verwendung von Kali- oder Phosphatdünger kann einzelfallabhängig zugelassen werden, sofern die Nutzung bei ausbleibender Düngung gefährdet ist. (Qualität des Grünschnitts).
Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmittel.
Umbruchverbot des Grünlandes für mindestens 5 Jahre.
- keine Reliefveränderungen
- keine Entwässerung
- bevorzugt mosaikartige Bewirtschaftung.

Zeitpunkt(e) und Dauer der Mahd oder Beweidung, Art der Mähtechnik, Art und Besatzdichte der Weidetiere usw. sind fach- und flächenspezifisch an den Naturschutzziele auszurichten, da sie entscheidenden Einfluss auf die Vegetationszusammensetzung der Fläche und damit auf den Biotopzustand haben. Eine angepasste, naturschutzorientierte Ausführung der Grünlandbewirtschaftung fördert die Artenvielfalt und führt damit zu einer qualitativen Verbesserung der Fläche.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme ist vertraglich zu fixieren. Ist die o. g. Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, ist eine neue adäquate Fläche für die Umsetzung der Maßnahme zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

Ausführung der Kompensationsmaßnahme

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets ist vertraglich zu fixieren. Ist die o. g. Kompensationsmaßnahme aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, ist eine neue adäquate Fläche für die Umsetzung der Maßnahme zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.



2.7 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet. Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet 1.290 m² Fläche neu vollversiegelt werden, was erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 2.580 m² Fläche ermittelt.

Eine Kompensation erfolgt hier im Verhältnis 1:2 außerhalb des Plangebiets. Es sind insgesamt Kompensationsmaßnahmen auf 2.580 m² Fläche umzusetzen.

Aufgrund der o. g. Vermeidungs-, Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen, kann der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

V: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Ausgleich

A: Maßnahmen zum Ausgleich

E: Maßnahmen zum Ersatz



Schutzgut Boden

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Neuversiegelung ♦ Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung ♦ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ♦ Bodenverdichtung ♦ Bodenverunreinigungen
Betroffene Fläche		1.290 m ² Neuversiegelung
Beschreibung der landschaftspfle- gerischen Maß- nahmen	V V V A	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ♦ Erhaltung Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets ♦ Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter
Bilanz		Beeinträchtigungen werden durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche außerhalb des Plangebiets im Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow kompensiert. Durch Einstellung der intensiven Ackernutzung (keine Düngung, kein Pflanzenschutz, keine Umbruch) erfolgt Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird der Boden-erosion entgegengewirkt, der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert und eine bessere Niederschlagsversickerung erreicht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Somit erfolgt hier eine großflächige Aufwertung für das Schutzgut Boden.



Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		◆ Neuversiegelung/Flächenverbrauch ◆ Nutzungsintensivierung ◆ Eintrag von Schadstoffen während der Baumaßnahme ◆ Beeinträchtigung der Wasserqualität
betroffene Fläche		1.290 m ² Neuversiegelung
Beschreibung der landschaftspfle- gerischen Maß- nahmen	V V V A	◆ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ◆ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ◆ Erhaltung Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets ◆ Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter
Bilanz		Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird durch die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf insgesamt 2.580 m ² Fläche außerhalb des Plangebiets im Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow kompensiert. Durch die Maßnahme wird hier die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen erhöht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat und für das Grundwasser eine eindeutige Verbesserung darstellt. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Wasser.



Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		◆ Neuversiegelung/Flächenverbrauch ◆ Veränderung der Oberflächenmaterialien ◆ Zerstörung pflanzlicher Vegetation
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspfle- gerischen Maß- nahmen	V V V A	◆ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ◆ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ◆ Erhaltung Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets ◆ Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter
Bilanz		Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Maßnahmen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden durch die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf insgesamt 2.580 m² Fläche außerhalb des Plangebiets im Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow kompensiert. Durch die Kompensationsmaßnahme erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der Vegetation der angrenzenden Umgebung eine bessere Beschattung bzw. besserer ein Windschutz erreicht wird, was sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse auswirkt. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft.



Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Neuversiegelung/Flächenverbrauch ♦ Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungs- räumen, Verlärmung ♦ Beunruhigung bzw. Tötung von Tieren
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspfle- gerischen Maß- nahmen	V V V A	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ♦ Erhaltung Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets ♦ Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter
Bilanz		Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation/Tierwelt werden die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf insgesamt 2.580 m² Fläche außerhalb des Plangebiets im Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow kompensiert. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden vermindert. Es werden in räumlicher Entfernung zum Eingriff, in der gleichen naturräumlichen Einheit, im kleinen Rahmen Biotope vernetzt, so dass Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden und hier ganzjährig Deckung und Nahrung für Tiere vorhanden ist. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt.



Schutzgut Landschaft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		◆ Umnutzung, Überformung ◆ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ◆ eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspfle- gerischen Maß- nahmen	V V V A	◆ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ◆ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ◆ Erhaltung Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets ◆ Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter
Bilanz		Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Der Charakter der Region bleibt jedoch erhalten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden durch die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf insgesamt 2.580 m² Fläche außerhalb des Plangebiets im Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow kompensiert, so dass die Grünverbindung in der Region verbessert wird, was positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.



Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Beeinträchtigung des Bodendenkmals Nr. 505590 bzw. eventuell von weiteren derzeit unbekannten Bodendenkmalen
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V V V A	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ♦ Erhaltung Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets ♦ Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.580 m² Fläche als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter
Bilanz		Das Plangebiet liegt komplett innerhalb des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673). Es gelten bei dieser Fläche bzw. bei Funden von derzeit nicht bekannten Bodendenkmalen die Bestimmungen der Denkmalbehörden des Landes Brandenburg. Eine Beeinträchtigung von Sachgütern kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht festgestellt werden.



2.8 Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen (netto)

Pos. 1:	Fläche außerhalb Plangebiet (z. B. Flächenpool Flächenagentur)	
1.1	Umwandlung Fläche in Extensivgrünland auf 2.580 m ² Fläche (ca. 8 EUR/m ²)	20.640 EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen		20.640 EUR

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 7.490 m² ergeben die Ausgleichsmaßnahmen eine Flächenbelastung von ca. 2,8 EUR/m².



3. Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen, bei Beeskow

Flächenagentur Brandenburg GmbH

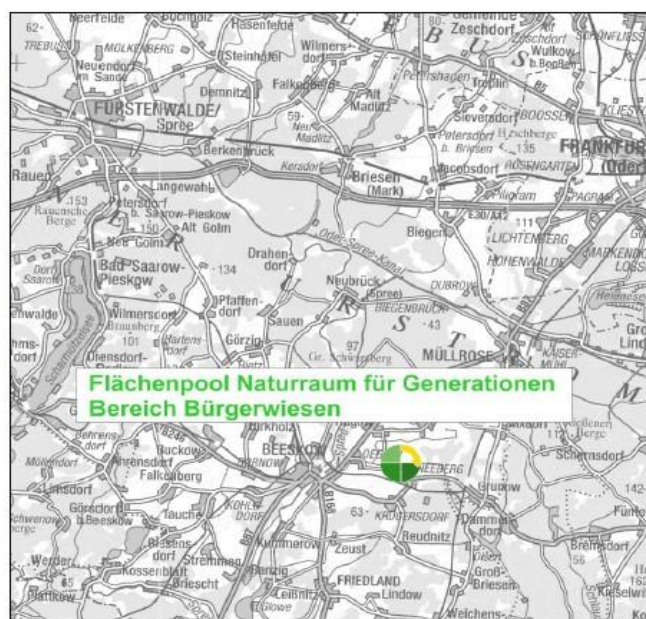


Poolangebot im Landkreis Oder-Spree Flächenpool Naturraum für Generationen, Bereich Bürgerwiesen

Naturraum	Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet	
Größe	Ca. 134,00 ha	
Ausgangszustand	Intensiv genutzter Acker; intensiv genutztes Grünland	
Zielzustand	Extensives Feucht-Dauergrünland mit breiten Senken	
Naturschutzfachliche Aufwertungswirkung	Arten / Lebensräume	Schaffung und Aufwertung von großflächigen Habitaten für Arten der Feuchtwiesen, Etablierung von artenreichen Grünlandstrukturen Beitrag zum Biotopverbund
	Landschaftsbild	Erhöhung Vielfalt und Eigenart durch Schaffung neuer Strukturen
	Boden	Verbesserung physikalischer und chemischer Bodeneigenschaften; Abbau von Bodenerosion und stofflichen Belastungen
	Grundwasser	Abbau stofflicher Belastung, Verbesserung des Wasserrückhalts im Gebiet
Besonderheiten / Bemerkungen	Abstimmung der Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie der gesamten Gebietskulisse in enger Abstimmung mit der UNB LOS Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit Neuansaat von autochthonem Saatgut im Frühjahr 2021	

Das räumlich zusammenhängende große Poolgebiet befindet sich südöstlich der Stadt Beeskow in der Gemarkung Beeskow.

Es besteht zu Projektbeginn aus ca. 35ha Grünland und ca. 99 ha intensiv genutztem Maisacker. Bei den Bürgerwiesen handelte es sich vormals um sehr wertvolle Grünlandbestände, die der Ackernutzung zum Opfer gefallen sind.



Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg a. d. Havel, Tel.: 03381 / 211 02 12, Fax: 03381 / 211 02 11, mail@flächenagentur.de

Seite 1



Zum Zwecke der naturschutzfachlichen Aufwertung (u.a. zur Stärkung der Weißstorch- und Wiesenbrüterpopulation) sind die Flächen jährlich mindestens einmal und portionsweise zu mähen. Auf der ersten Portion darf die Mahd in der letzten Maidekade beginnen und bei mindestens vier Portionen dürfen diese im 14-tägigen Abstand gemäht werden. Eine Mahd in acht Portionen im wöchentlichen Abstand ist auch denkbar. Der Mahdbeginn sollte über die Fläche wandern. Auf gegebenenfalls auftretende Bruten von Kiebitzen oder anderen Wiesenbrütern ist durch Austausch einzelner Portionen zu reagieren. Jährlich mindestens eine Portion sollte (auch rotierend) keinen zweiten Schnitt erhalten und Überständig in den Winter gehen.

Auf den Flächen wird ein maximal möglicher Wintereinstau mit dem Ziel der Blänkenbildung in tiefergelegenen Flächenbereichen angestrebt.



Abb. 1: Bürgerwiesen, Luftbild 26.04.2021 (T.Clausing); bereits bestehendes Grünland im rechten oberen Teil, Saatbettvorbereitung im linken Teil; noch vorzubereitendes Saatbett/Maisstoppeln im rechten unteren Teil des Bildes

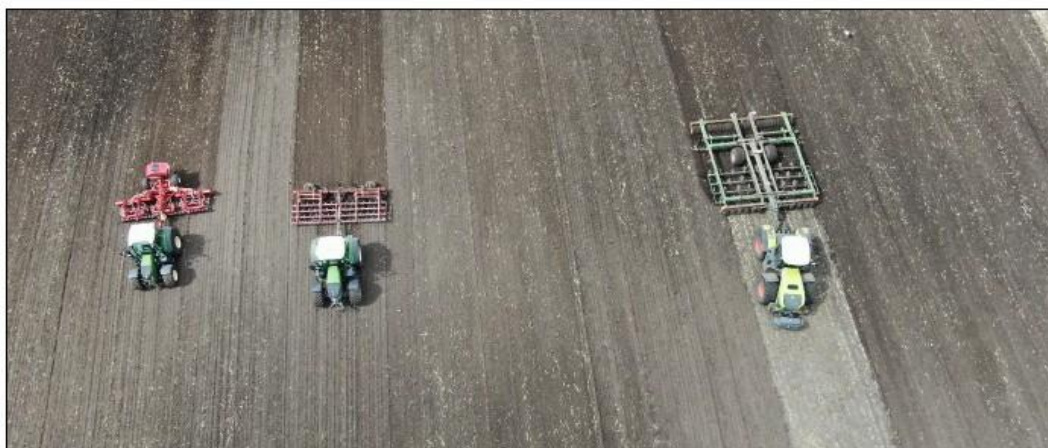


Abb. 2: Saatbettvorbereitung (Luftbild 26.04.2021, Foto T. Clausing)– Rechts Grubber/Scheibenegge/Walze; Mitte Striegel/Walze, links Aussaat autochthones Saatgut.



Abb. 3: Saatbettvorbereitung mit Grubber/Scheibenegge/Walze (26.04.2021, Foto A. Schöps)



Abb. 4: Ausbildung des Grünlandes (22.07.2021, Foto A. Behmann)



Abb. 1: Pflege durch abschnittsweise Mahd: Im Vordergrund ein noch stehender und im Hintergrund ein frisch gemähter Teil der Bürgerwiesen Anfang Juli 2024

Weiterführende Informationen können Sie bei Bedarf unter unten angegebener Adresse erhalten.

Die Daten und Angaben auf diesen Seiten sind urheberrechtlich geschützt. Die Beschreibungen, Grafiken und Fotos dürfen ohne unser Einverständnis von Dritten weder sinngemäß verwendet noch kopiert werden.



4. Gehölzarten für Anpflanzungen

Es ist der "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) zu beachten.

Laubgehölze

Gehölzart		Code/FoVG
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	001
Acer platanoides	Spitzahorn	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle	x
Betula pendula	Sand-Birke	x
Betula pubescens	Moor-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	031
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche	x
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	x
Populus nigra	Schwarzpappel	x
Populus tremula	Zitterpappel	x
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne	061
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Salix alba	Silber-Weide	103
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
Sorbus aucuparia	Eberesche	128
Sorbus torminalis	Elsbeere	133
Tilia cordata	Winterlinde	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x
Ulmus glabra	Berg-Ulme	136
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	138
Ulmus minor	Feld-Ulme	139
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme	139



Gehölzart		Code/FoVG
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel	013
Corylus avellana	Strauchhasel	014
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	029
Prunus spinosa	Schlehe	060
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	062
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	202
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205
Salix cinera	Graue Weide	107
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	116
Salix purpurea	Purpur-Weide	117
Salix triandra agg.	Mandel-Weide	206
Salix viminalis	Korb-Weide	124
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	125
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	144



5. Literaturverzeichnis

Geologische Karte im Internetportal des Landesbergamtes (LGBR) Brandenburg

Hydrogeologische Karte im Internetportal des Landesbergamtes (LGBR) Brandenburg

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LUA Brandenburg

Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Heinz Ellenberg et. Al., Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991

Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Eberhard Scholz, Hrsg, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam, 1962

Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Karte der oberflächennahen Lockergesteine, M 1:200.000, Hrsg, MUNR, 1991

Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Potentielle natürliche Vegetation, Karte M 1:200.000 und textliche Erläuterung, Hrsg, MUNR, 1991

"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)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeits-verordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Landschaftsplan (LAPLA) der Stadt Wildau

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wildau

Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann/Leichter Ingenieurgesellschaft, Stand Juni 2024

03928/5/02/5, Lärmimmissionsprognose Ersatzneubau eines Lidl-Verbrauchermarktes, Dorfaue 33, 15745 Wildau, überarbeitete Endfassung Berlin, 26.03.2026

DIN 18915 Bodenarbeiten

DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18920 Schutz von Bäumen und Sträuchern

"R SBB" (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen)



6. Anlagen

6.1 Fotodokumentation



Bild 1: Blick von Nord nach Süd über die Röntgenstraße zum LIDL-Lebensmittelmarkt



Bild 2: Blick von Nord nach Süd auf die Westseite des Plangebiets



Bild 3: Blick von West nach Ost über den zentralen Teil des Plangebiets



Bild 4: Rabatte mit Sträuchern im Nordwestteil



Bild 5: Blick von Ost nach West über den zentralen Teil des Plangebiets



Bild 6: Blick von Osten auf Ostteil des Plangebiets



Bild 7: Blick von Süden auf den Ostteil des Plangebiets



Bild 8: Blick von West nach Ost entlang der südlichen Plangebietsgrenze



Bild 9: Blick auf den Anlieferbereich des LIDL-Lebensmittelmarktes



Bild 10: Mit Gitter verschlossene Öffnungen im Traufbereich des LIDL-Lebensmittelmarktes

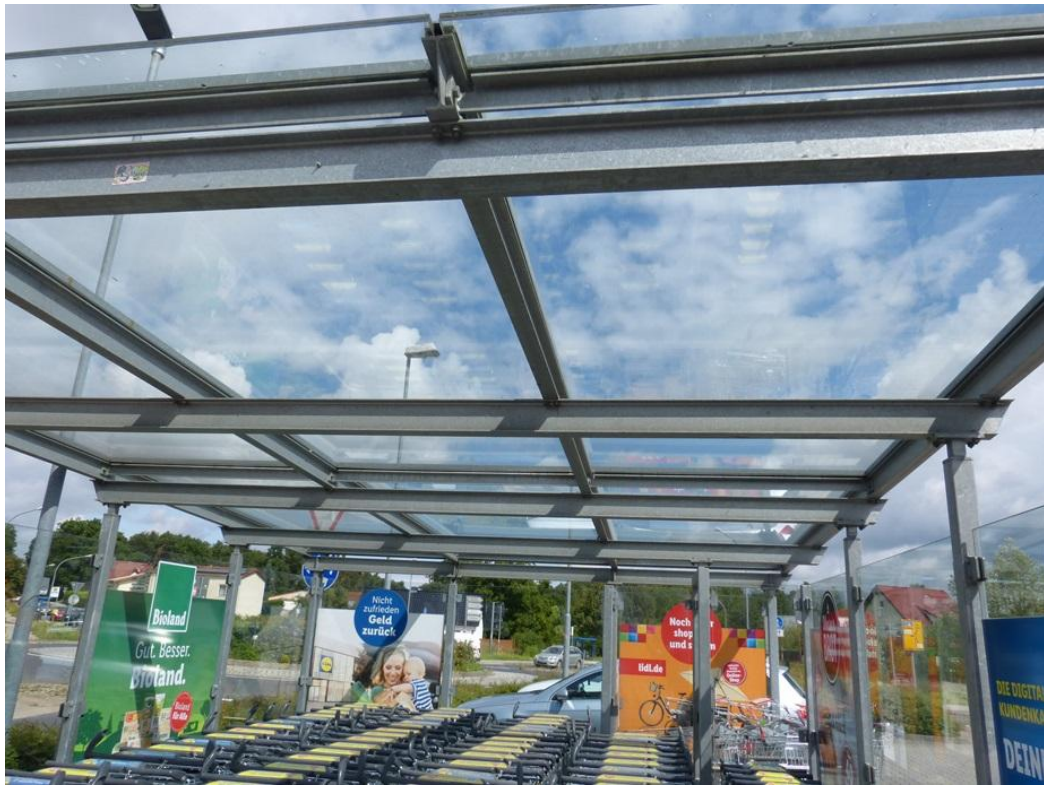


Bild 11: Untersuchung Stellplatz Einkaufswagen auf Nistplätze



Bild 12: Untersuchung LIDL-Lebensmittelmarkt auf Nistplätze



Bild 13: Blick nach Norden entlang der Straße Dorfaue in Richtung Kreisverkehr



Bild 14: Blick von West nach Ost auf Röntgenstraße an der Nordgrenze des Plangebiets



Bild 15: Östlich des Plangebiets befindliche Wohnbebauung



Bild 16: Westlich des Plangebiets befindliche Autowerkstatt



Bild 17: Blick nach Süden entlang der Straße Dorfaue westlich des Plangebiets



Bild 18: Windschutzstreifen auf Bodenaufschüttung im Nordteil des Plangebiets



Bild 19: Nest der Ringeltaube im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets



Bild 20: Nest der Elster im Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets



6.2 Kartenteil

(siehe Teil III - Anlage 1)

Teil III

Anlagen

Anlage 1 – Bestandsplan mit Fauna

Anlage 2 – Auswirkungenanalyse Einzelhandel

Anlage 3 – Lärmimmissionsprognose

Anlage 4 – Textliche Festsetzungen

Anlage 5 – Wildauer Sortimentsliste